

Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen
Goes Middelburg
Breda Terneuzen
www.rdh.nl

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan "Meerveldhoven 2005"

VH4003

13 februari 2007

TOELICHTING

TOELICHTING

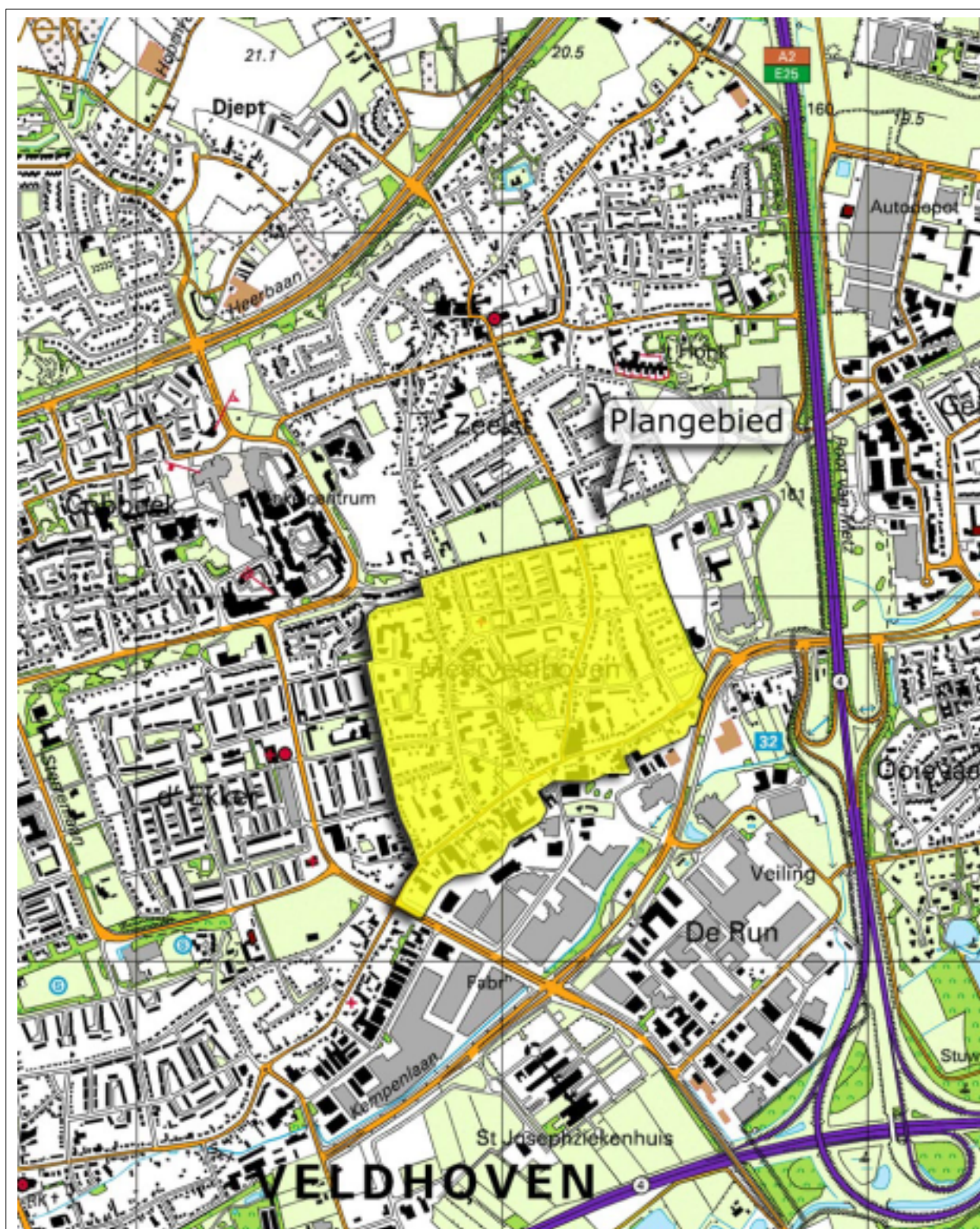
behorende bij het bestemmingsplan "Meerveldhoven 2005" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende regelingen	5
2	DOELSTELLING ACTUALISATIE	7
2.1	Wet op de Ruimtelijke Ordening	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Conclusie	8
3	STRUCTURELE OPZET	9
3.1	Hoofdpzet	9
3.2	Bebouwingsbeeld	11
3.3	Groenstructuur	11
3.4	Verkeerskundige structuur	13
3.5	De functionele structuur	13
4	HET BESTEMMINGSPLAN	16
5	MILIEUASPECTEN	17
5.1	Geurhinder en externe veiligheid	17
5.2	Geluidhinder	17
5.3	Bodem	17
5.4	Waterhuishouding	18
5.5	Luchtkwaliteit	20
5.6	Veiligheid	20
6	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	21
6.1	Cultuurhistorie	21
6.2	Archeologie	21
7	FINANCIËLE ASPECTEN	23
8	JURIDISCH PLAN	24
8.1	Plankaart	24
8.2	Voorschriften	25
9	INSPRAAK EN OVERLEG	36

BIJLAGEN:

1. Verslag overleg waterschap.



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Veldhoven is er op gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen ook de bestemmingsplannen voor het bestaande stedelijke gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde plannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften sluiten niet meer aan op de hedendaagse woonwensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. De gemeente Veldhoven heeft hierbij gekozen voor eenheid voor de gehele gemeente: zo zijn bouw -en gebruiksrechten in elke wijk hetzelfde, en zijn de voorschriften vereenvoudigd.

