



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE VELDHOVEN

**Bestemmingsplan
'Meerveldhoven,
herziening Kapelstraat-Zuid 39'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven
bij besluit van 27 september 2011

drs. J.M.L.N. Mikkers, voorzitter

mr. G.M.W.M. Wasser, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel

Veldhoven

Bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39'

projectnummer
status

VH4023

Definitief

Ontwerp
Vastgesteld

21 februari 2011

27 september 2011



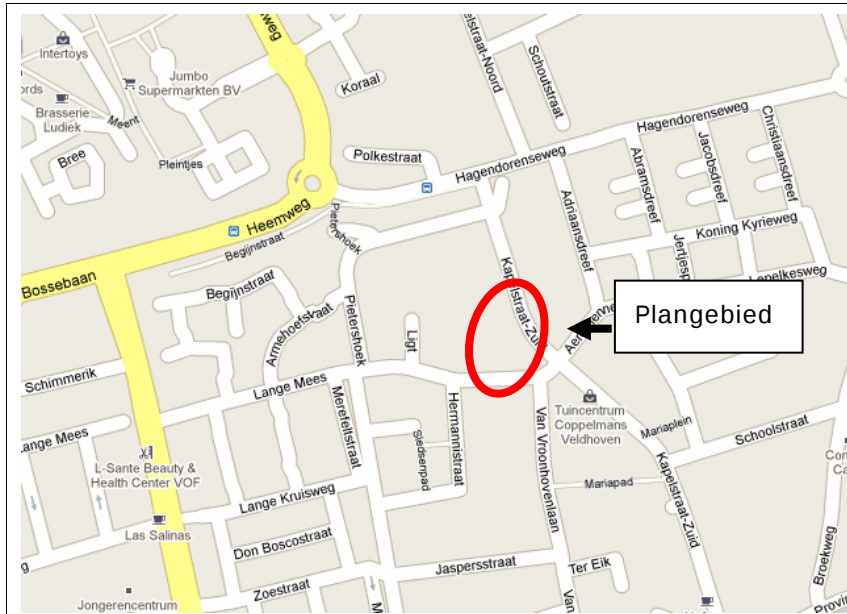
TOELICHTING

TOELICHTING

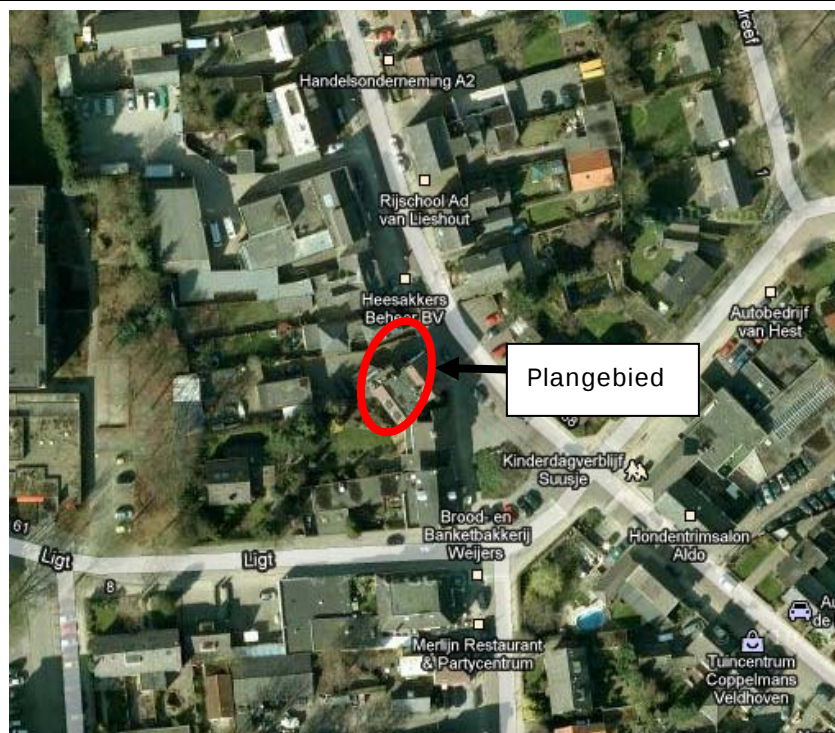
behorende bij het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' in de gemeente Veldhoven.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de toelichting	5
2	SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
3	TOETSING	11
3.1	Beleidskader	11
3.2	Kwaliteit van de leefomgeving	13
4	JURIDISCHE ASPECTEN	15
4.1	Regels	15
4.2	Verbeelding	16
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
6	OVERLEG EN INSPRAAK	19
6.1	Maatschappelijke toetsing	19
6.2	Overleg	19



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

Dit plan betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' en is getiteld 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39'.

