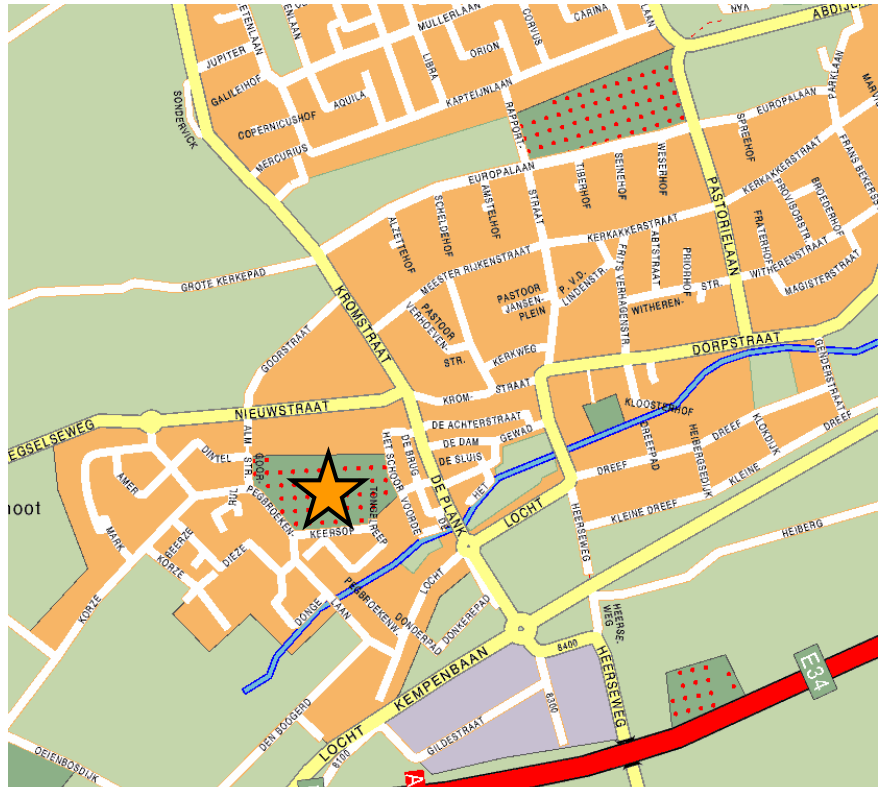


|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Ligging en begrenzing van het plangebied..... | 4         |
| 1.2.      | Vigerende bestemming .....                    | 5         |
| <b>2.</b> | <b>GEBIEDSBESCHRIJVING .....</b>              | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Plangebied.....                               | 6         |
| 2.2.      | Omgeving .....                                | 6         |
| 2.3.      | Verkeer .....                                 | 6         |
| 2.4.      | Openbaar vervoer .....                        | 7         |
| 2.5.      | Langzaam verkeer .....                        | 7         |
| <b>3.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Stedenbouwkundig concept .....                | 9         |
| 3.2.      | Programma .....                               | 10        |
| 3.3.      | Thema's.....                                  | 10        |
| 3.4.      | Ontsluitingsstructuur .....                   | 11        |
| 3.5.      | Groenstructuur .....                          | 11        |
| <b>4.</b> | <b>BEELDKWALITEIT .....</b>                   | <b>12</b> |
| 4.1.      | Beeldkwaliteit vrijstaande woningen .....     | 13        |
| 4.2.      | Beeldkwaliteit geschakelde tweekappers.....   | 15        |
| 4.3.      | Beeldkwaliteit zijtuinwoningen .....          | 16        |
| 4.4.      | Beeldkwaliteit herenhuizen in een rij.....    | 18        |
| 4.5.      | Beeldkwaliteit vrijstaande woningen .....     | 19        |
| 4.6.      | Beeldkwaliteit openbare ruimte.....           | 21        |
| <b>5.</b> | <b>BEOORDELING VAN HET PLAN .....</b>         | <b>23</b> |
| 5.1.      | Verkeer en parkeren .....                     | 23        |
| 5.2.      | Duurzaam bouwen en WoonKeur.....              | 23        |
| 5.3.      | Juridische vertaling .....                    | 24        |
| 5.4.      | Maatschappelijke aanvaardbaarheid .....       | 24        |
| <b>6.</b> | <b>MILIEU.....</b>                            | <b>25</b> |
| 6.1.      | Wegverkeerslawaaï .....                       | 25        |
| 6.2.      | Bodem .....                                   | 25        |
| 6.3.      | Vogel- en Habitatrichtlijn .....              | 25        |
| 6.4.      | Ecologische Hoofdstructuur.....               | 26        |
| 6.5.      | Flora- en faunawet .....                      | 26        |
| 6.6.      | Luchtkwaliteit en externe veiligheid .....    | 28        |

|            |                                                             |           |
|------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.7.       | Overige milieuaspecten .....                                | 29        |
| <b>7.</b>  | <b>ARCHEOLOGIE .....</b>                                    | <b>30</b> |
| <b>8.</b>  | <b>WATERHUISHOUDING .....</b>                               | <b>32</b> |
| 8.1.       | Beschrijving huidige situatie .....                         | 32        |
| 8.2.       | Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies ..... | 32        |
| 8.3.       | Overeenstemming en knelpunten .....                         | 34        |
| 8.4.       | Afspraken met de waterbeheerder .....                       | 34        |
| <b>9.</b>  | <b>FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID .....</b>            | <b>35</b> |
| <b>10.</b> | <b>JURIDISCH PLAN.....</b>                                  | <b>36</b> |

## 1. INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw op het terrein van de atletiekbaan (of het GVAC-terrein) een van de zogenoemde “Sondervicklocaties”



*De situering van de planlocatie in groter verband*

Bij de oprichting van het Sondervickcollege, waarin de vier bestaande scholen in Veldhoven zijn samengegaan, is de realisering van een uniëlocatie 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. Een en ander moet leiden tot de realisatie van een integrale nieuwbouw onder de naam Kempen Campus, welke is geprojecteerd aan de Knegelseweg. 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.

Omdat door de nieuwbouw van het Sondervick College op de Kempen Campus de huidige gebouwen van het Sondervick College vrij komen evenals de locatie van de atletiekbaan, 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 Atletiekbaan.

Op het terrein aan de Pegbroekenlaan wordt de sportfunctie beëindigd. Het terrein is centraal gelegen in een stedelijk gebied en komt in aanmerking als inbreidingslocatie.

Er is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat uitgaat van de realisatie van ca 74 woningen, waarbij de vorm van de atletiekbaan in de stedenbouwkundige opzet van de wijk terugkomt.

De woonwijk die na de verhuizing van GVAC op de atletiekbaan gaat verschijnen heeft de naam "Rosep" gekregen. Dat is, net als de andere straten in Pegbroeken, vernoemd naar een beekje in Brabant.

### **1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied**

De locatie atletiekbaan ligt binnen de wijk Pegbroeken en wordt begrensd door de Pegbroekenlaan, Keersop, Het Schoor en de achtertuinen van de Nieuwstraat.



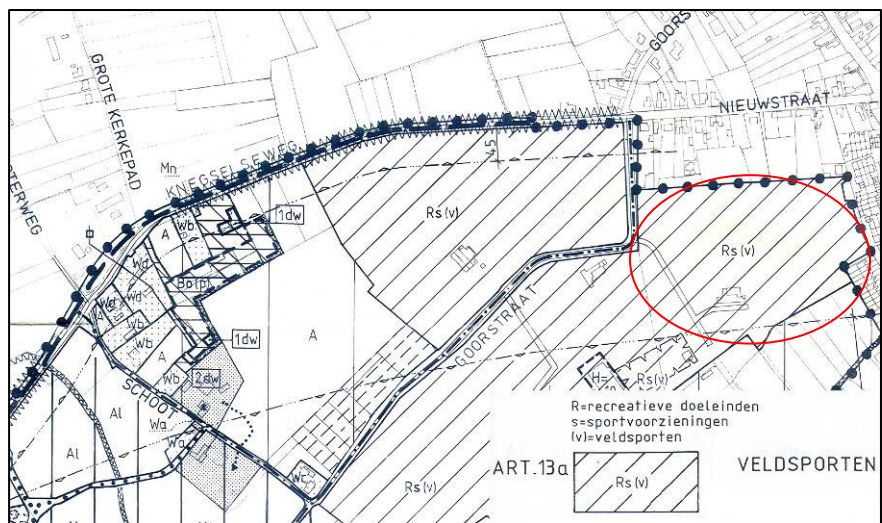
*De situering van het plangebied binnen het huidige beeld van de atletiekbaan*

*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

## 1.2. Vigerende bestemming

Voor het bestaande zuidelijk en westelijk van de planlocatie gelegen woongebied is in 1996 het bestemmingsplan Pegbroeken ontwikkeld. Hierin zijn de gronden van atletiekbaan niet meegenomen. Hiervoor vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 1988, dat is vastgesteld op 13 februari 1990 en gedeeltelijk is goedgekeurd op 25 september 1990. De betreffende gronden hebben in dit plan de bestemming 'Recreatieve doeleinden', met de specificatie 'veldsporten'.

