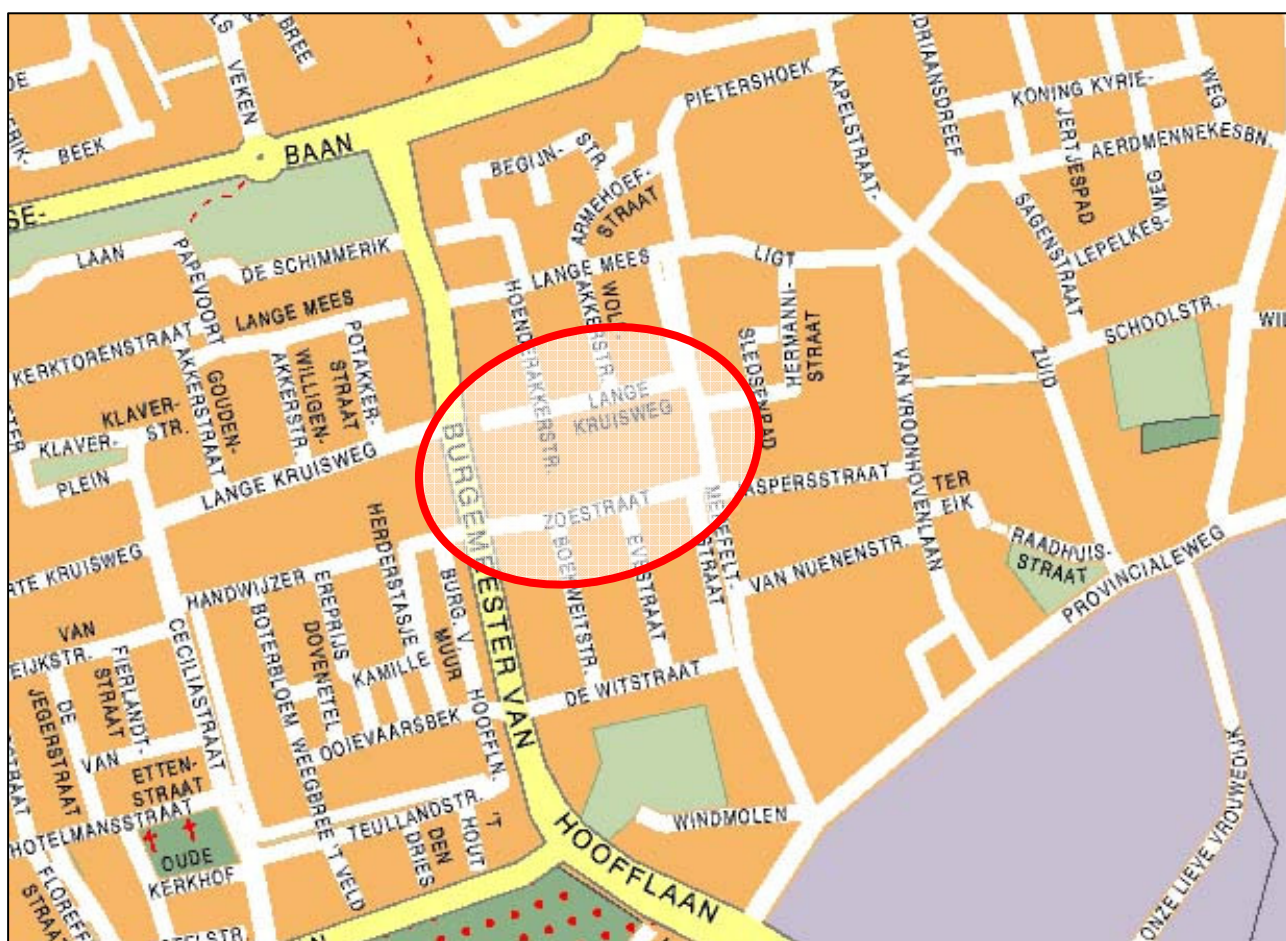


1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3. Vigerende bestemmingen	4
1.4. Leeswijzer	4
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1. Plangebied	5
2.2. Omgeving	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1. Programmatisch	7
3.2. Ruimtelijk.....	7
4. MILIEU	13
4.1. Wegverkeerslawaaï	13
4.2. Bodem.....	13
4.3. Overige milieuaspecten	13
5. WATERHUISHOUDING	14
6. ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	17
7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	19
8. JURIDISCH PLAN	20
8.1. Artikel 3 Wonen	20
8.2. Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden.....	24
8.3. Artikel 12 Groenvoorzieningen	24
8.4. Afwijkingen van de standaard	25
9. INSpraak EN OVERLEG.....	26



Ligging van het plangebied in groter verband.

Bron: Falkplan

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op de locatie Zoestraat is momenteel een deel van de schoolgebouwen van het Sondervick College gelegen.

Bij de oprichting van het Sondervickcollege, waarin de vier bestaande scholen in Veldhoven zijn samengegaan, is de realisering van een unielocatie in de vorm van een campusopzet vanaf het begin het uitgangspunt geweest. Om redenen van de te realiseren onderwijsdoelstellingen, de kwaliteit van de huidige gebouwenvoorraad, mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik van voorzieningen en kostenbesparing is gekozen voor een integrale aanpak van de huisvestingsproblematiek. Er is dus voor gekozen om een integrale nieuwbouw te realiseren onder de naam Kempen Campus, welke zal komen te liggen aan de Knegselseweg. Naast de onderwijsvoorzieningen zal op het campusterrein een bijpassende bundeling van sportvoorzieningen plaatsvinden. De plaatselijke atletiek-, honk-, en softbalvereniging hebben aangegeven hun bestaande accommodaties te willen verplaatsen naar het campusterrein. Deze sporten sluiten goed aan op de 'schoolsporten'. Door de combinatie van onderwijs- en sportvoorzieningen ontstaat een multifunctioneel gebied ten behoeve van de Veldhovense gemeenschap. Het streven is dat de Kempen Campus in 2005 gereed zal zijn.