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 mei 2007. Per 20 juli 2007 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie Kapelstraat-Zuid 39/39a bestemd als 'Verspreide voorziening' (artikel 6) met de aanduiding horeca, waarbij aan de voorzijde tevens een aanduiding is opgenomen voor één bovenwoning (artikel 6.2, sub i).

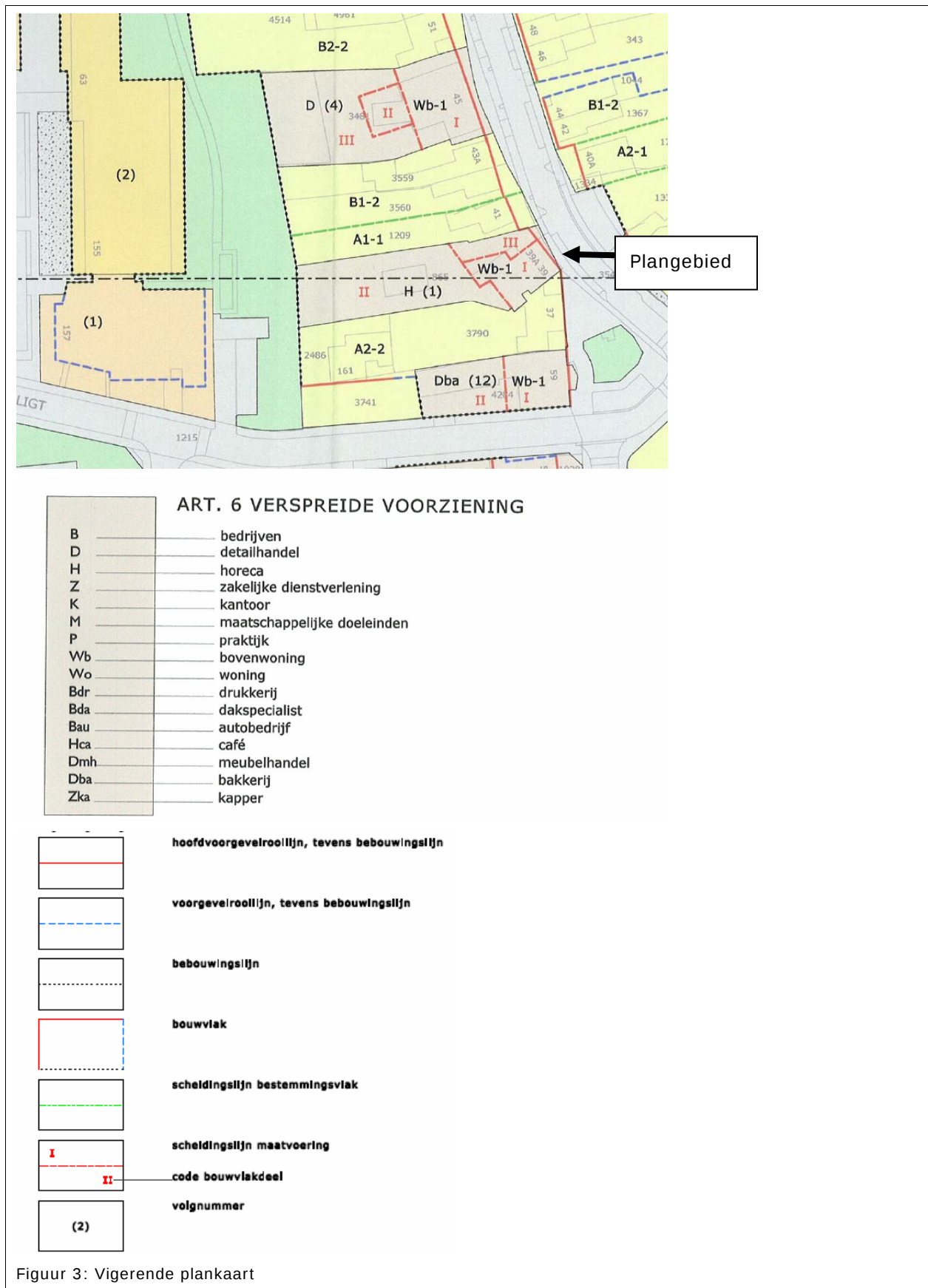
Op de begane grond is een cafetaria/bezorglijn Meerfelt gevestigd.