Het gebied is qua planologische regeling een enclave binnen de regeling voor de omliggende woongebieden.



*Kaartfragment van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988 met de planlocatie'*

Op grond van de vigerende bestemming zijn veldsporten toegestaan alsmede gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

## **2. GEBIEDSBESCHRIJVING**

### **2.1. Plangebied**

De atletiekbaan of het GVAC-terrein ligt in Veldhoven-dorp, tussen de oude lintstructuur van de Nieuwstraat en de wijk Pegbroeken in.

Aan de noordzijde wordt de atletiekbaan begrensd door een strook van gemêleerde lintbebouwing aan de Nieuwstraat met soms diepe achtertuinen aan de atletiekbaanzijde.

Aan de west- en zuidzijde grenst de atletiekbaan aan eigentijds vormgegeven vrijstaande en halfvrijstaande woningen in twee lagen met een kap. De woningen langs de Pegbroekenlaan zijn uitgevoerd in een lichte zandkleurige steen, al dan niet gecombineerd met een rode steen en rode dakbedekking met een grote overstek.

De woningen aan de zuidzijde van de atletiekbaan zijn eveneens uitgevoerd in een lichte zandkleurige steen, maar deze woningen hebben een donker gekleurde dakbedekking. In de wijk Pegbroeken zijn op diverse plaatsen lage muurtjes in de kleur van de gevelsteen en hagen toegepast.

Aan de oostzijde van de atletiekbaan ligt een buurtje met rijenwoningen uit de jaren 70. De woningen in twee lagen met een kap zijn uitgevoerd in een lichte geelbruine steen met een donkerbruine dakbedekking.

De atletiekbaan zelf is omgeven door een aarden wal en is aan de buitenzijde omzoomd met bomen. Aan de westzijde van de atletiekbaan ligt een hondenuitlaatplaats.

### **2.2. Omgeving**

Veldhoven-dorp is één van de oude kerkdorpen van de huidige gemeente Veldhoven. Langzaam gegroeid en mede daardoor nu in het bezit van een gemêleerde woningvoorraad van oudere en nieuwere bebouwing. Het dorpse karakter is hier nog steeds aanwezig, ondanks de inbedding in de veel stedelijker omgeving en wordt als kwalitatief zeer gewaardeerd.

Niet ver van de atletiekbaan is het buurtwinkelcentrum van Veldhoven-dorp, waar de dagelijkse voorzieningen in ruime mate aanwezig zijn en waar tevens een aantal bovenwijkse voorzieningen een plek heeft gekregen.

### **2.3. Verkeer**

#### *Duurzaam Veilig*

De gemeente Veldhoven heeft zich geconformeerd aan het Convenant Duurzaam Veilig en daarmee aan de nieuwe landelijke doelstelling om in 2010 het aantal ziekenhuisgewonden met 25% en het aantal doden met 30% ten opzichte van het gemiddelde van de periode 1997- 1999 te verminderen. Om deze forse daling te halen dient de verkeersveiligheid structureel en preventief te worden aangepakt op het gebied van

ruimtelijke ordening, mobiliteit, infrastructuur, educatie en overige terreinen. Het concept Duurzaam Veilig werkt preventief in plaats van curatief. Dus niet meer: verkeersongevallen laten plaatsvinden en achteraf maatregelen treffen maar veilige wegen aanleggen waarbij functie, vormgeving en gebruik op elkaar afgestemd zijn.

#### *Categorisering van wegen*

Binnen de bebouwde kom van veldhoven zijn de volgende categorieën te onderscheiden:

- Gebiedsontsluitingswegen (50 of 70 km/ uur): Deze wegen zijn gericht op de afwikkeling van het verkeer, maar kunnen ook een ontsluitingsfunctie van bestemmingen hebben.
- Erftoegangswegen (30 km/ uur): Deze wegen zijn gericht op de ontsluiting van bestemmingen. Hierbij staan de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de woonomgeving centraal. Met name voetgangers, fietsers en spelende kinderen moeten zich veilig en op hun gemak voelen. Ook moeten de bewoners zo min mogelijk last ondervinden van het aanwezige autoverkeer, zoals hoge rijsnelheden en lawaai. Het autoverkeer mag wel gebruik maken van het verblijfsgebied, maar met een gematigde snelheid. Het autoverkeer is als het ware te gast in het verblijfsgebied.

Binnen de wijk Rosep komen uitsluitend erftoegangswegen voor, met als functie toegang geven tot woningen. De nadruk ligt hierbij dan ook op verblijven, stoppen, parkeren en laden en lossen. De vormgeving van de erftoegangswegen is gericht op het afdwingen van lage snelheden van het autoverkeer. Het verkeer van de 30 km/uur wegen wordt verzameld en verdeeld op gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze gebiedsontsluitingswegen vormen tevens de overgang naar stroomwegen die geheel ingericht zijn op hun verkeersfunctie. Voor de omgeving van het plangebied zijn de van belang zijnde gebiedsontsluitingswegen de Kromstraat/Sondervick en de Nieuwstraat/Knegselseweg.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via Keersop en Pegbroekenlaan. Ontsluiting van het plangebied via Het Schoor zal met de uitvoering van het plan fysiek onmogelijk worden gemaakt.

## **2.4. Openbaar vervoer**

Binnen een loopafstand van 400 m ten opzichte van het plangebied bevindt zich een bushalte aan de Locht en een bushalte aan de Dorpsstraat (beide lijn Eindhoven-Reusel).

## **2.5. Langzaam verkeer**

Het langzaam verkeer kan in de directe omgeving van het plangebied gebruik maken van de vrijliggende fiets- en voetpaden langs de ontsluitingswegen. Daarnaast biedt de interne structuur van de omliggende wijken voldoende mogelijkheid om zich met de fiets of ter

voet te verplaatsen. Voorts is er vanuit het centrale plangebied een voetgangersroute naar Het Schoor geprojecteerd.



### 3. PLANBESCHRIJVING

#### 3.1. Stedenbouwkundig concept

De vorm van de huidige atletiekbaan vormt de basis van het stedenbouwkundig concept. De ringvormige hoofdstructuur die tevens als centrale ontsluitingsweg dient, wordt begeleid en begrensd door wandvormende woongebouwen. Deze 'stenige' wand aan de buitenzijde omsluit het middengebied. In het middengebied staan woningen in een meer willekeurig verspreid patroon en lommerrijke omgeving. De bewoners van dit gebied worden bij aankoop van de woning verplicht een boom te adopteren en zo een bijdrage te leveren aan de groene sfeer.