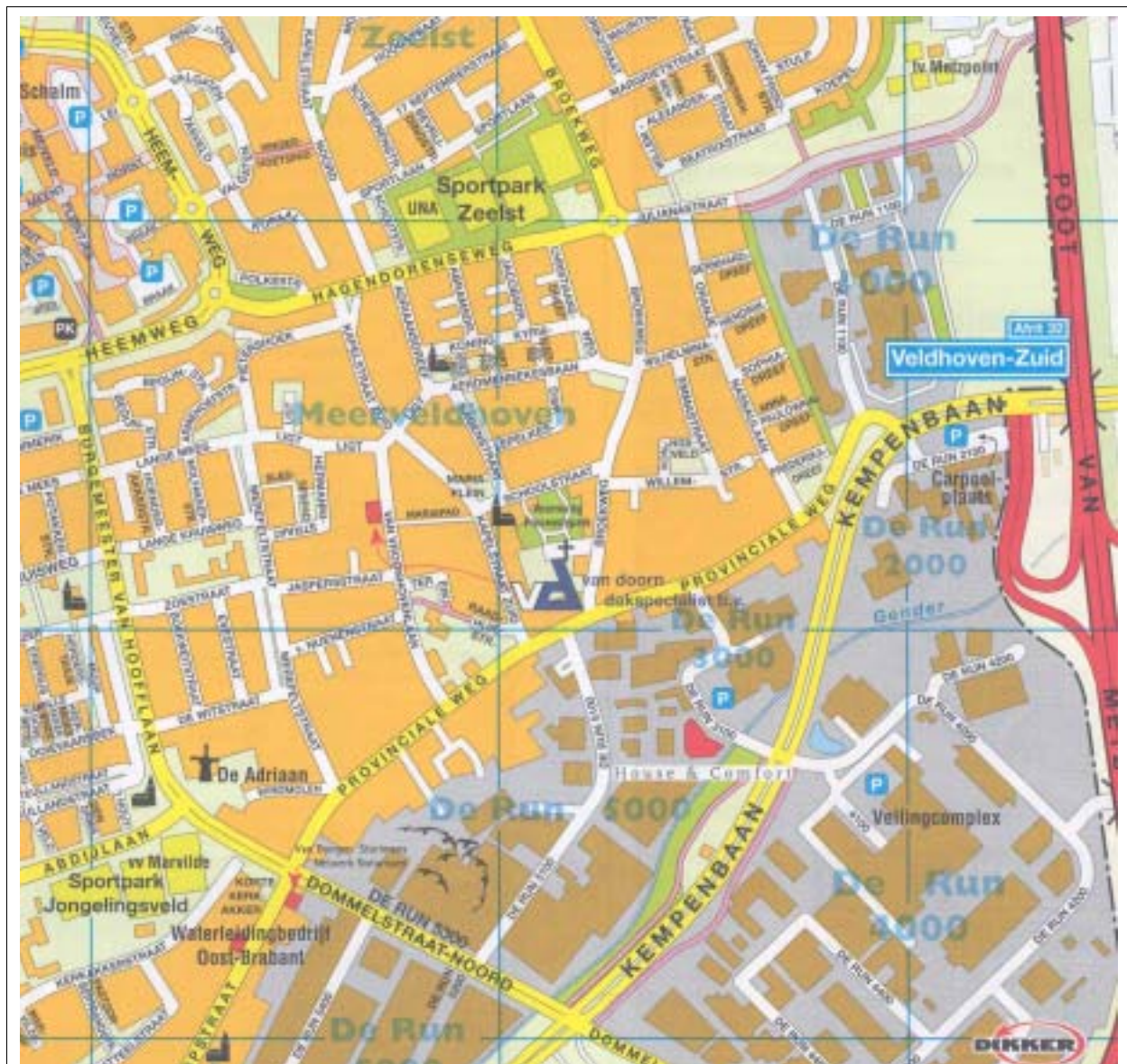
1.2 Plangebied

Meerveldhoven is één van de vier oorspronkelijke kerkdorpen van Veldhoven. op 1 januari 2004 woonden circa 2.210 mensen in de wijk, in 1.026 woningen. De leeftijdsopbouw van de wijk geeft een beeld van een wijk met een hoog aandeel senioren (65+) en tegelijkertijd een hoog aandeel jeugdigen (18-).

De wijk wordt gekarakteriseerd door een open structuur, een van oudsher ruime opzet en een "dorps" karakter. In het oude lint zijn nog diverse winkel- en horecavoorzieningen te vinden, alsmede enkele bedrijven. De zuidzijde van het hoofdlint (Provincialeweg) grenst direct aan bedrijventerrein De Run.

De wijk wordt gekenmerkt door een diversiteit aan woonstijlen en bebouwing terwijl het toch één geheel vormt. In de woonstraten neemt ook in deze wijk de auto een dominante plaats in.

Het bestemmingsplan zal grotendeels een conserverend karakter hebben.



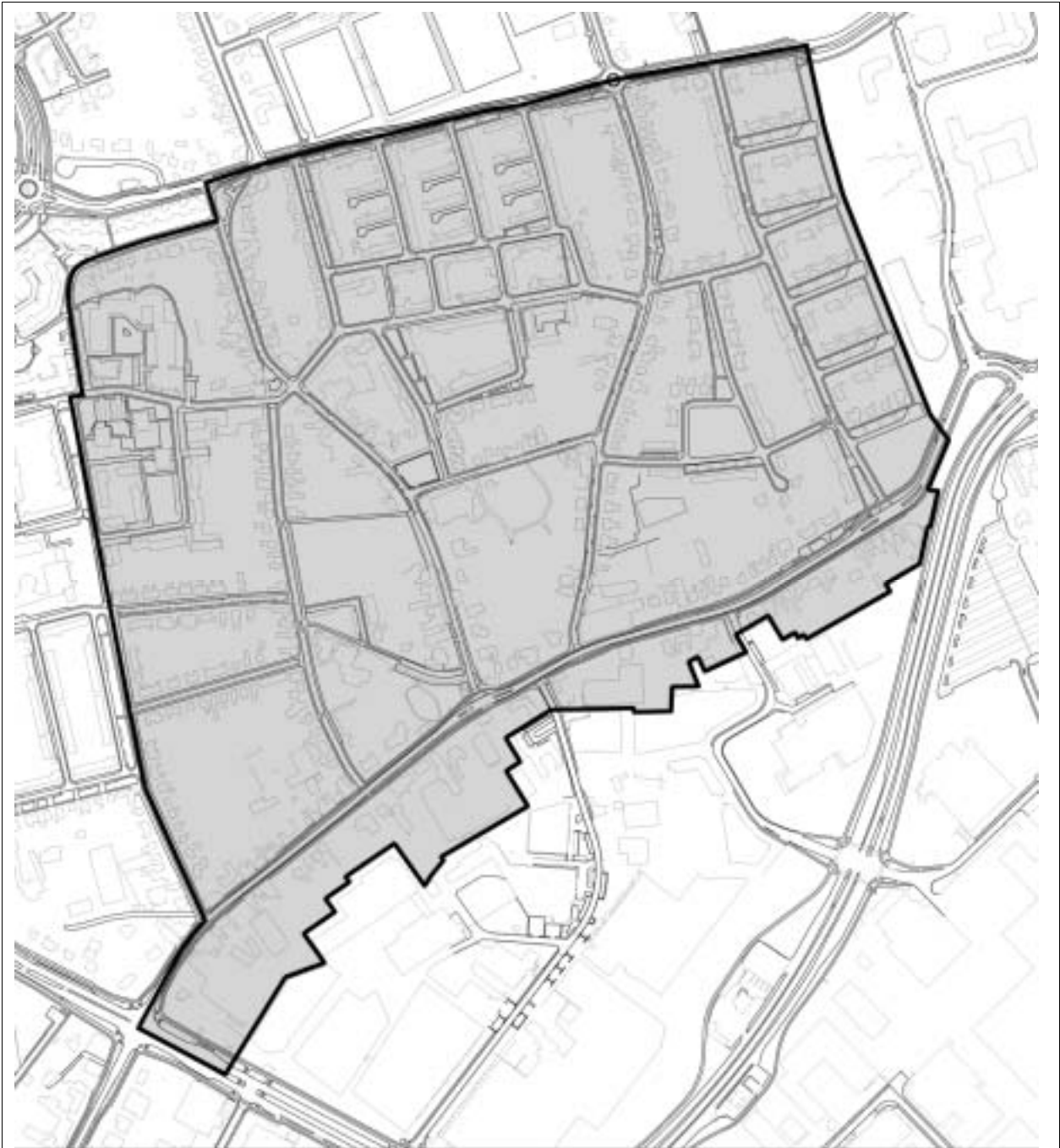
Figuur 2: Straatnamenkaart

1.3 Vigerende regelingen

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen die door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan rechtskracht verliezen. Een overzicht:

Bestemmingsplan	Goedk. Raad	Goedk. GS
Uitbreidingsplan Meerveldhoven en Zeelst	23-04-1951	23-04-1952
Langendijkse Akkers	21-05-1973	30-01-1974
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan I	09-02-1976	22-09-1976
Gedeelte Meerveldhoven, deelplan I	08-03-1976	03-11-1976
De Ligt	14-06-1976	08-12-1976
Gedeelte Meerveldhoven, deelplan II	09-08-1977	14-12-1977
Hermannistraat	09-08-1977	29-03-1978
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan II en III	12-12-1978	06-06-1979
Langendijkse Akkers, herziening I	09-01-1979	20-06-1979
Hermannistraat, herziening I	03-07-1979	12-12-1979
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan IV	19-08-1980	16-12-1980
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan VII	14-10-1980	24-03-1981
Gedeelte Meerveldhoven, herz. VIII	29-06-1982	14-12-1982
Gedeelte Meerveldhoven, herz. VI	29-06-1982	21-12-1982
Gedeelte Meerveldhoven, herz. IX	12-10-1982	22-03-1983
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan VIII	05-02-1985	09-07-1985
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XII	05-10-1985	10-07-1985
Meerveldhoven en Zeelst, deelplan IX	08-10-1985	25-02-1986
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XIII	10-09-1985	02-04-1986
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XIV	08-07-1986	01-10-1986
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XV	13-02-1990	28-05-1990
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XVIII	13-03-1990	28-05-1990
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXI	10-09-1991	21-10-1991
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XIX	10-09-1991	15-11-1991
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XVII	07-05-1992	29-06-1992
Kantoor Provincialeweg Oost	08-12-1992	08-02-1993
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXIII	09-02-1993	06-04-1993
Perceel Merefeltstraat	11-05-1993	18-08-1993
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXIV	08-03-1994	29-06-1994
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. X	08-11-1994	07-02-1995
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XII	13-12-1994	01-03-1995
De Ligt 1991	09-05-1995	15-08-1995
Gedeelte Meerveldhoven, herz. Van Vroonhovenlaan 36-38	09-05-1995	07-12-1995
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXVI	12-02-1996	09-05-1996
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXVII	12-02-1996	09-05-1996
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXV	12-02-1996	10-06-1996
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XIII	04-02-1997	23-05-1997
Meerveldhoven en Zeelst, herz. X	10-12-1986	09-07-1997
Omgeving Mariaplein	10-05-1977	26-10-1997
Gedeelte Meerveldhoven, herz. XXVIII	10-02-1998	14-05-1998
Meerveldhoven en Zeelst, herziening XI	12-06-2001	18-12-2001
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XVII	06-11-2001	06-02-2002
Ged. Meerveldhoven en Zuidz. Dorpstr./Prov.weg, herz. XVIII	06-11-2001	11-06-2002
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XVIII	06-11-2001	24-06-2003
Gedeelte Meerveldhoven, herziening Mariaoord	24-06-2003	16-12-2003
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XX	16-12-2003	04-03-2004
Zuidzijde Dorpstr.-Prov.weg, herz. XIX	10-02-2004	26-04-2004

Het onderhavige bestemmingsplan voor Meerveldhoven heeft grotendeels een conserverend karakter. Het vervangt de vigerende regelingen waardoor een overzichtelijke actuele situatie ontstaat, aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving.