Initiatiefnemer is voornemens om binnen de bestaande bovenwoning, na een interne verbouwing drie appartementen te realiseren.

Om deze beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient de aanduiding op de plankaart te worden herzien; niet langer is één bovenwoning maar zijn drie bovenwoningen toegestaan.

In de figuren 1 en 2 is de ligging en een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Het aangepaste gedeelte van de plankaart, betrekking hebbende op perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie D nummer 865, is weergegeven in de bijlage bij de regels.

In figuur 3 is de vigerende plankaart weergegeven.

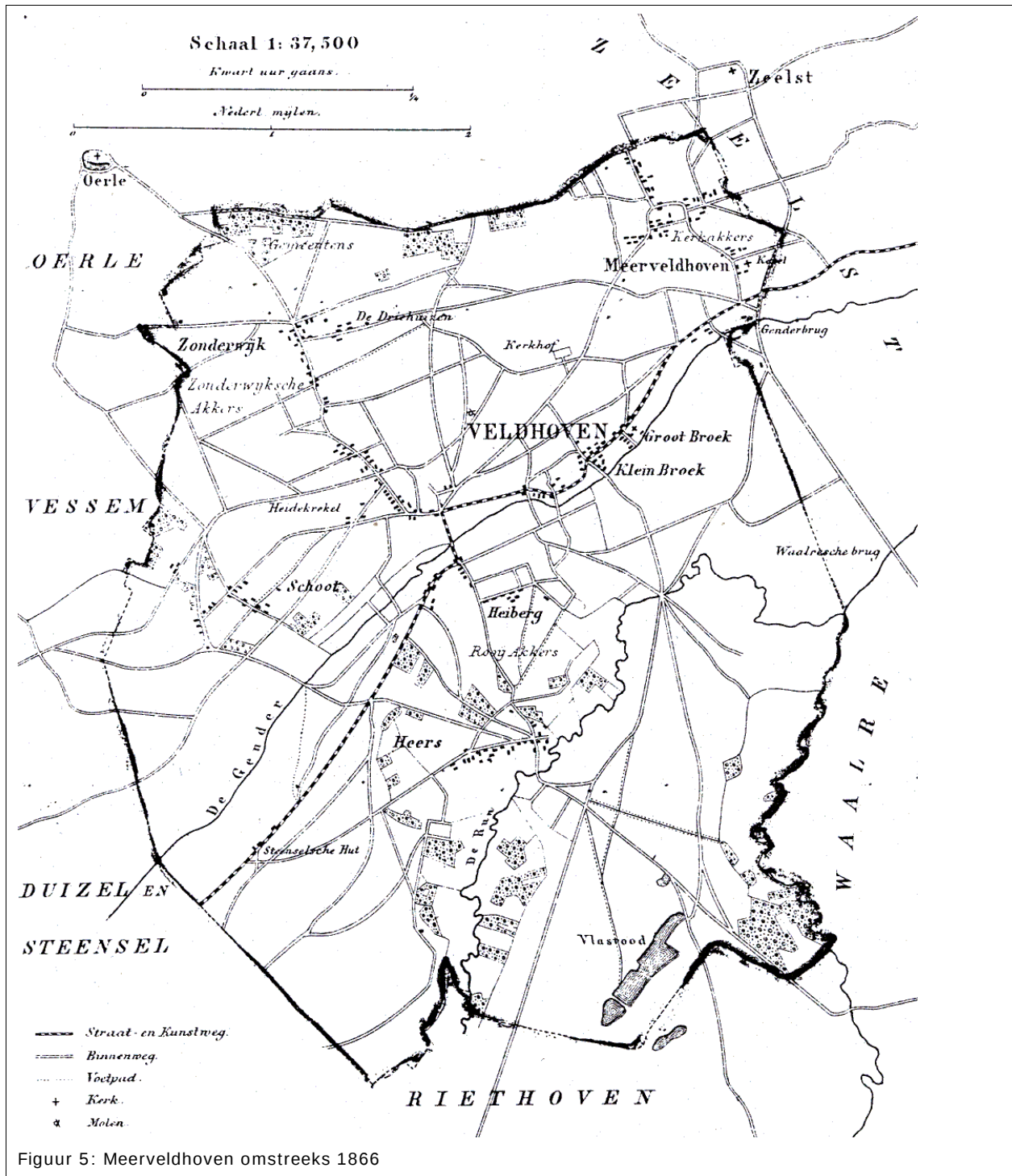




Figuur 4: Aanzicht Kapelstraat-Zuid 39/39a

1.2 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een kaart oftewel verbeelding. De regels en kaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' weergegeven. De bestaande en nieuwe situatie worden in hoofdstuk 2 kort toegelicht. Toetsing van het bestemmingsplan ten opzichte van beleid en milieu- en duurzaamheidsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 3. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding wordt gegeven in hoofdstuk 4. Hoofdstukken 5 en 6 betreffen de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