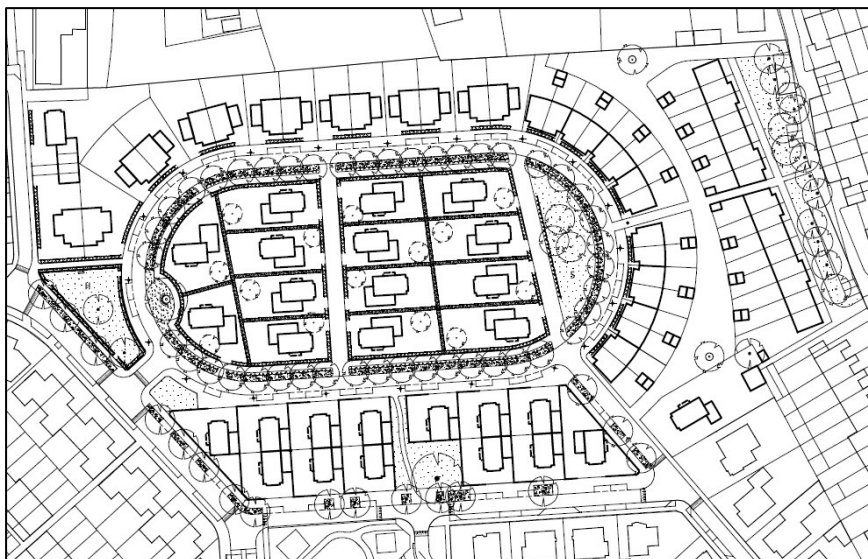
*Het planconcept van het prijsvraagontwerp uit 2001. Het plan is inmiddels op onderdelen aangepast.*

*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

De karakteristieke ringvorm van de atletiekbaan is vertaald in de stedenbouwkundige structuur. De ringvorm blijft ook in de toekomst een belangrijk element in de verkaveling van het gebied.

In het plan voor de Rosep worden ca. 74 woningen voorzien. Deze zijn onverdeeld in vier woningtypen, te weten vrijstaande woningen, geschakelde tweekappers, herenhuizen in een rij, en dubbel georiënteerde woningen. De omringende bebouwing vormt de omlijsting van het middengebied. Deze neemt in het stedenbouwkundig ontwerp een centrale plaats in. Dit middengebied krijgt een tuinenmilieu met vrijstaande bebouwing omzoomd door hagen. De oorspronkelijke vorm van de atletiekbaan wordt o.a. geaccentueerd met een bomenrij.

Er wordt aansluiting gezocht bij de aanliggende nieuwbouwwijken. Dit geschiedt door middel van een dubbel georiënteerd woonblok ten zuiden van de ring en het afmaken van het 'woonerf' aan de oostzijde. Tevens wordt door het toepassen van materialen, die aansluiting zoeken bij de materialen in het bestaande Pegbroeken, samenhang gerealiseerd.



*Het huidige planontwerp  
Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

### 3.2. Programma

In totaal gaat het in het ontwerp om ca. 74 woningen.

Binnenin de ring komen 14 vrijstaande koopwoningen met een groen beeld.

Rondom worden 24 halfvrijstaande woningen gebouwd. Een aantal daarvan is van een bijzonder type, namelijk zogenaamde zijtuinwoningen (deze grenzen met de rug aan elkaar). Van de zijtuinwoningen worden er voorts 3 vrijstaand gesitueerd.

Verder komen er 31 herenhuizen geplaatst in een rij en een tweetal vrijstaande woningen, waarvan 1 aan de Tongelreep en 1 aan de Dintel.

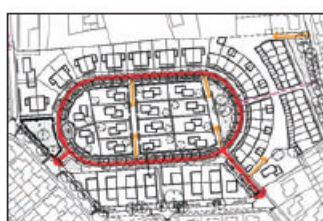
De locatie leent zich goed voor de ontwikkeling van woningen in het hogere marktsegment.

### 3.3. Thema's

Binnen het plan is een aantal thema's van toepassing:

- de meeste grondgebonden woningen hebben een dwarskap;
- alle grondgebonden woningen hebben een (gebouwde) opstelruimte voor de auto;

- alle woningen zijn opgetrokken uit natuurlijke materialen in dezelfde kleurstelling;
- de buitenruimte is overal éénduidig begrensd door middel van muren en hagen;
- de buitenruimte van de ring is ingericht met natuurlijke (gebakken) materialen;
- het gebied binnen de ringstraat manifesteert zich als specifieke ruimte en is afwijkend van kleur-, materiaal- en vormgebruik, waardoor contrast aan het plan is toegevoegd.



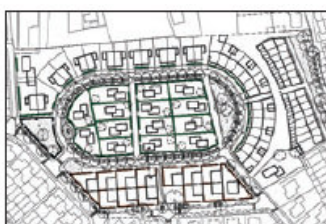
Ontsluitingsstructuur

- hoofdstreken
- woonstraten
- langzaamverkeer

### 3.4. Ontsluitingsstructuur

De autobereikbaarheid verloopt via de Pegbroekenlaan en de Keersop. Ontsluiting van het plangebied via Het Schoor zal met de uitvoering van het plan fysiek onmogelijk worden gemaakt.

Voor het langzaam verkeer richting de Kromstraat wordt de huidige doorsteek in de richting van de Plank, verplaatst.



Erfafscheiding

- tuinmuren
- hagen

### 3.5. Groenstructuur

In het plan zijn vier groenvoorzieningen opgenomen. De meest oostelijke groenvoorziening aan het Schoor is een bestaande groenvoorziening met bomen. In de oostelijke ronding van de oude atletiekbaanstructuur is een nieuwe groenvoorziening met speelveldje opgenomen. Daar is een speelveldje gepland. Een tweetal andere speelgelegenheden annex groenvoorzieningen liggen aan de Keersop. Dit zijn informele speelruimten. In eerste instantie worden hier geen toestellen geplaatst, maar de mogelijkheden voor plaatsing in de toekomst worden open gehouden.

Deze voorziening is via een pad verbonden met de ringstraat in het plangebied. Hier kunnen kinderen beschut spelen onder een gehandhaafde volwassen zomereik.

Ook in de groenstrook aan het Schoor blijven waardevolle bomen gehandhaafd. De nieuwe woonbebouwing is teruggelegd en kan worden benaderd door middel van een voetpad.

Langs de Pegbroekenlaan blijven de bestaande bomen (zomereiken) in bredere grasbermen bestaan. Langs de ringstraat komen typische straatbomen te staan. De nieuwe bomen moeten in ieder geval het concept ondersteunen door middel van éénheid.

In de westelijke groenvoorziening is, net zoals in de huidige situatie, een hondenuitlaatplaats gelegen. Om te komen tot een evenwichtige inpassing van deze plek is een duidelijke begrenzing van de plek noodzakelijk.

Een groen hekwerk, van 80 centimeter hoog, omkadert de uitlaatplaats. Het openbaar gebied wordt in het hele plangebied éénduidig begrensd. Tuinmuren en hagen maken de overgang tussen privé en openbaar duidelijk. De sortimentskeuze binnen het plan is overzichtelijk. Daar waar geen muurtjes worden opgericht, omlijsten beukhagen de kavels. Ook op



Groenelementen

- 1 - speelveldje
- 2 - uitlaatplaats
- 3 - bomenrij met speelgelegenheden

de perceelsgrenzen van de woningen in het binnengebied zullen hagen worden toegepast.

#### **4. BEELDKWALITEIT**

In dit hoofdstuk worden richtlijnen gegeven voor de vormgeving en inrichting van het plangebied. Deze richtlijnen zijn afgestemd op het beeldkwaliteitplan van de naastliggende wijk Pegbroeken. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld als middel om het volgende te bereiken:

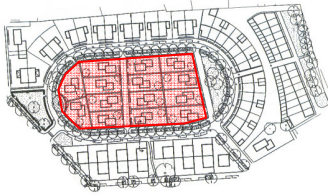
- een duidelijke ruimtelijke opbouw van de buurt met een sterke samenhang tussen de verschillende onderdelen en met de omliggende wijk Pegbroeken;
- aansluiten op het eigen karakter van de wijk Pegbroeken ten opzichte van de rest van Veldhoven;
- een zichtbare esthetische kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimten in het plangebied van de Rosep.

De nieuwe buurt ligt tegen de wijk Pegbroeken aan. De buurt moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van deze wijk. Dit landelijke, kleinschalige karakter is terug te vinden in o.a. het toepassen van kappen en de informele inrichting van het openbaar gebied. Kleinschalige elementen, zoals erkers en balkons zijn goed inpasbaar. Dit landelijke en kleinschalige karakter dient op een eigentijdse wijze te worden vormgegeven.

De vorm van de atletiekbaan als structuurdrager van de buurt, de samenhang in de openbare ruimte en de éénheid in architectuur van de woningen zorgen voor een sterk samenhangend beeld in de buurt. Hierop zijn echter ook uitzonderingen noodzakelijk, waardoor er accenten binnen de buurt ontstaan en de aantrekkelijkheid van het totaalbeeld versterkt wordt.