Omdat door de nieuwbouw van het Sondervick College op de Kempen Campus de huidige gebouwen van het Sondervick College vrij komen, worden er voor deze gebieden nieuwe bestemmingen gevonden. De gemeente heeft besloten dat er vooral woningbouw op de vrijkomende locaties plaats zal vinden. Zo ook op de locatie Zoestraat. Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 88 woningen met veel aandacht voor de bestaande bomen en voor groen- en speelvoorzieningen. Er zullen zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd worden met speciale aandacht voor de huisvesting van senioren.

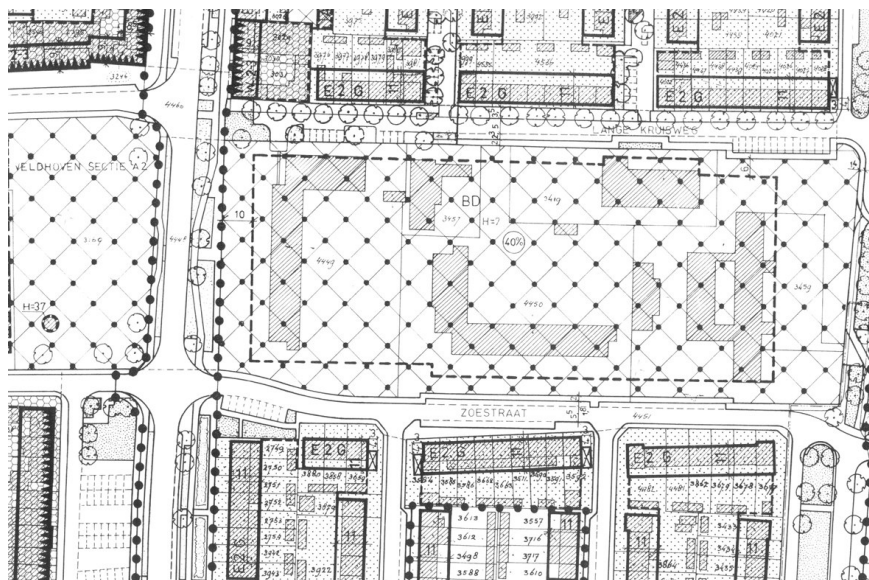
Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een planherziening noodzakelijk.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Zoestraat is gelegen in de wijk d'Ekker en wordt omsloten door de Burgemeester van Hoofflaan, Zoestraat, Merefeltstraat en de Lange Kruisweg.

1.3. Vigerende bestemmingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan D'Ekker, dat is vastgesteld op 8 februari 1983 en is goedgekeurd op 21 mei 1984. De betreffende gronden hebben de bestemming Bijzondere Doeleinden.



Kaartfragment van het vigerende bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het gebied beschreven. Het ontwerp wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt stil gestaan bij de milieu-aspecten, terwijl in hoofdstuk 5 de waterhuishouding aan bod komt. De archeologische waarden staan in hoofdstuk 6 en de financieel-economische haalbaarheid in hoofdstuk 7. Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 8 toegelicht en in hoofdstuk 9 staan de inspraak- en overleguitkomsten.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Plangebied



Burgemeester Van Hoofflaan met het zicht op het schoolgebouw



Zoestraat in oostelijke richting met aan de rechterzijde het schoolgebouw



Lange Kruisweg met aan de rechterzijde de gymzaal



Aan de oostzijde van de Merefeltstraat bevindt zich een aantal garageboxen

Het terrein aan de Zoestraat heeft een groene uitstraling met twee weinig opvallende schoolgebouwen en een sportzaal. De gebouwen langs de Burgemeester van Hoofflaan en de Zoestraat bestaan uit één bouwlaag met een plat dak. Het gedeelte langs de Merefeltstraat telt twee bouwlagen met een plat dak. Aan de Lange Kruisweg staat een sportzaal. De schoolgebouwen zijn van een eenvoudige architectuur, (semi-)permanente bouw, met veel glas. Het terrein heeft naar buiten toe een groen karakter met tussen de gebouwen en het openbaar gebied groenstroken met veel fraaie bomen. Alleen aan de Zoestraat ontbreken de bomen en springt het schoolgebouw meer in het oog. Het terrein is met hekken afgesloten van de omgeving.

2.2. Omgeving

De Burgemeester van Hoofflaan is een belangrijke ontsluitingsweg van en naar het centrum van Veldhoven. Deze weg sluit via De Run 5300 direct aan op de Kempenbaan en vormt de directe verbinding richting Valkenswaard. Langs deze weg bevindt zich evenals langs de zuidrand van het kerkplein (aan de Lange Kruisstraat) verspreid een aantal voorzieningen. Een aantal busverbindingen volgt de Burgemeester van Hoofflaan.