Figuur 5: Meerveldhoven omstreeks 1866

2 SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Voor het opstellen van de herziening is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnterpreteerd en geanalyseerd.

Historie

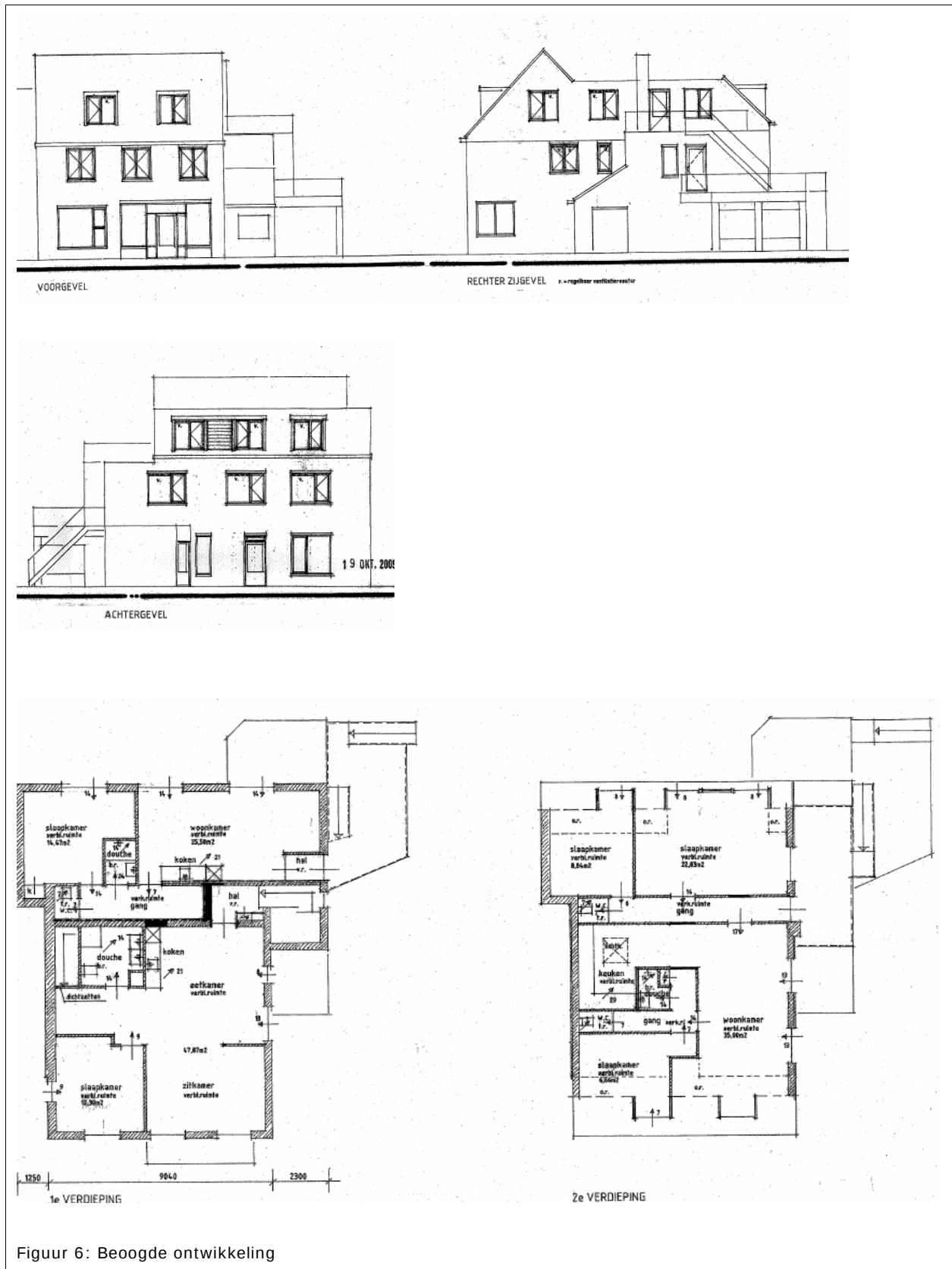
In de zevende eeuw ontstond de nederzetting Meerveldhoven, toen nog geschreven als Martfelden, als een Frankische kolonie met lintbebouwing langs de Provincialeweg. Vanaf de eerste helft van de veertiende eeuw viel de bestuurlijke macht over Meerveldhoven onder de schepenbank van Oerle. In 1559 werd Meerveldhoven door de leenheer Filips II tot leen verheven aan Willem de Borchgrave. Deze laatste werd daarmee de leenman van de heerlijkheid Meerveldhoven. Naast Meerveldhoven werd ook de heerlijkheid Oerle door Willem de Borchgrave verkregen. Omliggende dorpen gingen echter naar andere leenmannen. Aangezien Oerle en Meerveldhoven tot dezelfde leenman gingen behoren, werd de nieuwe, kleinere schepenbank Oerle-Meerveldhoven opgericht. Op 1 januari 1811 werd op bevel van Napoleon heel Nederland naar Frans model ingedeeld in gemeenten. Hierbij werd de schepenbank Oerle-Meerveldhoven opgeheven en werd het dorp Meerveldhoven, samen met nog drie andere oorspronkelijke kerkdorpen, ingedeeld bij de gemeente Veldhoven en Meerveldhoven. Deze gemeente werd op 1 mei 1921 samengevoegd met de gemeenten Oerle en Zeelst. Sinds die tijd behoort Meerveldhoven tot de gemeente Veldhoven.