Eén van de accenten wordt gevormd door de koppen van bouwstroken. Op de koppen wordt een afwijkend woningtype toegepast of vindt verbijzondering van de woning plaats door het toepassen van afwijkende entreepartij, erkers en serres.

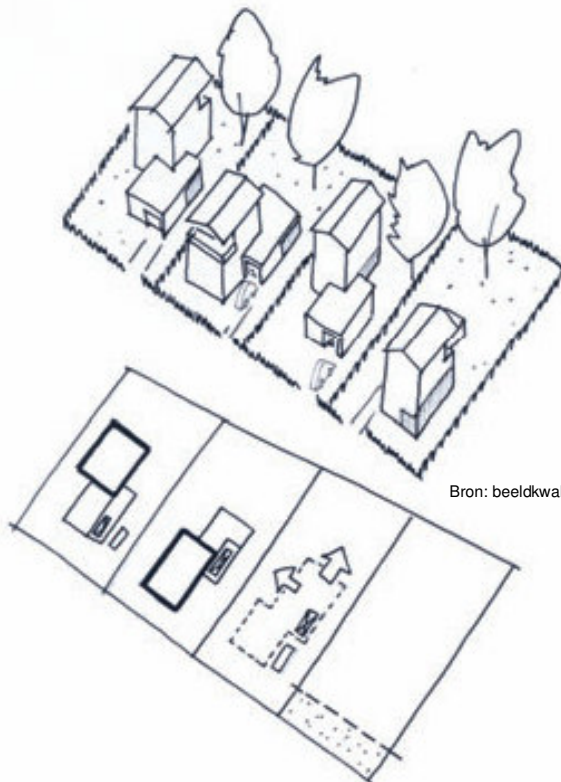
De meeste woningen zijn voorzien van twee lagen met een kap. De uitzondering wordt gevormd door de woningen in het middengebied. In het middengebied is vanwege het gewenste verticale effect een woning met een ranke opbouw met kap en een breed basement toegepast. Het toepassen van een kap onderstreept het landelijk karakter van de wijk.



Vrijstaande woningen binnenruimte

#### 4.1. Beeldkwaliteit vrijstaande woningen

De vrije kavels vormen de groene binnenruimte van het plan, waarbij de uitstraling van een tuinenmilieu centraal staat. De kavels worden omzoomd met hagen. De woningen kunnen worden bereikt vanaf twee brede paden, op de paden kan worden geparkeerd. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen erf. Iedere woning heeft een garage met daarvoor een opstel mogelijkheid voor één auto.

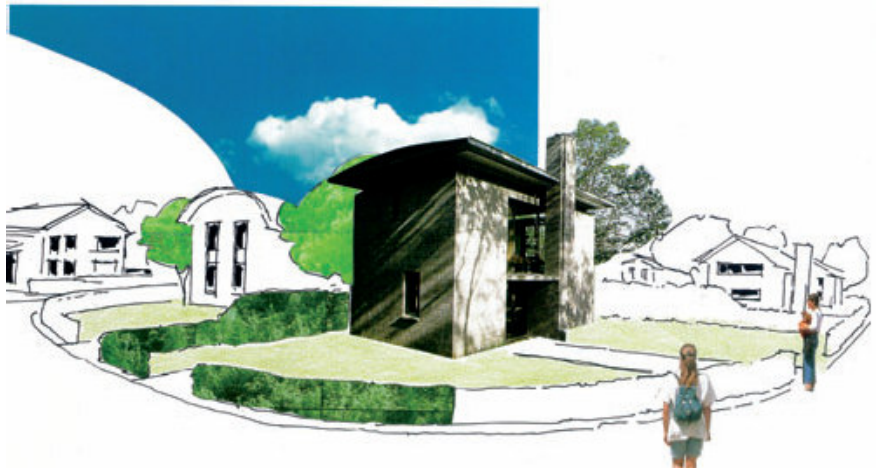


Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

De positie van de woning is excentrisch op de kavel. De voortuindiepte is minimaal 3,5 meter en maximaal 10 meter. De zijdelingse vrije ruimte is alleen aan de straatzijde van de vastgelegd. Hier moet het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter uit de erfgrans worden geplaatst, dit in verband met de kroonprojectie van de bomen langs de ringstraat. De gemiddelde kaveloppervlakte varieert van 450 tot 525 m<sup>2</sup>.

De woning is enerzijds georiënteerd op de voorzijde van de kavel, anderzijds op de tuinzijde. Hier is een transparant gevelbeeld goed voorstelbaar, waardoor 'groene' uitzichten vanuit en door de woningen mogelijk worden. De positie van de entree tot de woning is niet nader bepaald.

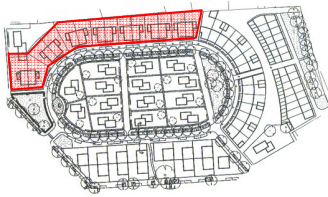
Er wordt uitgegaan van vrijstaande woningen met een rijzig bouwvolume. Het 'tuinhuis in de boomgaard' is hier als aansprekend thema van toepassing. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van maximaal 6 m en een bebouwingshoogte van maximaal 8 m. Hierin zijn twee volledige bouwlagen en woonruimte in de kap onder te brengen. De hoofdmassa van de woningen wordt met een lichtbruine steen gematerialiseerd. De architectonische accenten voor bijvoorbeeld serre's, portico's en loggia's zijn in metselwerk, hout, staal en glas uitgevoerd. Het dak wordt bekleed met zwarte pannen.



*Beeldimpressie vrijstaande woningen*

*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

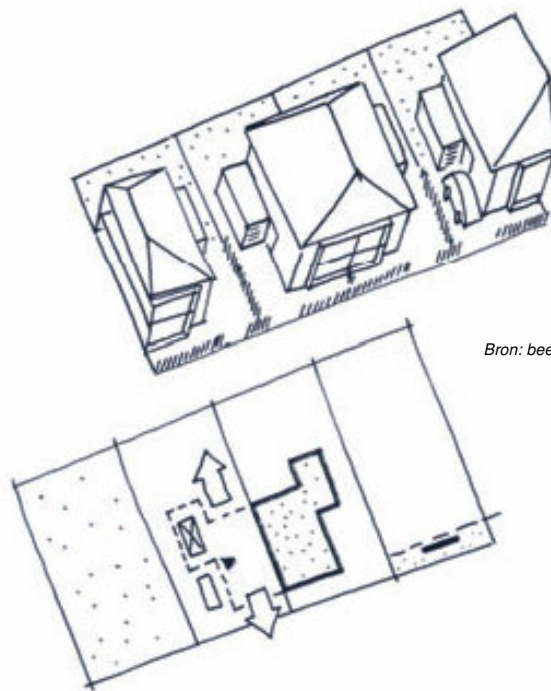




*Geschakelde woningen*

#### 4.2. Beeldkwaliteit geschakelde tweekappers

De geschakelde tweekappers liggen aan de noordzijde van het plangebied en vormen samen met de herenhuizen en de dubbel georiënteerde woningen de omlijsting van het centrale groene midden. De woningen zijn bereikbaar vanaf de ringstraat. De woningen zijn uitgerust met een garage. Daarbij is er de mogelijkheid een auto voor deze garage op te stellen. Het overige parkeren voor bezoekers vindt plaats in het openbaar profiel van de ringstraat.



*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

De woning staat aan de straat en heeft een klassieke opstelling met voor- en achtertuin. De voortuindiepte bedraagt ca. drie meter en is als vaste waarde opgenomen. De woningen zijn gesitueerd in een doorlopende rooilijn. De zijdelingse vrije ruimte bedraagt 1,2 meter en maakt het benaderen van de achtertuin mogelijk. Het gemiddelde kaveloppervlak is 275 m<sup>2</sup>.

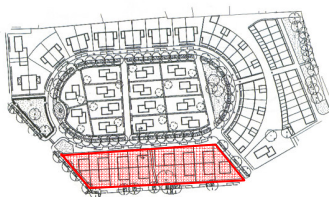
De woningen zijn zowel georiënteerd op de ringstraat en het groene midden als op de tuinzijde. Vanuit de woonkamer ontstaat een zicht op de tuin welke grenst aan diepe -soms nog agrarische- percelen aan de Nieuwstraat. De entree tot de woning is gelegen aan de zijgevel aan de zijde van de garage en de opstel mogelijkheid voor een tweede auto.