Tegenover het schoolgebouw, dat door middel van een groenstrook van de weg is gescheiden, ligt een groot en open plein met daaraan een kerk. De hoge vrijstaande toren hiervan is een blikvanger. De overige bebouwing rond het plein telt twee bouwlagen met een kap, waardoor het plein geen echte wanden heeft. Er staan veel fraaie volgroeide bomen langs weg.

De Zoestraat is een woonstraat met aan de zuidzijde rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap in een eenvoudige, sobere architectuur. De Zoestraat sluit voor het gemotoriseerde verkeer aan op de Burgemeester van Hoofflaan. Aan de zijde van de school is een parkeerstrook voor kops parkeren aanwezig, aan de zijde van de woningen ligt een parkeerstrook voor langsparkeren.

Ook de Lange Kruisweg aan de noordzijde van het plangebied is een rustige woonstraat met rijenwoningen van twee lagen met een kap in een eenvoudige, sobere architectuur. Aan de zijde van de school overheerst het groene beeld; alleen de sportzaal en de zijkant van het schoolgebouw langs de Burgemeester van Hoofflaan zijn zichtbaar. Er is een parkeerstrook voor langsparkeren aan de zijde van de school aanwezig. De straat heeft geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Burgemeester van Hoofflaan.



Merefeltstraat met het bestaande schoolgebouw in 2 lagen

De Merefeltstraat ligt aan de oostzijde van het gebied. Tegenover de school staat een rijtje van drie woningen en een rij garageboxen. Aan de schoolzijde ligt een brede groenstrook met bomen en struiken.



Bovenaanzicht maquette met links de Burgemeester van Hoofflaan en aan de onderzijde de Zoestraat, rechts de Merefeltstraat en aan de bovenzijde de Lange Kruisweg

Bron: architectenbureau Van Den Pauwert bna bv

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Programmatisch

De wijk d'Ekker is de eerste en oudste wijk in Veldhoven die niet is ontstaan uit een van de oude kerkdorpen. De meeste van de hier aanwezige woningen zijn grondgebonden. De helft hiervan is koopwoning. In d'Ekker is het aantal senioren beduidend hoger dan het Veldhovense gemiddelde; daarnaast is het aantal woningen ten behoeve van senioren beperkt. De grote behoefte aan huisvesting voor senioren in de wijk gaat gepaard met een eigentijdse, dus hogere kwaliteitseis. Als gevolg van beperkte doorstroming zijn er nog te weinig geschikte woningen voor senioren. De wijk heeft een groot aandeel met bewoners met een lange woonduur.

Naast eengezinswoningen is er in Veldhoven een grote behoefte aan appartementwoningen, tevens geschikt voor senioren.

Het plan voor de invulling van de schoollocatie aan de Zoestraat met kwalitatief hoogwaardige voor senioren geschikte woningen, voorziet derhalve in een lokale behoefte. Tevens zal er doorstroming ontstaan binnen de wijk waardoor ook andere doelgroepen bediend zullen kunnen worden.

In de woningbouwplanning is ruimte gereserveerd voor deze woningen. De locatie is uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren. In de directe omgeving is verspreid een aantal voorzieningen aanwezig. Het centrum van Veldhoven ligt op korte afstand; daarnaast zijn er goede busverbindingen via de Burgemeester van Hoofflaan.

De bedoeling is om aan de Burgemeester van Hoofflaan appartementen van vijf lagen te bouwen met daarin 50 tot maximaal 56 appartementen. Op de begane grond bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kinderopvang). De appartementen worden voorzien van ondergronds parkeren. Het betreft zowel koop- als huurwoningen.

Bovendien worden door ontwikkelaar Woningstichting Aert Swaens 42 geschakelde woningen met een gesloten patio gepland en een tweetal vrijstaande woningen in de oostelijke groenzone, 12 hiervan betreffen zogenaamde woon-werk woningen.

3.2. Ruimtelijk

De appartementen aan de Burgemeester Van Hoofflaan worden gerealiseerd in de vorm van twee symmetrische gebouwen dicht bij elkaar gesitueerd. De gebouwen hebben 4 bouwlagen met een 5^e laag die aan de zijde van de Burgemeester van Hoofflaan iets terug is gesitueerd en hier de bekroning van het gebouw vormt.

Tussen de gebouwen bevindt zich de entree naar de ondergrondse parkeergarage die wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg midden door het plangebied. Deze appartementengebouwen vormen een bebouwingswand aan de oostelijke pleinzijde en versterken hiermee het stedelijke beeld.



Het huidige beeld aan de Burgemeester van Hooftlaan gezien in noordelijke richting. Aan de linkerzijde bevindt het kerkgebouw met de markante vrijstaande toren. Aan de rechterzijde bevindt zich de huidige schoollocatie. Het beeld is rustig maar amorf. De pleinruimte heeft duidelijk behoefte aan stedelijke versterking die kan worden gerealiseerd door een markering met de voorgestelde appartementengebouwen.



Impressie van het appartementencomplex aan de Burgemeester van Hooftlaan. Het complex vormt door zijn situering en massa een duidelijke pleinwand aan deze zijde hetgeen leidt tot een ruimtelijke versterking van het plein.