Meerveld is ontstaan waar nu de Provincialeweg ligt. Aan deze weg vestigden zich aan het eind van de negentiende eeuw leerlooierijen, weverijen en blekerijen aan het riviertje De Gender. Later kwamen daar ook sigarenfabrikanten bij. Het aantal inwoners van Meerveldhoven groeide daarbij gestaag.

Tussen 1950 en 1960 volgde een enorme bevolkingsgroei in Meerveldhoven. Met de aanleg van nieuwe wijken groeide het dorp Meerveldhoven vast aan de omliggende dorpen en werd daarmee een onderdeel van de grote bebouwde kom van het huidige Veldhoven. Het dorp Meerveldhoven werd officieel een wijk van Veldhoven. Ten zuiden van Meerveldhoven ontstond vervolgens een groot industrieterrein, genaamd De Run, waar grote bedrijven zoals Philips en ASML zich vestigden.

De ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van de wijk, dat sterk langs de Provincialeweg is georiënteerd. De ontstaanswijze is ook terug te vinden in het bebouwingsbeeld van de wijk met straten als linten vanaf de hoofdstraat richting het destijds onbebouwde achterland. Langs deze karakteristieke straten is de oudste dorpsbebouwing terug te vinden. Ook de Van Vroonhovenstraat behoort door de kenmerkende bebouwing nog steeds tot de karakteristieke straten.

In figuur 5 is een kaart opgenomen van Meerveldhoven omstreeks 1866.



Figuur 6: Beoogde ontwikkeling

Huidige situatie

Thans maakt Meerveldhoven als wijk deel uit van de verstedelijkte bebouwde kom van de gemeente Veldhoven. Aan de noordzijde wordt Meerveldhoven door het centrum van Veldhoven begrensd. Aan de zuidzijde gaat de bebouwing van de Provincialeweg, de belangrijkste verkeersader van de wijk, over in de bebouwing van bedrijventerrein De Run.

Meerveldhoven wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwing. Zo kennen de oude linten een open karakteristiek met onder andere villa's, vrijstaande woningen, bedrijfsloodsen en grootschalige detailhandelspanden. In de rest van de wijk komen veel halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor, afgewisseld met enkele aangebouwde woningen en meergezinswoningen. Op enkele plaatsen in de wijk zijn terreinen door herstructurering opnieuw ingevuld.

In Meerveldhoven zijn verschillende maatschappelijke, commerciële en horecavoorzieningen gevestigd. De grootste concentratie van voorzieningen is te vinden langs de historische linten en dan voornamelijk langs de Provincialeweg. Langs deze weg zijn ook de meeste bedrijfsmatige activiteiten te vinden. Andere voorzieningen komen voor langs de secundaire linten. Het cluster van voorzieningen aan het Mariaplein is aangemerkt als centrumgebied van de wijk. In de directe nabijheid van het plangebied is onder andere een restaurant annex partycentrum, een baderie en een bakkerij gelegen.