Het architectonisch thema is de met een zadeldak uitgevoerde tweekapper. Bij deze woningen worden traditionele materialen toegepast. Het gebruikte materiaal bestaat uit een licht zandkleurige baksteen en

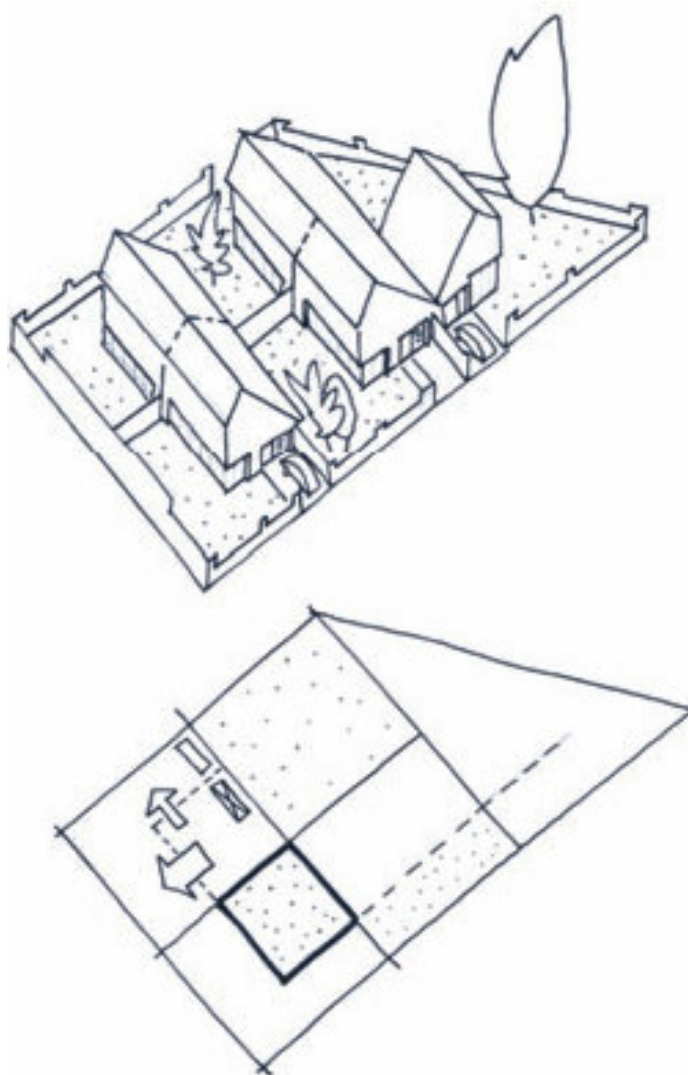
rode dakpannen. De architectonische details als dakoverstek, dakkapel en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas. De bouwhoogte is twee lagen met een zadeldak.

In het gevelbeeld is een geleding van belang. Het toepassen van raampartijen in horizontale richting en dakoverstekken zorgt voor het benadrukken van de lange ronde vorm en brengt eenheid in het ruimtelijk beeld.

Door de aanplant van hagen in de voortuin ontstaat een zorgvuldige en rustige overgang naar het openbaar gebied.



*Zijtuinwoningen*



*Het principe van de zijtuinwoningen*

*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*



Het parkeren voor bezoekers is voorzien in het openbaar profiel.

De woningen staan rug aan rug geschakeld, waardoor de woning op het achterdeel van de kavel ligt. De woning grenst aan één zijde aan de naburige kavel waardoor een open voortuin en een meer besloten zijtuin ontstaat. Het is hier niet toegestaan bijgebouwen te plaatsen, behoudens vergunningvrije gebouwen. De kavel heeft een omvang van circa 270 m<sup>2</sup>.

De woning heeft vanwege zijn schakeling en ligging op de kavel een specifieke en onderscheidende oriëntatie. De verblijfsruimten op de begane grond zijn gericht op de voor- en zijtuin, de verblijfsruimten op de verdieping oriënteren zich naar het centrale midden, danwel op de straat. De entree van de woning is voorzien naast de inpandige garage. Zo kan een zo groot mogelijk deel van de woning op de straat georiënteerd zijn en kan de zijtuin worden behouden als meer besloten privéruimte.



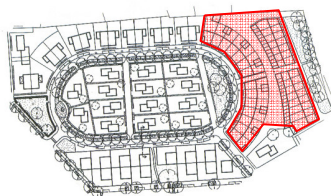
*Beeldimpressie zijtuinwoningen*  
*Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo*

Het architectonisch thema hier is de realisatie van een 'optisch' vrijstaande woning, waarbij door de achterwaartse schakeling en het toepassen van een dwarskap een extreme diepte en slankheid van het gebouw kan worden bereikt. De royale tussenruimte tussen de bouwvolumes geeft voldoende zekerheid voor een kwalitatief hoogwaardige architectonische uitwerking.

De hoogte van de woning is twee lagen met een asymmetrische of symmetrische kap. Bij de keuze van de kapvorm moet in ieder geval toereikende bezonning van de zijtuinen worden gegarandeerd. Ook hier wordt de licht zandkleurige metselsteen en de roodkleurige dakpan toegepast. De tuinmuurtjes zijn in dezelfde steen uitgevoerd als de gevelsteen.

De architectonische details als dakoverstek en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

De eindwoningen vormen accenten in deze strook. Deze zijn gedraaid ten opzichte van de dubbele, rug-aan-rugwoningen en oriënteren zich naar de kopse zijden van de zone zijtuinwoningen. Op deze wijze wordt de relatie met de bebouwde omgeving versterkt. Bij de toepassing van tuinmuren dient met de situering naar de openbare ruimte, vanwege de hoekligging en de relatie met de omliggende woningen, rekening te worden gehouden met de vormgeving en hoogte.



*Herenhuizen*

#### **4.4. Beeldkwaliteit herenhuizen in een rij**

De luxe herenhuizen in een rij liggen in het oostelijk deel van het gebied. Het betreft hier twee rijen woningen, één rij vormt een deel van de omlijsting van het centrale middengebied en de andere rij ligt aan Het Schoor en vormt zo de overgang naar het bestaande stedelijke gebied. De bewoners dienen voor het parkeren van de auto gebruik te maken van een achterstraat. Deze straat leidt naar de op de achterzijde van de kavel gelegen garage / carport en opstel mogelijkheid. Bezoekers parkeren in de ringstraat en Het Schoor.

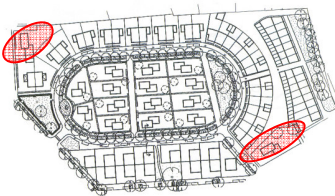
De woningen staan in een rij langs de straat. De woningen aan Het Schoor sluiten aan bij het bestaande straatprofiel in de wijk. De woningen aan de ringstraat vormen een krachtige en gebogen wand.

De oriëntatie van beide bouwstroken is gericht op de straat. Aan de achterzijde ligt de beschutte en intieme privétuin. Aan Het Schoor kijken de bewoners uit op een groenstrook waarin bestaande bomen worden gehandhaafd of indien nodig vervangen door vergelijkbare exemplaren. Aan de ringstraat kijken de bewoners uit over een open groenvoorziening in het centrale midden.