Figuur 3: Begrenzing plangebied

2 DOELSTELLING ACTUALISATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van het bestemmingsplan voor Meerveldhoven. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich tot de beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan de actualisering van het bestemmingsplan.

2.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

In april 2000 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. Daarbij is de zogeheten 'zelfstandige projectprocedure' ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan worden verleend als het gaat om een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar. Een actueel ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied neergelegd in een bestemmingsplan kan een versoepeling betekenen van de toepassing van de zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 WRO). Indien er sprake is van een bestemmingsplan dat jonger is dan tien jaar is het voorbereidingsbesluit geen vereiste meer bij deze vrijstellingsprocedure. Om aan gewenste bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Dit geldt eveneens voor het weigeren van bouwinitiatieven. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in voorbereiding. Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe WRO zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet dan worden alle aanvragen voor vergunningen of ontheffingen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot het (on)gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe WRO met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Het wetsontwerp voor de WRO biedt geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om voorschriften die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan Noord-Brabant 2002 kent vijf leidende principes voor het provinciale ruimtelijke beleid. Twee principes – zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking – zijn van belang voor Meerveldhoven en sluiten aan bij het nationaal ruimtelijk beleid van intensiveren. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, worden toekomstige ontwikkelingen in andere ruimtelijke plannen of procedures mogelijk gemaakt. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004) en het Provinciaal uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant (2005) is Meerveldhoven aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is in 1994 vastgelegd in een plan van aanpak voor een algehele herziening van bestaande bestemmingsplannen in de kom van Veldhoven. Het doel van deze algemene herzieningsoperatie was:

- Komen tot minder bestemmingsplannen;
- Minder gedetailleerde bestemmingsplannen;
- Het actualiseren van bestemmingsplannen;
- Komen tot een uniforme regelgeving;
- Het bestemmen van bestaande artikel-19 plannen;
- De juridische vertaling van de gemeentelijke beleidsregels;
- Vergroting van de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid.

Daaropvolgend heeft de gemeente Veldhoven als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen een "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern" opgesteld. Deze regeling, die dynamisch is en stap voor stap wordt aangepast aan voortschrijdend inzicht, bevat richtlijnen ten aanzien van de opbouw van de voorschriften, de bestemmingsartikelen en de plankart. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen. Het bestemmingsplan Meerveldhoven 2005 is hierop afgestemd.

De gemeente Veldhoven is bovendien voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering, een gemeenschappelijke digitale standaard voor bestemmingsplannen, zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

2.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Meerveldhoven 2005 wordt de bestaande structuur en het bestaande beeld van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd en uniform geregeld.

3 STRUCTURELE OPZET

Om structuur en beeld van Meerveldhoven goed te kunnen vastleggen, is de huidige situatie in het plangebied is geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op hoofdopzet, bebouwingsbeeld, groenstructuur, verkeerskundige structuur en functionele structuur van het plangebied.

3.1 Hoofdopzet

Meerveldhoven is, naast Veldhoven-Dorp, Zeelst en Oerle, één van de vier oude kerkdorpen waaruit de gemeente Veldhoven is gevormd. De wijk ligt vlakbij het citycentrum van Veldhoven; aan de noordzijde wordt Meerveldhoven door het centrum begrensd. Aan de zuidzijde gaat de bebouwing van de Provincialeweg, de belangrijkste verkeersader van de wijk, over in de bebouwing van bedrijventerrein De Run.

Meerveldhoven is ontstaan als een nederzetting met lintbebouwing langs de Provincialeweg. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van de wijk, dat sterk langs deze doorgaande weg is georiënteerd. Secundaire linten, eveneens belangrijk in de oriëntatie van de wijk, zijn de Kapelstraat Zuid en de Broekweg. Tussen deze twee linten, nabij de Provincialeweg, ligt het kerkhof en de Rooms-katholieke kerk, die een sterk beeldbepalend element is in de wijk. Aan het plein voor de kerk, het Mariaplein, is sprake van een concentratie van enkele voorzieningen zoals enkele café-restaurants, zakelijke dienstverlening en detailhandel. Verreweg de meeste voorzieningen, waaronder ook veel bedrijvigheid, is echter te vinden aan de Provincialeweg. De gebieden langs de Provincialeweg worden bovendien gekenmerkt door de grote achterterreinen. Veelal worden deze terreinen bedrijfsmatig gebruikt; soms staan er grote loodsen. De achterterreinen aan de zuidzijde van de Provincialeweg maken als het ware onderdeel uit van bedrijventerrein De Run.

De wijk is, aanvullend op de van oorsprong aanwezige en kenmerkende linten, sterk uitgebreid met woonbebouwing. Deze woonbebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit (half)vrijstaande woningen met ruime tuinen. Vooral aan de oost- en westrand van de wijk liggen echter ook veel aaneengebouwde woningen.

De oudste uitbreidingen zijn te vinden in het gebied tussen de Kapelstraat Zuid, de Provincialeweg en de Merefeltstraat. Latere uitbreidingen zijn te vinden in het gebied tussen de Kapelstraat Zuid en de Broekweg. Recente uitbreidingen betreft het deelgebied rond de Oranje Nassaulaan.



Figuur 4: Ruimtelijke Hoofdstructuur

De samenhangende elementen in het dorp worden gevormd door de eerder genoemde oude linten, die als hoofdstructuren herkenbaar zijn. Verder wordt de afzonderlijke (woon)bebouwing in Meerveldhoven gekenmerkt door verscheidenheid naar aard, omvang en opzet. In het plan zullen vooral de samenbindende elementen aandacht krijgen. Dit betekent, dat de kaart en de regelingen gericht dienen te zijn op behoud en waar mogelijk versterking van deze kenmerken van het gebied.

3.2 Bebouwingsbeeld

Zoals reeds vermeld, wordt Meerveldhoven gekenmerkt door de ontstaansgeschiedenis langs oude dorpslinten. Deze ontstaanswijze is ook terug te vinden in het bebouwingsbeeld van de wijk. Zo is langs de linten de oudste dorpsbebouwing terug te vinden, die wordt gekarakteriseerd door (half)vrijstaande woningen en vele maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Beeldbepalende bebouwing wordt o.a. gevormd door de kerk en het tegenoverliggende pleintje. Rondom dit pleintje is sprake van een kleinschalig dorpscentrum met enkele openbare voorzieningen. Andere beeldbepalende panden zijn de woonflats aan het Sledsenpad. Deze beeldbepalende panden/clusters steken ver boven de andere bebouwing van de wijk uit.

Meerveldhoven wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan (woon) bebouwing. Zo kennen de oude linten een open karakteristiek met o.a. (kantoor)villa's, vrijstaande woningen, bedrijfsloodsen en grootschalige detailhandelspanen. In de rest van de wijk daarentegen, komen veel (half)vrijstaande woningen, afgewisseld met enkele aaneengebouwde woningen en meergezinswoningen. Op enkele plaatsen in de wijk zijn terreinen door herstructurering opnieuw ingevuld. Hier zijn veelal meergezinswoningen in aparte stijl ontwikkeld, zoals Mariaoord en de nieuwe bebouwing langs de Schoolstraat/Broekweg.

