VELDHOVEN

Heistraat - Zoom

WIJZIGINGSPLAN

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Heistraat - Zoom

Veldhoven

Heistraat - Zoom

wijzigingsplan

identificatie	**planstatus**	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.0861.BP00025-0401 Veldhoven	05-02-2014	concept
		voorontwerp
projectnummer:	04-04-2014	ontwerp
086100.1849700	08-07-2014	vastgesteld
opdrachtleider:		
ing. J.C.C.M. van Jole		

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Gebiedsvisie**	**11**
2.1	Inleiding	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Visie op gewenste ontwikkeling	12
2.4	Ruimtelijke consequenties	13
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleid**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Onderzoek**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Verkeer en infrastructuur	23
4.3	Bodem	25
4.4	Water	25
4.5	Ecologie	28
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Kabels en leidingen	34
4.10	Wegverkeerslawaai	34
4.11	Luchtkwaliteit	36
4.12	Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven	37
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheid**	**39**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.2	Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 6	**Juridische planbeschrijving**	**41**
6.1	Planregels	41
6.2	Verbeelding	41

Bijlagen bij de Toelichting (zie separaat document) 43

Regels 45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 47

Artikel 1 Begrippen 47

Artikel 2 Wijze van meten 48

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 49

Artikel 3 Bedrijf 49

Hoofdstuk 3 Algemene regels 51

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 53

Bijlagen bij de Regels 55

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 57

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het wijzigingsplan 'Heistraat - Zoom' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.BP00025-0401 van de gemeente Veldhoven.

1.2 wijzigingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'
het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.091100Kruisstraat-0404 van de gemeente Veldhoven.

Verder zijn de regels van het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels van het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven uit de categorieën 1 en 2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als opgenomen in Bijlage 1;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

b. tuinen, erven en verhardingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. laad- en losvoorzieningen;
g. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
c. de maximale bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,70 meter bedragen;
d. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
e. voor schotelantennes geldt:
    1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
    2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

3.3.1 Nadere eisen bebouwing

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

b. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. elk bedrijf dient op zijn eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
c. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet toegestaan;
d. tot een gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 1;
e. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, en met dien verstande dat het oppervlak aan ondergeschikte detailhandel niet meer bedraagt dan 15% van het bedrijfsvloeroppervlak;
f. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.5.2 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, sub a voor het toestaan van bedrijven in categorie C uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als opgenomen in bijlage 1, in naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De regels van het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Heistraat - Zoom'.