Bron: architectenbureau Van Den Pauwert bna bv

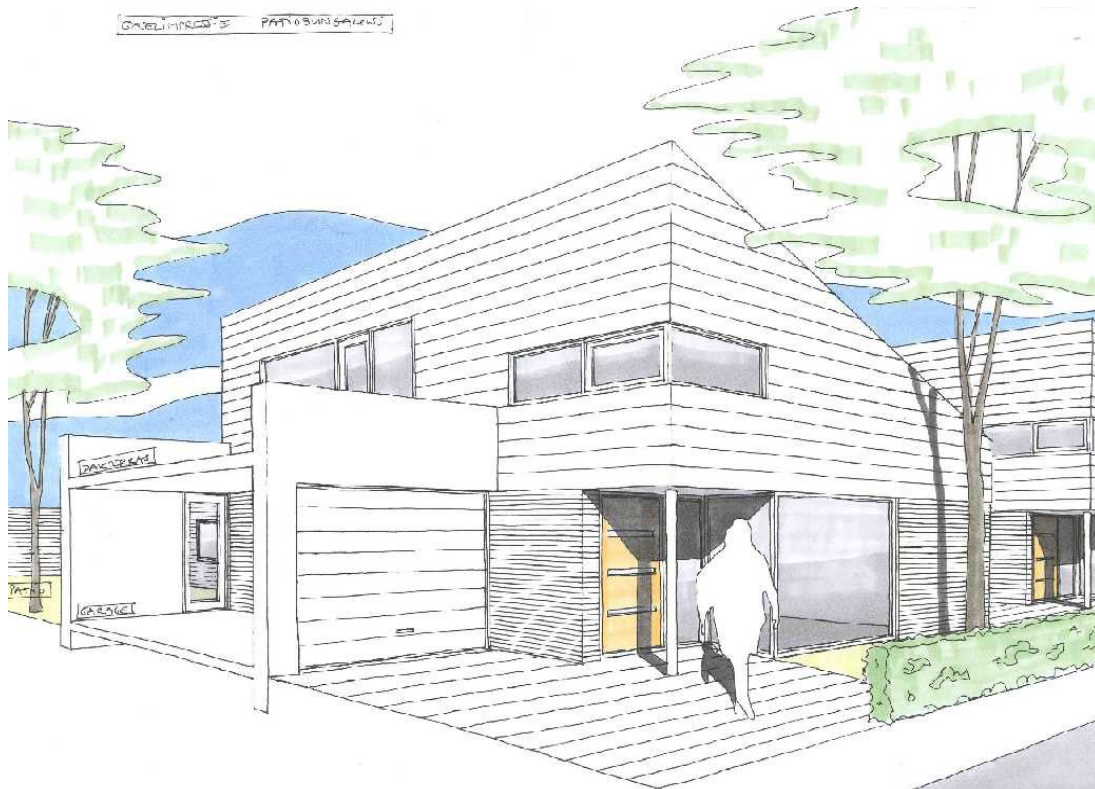
De begane grond van het appartementencomplex mag het gehele vloeroppervlak benut worden voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden. Het betreft hier dan o.a. de vestiging van voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, opvoeding, cultuur en de lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

De aanwezigheid van dergelijke voorzieningen is goed te combineren met de woonfunctie en vormt een goede aanvulling op de bestaande functies in de directe omgeving van het plangebied. Een gedeelte van de oppervlakte wordt benut voor de hervestiging van een bestaande apotheek, thans gevestigd op een andere locatie aan de Burgemeester van Hoofflaan.

Het overige gedeelte van het terrein wordt bebouwd met geschakelde woningen met besloten patio's in een compacte verkaveling. De woningen hebben een lage goot en zijn bijna alle afgedekt met een zogenaamd lessenaarsdak. Deze woningen zijn verdeeld over een drietal clusters, waarvan er twee parallel zijn gesitueerd aan de Zoestraat en de Lange Kruisweg. Een cluster volgt de richting van de Merefeltstraat. De clusters worden op de koppen geaccentueerd met een afwijkende kapvorm (stolpdak) en een aangepast bouwplan. Hierdoor ontstaan rondom gesloten bouwblokken met een duidelijke ruimtelijke structuur. De achtertuinen sluiten aan op elkaar en zijn alleen via de woning (garage) bereikbaar. De sociale veiligheid van de woningen is hierdoor optimaal en de toepassing van afwijkende en daarmee voor het beeld storende erfafscheidingen is niet aan de orde.

De geschakelde woningen zijn bij uitstek geschikt voor senioren. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd waardoor het contact met de omgeving bewerkstelligd wordt. Daarnaast wordt er een slaap- en badkamer op de begane grond gesitueerd. Op de etage zal ruimte zijn voor 1 à 2 slaapvertrekken met eventueel een wasgelegenheid.

Midden door het plangebied komt een nieuwe ontsluitingsweg waaraan een deel van de geschakelde woningen wordt gesitueerd. De overige oriënteren zich op de Zoestraat, de Merefeltstraat en de Lange Kruisweg.



Impressie van de geschakelde (patio)woningen

Bron: architectenbureau Van Den Pauwert bna bv



Vogelvlucht (maquette) van de planinvulling

Bron: architectenbureau Van Den Pauwert bna bv

Groen

In de huidige situatie zijn er weinig groen- en speelvoorzieningen in de buurt. Door de compacte verkaveling van het schoolterrein blijft veel ruimte over voor openbaar groen.

Tussen de appartementen en de geschakelde woningen komt een ruime groenstrook waarin diverse speelvoorzieningen worden ondergebracht. De geplande voorzieningen gaan dan ook een rol vervullen voor de bestaande woonomgeving.