3.3 Groenstructuur

Meerveldhoven ligt middenin het stedelijk gebied van Veldhoven, op relatief grote afstand van het buitengebied en grote groene zones. Enkele delen van de wijk hebben daarom een stenig karakter zonder veel groen. In de wijk komen echter veel groene zones voor, die grote delen van de wijk een redelijk groen karakter geven. Dit geldt met name voor de omgeving van de kerk, in het centrum van de wijk.



De grootste hoeveelheid openbaar groen is te vinden langs de straten, als "zicht"-groen; dit manifesteert zich in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met bomen en/of struiken (laanbeplanting).

Als gevolg van de opbouw van het dorp zijn in Meerveldhoven geen echte hoofddraggers van de groenstructuur aan te wijzen. De belangrijkste dragers van de groenstructuur zijn de historische linten. Een kaart met daarop de groenstructuur van het dorp is weergegeven in figuur 5.

3.4 Verkeerskundige structuur

Gemotoriseerd verkeer

Door de specifieke ontstaansgeschiedenis kent het plangebied geen duidelijke hiërarchische opbouw in de verkeersstructuur. De Provincialeweg fungeert als doorgaand verkeersroute, en heeft een maximum snelheid van 50 km per uur. De overige (woon)straten wegen in het plangebied zijn allen aangewezen als 30 km-zone.

Langzaam verkeer

Gezien de opbouw van het stratenpatroon fungeren alle woonstraten en ontsluitingsstraten ook als langzaam verkeersontsluiting, en is een afzonderlijk netwerk van specifieke fiets- en voetpaden niet aanwezig. Wel komen er op sommige plaatsen korte langzaam verkeerspaden voor, die straten met elkaar verbinden. Hierdoor bestaat er voor langzaam verkeer de mogelijkheid om de buurten snel te doorkruisen.

Openbaar vervoer

Meerveldhoven wordt door een lijnbus van Hermes en door een buurtbus van de BBA ontsloten. Deze bussen rijden een aantal maal per uur, en doen enkele haltes in de wijk aan.

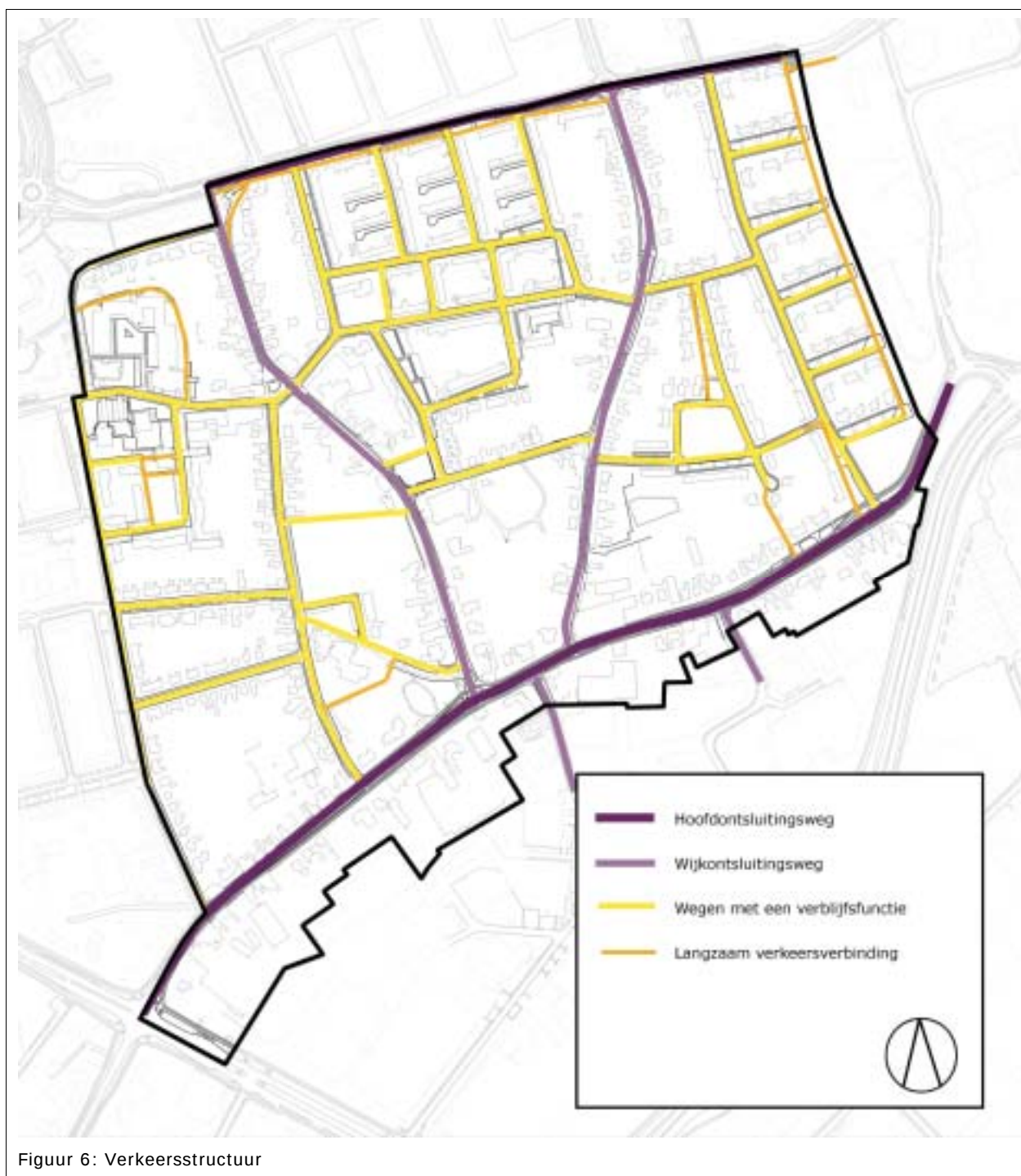
In figuur 6 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven.

3.5 De functionele structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht; de huidige situatie vormt de basis voor de planvorming. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, daarnaast zijn in de wijk echter ook veel openbare voorzieningen gevestigd. Ook zijn in het plangebied enkele groengebieden en speelplaatsen aanwezig.

Wonen

In het plangebied is de woonfunctie overheersend. De woonbebouwing bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen. De woningvoorraad in Meerveldhoven is sterk gedifferentieerd en varieert van ruime vrijstaande woningen tot rijenwoningen en meergezinswoningen.



Figuur 6: Verkeersstructuur

Speel- en groenvoorzieningen

Kleinschalige groenvoorzieningen zijn verspreid in Meerveldhoven aanwezig. Bovendien liggen ook verspreid in de wijk een aantal speelvoorzieningen, die ook als openbaar groen kunnen worden aangemerkt. Deze speelvoorzieningen zijn op de plankaart aangeduid. Verder komt openbaar groen verspreid in het dorp voor langs de straten ("zicht"-groen).

Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op enkele plaatsen een beroep aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft, de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de uitstraling van de bedrijvigheid op de omgeving beperkt blijft.

Maatschappelijke voorzieningen

In Meerveldhoven zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waar onder een kerk, gymzalen, scholen en enkele medische voorzieningen.

Verspreide voorzieningen

In Meerveldhoven komen veel verspreide voorzieningen voor, geconcentreerd langs de historische linten. De wijk beschikt over een breed voorzieningenpakket, variërend van horecagelegenheden en zakelijke dienstverlening tot grootschalige en kleinschalige detailhandel en bedrijven. De grootste concentratie van voorzieningen is te vinden langs de gehele Provincialeweg, hier zijn ook de meeste bedrijfsmatige activiteiten te vinden. Andere voorzieningen komen voor langs de secundaire linten, en dan met name langs de Kapelstraat Zuid. Halverwege de Kapelstraat Zuid ligt het Mariaplein, waar een concentratie van horeca en detailhandel te vinden is. Dit cluster van voorzieningen is aangemerkt als centrumgebied van de wijk.