In de omgeving van het plangebied is de woonfunctie overheersend. De woonbebouwing bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden vrijstaande woningen met kap. Het pand Kapelstraat-Zuid 39/39a is een vrijstaand pand bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak. Daarnaast is een aantal woningen in de straat van het type halfvrijstaand. De afzonderlijke bebouwing in de nabijheid van de planlocatie wordt gekenmerkt door een verscheidenheid naar aard, omvang en opzet. Ondanks de verscheidenheid in bebouwingstypologieën is er door de dichtheid van woningen toch enigszins sprake van lintbebouwing.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie inpandige bovenwoningen boven Kapelstraat 39, feitelijk door de toevoeging van twee extra huisnummers. In het geldende bestemmingsplan is de bebouwingscode A2 toegekend aan de bestaande bovenwoning; dit is in de nieuwe situatie niet anders. De woningen, zoals in figuur 6 grafisch is weergegeven, worden in het goedkope koopsegment gerealiseerd.

Parkeren

Bij de uitwerking van het plan wordt voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen conform CROW. Veldhoven is aan te merken als stedelijke zone en matig stedelijke gemeente, waarbij het gebied ter plaatse is aan te merken als 'rest bebouwde kom'. Het betreft goedkope woningen met een minimum parkeernorm van 1,4 parkeerplaats en een maximale norm van 1,7 parkeerplaats. Dit zou uitkomen op een maximum aantal parkeerplaatsen van 5,1 en een minimum aantal van 4,2. In combinatie met de cafetaria, moeten er dan in totaal minimaal 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Niet alleen privaatrechtelijk maar ook in de regels, wordt het aantal plaatsen afdoende ingekaderd.

3 TOETSING

3.1 Beleidskader

In het moederbestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' is vanwege het conserverende karakter van dat bestemmingsplan summier aan bestaande beleidskaders van rijk, provincie en de gemeente aandacht geschonken. Dit is voor deze partiële herziening, gelet op de beperkte impact van de ontwikkeling c.q. de reikwijdte van de aanleiding, weinig anders.

Kort slechts wordt aanvullend stilgestaan bij het provinciaal beleid. In het moederbestemmingsplan is nog verwezen naar het 'Regionaal Structuurplan regio Eindhoven' (2004) en het 'Provinciaal uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant' (2005), waarin Meerveldhoven als bestaand stedelijk gebied is aangeduid.

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant is daarna echter vanwege de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'.

Inmiddels is ook dit beleidsdocument vervangen door de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' van 1 oktober 2010. Deze visie is een strategische plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik is één van de voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Het stedelijk concentratiegebied, waar de planlocatie in gelegen is, vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

De rol van de provincie in de regionale samenwerking is drieledig. Op de eerste plaats ziet de provincie er op toe dat er regionale afspraken ten aanzien van de verstedelijkingsopgave worden opgesteld en nageleefd. Het regionale overleg en de regionale afstemming hebben daarom een juridische basis in de Verordening ruimte, waarover hierna meer. Het gaat dan om de planning, zowel wat betreft aantallen als kwaliteiten van de opgave voor wonen, werken en voorzieningen.

Daarnaast heeft de provincie vanuit haar gemeenteverstijgende blik een rol als facilitator en regisseur van de regionale ruimtelijke overleggen.

Tenslotte neemt de provincie vanuit haar eigen visie en belang een deel van de opgave voor haar rekening. De ontwikkelende rol van de provincie richt zich op een select aantal provinciale gebiedsontwikkelingen en thematische ontwikkelingen.

Voorts hebben Provinciale Staten op 23 april 2010 voorts de 'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1' vastgesteld. Met ingang 1 juni 2010 is de 'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2' in ontwerp terinzage gelegd. Deze 2^e fase is op 17 december 2010 met de eerste fase geïntegreerd. Herzieningen en wijzigingen op de verordeningen zijn in dit kader niet relevant.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. In de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' ligt de planlocatie in het bestaand stedelijk gebied en de stedelijke regio. De provincie ziet de stedelijke regio's als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwaters is eveneens van belang, omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op goed ontsloten, multimodale knooppunten. Dit sluit aan op het denken in netwerken. Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Ter aanvulling op het gemeentelijk beleid wordt nog de 'Woonvisie Veldhoven 2010-2014' genoemd, van februari 2010. In deze woonvisie staan vier thema's centraal: Meer keuzemogelijkheden, blijvend aandacht voor betaalbaarheid, meer kansen voor mensen met een zorgvraag, zoals senioren, en een gevarieerder aanbod wonen met begeleiding. Deze vier centrale thema's zijn uitgewerkt in richtlijnen voor het woningaanbod en in een handelingskader voor de gemeente. Daarnaast is een actieplan toegevoegd.