Ook achter het blok geschakelde woningen aan de Merefeltstraat komt een ruime groenstrook. In deze groenstrook worden twee solitaire woningen geplaatst die qua vorm en uitstraling afwijken van de overige woningen. De twee bijzondere woningen manifesteren zich als een soort paviljoens in het groen en hebben enkel een ommuurde privé buitenruimte. De overige 'tuin' wordt gevormd door de omringende groenvoorziening.

Het verkavelingsplan is zodanig dat telkens sprake is van afzonderlijke woningclusters die zich oriënteren op de omliggende straten en de nieuw aan te leggen binnenstraat. De afwisseling van wonen met groenvoorzieningen van formaat draagt bij aan een stedelijk woonmilieu met een groene uitstraling.

Een aantal waardevolle bomen in het plangebied wordt gehandhaafd. In dit verband kan worden verwezen naar de uitgangspunten in het bij dit plan als bijlage gevoegde beeldkwaliteitsplan.

Verkeer en parkeren

Een groot deel van de woningen en appartementen wordt ontsloten via een nieuwe weg midden over het plangebied. Deze weg sluit aan op de Zoestraat nabij de kruising van de Zoestraat met de Burgemeester van Hoofflaan. De nieuwe weg heeft een tweede aansluiting op de Zoestraat tussen de Evestraat en de Merefeltstraat. Daarnaast is er een aansluiting op de Lange Kruisweg.

De gemeente hanteert de volgende parkeernormen voor het openbaar gebied:

Woning zonder parkeren op eigen terrein: 1,375 pp

Hierbij kan in mindering gebracht worden voor:

Woning met garage met oprit:	0,75 pp
Woning met garage zonder oprit:	0,50 pp
Woning met carport:	0,75 pp
Appartement met garage:	0,75 pp
Appartement zonder garage:	0,25 pp

Bij het hanteren van deze normen wordt er vanuit gegaan dat de parkeerplaatsen op openbaar gebied in de directe nabijheid van de woningen worden gerealiseerd.

In het ontwerp is een parkeergarage voor ca. 44 parkeerplaatsen opgenomen en zullen alle geschakelde woningen een garage met oprit/carport krijgen. Er zijn 128 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gepland, die echter ook dienst doen voor de bestaande woningen.

In het plan bestaat de volgende parkeerbehoefte:

	<i>Parkeernorm</i>	<i>Eigen terrein/parkeergarage</i>	<i>Openbaar gebied</i>
Maximaal 56 appartementen	56*1,375 = 77,0 pp	44*0,75 = 33 pp	44,0 pp
42 geschakelde woningen / 2 vrijstaande	44*1,375 = 60,5 pp	44*0,75 = 33 pp	27,5 pp

Dit betekent dat er ca 72 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd dienen te worden. In het plan zijn 128 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gepland voor de nieuwe en de 44 bestaande woningen langs de Zoestraat en Lange Kruisstraat, zodat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Beeldkwaliteit

In het kader van de gewenste beeldkwaliteit voor het plangebied is het 'Beeldkwaliteitsplan Sondervicklocatie Zoestraat te Veldhoven' opgesteld. Dit plan vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en zal als zodanig dienen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

4. MILIEU

4.1. Wegverkeerslawaaï

De appartementen liggen binnen de geluidszone van de Burgemeester Van Hoofflaan. De geluidsbelasting bedraagt op de begane grond 57 dB(A) en op de eerste en tweede verdieping 58 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Er zal een hogere grenswaarde bij de provincie aangevraagd moeten worden. In verband met de berekende gevelbelasting (boven 55 dB(A)) is de inrichtingseis van toepassing (verblijfruimten aan de geluidluwe zijde).

De geschakelde woningen die binnen de geluidszone van de Burgemeester van Hoofflaan liggen worden door de appartementen voldoende afgeschermd en liggen verder in de 30 km-zone.

4.2. Bodem

Door het 'Bodembeheerplan Veldhoven' en de bijbehorende 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' 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 en 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.

4.3. Overige milieuaspecten

Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen met een beperkende milieucirkel.

5. WATERHUISHOUDING

Beschrijving huidige watersysteem

Grond- en oppervlaktewatersysteem

1. Grondwatersysteem; infiltratie en kwel:

Het plangebied is te omschrijven als een infiltratiegebied met grondwaterstanden tussen de ca 1,5 en 3 m -mv. De bovenste grondlagen bestaan voornamelijk uit leem- en veenhoudend fijn zand. Tijdelijke schijngrondwaterstanden zijn niet uit te sluiten. De locatie leent zich beperkt voor infiltratie van regenwater in de bodem.

2. Oppervlaktewater:

Rechtstreekse afvoer van overvloedige neerslag op het oppervlaktewater is niet aan de orde. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Via het gemengde rioolstelsel vindt lozing op oppervlaktewater plaats in overstortsituaties.

Watergerelateerde ecosystemen:

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergerelateerde ecosystemen.

Het afvalwatersysteem:

Rond het plangebied is een bestaand gemengd rioolstelsel aanwezig. De staat van het rioolstelsel is dusdanig dat niet op korte termijn tot vervanging zal worden overgegaan.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

In de waterparagraaf zijn alleen voor deze inbreidingslocatie relevante zaken opgenomen.

Het uitvoeren van een watertoets en het opstellen van een waterparagraaf is recent beleid. Om dit te verduidelijken is in bijlage **** een breder beleidskader weergegeven.

Provinciaal beleid

Streekplan

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 dan gevolg van herstructurering en renovatie.