Het thema, dat met name aan de ringstraat vorm krijgt, is de crescent, oftewel een statige gebogen en gesloten bebouwingswand die de buitenruimte éénduidig begrenst. De woningen zijn verbijzonderd door de plaatsing van een erker over twee bouwlagen. De eindwoningen krijgen een accent door het toepassen van een afwijkende entreepartij. De entree is gesitueerd aan de zijkant van het huis. Aan de voorzijde van de woning kan zo bijvoorbeeld een brede woonkamer of zijkamer worden ondergebracht. De hoogte van de woningen is twee lagen met een kap, waarbij de woningen aan de ringstraat per twee woningen een gezamenlijke opgetrokken topgevel met een dwarskap hebben en de woningen aan Het Schoor een langskap. Ten aanzien van de herenhuizen in de crescent geldt dat qua vorm aansluiting gezocht wordt bij de zijtuinwoningen en de geschakelde tweekappers, met dien verstande dat de gevels hier echter bruin zijn, waarbij gele accenten kunnen voorkomen. De gebakken dakpannen zijn zwart/antraciet. Voor de woningen aan de Schoor wordt gekozen voor een bruine metselsteen en een zwarte gebakken dakpan. Door het toepassen van een dakoverstek kan een meer logische overgang naar de bestaande wijk



*Beeldimpressie herenhuizen in een rij*  
Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo



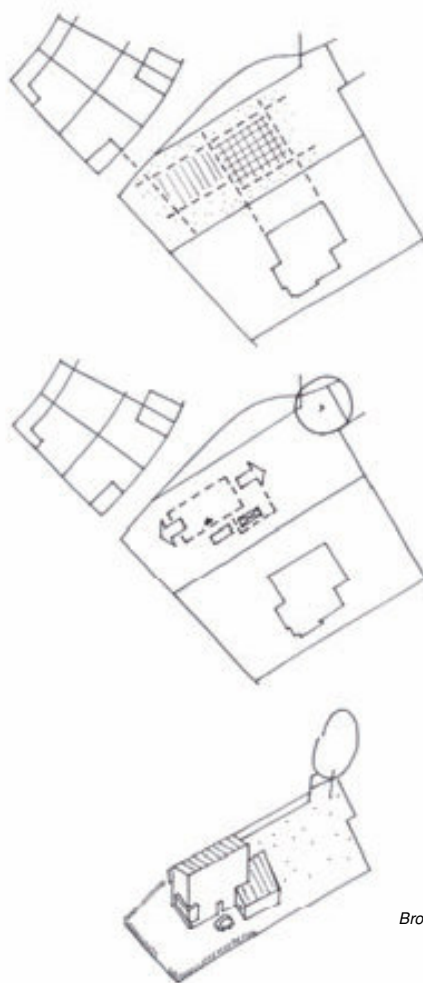
*Vrijstaande woningen*

#### 4.5. Beeldkwaliteit vrijstaande woningen

Aan de rand van het plangebied wordt een tweetal vrijstaande woningen gesitueerd. Een van de woningen is in de zuidoosthoek gesitueerd aan de verlengde Tongelreep. De tweede woning is gesitueerd in de noordwesthoek van het plangebied aan de Dintel. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein in een garage en de opstelstrook ervoor.

De woning aan de noordwestzijde ligt in het verlengde van de zijdelingse rooilijn van de afwijkende tweekapper. De woning aan de zuidoostzijde wordt de laatste woning in de rij van vrijstaande woningen aan de Tongelreep

Beide woningen vormen in alle opzichten een schakelstuk tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De materialisering van de woning aan de zuidoostzijde is vergelijkbaar met de zijtuinwoningen, de woning aan de noordwestzijde is qua materialisering te vergelijken met de hier gesitueerde tweekappers. Voor de tuinmuren en de woningen worden licht zandkleurige metselsteen toegepast en het dak krijgt roodkleurige dakpannen. De architectonische details als dakoverstek en erkers zijn uitgevoerd in metselwerk, hout en glas. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap. Dit kan een zadel- of lessenaarsdak zijn. Het bijgebouw wordt ook met een kap uitgevoerd. Een erker aan de voorgevel of, bij de woning aan de zuidoostzijde, op de hoek kan de oriëntatie van het pand extra versterken.



Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

Op de kavel aan de zuidoostzijde wordt een bestaande boom opgenomen. De erfafscheiding bij deze woning langs de achterstraat bestaat uit een lage gemetselde tuinmuur met kolommen met daartussen houten panelen of rasters. De afscheiding heeft een maximale hoogte van 2 meter en steekt niet voorbij de voorgevelrooilijn van het hoofd danwel bijgebouw. Hiervoor wordt een tuinmuur van 0,80 meter gemaakt, waardoor het open en groene beeld versterkt wordt. De woning aan de noordwestzijde krijgt voor de erfafscheiding een haag, die samen met de realisatie van de woning wordt uitgevoerd. De woning heeft een traditionele tweezijdige oriëntatie op de voor en achtertuin.



*Beeldimpressie vrijstaande woning aan de zuid-oostzijde*

Bron: beeldkwaliteitsplan Inbo

#### **4.6. Beeldkwaliteit openbare ruimte**

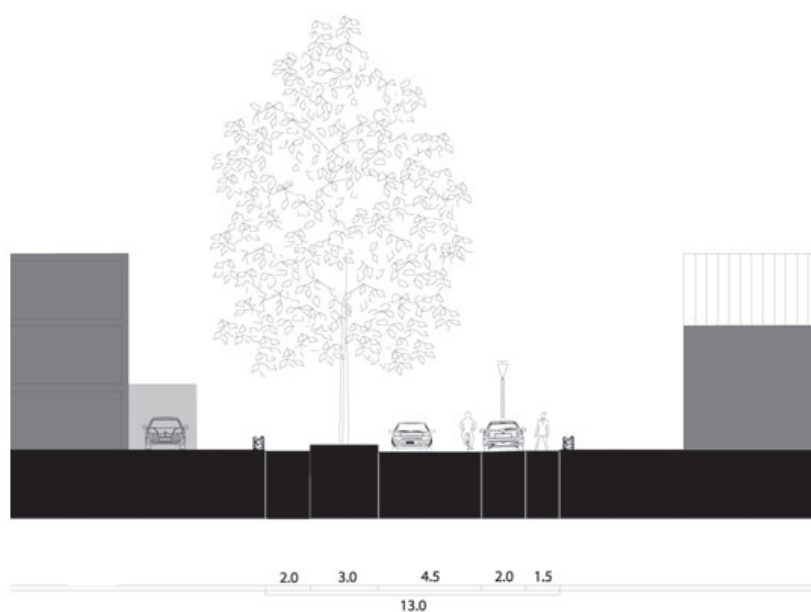
##### *Verblijfsruimte*

Bij de inrichting van de verharde openbare ruimte in het plangebied is een onderverdeling gemaakt in twee soorten verblijfsruimten, te weten de ontsluitingsring met middengebied en de overige straten en verblijfsruimten.

##### *Ringontsluiting en middengebied*

De centrale ringontsluiting in het plan krijgt een bijzondere positie. De inrichting van het profiel is daarom bewust afwijkend gemaakt. Een ander materiaalgebruik en een andere profielindeling, waarbij een doorlopende groenstrook aan de binnenzijde van het profiel is opgenomen, zijn kenmerkend. Aan de buitenzijde van het profiel vindt het langsparkeren plaats. De parkeervakken zijn op het niveau van het trottoir gebracht waardoor de ringontsluiting optisch smal blijft en er een snelheidsremmende situatie ontstaat. De binnenzijde van het profiel wordt begrensd door een haag. Deze haag staat op uitgeefbaar gebied. De bewoner wordt verplicht om deze haag op zijn of haar grondgebied te adopteren. De haag is bedoeld om het collectieve karakter in het plangebied te onderstrepen. De paden naar de woningen binnen de ring zijn bestraat met een gebakken elementenverharding. Het profiel is eenvoudig: één bestratingsvlak waarop zowel auto als voetganger de weg vindt. De volgende materialen worden in de buitenruimte toegepast: Het trottoir en de parkeervakken bestaan uit rode of grijze tegels. De rijloper van de ring is uitgevoerd met rood asfalt en grijze banden. De plantvakken en bermen worden beplant met heesters (Prunus l. Otto

Luyken), *Lonicera nitida* Maigrun en Rozen. De bomen rond de ringstraat zijn van het soort *Acer platanoides* Faassens Black 14-16. De overige bomen in het plangebied sluiten aan bij de soortkeuzen voor de rest van Pegbroeken. Op bijzondere plekken, bij de zitplekken, de speelplaats of de hondenuitlaatplek kunnen meer opvallende bomen komen, zoals de *Gleditsia triacanthos* Sunburst 14-16. Om een groen karakter van het middengebied te waarborgen, zijn bewoners van het middengebied verplicht een boom te adopteren op de eigen kavel. Gedacht kan worden aan plaatsing van een *Magnolia Spectrum* 12-14. De hagen zijn van het soort *Fagus sylvatica* (60 cm hoog), waarbij de hagen die tussen de percelen van de bewoners bestaan uit ongeveer 200 cm hoge hagen van dezelfde soort.