Ook is de gemeentelijke notitie 'Woningsplitsing 2007' relevant. Op verzoek van de initiatiefnemer van 4 november 2009, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven eind 2009 hun principe-medewerking aan het plan toegezegd. Het verzoek voldoet aan genoemde notitie.

De gemeente heeft in haar beslissing het handhavingsverzoek ten aanzien van kamer-verhuur meegewogen. Ze is geen voorstander van kamer(onder)verhuur vanwege het intensievere gebruik en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast door verkeer, geluid, bezoek. Leegstand daarentegen is geen optie.

Geconcludeerd wordt dat deze aanvullende beleidskaders de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staan.

3.2 Kwaliteit van de leefomgeving

Onderhavig plan biedt geen ruimere bouwmogelijkheden dan opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005'; slechts een beperkte ruimere gebruiksmogelijkheid wordt opgenomen. Derhalve zijn de aspecten archeologie, geluid, luchtkwaliteit, milieuhinder, water, ecologie, externe veiligheid en bodemkwaliteit uit het moederbestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.

De toelichting van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' wordt primair van toepassing verklaard.

Aanvullend slechts een aantal korte opmerkingen:

Bodem: Normaliter is een bodemonderzoek noodzakelijk bij uitbreidingsplannen of verbouwplannen. Een bodemonderzoek kan thans achterwege blijven nu het slechts een in pandige verbouwing van een bestaande bovenwoning betreft.

Geluid: Het aspect wegverkeerslawaaï is niet aan de orde, aangezien het pand is gelegen aan een 30 km/uur weg.

Water: Het is een bestaand pand met interne verbouwingen. Er is geen sprake van nieuwe aansluitingen op de riolering. Aangesloten kan worden op de bestaande constructie.

Milieuhinder: Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals onder andere woningbouw, kan normaliter de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Nu er feitelijk reeds ter plaatse gewoond wordt én dit geen probleem vormt ten aanzien van eventuele bestaande omliggende bedrijven, wordt niet verwacht dat er bij toevoeging van het aantal bovenwoningen een probleem zal ontstaan. Mogelijke overlast of hinder is reeds afgekaderd via een vergunning of melding Wet milieubeheer.

Evenmin vormt het cafetaria op de begane grond een probleem. Ook hiervoor is de bestaande situatie leidend. Overigens is een cafetaria volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' aangemerkt als categorie 1-bedrijf waarbij de laagste richtafstand van 10 meter geldt. Uitgaande van een gebied met functiemenging is ook een categorie-indeling als A-bedrijf mogelijk, hetgeen wil zeggen dat ligging van een bedrijf in een woongebied sowieso acceptabel is; het gaat om activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Uit het bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de leefomgeving afdoende is gewaarborgd. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing c.q. het plan is uit het oogpunt van een ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding ten aanzien van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' zijn aangebracht.

4.1 Regels

Het moederbestemmingsplan is nog onder de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 2007 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dateert van 1 juli 2008.

Volgens het Bro is het verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal vast te stellen. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De digitale vorm mocht sowieso nog tot 1 januari 2010 ontbreken. Inmiddels is er sprake van een wetswijziging van 1 november 2010, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2010 betreffende de Bro, waarin is bepaald dat ook voor partiële herzieningen, die na 1 januari 2010 tot stand komen, een analoog plan volstaat, welke niet aan de SVBP2008 hoeft te voldoen, mits de bestemming niet wijzigt.

Bij onderhavige ontwikkeling wijzigt de bestemming ook niet; slechts een aanduiding wordt aangepast en aangevuld.

Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' is derhalve de opzet van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' aangehouden, met inachtneming van algemene richtlijnen uit de Wro.

De begripsbepalingen in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' zijn voor zover noodzakelijk uitgebreid met enkele aanvullende begrippen die verband houden met de toegevoegde regeling. Daarnaast zijn ingevolge de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 enkele regels opgenomen.

De voorschriften uit het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' worden primair van toepassing verklaard op het plangebied. Daarnaast zijn enkele aanpassingen ten opzichte van de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' doorgevoerd, opgenomen in bijgevoegde regels. Aan de regels is een bijlage gevoegd; een herziening van de oorspronkelijke bijlage 4 bij de regels, genaamd "Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen en sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen".