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

1. De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benadert;
2. 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;
3. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bovenstaand beleid wordt overgenomen bij ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Waterhuishoudingsplan en herziening

Van belang voor het plangebied is het niet meer afgeven van vergunningen voor grondwateronttrekkingen die gericht zijn op het permanent verlagen van de grondwaterstand bij bouwprojecten in de gebruiksfase.

Waterschapsbeleid

Bij de herinrichting van bestaand bebouwd gebied gaat het waterschap, met name bij gebieden met een gemengd rioolstelsel, in ieder geval uit van een inspanningsverplichting voor onderzoek naar afkoppeling van het verharde oppervlak. Op basis van technische en financiële mogelijkheden kan worden bekeken in hoeverre dit haalbaar en wenselijk is. Vergroten van verhard oppervlak mag niet leiden tot verslechtering van de rioleringssituatie. Bij uitbreiding van lozing op gemengde stelsels kan dit invloed hebben op de vuiluitworp van het stelsel en zal de hoeveelheid water die naar de rioolwaterzuivering gaat toenemen. Het waterschap zal in dit geval maatregelen willen zien die deze effecten teniet doen. Te denken valt aan elders afkoppelen.

Als waterkwaliteitsbeheerder stelt het waterschap eisen aan de riolering van nieuwe en bestaande gebieden. Ombouw van een bestaand gemengd stelsel naar een verbeterd gescheiden stelsel (of vergelijkbare maatregelen), hangt af van het effect dat het bestaande stelsel heeft op het oppervlaktewater. Wanneer dat effect klein is, is een verbetering niet nodig.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven streeft afkoppeling na, 100% bij uitbreidingslokaties en een zo hoog mogelijk percentage bij inbreidingsplannen. Bij de herinrichting van bestaand bebouwd gebied is het beleid van de gemeente Veldhoven er op gericht zo veel mogelijk water af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Voor het plan “Zoestraat” betekend dit concreet het zo veel mogelijk afkoppelen van dakvlakken en verharding. Het zo verzamelde regenwater in principe binnen de plangrenzen bergen en infiltreren. Bij extreme regenval kan de regenwaterberging overstorten op het gemengde rioolstelsel.

Dimensionering van de berging- en infiltratie voorzieningen dienen door de ontwikkelaar te worden uitgevoerd.

Overeenstemming en knelpunten

Het betreft hier een bestaand gebied dat wordt geherstructureerd t.b.v. woningbouw. De hoeveelheid verhard oppervlak (met inbegrip van straat- en andere verharding) neemt toe. Er mag geen toename zijn van verhard oppervlak aangesloten op een bestaand gemengd stelsel. Om de toename van afstromend regenwater te verwerken zal binnen het plangebied of in de directie omgeving hiervan ruimte gereserveerd worden voor een infiltratievoorziening. Tevens wordt voor zover mogelijk ook een gedeelte van het bestaand verhard oppervlak afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel. Door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen is een verbetering van kwaliteit van afstromend water mogelijk.

Concreet zal het afkoppelen en infiltreren van regenwater moeten worden uitgewerkt in een riolerings- en Waterhuishoudingsplan. Hierin moet onder meer de reservering van ruimte voor berging- en infiltratievoorzieningen duidelijk naar voren komen. Dit plan behoeft de goedkeuring van het waterschap.

De ondergrondse parkeerkelder dient waterdicht voor grondwater te worden uitgevoerd. Er mag in de gebruiksfase geen sprake zijn van een grondwateronttrekking ten behoeve van verlaging van de grondwaterstand.

Verslag van het overleg tussen gemeente en waterbeheerders

De inhoud van deze waterparagraaf is vooraf besproken met en aangepast aan de wensen van het waterschap.

6. ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Beleid

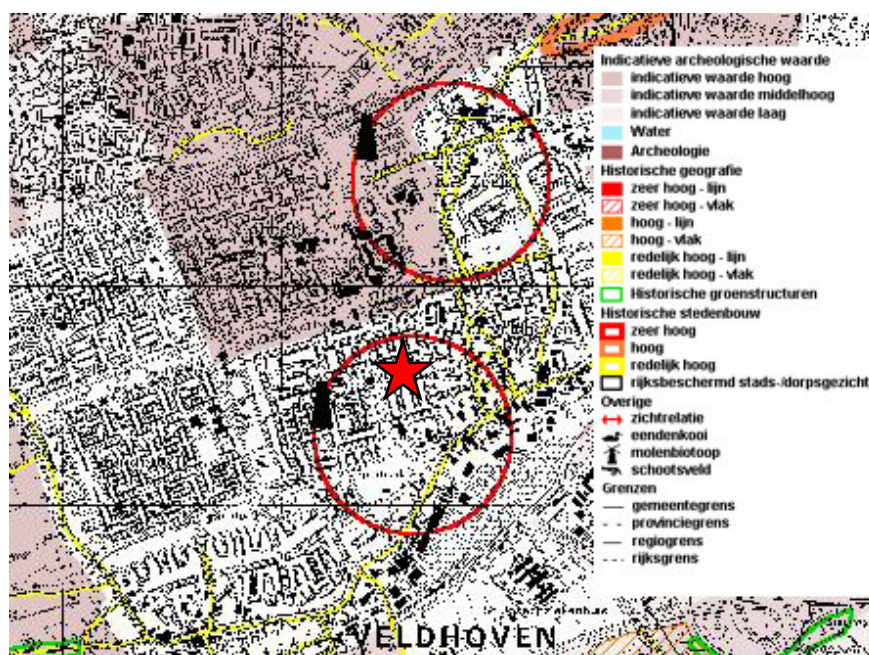
Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient er op gericht te zijn archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Archeologische Monumentenkaart (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, midden laag en zeer laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Cultuurhistorische waardenkaart

Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.