4 HET BESTEMMINGSPLAN

Binnen de planperiode van 10 jaar zullen er naar de huidige inzichten geen ontwikkelingen of herstructureringsopgaven plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal een conserverend karakter krijgen, waarbij de Standaardregeling bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven gebruikt zal worden. De gemeente Veldhoven heeft veel aandacht besteed aan deze standaard bestemmingsplansystematiek. Overleg en trial and error hebben geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie zal bevatten omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het ook mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Dit komt er op neer dat per perceel inzicht gaat ontstaan in de bebouwingsmogelijkheden van de woning inclusief de voor- en achtertuin. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de huidige reële woonwensen. Daarnaast zullen de overige functies (wegen, openbaar groen) in het plangebied positief bestemd worden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder en externe veiligheid

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid ervan bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvoor harde afstandcriteria gelden.

Ten zuiden van het plangebied is aan De Run 5436 een LPG-station gevestigd. Momenteel geldt hiervoor nog een milieucirkel van 110 meter vanuit het vulpunt; deze valt gedeeltelijk over het plangebied. In de nabije toekomst wordt deze teruggebracht tot 45 meter, waardoor de cirkel niet meer over het plangebied valt. Voor het overige bevinden zich in of nabij het plangebied geen bedrijven waarvoor externe veiligheid een aandachtspunt is.

5.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is één bron van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. De meeste wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering zijn de Provincialeweg en enkele van de wegen die de grens van het plangebied vormen (Julianastraat, Heemweg, Hagendoornseweg). Deze hebben een maximale snelheid van 50 km/uur. De daarbij behorende geluidzones van 200 meter vallen (gedeeltelijk) in het plangebied. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Grootschalige nieuwbouw of herbouw in het kader van inbreiding of herstructurering is in dit bestemmingsplan niet voorzien. Er is ook geen sprake van reconstructie van wegen of aanleg van nieuwe wegen. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai voor het gehele plangebied kan in het kader van het bovenstaande derhalve achterwege blijven.

5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door B&W) bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (11 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde. Deswege is een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

5.4 Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.4.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

- a) Grondwatersysteem; infiltratie en kwel: Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 17,82 +NAP.
- b) Oppervlaktewater: In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.
- c) Watergerelateerde ecosystemen: In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.
- d) Het afvalwatersysteem:
 - Stelsel en leeftijd: in het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: twee riooloverstorten langs de Kempenbaan ter hoogte van de Provinciale weg en een bergbezinkvoorziening langs de Kempenbaan ter hoogte van de provinciale weg.

5.4.2 WATERRELEVANT BELEID EN WATERHUISHOUDKUNDIGE FUNCTIES

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

- a) Provinciaal beleid: Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan met name ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de

kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

b) Waterschapsbeleid

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

- c) Gemeentelijk beleid: Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

5.4.3 OVEREENSTEMMING EN KNELPUNTEN

Omdat dit bestemmingsplan een herziening in een bestaande wijk betreft kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringsstelsel dient men de mogelijkhe-

den van het afkoppelen te onderzoeken en te benutten rekeninghoudend met de standaard van de trits.

5.4.4 AFSPRAKEN MET DE WATERBEHEERDER

In het reguliere overleg watertoets van 15 oktober 2004 met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze toelichting, waar dit verslag is opgenomen. Zie bijgevoegde reactie (als bijlage) van het Waterschap.

5.5 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Uit het (concept) "Luchtkwaliteitsplan Veldhoven" blijkt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de grenswaarden uit het besluit niet worden overschreden. Ook de aanvankelijk verwachte overschrijdingen van de 24-uurswaarde blijven op basis van recent beschikbare meetgegevens en berekeningsmethodiek beneden het wettelijk toegestane aantal van 35 dagen per jaar.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit. Verder worden in het plan geen kwetsbare bestemmingen toegevoegd.

5.6 Veiligheid

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De objecten in het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Voor de brandweer moet elke object – uitzonderingen daargelaten – onder andere via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Daarnaast moet in de uitvoering van de wegen rekening worden gehouden met de maten van blus- en redvoertuigen. Voorbeelden daarvan zijn de breedte van de wegen, stralen van bochten en doorrijhoogtes. In specifieke situaties moeten opstelplaatsen voor blus- of redvoertuigen gecreëerd worden.

Voor een effectieve en efficiënte brandbestrijding is het noodzakelijk dat er voldoende bluswater in het plangebied aanwezig is. Daarnaast moet in het plangebied om de 80 meter een brandkraan of –put aanwezig zijn. Verder moeten brandkranen of –putten zich binnen 40 meter afstand van iedere toegang van een pand bevinden.

Het bestemmingsplan is getoetst aan de Handleiding (= Beleidsregels) Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding en voldoet aan de daarin gestelde richtlijnen.

6 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

6.1 Cultuurhistorie

Enkele straten die onderdeel uitmaken van de oude bebouwingslinten waarlangs Meerveldhoven is opgebouwd, zijn te kenmerken als lijnen met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Hieronder vallen de Provincialeweg, de Kapelstraat Zuid, de Broekweg, de Van Vroonhovenlaan, het Mariapad en de Raadhuisstraat. Ook op de Cultuurhistorische Waarden-kaart van de provincie Noord-Brabant zijn deze straten als zodanig aangemerkt (zie de figuur op de volgende pagina).

Opvallend is verder de aanwezigheid van een tweetal monumentale bomen langs de Provincialeweg.

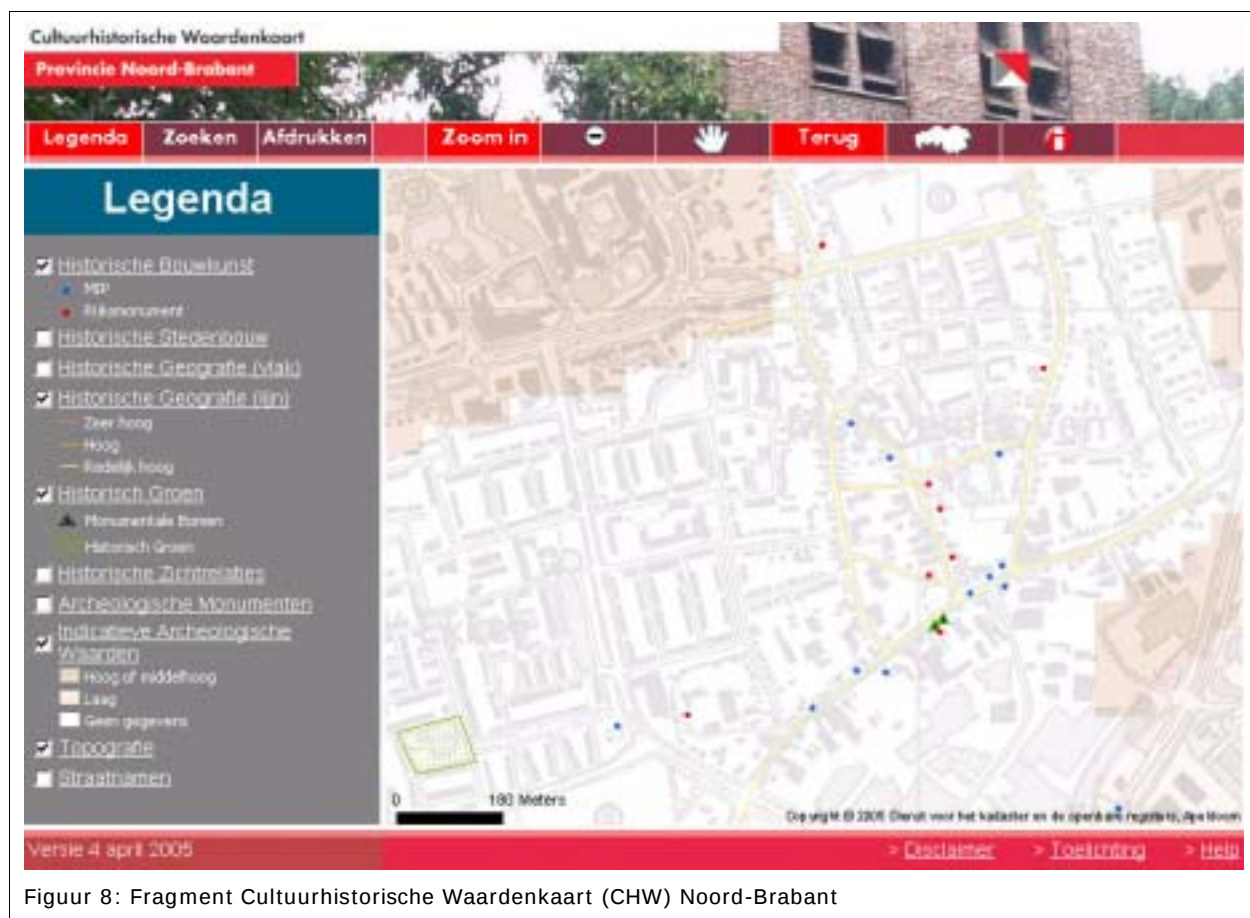
In Meerveldhoven komen eveneens een aantal rijksmonumenten en MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project) voor. De monumenten in het plangebied zijn in de tabel hieronder samengevat. De MIP-objecten zijn bestemd door middel van de dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol pand.