*Het voorgestelde profiel van de ring*

### *Openbare ruimte aansluitend op omgeving*

De inrichting van de overige openbare ruimte in het plan wordt overeenkomstig de aansluitende openbare ruimte van de bestaande woonomgeving aan de Keersop en de Pegbroekenlaan vormgegeven. De inrichtingsprofielen en materialisering van de buitenruimte wordt hier voortgezet met bekende en vertrouwde materialen.



## **5. BEOORDELING VAN HET PLAN**

### **5.1. Verkeer en parkeren**

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van parkeerkencijfers. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met:

- Bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- Specifieke kenmerken van de functie;
- Mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van het gebouw;
- Het gemeentelijke parkeerbeleid.

Vaak is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. In hoeverre dit mogelijk is, hangt af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen alsmede van de loopafstanden naar de bestemming.

Het gemeentelijk parkeerbeleid sluit aan bij de parkeerkencijfers die worden weergegeven in publicatie 182 'parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', uitgegeven door de CROW, juni 2003. Voor Veldhoven wordt uitgegaan van de kencijfers voor een matig stedelijk gebied.

De locatie atletiekbaan is gelegen in de stedelijke zone 'schil/overloopgebied'. De locatie is goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer. De ontsluiting voor openbaar vervoer is redelijk.

Ten aanzien van het parkeren wordt zoveel mogelijk uitgegaan van parkeren op eigen erf. In situaties waarin dit niet kan (bijvoorbeeld gelet op de perceelsgrootte) wordt geparkeerd in het openbaar gebied. Het bezoekersparkeren vindt deels in het openbaar domein en deels op eigen terrein plaats.

Het plan voldoet aan de parkeerkencijfers voor de gemeente Veldhoven.

### **5.2. Duurzaam bouwen en WoonKeur**

Met betrekking tot het aspect duurzaam bouwen wordt aangesloten bij het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen.

WoonKeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.

De eisen van WoonKeur liggen boven het niveau van het Bouwbesluit 2003. Immers eisen in het Bouwbesluit 2003 vormen de absolute minimumvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen. Dit wordt getoetst door gemeenten in het kader van de Bouwvergunning.



WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning.

Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld:

- veiligheid,
- gebruikskwaliteit
- en toekomstwaarde.

Deze pluspakketten kunnen aanvullend op het basispakket WoonKeur behaald worden. Verder wordt ieder plan voorzien van een extra advies door een WoonKeurAdviesGroep (WAG).

Uitgangspunt voor het voorliggende plan is het basispakket.

### **5.3. Juridische vertaling**

Het juridisch plan moet de ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor de realisatie van het plangebied op basis van de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen uitgangspunten.

### **5.4. Maatschappelijke aanvaardbaarheid**

Het voornemen de locatie atletiekbaan te ontwikkelen voor woningbouw is een aantal malen besproken tussen vertegenwoordigers van de gemeente, het bouwbedrijf, de ontwikkelaar en diverse wijkplatforms.

Het betreft de volgende bijeenkomsten:

- een eerste informatiebijeenkomst op 14 juni 2001;
- een werkbijeenkomst op 12 september 2001;
- een terugkoppelingsbijeenkomst op 25 oktober 2001;

Tijdens de bijeenkomsten zijn de uitgangspunten voor het plan nader aan de orde geweest. Gesproken is over de afstemming met de omgeving, de bouwmassa's, de woningdifferentiatie, de groene ruimten en de vertaling van deze aspecten in het beeldkwaliteitsplan. Het overleg heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het thans voorliggende beeldkwaliteitsplan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan. De plannen voor de locatie zijn tevens gepubliceerd op de gemeente website.

Zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Veldhoven.

## **6. MILIEU**

### **6.1. Wegverkeerslawaaï**

De woningen in het plangebied zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. In dit kader dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van deze woningen of aan een vóór de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen hogere waarde.

Het plangebied is gesitueerd binnen de zones van De Plank en de Nieuwstraat (zonebreedte 200 m). Als gevolg van het wegverkeer op deze wegen vindt er geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuwe woningen. Het plangebied zelf wordt een 30 km/uur zone, zodat als gevolg van de erftoegangswegen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

### **6.2. 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 evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' geen verontreinigen 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.

Er hoeft derhalve geen (aanvullend) onderzoek te worden verricht.

### **6.3. Vogel- en Habitatrichtlijn**

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

#### **6.4. Ecologische Hoofdstructuur**

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### **6.5. Flora- en faunawet**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

### *Ontheffing*

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

### *De planlocatie*

De planlocatie is in gebruik geweest als atletiekbaan. Het sportterrein is met groen omgeven, met als belangrijkste elementen de aarden wal met boombeplanting rondom het terrein en boombeplanting op het parkeerterrein in de noordwesthoek. Voor het plangebied zijn geen gegevens bekend die duiden op de aanwezigheid van beschermde soorten. Verwacht wordt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van te beschermen soorten.

In verband met de bescherming van vogels zal met het verwijderen van bomen en struiken plaatsvinden buiten het broedseizoen.

## 6.6. Luchtkwaliteit en externe veiligheid

### *Besluit luchtkwaliteit*

Op 19 juli 2001 is in Nederland het 'Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit' van kracht geworden waarin de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. De normen uit het Besluit luchtkwaliteit betreffen de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>).

Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

### *Besluit luchtkwaliteit en besluitvorming*

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt o.a. bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, ontplooiën van activiteiten, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit. De te onderscheiden kaders waar de bevoegdheden van de overheden op gebaseerd zijn, zijn maatgevend voor de wijze waarop in de praktijk hieraan invulling gegeven zal worden. De luchtverontreinigende stoffen waarop het Besluit luchtkwaliteit zijn toepassing heeft, zijn verschillend van karakter. Ook de actuele situatie van de luchtkwaliteit is per stof verschillend. Dientengevolge zal ook het in acht nemen van de grenswaarden in de praktijk voor diverse stoffen een andere betekenis hebben. De voorwaarden die gesteld worden, dienen dusdanig te zijn dat aan de grenswaarden kan worden voldaan.

In het Besluit luchtkwaliteit is aangegeven welke instanties In de toelichting van het Besluit luchtkwaliteit is aangegeven dat dit vanaf 2004 geldt voor met meer dan 100.000 inwoners en voor gemeenten met minder dan 100.000 inwoners. Daarnaast zijn in het Besluit luchtkwaliteit zes agglomeraties aangewezen, waarbinnen de gemeenten onafhankelijk van het aantal inwoners een rapportage luchtkwaliteit dienen op te stellen.

Gemeenten die een indicatie hebben dat zich binnen hun grondgebied een overschrijding van de luchtkwaliteit zou kunnen voordoen zijn verplicht te rapporteren aan Gedeputeerde Staten.

### *De planlocatie*

#### Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten' 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

Als gevolg van de ontwikkeling van de planlocatie zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Nagegaan dient te worden in hoeverre deze toename leidt tot een mogelijke overschrijding van de grenswaarde/plandrempels.

Met behulp van het programma CAR II versie 4.1.3 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied in verband met het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling.

### *Externe veiligheid*

Bij het aspect externe veiligheid is aan de orde het gevaarsaspect. In het kader van de externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontplofingsgevaar en de uitstoot van giftige stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacementen en bedrijven waar grootschalig met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Evenmin is de locatie gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

## **6.7. Overige milieuaspecten**

In de directe omgeving van het plangebied is een herstelinrichting voor motorvoertuigen gevestigd aan de Nieuwstraat 39. Dit bedrijf valt onder de werking van het Besluit herstelinrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer. Op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering 1999 van de VNG is het bedrijf ingedeeld onder SBI-code 501. De bijbehorende grootste planologische toetsingsafstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. De werkplaats van de inrichting is op meer dan 30 meter van de geplande woonbebouwing in het plangebied van de Rosep gelegen. Binnen 30 meter vindt enkel stalling van voertuigen plaats. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied Rosep wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Besluit herstelinrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer.