Cultuurhistorische waarden kaart met aangegeven de locatie van het plangebied

Bron: provincie Noord-Brabant

Gebieden die behoren tot de kom en 'wit' op de kaart zijn aangeduid, betreft zogenaamde 'niet gewaardeerde gebieden' en dienen te worden getoetst aan de beschikbare (historische) achtergrondinformatie. Als voor deze gebieden geen indicaties voor een archeologische verwachting aanwezig zijn, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Overigens verdienen 'niet gewaardeerde gebieden' die direct aansluiten aan gebieden met een hoge of middenhoge indicatieve archeologische waarde, bijzondere aandacht. Uit de CHW-kaart blijkt dat het plangebied tot de "niet gewaardeerde gebieden" behoort.

Archeologisch onderzoek

Op grond van de waardering van het gebied is een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) verricht. Dit onderzoek had als doelstelling het vaststellen van eventueel aanwezige archeologische resten en of vindplaatsen in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat in het grootste deel van het onderzoeksgebied vermoedelijk een onverstoord esdek aanwezig is, hetgeen een indicatie kan zijn voor menselijke bewoning in de oudheid.

Gezien het relatief onverstoorde karakter van het esdek, de geconcentreerde vondsten van houtskool onder het oorspronkelijk dekzandoppervlak en de hoge archeologische verwachting op grond van bureauonderzoek, wordt een actief archeologische graafbegeleiding geadviseerd.

De Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) is bijlage bij dit plan gevoegd.

Overige cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen een op de cultuurhistorische waardekaart aangeduide molenbiotoop. Doordat het een invulling binnen een reeds volledig stedelijk gebied betreft en gezien de afstand tot de molen heeft de geplande nieuwbouw geen invloed op de windvang van de betreffende molen.

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Een onderzoek naar de financieel-economische haalbaarheid van dit plan heeft uitgewezen dat er bij een traditionele opzet van een bouwgrondexploitatie een positief exploitatieresultaat is te verwachten. De bouwgrondexploitatie wordt echter niet door de gemeente gedaan. Een particuliere ontwikkelaar, in casu de plaatselijke woningbouwcorporatie, neemt het plan in ontwikkeling en is ook verantwoordelijk voor de bouwgrondexploitatie. De grond is eigendom van de gemeente en zal voor een overeengekomen bedrag ingebracht worden in de particuliere planexploitatie. De particuliere ontwikkelaar neemt de gebruikelijke exploitatiekosten, waaronder de gecalculeerde plankosten, civiel- en cultuurtechnische kosten, fondsafdrachten en renteverlies, voor haar rekening. De gezamenlijke afspraken daarover zijn in een ontwikkelovereenkomst vastgelegd. De financieel-economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

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. Voorts is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven en zal dienen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling

Standaardvoorschriften

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan. Voor zover het plan afwijkingen van de standaard bevat zijn deze afwijkingen benoemd in de subparagraaf “afwijkingen van de standaard” in dit hoofdstuk.

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 bestemmingsregeling (wonen artikel 3, verkeers- en verblijfsdoeleinden artikel 4 en groenvoorzieningen artikel 5).
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

8.1. Artikel 3 Wonen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering van de doeleinden

Binnen de bestemming wonen is in de doeleindenomschrijving opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en maatschappelijke doeleinden.

In de nadere detaillering van de doeleinden wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en meergezinshuizen (appartementen). 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). Maatschappelijke doeleinden zijn enkel toegestaan binnen de daartoe aangewezen bebouwingsvlakken aan de Burgemeester v. Hoofflaan en zijn alleen toegestaan op de begane grond. In dit verband mag maximaal 300 m³ worden benut ten behoeve van de hervestiging van een bestaande apotheek.

In de nadere detaillering van de doeleinden bevat ook een regeling voor aan huis verbonden beroep en bedrijf.

De bebouwingstabel stelt (in combinatie met het register) 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, bijgebouwen 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.

bijgebouwen

Bijgebouwen 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:

1. Buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m².
2. Binnen de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen) geldt dat, naast en in aanvulling op bovenstaande, aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze aangebouwde bijgebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering.

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 uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft in dit geval daarmee de absolute bovengrens aan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge 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 welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

*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;
- 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 bijgebouwen) 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.

*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. In het voorliggende plan is hiervan geen sprake. Afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, zijn in het register opgenomen.

vrijstellingen

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

- 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. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven uiteraard 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 m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. 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). Enkele bedrijven waarvan op voorhand vaststaat dat deze niet thuishoren als bedrijfsmatige activiteit bij een woning (agrarische bedrijven, benzineservicestations, bowlingcentra, zelfstandige detailhandel, kappers) zijn hieruit weggelaten.

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 wat verder een pure woonwijk is. 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 fabricage.

Activiteiten die op wat voor manier dan ook grootschalig zijn (in benodigde ruimte, of door inzet van bepaalde professionele apparatuur) vallen vrijwel altijd onder de werking van de Wet milieubeheer. Dat wil zeggen: voor deze activiteiten is een milieuvergunning noodzakelijk of ze vallen onder de werking van een algemene maatregel van bestuur op basis van diezelfde wet. Deze activiteiten zijn uitgesloten in de vrijstellingsregeling, omdat deze niet in een woonwijk thuishoren.