Rijksmonumenten in Meerveldhoven		
<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Jaartal</i>
Provincialeweg 66	Voormalige villa voor fabrikant/burgemeester, woonhuis in Art Nouveau stijl	1903
Kapelstraat-Zuid 3	Voormalige villa van fabrikant. Tussen 1949 en 1974 in gebruik geweest als gemeentehuis van Veldhoven	1903
Kapelstraat-Zuid 8	Vrijstaande villa, gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw in een traditionele stijl. Rond 1935 verbouwd in een zakelijke stijl naar voorbeelden van W.M. Dudok	1935
Kapelstraat-Zuid 18	Pastorie van de naastgelegen R.K. kerk St. Lambertus	1902
Kapelstraat-Zuid 20 (interieur)	R.K. kerk St. Lambertus. Binnen staat een pijp-aarden Maria-beeld uit de 15e eeuw (O.-L.- Vrouw-ter-Eik) en een grafzerk van Rodolf van Eyck uit 1580	1953

6.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te stimuleren wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor) onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd, kan worden nagegaan of de gronden binnen het plan-



Figuur 8: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant

gebied van archeologische betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Daarnaast is door de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waarin tevens de AMK en de IKAW zijn opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie grotendeels niet gekarteerd, aangezien het plangebied de bebouwde kom van Veldhoven betreft. Het omliggende gebied is gedeeltelijk aangeduid met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde, en gedeeltelijk met een lage indicatieve waarde (met name bedrijventerrein De Run). Het is dan ook aan te nemen dat de ondergrond ter plaatse van het plangebied ook een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde kent. Op grond van deze indicatie is Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) echter niet noodzakelijk. Er zijn immers geen concrete ontwikkelingsplannen. Een aantal zaken is in het bestemmingsplan geregeld via een vrijstelling of een wijzigingsbevoegdheid. Als criterium is hier de toets aan cultuurhistorische waarden opgenomen. Het op voorhand verrichten van archeologisch onderzoek is derhalve niet zinlijk.

7 FINANCIËLE ASPECTEN

Momenteel zijn in het gebied geen nieuwe ontwikkelingen bekend. Eventuele ontwikkelingen zullen echter grotendeels plaatsvinden op basis van particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

8 JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaardregeling ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 februari 2007 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorwaarden voor de vestiging van niet hinderlijke kleine bedrijvigheid aan huis in de woonomgeving, worden aangepast. In de juridische toelichting hieronder wordt in de nadere uitleg van de bestemming 'Artikel 3 Wonen' onder de vermelding 'vrijstellingen' in de kantlijn, de inhoud van de regeling weergegeven. De regeling geldt voorts in alle bestemmingen waar sprake is van een vrijstelling voor aan huis verbonden bedrijven.

8.1 Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren/de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

Bebouwingslijn

de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zijerven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

Voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bebouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;

Hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;

Aanduiding andere gebouwen toegestaan

de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze wordt opgenomen voor andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en andere gebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Voor zover een bebouwingspercentage in de voorschriften is opgenomen, geldt dit niet voor de andere gebouwen die in deze vlakken worden opgenomen;

Scheidingslijn bestemmingsvlak/bestemmingsvlak/bestemmingsvlakdeel

de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsvlakdelen. Binnen deze bestemmingsvlakdelen zijn verschillende woningtypen toegestaan danwel andere functies.

Scheidingslijn maatvoering/bouwvlak/bouwvlakdelen

de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

8.2 Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Paragraaf II bevat de regeling voor de afzonderlijke bestemmingen;
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Cultuurhistorische en/of architectonische waarden bij vrijstellingen

In dit bestemmingsplan zijn op veel plaatsen binnenplanse vrijstellingen mogelijk, waarbij telkens de aspecten cultuurhistorische en/of architectonische waarden een toetselement zijn. In de bepalingen staat dit omschreven als "er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden". In deze bepaling verwijzen cultuurhistorische waarden naar de in hoofdstuk 6 ("Monumenten en archeologie") van deze toelichting genoemde cultuurhistorische, monumentale en archeologische aspecten. Met betrekking tot architectonische waarden in de omgeving wordt met name het straat- en bebouwingsbeeld bedoeld. Aspecten die in het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kunnen worden afgewogen, zijn onder andere:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht.

Artikel 3 Wonen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering van de doeleinden

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel (bijlage). De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage).

De tabel bevat een aantal bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdindeling wordt gemaakt in:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;
- aanééengebouwde woningen;
- patiowoningen;
- meergezinswoningen.

In de begripsbepaling voor woning is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. Daarbij is ook aangegeven dat in sommige gevallen woningen vanwege hun situering en uiterlijke kenmerken kunnen worden ingedeeld bij een ander woningtype. Verwezen wordt naar de betreffende begripsbepaling, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

De bebouwingstabel stelt per klasse eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel worden in principe per adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.

andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m² mag bedragen. Indien de andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen worden opgericht, wordt de oppervlakte van deze andere gebouwen niet meegeteld voor zover die oppervlakte de maat van maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijdt.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd.

Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitend.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plandefinitie worden alleen gebouwen en carports welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Indien een carport voldoet criteria voor een overkapping is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onderscheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Woningwet.

gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

aan huis verbonden beroepen

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

mantelzorg

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen. Hierbij gelden als voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

vrijstellingen

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detail-

handel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfstypen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten. Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunningen/meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie. De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving. Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag

worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

wijzigingen

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming is de volgende wijzigingsmogelijkheid aanwezig:

- het toestaan van een ander woningtype.

Artikel 4 Bijzondere woondoeleinden

doeleindenomschrijving

De bestemming "Bijzondere woondoeleinden" omvat de functies ten behoeve van woonvormen gericht op zorgverlening in groepsverband.

maatvoering

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximum.

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

Artikel 5 Centrumdoeleinden II

doeleindenomschrijving

Deze bestemming ziet toe op de historisch gegroeide centra binnen Meerveldhoven; Mariaplein. Deze regeling is gedetailleerder dan "Centrumdoeleinden I". Er wordt namelijk in de nadere detaillering van de doeleinden in principe exact aangegeven welke functie waar is toegestaan. Uitwisseling van functies is enkel via vrijstelling toegestaan. De bouwvoorschriften komen vrijwel overeen met "Centrumdoeleinden I".

vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- functie-omzetting plaatsvinden;
- kiosken worden opgericht binnen de gronden met de aanduiding verblijfsdoeleinden;
- dieptemaat van luifels vergroten;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- een vergroting van de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen worden toestaan, waarbij de voorwaarden overeenkomen met die bij de bestemming "Wonen";
- aan huis verbonden bedrijven worden toestaan; deze regeling is eveneens gelijklopend aan die bij de bestemming "Wonen";
- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

Artikel 6 Verspreide voorzieningen*doeleindenomschrijving*

Verspreide voorzieningen zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd binnen het plangebied gelegen zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om buurtwinkeltjes.

De regeling stemt vrijwel overeen met "Centrumdoeleinden II". Doordat het gaat om verspreid liggende functies is echter een grotere mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functieomzettingen.

wijziging

Functiewijzigingen zijn enkel toegestaan via wijziging door het College van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden. Tevens is een functiewijziging naar wonen opgenomen, waardoor het mogelijk wordt om de niet-woonfunctie uit de woonwijken te weg te halen. Ook wordt mantelzorg in andere gebouwen via vrijstelling toegestaan.

Bouwvoorschriften en afwijkingen zijn opgenomen in een tabel. Als bijzonderheid wordt in deze tabel voor bouwvlakdelen met de code I op de plankaart verwezen naar de sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen. Deze sub-tabel regelt de bouwvoorschriften voor woningen of gebouwen met een woninguitstraling. Deze gebouwen hebben een bebouwingscode op de kaart. Deze codering sluit aan bij de wooncoderingen zoals die voor woningen worden gebruikt binnen de bestemming "Wonen".

Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden*doeleindenomschrijving*

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" omvat de functies ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur, openbaar bestuur, verenigingsleven en lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg.

Deze bestemming lijkt enige overlap te hebben met Bijzondere woondoeleinden. Het verschil zit erin dat bij Bijzondere woondoeleinden de nadruk ligt op het wonen; terwijl

in deze de lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg meer toeziet op de het aanbieden van dagzorg.

In de nadere beschrijving van de doeleinden kan worden aangegeven welke functies specifiek worden bestemd.

maatvoering

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximum.

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- een andere vorm van maatschappelijke doeleinden toestaan;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- een vergroting van de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen toestaan, waarbij de voorwaarden overeenkomen met die bij de bestemming "Wonen";
- aan huis verbonden bedrijven toestaan; deze regeling is eveneens gelijklopend aan die bij de bestemming "Wonen";
- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

Artikel 8 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes).

Binnen deze bestemming zijn, op grond van de nadere detaillering van de doeleinden, groenvoorzieningen aangegeven die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersverbindingen. Het is de bedoeling dat deze elementen worden gehandhaafd. Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden.

Voorts zijn op de kaart aanduidingen opgenomen voor de plaatsen waar de gronden tevens voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen zijn bestemd. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het eveneens mogelijk om ook op andere plaatsen dergelijke voorzieningen toe te laten.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

Artikel 9 Groenvoorzieningen*doeleindenomschrijving en nadere detaillering*

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. In tegenstelling tot de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden biedt het plan ten aanzien van deze groenvoorzieningen geen mogelijkheid tot een functiewijziging. Paden en de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voor zover een kinderboerderij is toegestaan, zijn ook de daarvoor bestemde gebouwen toegestaan. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 10 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn de omvangrijkere nutsvoorzieningen geregeld, die dus niet bij recht zijn toegestaan ingevolge de overige "gebiedsbestemmingen".

Artikel 11 Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)*doeleindenomschrijving*

Deze regeling ziet toe op de gemeentelijke monumenten. Deze worden niet beschermd ingevolge de Monumentenwet. De regeling loopt vooruit op de aanwijzing van het College van burgemeester en wethouders van de gemeentelijke monumenten. Om de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing te kunnen beschermen is een sloopregeling opgenomen. Deze sloopregeling is opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. Wanneer men (delen van) deze bebouwing wenst te slopen dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Deze wordt verleend door het College van burgemeester en wethouders.

wijziging

Voorts is voor deze panden een regeling opgenomen die na wijziging van het College van burgemeester en wethouders woningsplitsing mogelijk maakt. In de voorwaarden die aan de vrijstelling worden gesteld is onder meer aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet mag worden aangetast.

Artikel 12 Algemene vrijstelling

Hierin is een tweetal vrijstellingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

De eerste biedt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

De tweede algemene vrijstelling voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook dit betreft weer een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

Artikel 13 Algemene wijziging

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;
- de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.

Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksbepaling

In de gebruiksbepaling is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Dubbeltelbepaling

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 16 Procedureregels bij vrijstelling

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van vrijstelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrijstelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Artikel 17 Procedureregels bij wijziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus

niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18 Overgangsbepaling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat rechtens is gewraakt onder de gelding van het vorige bestemmingsplan. Wraking is een rechtsmiddel waarbij de gemeente bijvoorbeeld via een (schriftelijke) mededeling duidelijk kenbaar maakt dat het desbetreffende gebruik niet is toegestaan.

Artikel 19 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

9 INSpraak EN OVERLEG

Inspraak

De gemeente Veldhoven betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 11 november 2005 gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Op het bestemmingsplan zijn zes reacties binnengekomen, die hieronder worden behandeld.

Reactie 1

1. Daniëlle's Kniphuis, Ligt 12A, 5503 CB Veldhoven, heeft bij brief van 13 september 2005 (nr. 05.12805) en 6 februari 2006 (nr. 06.01781) verzocht om een ruimere gebruiksbestemming voor het pand Ligt 12A. Het gaat dan om het verruimen van de bestemming kapper tot bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening.
2. Daarnaast hebben de heren De Wit en Van Boxtel, Iepebeek 4, 5501 CX Veldhoven, bij brief van 25 oktober 2006 (nr. 05.14908) gevraagd om op dit pand naast een bestemming zakelijke dienstverlening ook een woonbestemming te leggen

Antwoord gemeente

1. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om alleen in de oude dorpslinten ruimere bestemmingen te hanteren. Hier is planologisch ook meer mogelijk en wenselijk. Dit pand is niet gelegen aan zo'n dorpslint, maar in een woonomgeving, waardoor gekozen is voor een specifieke bestemming. Op deze manier kan bij een eventuele aangevraagde gebruiksverandering worden afgewogen of dat specifieke gebruik ook wenselijk is. De genoemde reactie wordt dan ook ongegrond verklaard.
2. Bij het toestaan van het gebruik van het pand als kapperszaak, in september 2003, is al vermeld: *"Een woonbestemming van het bestaande gebouwtje ligt niet in de rede. De afmetingen zijn erg gering, zodat het moeilijk blijft een volwaardige woning op deze plaats te realiseren. Daarnaast is tot heden gehandhaafd op illegale bewoning, omdat een dergelijke bestemming niet werd gewenst. Ook is er nagenoeg geen achtererf, zodat ook geen bijgebouwen kunnen worden opgericht achter het pand. Ook een winkelbestemming is niet gewenst, gelet op het beleid om detailhandel in winkelcentra te concentreren. Wel mogelijk is een bestemming voor een ambachtelijk bedrijf. Het gebouwtje leent zich daarvoor en behoeft weinig of geen bouwkundige aanpassingen. In de parkeerbehoefte tijdens kantooruren kan op eigen terrein worden voorzien. Er ontstaat geen precedentwerking voor verdere verzoeken, gezien de bijzondere status van het gebouwtje."* Bij de beoordeling van de nu ingediende reactie wordt geconcludeerd dat het hiervoor genoemde nog steeds van toepassing is. De genoemde reactie wordt dan ook ongegrond verklaard.

Reactie 2

Buurtvereniging "De Heshokkers" (mevr. P. Sweere), Provincialeweg 8, 5503 HG Veldhoven, heeft bij brief van 19 november 2005, nr. 05.16491, aangegeven het niet eens te zijn met het opnemen van de woningen Merefeltstraat 1 – 15A en Provincialeweg 1 –

3A in de wijk D'Ekker, aangezien deze woningen altijd al onderdeel (emotioneel, sociale cohesie, praktisch, buurtvereniging) uitmaakten van Meerveldhoven.

Reactie gemeente

Uiteraard kunnen bewoners zich betrokken blijven voelen bij het oude kerkdorp Meerveldhoven. Ook kan nog steeds gebruik worden gemaakt van de voorzieningen, instellingen en verenigingen die verbonden zijn aan Meerveldhoven. Daar hoeft een grens van een bestemmingsplan geen invloed op te hebben.

Echter, bij de bouw van de wijk D'Ekker, in 1951, is al bepaald dat de woningen ten westen van de Merefeltstraat onderdeel uitmaken van de wijk D'Ekker. Deze grens wordt nu dus nog steeds gehanteerd. Ook in het bestemmingsplan voor D'Ekker in 1983 is deze grens gehanteerd en deze grens is ook al een aantal jaar de grens die wordt gehanteerd in het kader van het wijkbeheer. Deze grens wordt tevens door het Centraal Bureau voor de Statistiek gehanteerd. Er is dan ook de reden geweest om de bestemmingsplangrens van het bestemmingsplan D'Ekker 2005 en Meerveldhoven 2005 aan te passen.

De reactie wordt dan ook ongegrond verklaard.

Reactie 3

1. De familie Jacobs, de Witstraat 7 5503 XS Veldhoven, heeft bij brief van 23 november 2005 met nr. 05.16633 aangegeven het niet eens te zijn met de gekozen plangrens.
2. Daarnaast wordt verwezen naar een deel van de toelichting (blz. 11) waarin de De Witstraat wordt genoemd als onderdeel van dit bestemmingsplan.
3. Tevens wordt aangegeven dat in de toelichting niet moet worden ingegaan op de verhoogde concentratie voor PM 10, die wordt veroorzaakt door een te hoge achtergrondconcentratie, maar hoe deze overschrijding teniet kan worden gedaan (door bijv. de doorstroming op wegen te verbeteren).