## 7. ARCHEOLOGIE

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

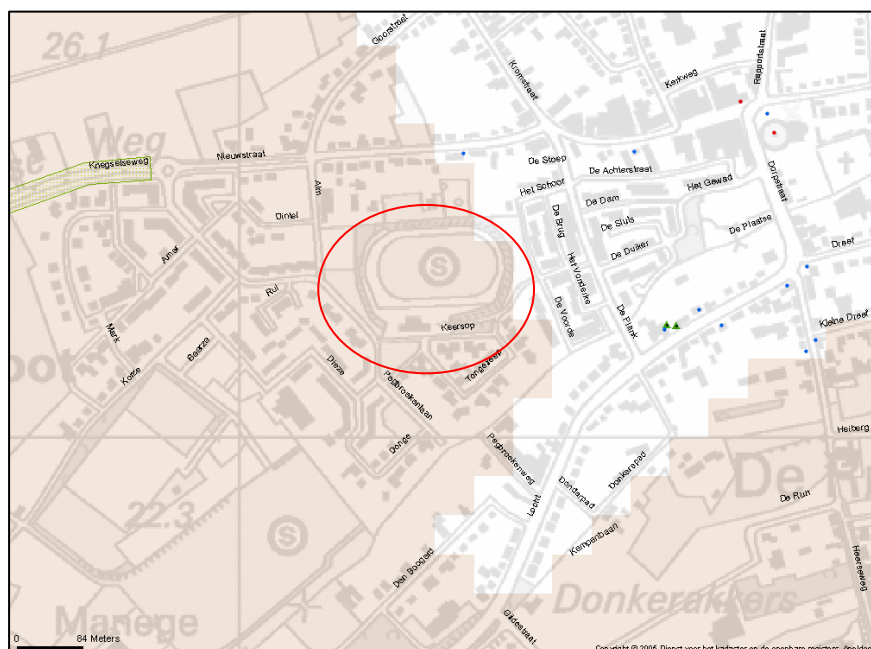
De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zorgt voor de monumentenkaart en de daarvan afgeleide provinciale Archeologische Monumentenkaart (AMK).

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.

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.

Uit de CHW-kaart blijkt dat het plangebied tot de gebieden met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarde behoort.



## Archeologisch onderzoek

Door Bilan is in juni 2003 een archeologisch vooronderzoek verricht op de planlocatie.



De doelstelling van het onderzoek was het vaststellen van eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen binnen het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat in het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied vermoedelijk een verstoord esdek aanwezig is. Waarnemingen en aanvullende informatie over de aanleg van de atletiekbaan bevestigen dit vermoeden. In enkele van de verrichten boringen werden archeologische indicatoren aangetroffen. Het verstoorde karakter van de ondergrond en de datering van de aangetroffen indicatoren geven onvoldoende aanwijzingen dat er zich in het gebied een archeologische vindplaats zou bevinden. Het verrichten van een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van het archeologisch vooronderzoek, gedateerd juni 2003, betreft een externe bijlage bij dit plan.

## 8. 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.

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

### 8.1. 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 20,40 +NAP.

#### *b. Oppervlaktewater:*

In de buurt van het plangebied loopt de Gender. Voor eventuele rechtstreekse afvoer van schoon water op deze watergang moet de betrokkene rekening houden met de randvoorwaarden van de gemeente en het waterschap.

#### *c. Watergerelateerde ecosystemen*

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

#### *d. Het afvalwatersysteem*

- Stelsel en leeftijd  
In het plangebied is een gemengd en een verbeterd gescheiden 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: Er staat een rioolgemaal langs de Pegbroekenlaan. Dit gemaal perst op dit moment het Vuil water van Pegbroeken in een vrij verval riolering langs het atletiekterrein.

### 8.2. 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 voornamelijk 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 uitlopende 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.

### **8.3. Overeenstemming en knelpunten**

Het plan dient gescheiden te worden aangelegd, waarbij het relatief schone hemelwater binnen het plangebied niet mag worden aangekoppeld, er mag vertraagd worden afgevoerd, waarbij de randvoorwaarden van het waterschap dienen te worden aangehouden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het materiaalgebruik (uitloging van materialen).

Om te kunnen voldoen aan de regel dat schoon hemelwater niet mag worden aangekoppeld kan gedacht worden aan infiltratievoorzieningen voor het totale plan.

### **8.4. Afspraken met de waterbeheerder**

In het reguliere overleg watertoets van 4 mei 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.

## **9. 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 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.

## 10. 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 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.

### Algemeen

#### *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 bestemmingen voor de gronden 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. De bebouwingslijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;
- 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;
- 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;

*voorgevelrooilijn tevens  
bebouwingslijn*

*hoofdvoorgevelrooilijn tevens  
bebouwingslijn*

*scheidingslijn bestemmingsvlak /  
bestemmingsvlak /  
bestemmingsdeelvlak*

- de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak binnen dezelfde bestemming in bestemmingsdeelvlakken.  
Binnen deze bestemmingsdeelvlakken zijn verschillende danwel zelfstandige functies of verschillende woningtypen toegestaan.

#### *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.

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 (tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen). De afwijkingen op de tabel zijn opgenomen in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (zie verwijzing op de plankaart).

In het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen zijn de afwijkingen gekoppeld aan specifieke zones in het plangebied. Deze zones zijn bij het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen nader gedefinieerd.

De tabel bevat een vijftal type woningen met de volgende hoofddeling:

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;
- aanééngebouwde woningen en;
- patiowoningen

Binnen deze woningtypen zijn varianten mogelijk.

Het plan geeft de directe mogelijkheid voor een beperkt aantal woningtypen (vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd). Omdat via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bestaat voor omzetting naar een ander woningtype is de gehele tabel in de voorschriften opgenomen.

In de begripsbepaling voor woning (in artikel 3) 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 zijn in dit plan per specifieke zone 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. Hierop is een aantal uitzonderingen van toepassing (kleine aanbouwen aan de voorzijde en carports). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m<sup>2</sup> 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. Een uitzondering op deze regel vormen de andere gebouwen bij vrijstaande woningen in het centrale plangebied binnen de 'Zone Vrijstaande woningen binnenruimte' en voor de meest noordwestelijk gelegen vrijstaande woning. Hier mogen de andere gebouwen binnen het bouwvlak vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd.

*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 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 m<sup>2</sup> 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. Het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen kan uitzonderingen bevatten ten aanzien 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:

- aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen 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:

- 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 m<sup>2</sup> naar 75 m<sup>2</sup>. 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.
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m<sup>2</sup> naar 75 m<sup>2</sup>. 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 detailhandel 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 m<sup>2</sup>. 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 bedrijvsvormen 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/of 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

- andere gebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte vanuit een oogpunt van mantelzorg.

#### *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 (los van de algemene wijzigingsbevoegdheid in de aanvullende bepalingen) de volgende wijzigingsmogelijkheden aanwezig:

- 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" (artikel 8). 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.

*doeleindenomschrijving en nadere  
detaillering*

#### *Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden*

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). In de nadere detaillering van de doeleinden worden voorts een aantal minimale rijbaanbreedtes vastgelegd en zijn de langzaamverkeersverbindingen bestemd die van belang zijn in de structuur van het plangebied (zie aanduiding op de plankaart). Het is de bedoeling dat de (gerealiseerde) langzaamverkeersverbindingen worden gehandhaafd.

Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeersstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden.

*vrijstelling*

Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het mogelijk om binnen deze bestemming speelvoorzieningen toe te staan.

*bouwwerken*

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen en wachthuisjes worden gebouwd.

Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

#### *Artikel 10 Groenvoorzieningen*

*doeleindenomschrijving en nadere  
detaillering*

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de structurele groene ruimten geregeld. De 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.

*vrijstelling*

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. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

### ***Afwijkingen van de standaard***

In dit bestemmingsplan zijn diverse bepalingen opgenomen die afwijken van de “Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern”. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- Het plan kent specifieke regels voor in de voorschriften (register) gedefinieerde zones. Dit heeft onder meer betrekking op de volgende aspecten:
  - De situering van andere gebouwen (aan- uit- en bijgebouwen) bij vrijstaande woningen in het centrale plandeel (Zone Vrijstaande woningen binnenruimte);
  - De situering van hoofdgebouwen die met de voorgevels in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn moeten worden gesitueerd behoudens de woningen in het centrale plandeel (Zone Vrijstaande woningen binnenruimte) waar hoofdgebouwen op een afstand van maximaal 10 mogen worden opgericht;
  - Afwijkingen van de 'tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen' gedifferentieerd naar zone en opgenomen in het register.
- De afstemming met bestaande situaties (definitie, afmetingen en situeringen e.d.) is uit de planvoorschriften verwijderd.