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.

Voorts ziet deze wijzigingsmogelijkheid 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).

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 zijn de volgende wijzigingsmogelijkheden aanwezig:

- het vergroten van het aantal woningen binnen de gezamenlijke bouwvlakken met de aanduiding 'M' met ten hoogste 6;
- het toestaan van een ander woningtype; als voorwaarden gelden onder meer dat het gemeentelijk woningbouwprogramma in acht dient te worden genomen en dat er geen onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden, belangen en waarden mag plaatsvinden.
- het omzetten naar de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" Onder maatschappelijke doeleinden worden ingevolge de definitie in de begripsbepalingen begrepen voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid. De opgenomen wijzigingscriteria zien erop toe dat de aanwezige gebruiksmogelijkheden, belangen en waarden in acht moeten worden genomen.
- het omzetten naar de bestemming "Bijzondere woondoeleinden", mede ten behoeve van 24-uurs kinderopvang. Ook hier zijn voldoende waarborgen opgenomen om te voorkomen dat de wijziging tot onevenredige gevolgen leidt.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

bouwwerken

8.2. Artikel 11 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben.

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.

Via vrijstelling is de realisatie van speelvoorzieningen en een vergroting van gebouwtjes voor nutsvoorzieningen mogelijk.

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

8.3. Artikel 12 Groenvoorzieningen

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.

vrijstelling

bouwwerken

Paden 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. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

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. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

8.4. Afwijkingen van de standaard

De planvoorschriften zijn afgestemd op het specifiek voor deze locatie ontwikkelde stedenbouwkundige plan. Deze afstemming heeft geleid tot een aantal afwijkingen ten opzichte van de gebruikelijke standaardregeling.

De afwijkingen van de “Standaardregeling hebben betrekking op het volgende:

- Aan het plan is een regeling toegevoegd ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke doeleinden
- De verwijzing naar afwijkingen ten opzichte van de bestaande situatie met betrekking tot bouwwerken is weggelaten.
- Het plan bevat geen mogelijkheid voor het oprichten van bijgebouwen bij de appartementen; voorzieningen ten behoeve van berguimten bevinden zich inpandig.
- Het plan bevat geen regeling voor bijgebouwen op bijzondere (specifiek op de plankaart aangeduide) locaties.
- Het plan bevat geen regeling voor carports. Hieronder worden niet de vergunningvrije carports gerekend; deze zijn toegestaan op grond van de Woningwet.
- In de bestemming woningen is geen regeling opgenomen voor nutsvoorzieningen.
- De bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden bevat geen mogelijkheid voor het situeren van hondenuitlaatterreinen; de situering van speelvoorzieningen is enkel toegestaan via vrijstelling.
- De bestemming wonen bevat een wijzigingsmogelijkheid om het aantal appartementen te vergroten met maximaal 6.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

Inpraak

Over het bouwplan heeft reeds in een vroeg stadium overleg plaats gevonden met de buurt. Op 11 september en 25 oktober 2001 zijn er bijeenkomsten geweest met het wijkplatform d'Ekker. Naar aanleiding van dit overleg is de groen- en speelvoorziening in het plan sterk verbeterd. Ook is er meer aandacht aan de bomen (bestaand en nieuw) besteed. De oriëntatie van de grondgebonden woningen is aangepast aan de bestaande en nieuwe bomen, door ze een kwartslag te draaien. Het stedenbouwkundige plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is reeds gedurende enige tijd openbaar.

Het beleidsvoornemen tot het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan heeft met ingang van 4 juli 2003 ter inzage gelegen. Met omwonenden is op verschillende manieren gedurende twee weken op grond van de 'Inspraakverordening 1995' over de plannen gecommuniceerd. Op 7 juli 2003 kon men de plannen inzien op een kraam op de weekmarkt en op 16 juli 2003 was er een inloopavond. Zowel tijdens de sessie op de weekmarkt als tijdens de inloopavond konden betrokkenen op de plannen reageren. Binnen de genoemde periode is een schriftelijke reactie ontvangen van W.H. Smits, Kromstraat 55, te Veldhoven. De reactie is mede ondertekend door W.M.A. Linders.

Korte inhoud reactie

Insprekers richten zich op het feit dat de procedure voor het plan voor de Zoestraat nu in behandeling is genomen terwijl het plan voor de Kempen Campus nog niet definitief is. Bij het niet of in kleinere omvang kunnen realiseren van de Kempen Campus vervalt de eventuele mogelijkheid om de school aan de Zoestraat te herbouwen.

Antwoord gemeente

De reactie heeft betrekking op het tijdstip van de procedurele afwikkeling van het bestemmingsplan. Inhoudelijk worden er geen opmerkingen gemaakt. Van een door de insprekers gelegd direct verband tussen de beide planprocedures is geen sprake. Het schoolterrein aan de Zoestraat is sterk verouderd en de functie wordt hier beëindigd. De gebouwen worden gesloopt ten gunste van woningbouw op deze locatie ook als er geen nieuwbouw op de Kempen Campus zou plaatsvinden. De gebruiker van de schoolgebouwen is van mening dat de bestaande gebouwen en de huidige locatie intussen ongeschikt zijn geworden voor onderwijsdoeleinden.

Overleg

Op 10 december 2003 heeft overleg plaats gevonden met de dienst REW van de provincie. De provincie heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan en overeengekomen is dat het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro achterwege kan blijven.