Reactie gemeente

1. Zie reactie onder 2 ("De Heshokkers").
2. De toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de opmerking over het voorkomen van de straatnaam in de toelichting. Deze straat ligt inderdaad niet in dit bestemmingsplan.
3. Daarnaast wordt toelichting op het aspect luchtkwaliteit aangepast en is er inmiddels gestart met het opstellen van een luchtkwaliteitsplan, waarin beleid wordt geformuleerd ter verbetering van de luchtkwaliteit in Veldhoven.

De reactie wordt gegrond voor opmerking 2 en 3 en ongegrond voor opmerking 1 verklaard.

Reactie 4

De heer/mevrouw Van De Kroon, Merefeltstraat 13, 5503 XE Veldhoven, en een tiental medeondertekenaars, hebben op 19 november 2006 een brief (nr. 05.16490) gestuurd met daarin een inhoudelijke reactie die vergelijkbaar is als reactie 4 ("De Heshokkers")

Reactie gemeente

Zie reactie onder 2 en reactie wordt dus ongegrond verklaard.

Reactie 5

Henri Kox Makelaardij, Postbus 35, 5500 AA Veldhoven, namens Loos en v.d. Linden heeft een brief (nr. 05.16547) gestuurd waarin gereageerd wordt op het opnemen van woningtype A1 voor het perceel Kapelstraat-Zuid 44A in plaats van A1I.

Reactie gemeente

De ingediende reactie heeft betrekking op een lage woning op een klein perceel. Gezien de omstandigheid ter plaatse en het conserverend karakter van dit bestemmingsplan is het opnemen van woningtype A1I juist. De reactie wordt dan ook gegrond verklaard en de plankaart wordt hierop aangepast.

Reactie 6

Bouwkundig bureau J. van Rooy, Koppenhoek 15 5521 GW Eersel, heeft namens de fam. E.A.P.M. van Eerd, een schriftelijke reactie (nr. 05.04657) gestuurd over een bouwplan voor Schoolstraat 22. Het gaat hierbij om het realiseren van een bijgebouw op 7,5 m. achter de voorgevel van deze woning. Dit bijgebouw ligt dan 10,35 achter de voorgevel van de woning van de burens.

Reactie gemeente

Volgens de juridische regeling mag een bijgebouw, op de perceelsgrens, worden gerealiseerd mist deze 10 meter achter de hoofdvoorgevelrooilijn wordt gerealiseerd. Er kan vrijstelling van deze regeling worden gegeven, waarbij het bijgebouw dan minimaal 4 meter achter de voorgevel van de woning mag beginnen. Dit kan alleen als de openheid tussen de vrijstaande woningen (A-type) wordt behouden.

In deze situatie is het naar voor plaatsen van het bijgebouw geen verbetering van de ruimtelijke situatie aangezien de openheid wel wordt aangetast en wij zien dan ook geen reden om af te wijken van de hiervoor genoemde regeling. De reactie wordt dan ook ongegrond verklaard.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie van Noord-Brabant (PPC). Op 15 november 2006 is Meerveldhoven 2005 besproken in de PCGP. Dit overleg heeft plaatsgevonden tijdens het ter inzage leggen van dit plan, waardoor enkele onderdelen van de opmerkingen van de PPC nog niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De volgende opmerkingen zijn geplaatst.

a. Reactie PPC

Het plangebied is zowel in het Streekplan 2002 als in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004) / Provinciaal uitwerkingsplan 'Zuidoost-Brabant' (2005) aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

De door de gemeente opgestelde standaardregeling is voor eerdere plannen al beoordeeld en is nu niet opnieuw gedetailleerd bekeken. De directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Wij constateren overigens dat eerder gemaakte opmerkingen, o.a. in het kader van voorontwerpplannen Oerle 2005 en Cobbeek 2005, in voorliggend plan zijn verwerkt. De verschillende wijzigingsbevoegdheden naar 'maatschappelijke doeleinden' en 'bijzondere woondoeleinden' zijn uit de voorschriften geschrapt. De toe-

lichting is echter nog niet aangepast; daarin wordt nog altijd melding gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden (cat. III).

a. Reactie gemeente

De volgende tekst wordt opgenomen in de toelichting (onder 2.2):

Het streekplan Noord-Brabant 2002 kent vijf leidende principes voor het provinciale ruimtelijke beleid. Twee principes – zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking – zijn van belang voor Meerveldhoven en sluiten aan bij het nationaal ruimtelijk beleid van intensiveren. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, worden toekomstige ontwikkelingen in andere ruimtelijke plannen of procedures mogelijk gemaakt. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004)/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005) is Meerveldhoven aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

De tekst over de wijzigingsbevoegdheid (paragraaf 8.2) is inmiddels uit de toelichting gehaald, aangezien dit niet meer van toepassing is.

b. Reactie PPC

Luchtkwaliteit

Er wordt gemeld dat het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM 10 groter is dan het wettelijk toegestane aantal van 35. Een en ander op basis van de Regionale verkeersmilieukaart. De directie verwacht dat op basis van recent beschikbare meetgegevens en berekeningsmethodiek dit waarschijnlijk niet aan de orde zal zijn en geeft in overweging de paragraaf aan te passen (Cat. III). Overigens bevat het plan geen ontwikkelingen die negatief van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

b. Reactie gemeente

Toelichting zal hierop worden aangepast (paragraaf 5.5).

c. Reactie PPC

Daarnaast geven wij in overweging om de molenbiotoop rond de windmolen Windmolen 17 in haar geheel te beschermen (Cat. III). De molenbiotoop is als zodanig aangeduid op de CHW. Dit met een straal van 400m. Gezien het streekplan moet met deze waarde rekening worden gehouden. In het plan wordt alleen de kern van de molenbiotoop, met een straal van 100 m, beschermd. Wenselijk is echter de bescherming van de molenbiotoop met een straal van 400 m. Bij de bescherming kan de hoogte van de bij recht toegestane bebouwing en beplanting hoger zijn naarmate de afstand tot de molen groter is. In een bebouwde kom is een toename van de toegestane hoogte met 2 m per 100 m gebruikelijk.

c. Reactie gemeente

De gemeente is op de hoogte van de genoemde afstandmaat. Deze wordt ook toegepast op nieuwe situaties. Aangezien deze molen is gelegen in een bestaande woonomgeving, waarbij reeds bebouwing aanwezig is, is ervoor gekozen om alleen de straal van 100 m. rond de molen op te nemen.

d. Reactie PPC

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden

is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen (Cat. III).

d. Reactie gemeente

De gemeente is hiervan op de hoogte, maar heeft er vooralsnog voor gekozen om de huidige standaardregeling en bestemmingsplansystematiek voor alle geactualiseerde bestemmingsplannen gelijk te houden.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Verslag overleg waterschap

Waterschap
De Dommel



Gemeente Veldhoven
De heer Ellerbroek
Postbus 10101
5500 GA VELDHOFEN

GEMEENTE VELDHOFEN INGEKOMEN
11 NOV. 2004
Nummer 50

Veldhoven : 4 november 2004
ons kenmerk : U-04-08820
uw kenmerk : n.v.t.
onderwerp : Watertoetsoverleg

behandeld door : E. Hendrickx
doorkiesnummer : (040) 255 82 86
e-mail adres : ehendrickx@dommel.nl
bijlagen : 1
verzonden : 09 NOV. 2004

Geachte heer Ellebroek,

Naar aanleiding van het watertoetsoverleg van 15 oktober tussen de gemeente Veldhoven en Waterschap De Dommel deel ik u mede dat ik instem met de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke plannen zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee is voor deze plannen de watertoets doorlopen. U kunt dit bericht dus gebruiken als reactie van het waterschap naar de PPC.

Hiermede hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Drs. H. Verdellen
Stroomgebiedmanager Boven Dommel

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosschenweg 56 Boxtel
Telefoon 0411-618 618
Telefax 0411-618 688
E-mail info@dommel.nl
Internet www.dommel.nl