In de regels wordt ook een toevoeging en koppeling gemaakt naar een aanduiding voor bergingen voor de appartementen en de aan te leggen groenvoorziening ter afscherming van een buurperceel. In de regels wordt voorts het aantal parkeerplaatsen vastgelegd.

4.2 Verbeelding

Kaart 2 behorende bij het bestemmingsplan 'Meerhoven 2005' wordt van toepassing verklaard op het plangebied, met dien verstande dat de aanduiding voor één bovenwoning wordt gewijzigd in drie bovenwoningen. Tevens wordt een aanduiding toegevoegd voor de bergingen en de afschermende groenvoorziening. De scheidingslijn voor de maatvoering is afgestemd op de bestaande situatie.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Op het plangebied wordt het bestemmingsplan 'Meerhoven 2005' primair van toepassing verklaard. Met de initiatiefnemer is voorts inmiddels op 23 juni 2010 een anterieure exploitatie- en planschade-overeenkomst gesloten. De financiële haalbaarheid is vastgesteld.

6 OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Maatschappelijke toetsing

Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' is gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Het plan is tevens digitaal beschikbaar gesteld. Door een ieder kon informatie ingewonnen worden. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad; de raad wordt desondanks voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. De raadsstukken worden aan het plan gehecht.

Voorafgaande inspraak, volgens de gemeentelijke Inspraakverordening die geldt per 1 december 2005, is niet gehouden aangezien over het moederbestemmingsplan uitvoerig inspraak is gevoerd, inspraak bij ondergeschikte herzieningen achterwege kan worden gelaten alsmede nu er reeds een notitie Woningsplitsing binnen de gemeente geldt. Wel is het plan onlangs informeel met omwonenden besproken.

6.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten en dergelijke.

Aangezien er geen provinciale, rijks- of waterschapsbelangen spelen bij het onderhavige plan, is vooroverleg met de van belang zijnde instanties niet nodig.



REGELS

Regels

Deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' in de gemeente Veldhoven. Het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39' bestaat uit deze regels, de bebouwingstabel en een verbeelding.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005', vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 mei 2007, zijn van toepassing, met inachtneming van het onderstaande.

De in de voorschriften voorkomende zinsnede "voorschriften" worden vervangen door "regels".

De in de voorschriften voorkomende zinsnede "bepaling(en)" worden vervangen door "regel(s)".

De in de voorschriften voorkomende zinsnede "plankaart" worden vervangen door "verbeelding".

De in de voorschriften voorkomende zinsnede "vrijstelling(en)" worden vervangen door "afwijking(en)".

Artikel 1 **Begripsbepalingen** wordt als volgt herzien:

- Sub 1 wordt vervangen door een nieuw lid sub 1, luidend:
"1. **Plan:** het bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39', vervat in de verbeelding, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;"
- Sub 2 wordt vervangen door een nieuw lid sub 2, luidend:
"2. **Verbeelding:** het samenstel van de kaarten, dat gevormd wordt door de verbeelding met nummer VH4023 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;"
- Sub 97 wordt vervangen door een nieuw sub 97, luidend:
"97. **Wet ruimtelijke ordening:** Wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 29 mei 2008, Stb. 197, zoals deze luidde op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;"

Artikel 6 **Verspreide voorzieningen** wordt als volgt herzien:

- Lid 6.2 sub l wordt toegevoegd, luidend:
“Gronden met de aanduiding “berging” zijn uitsluitend bestemd voor bergingen behorende bij de 3 bovenwoningen op het perceel.”
- Lid 6.2 sub m wordt toegevoegd, luidend:
“Binnen het plangebied worden minimaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.”
- Lid 6.2 sub n wordt toegevoegd, luidend:
“Gronden met de aanduiding “groenvoorzieningen” zijn uitsluitend bestemd voor afschermend groen.”
- Lid 6.3.3 sub f wordt toegevoegd, luidend:
“Het gebouw ter plaatse van de aanduiding “berging” kan slechts dan worden gesloopt indien elders binnen bouwvlakdeel II een berging wordt heropgericht met minimaal dezelfde bebouwde oppervlakte, en voorts met inachtnaam van bijlage 4 bij de regels, genaamd “Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen en sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen”.”

Artikel 14 **Algemene gebruiksbepaling** wordt als volgt herzien:

- Lid 14.1 wordt vervangen door een nieuw lid 14.1, luidend:
“Ten aanzien van het verboden gebruik van gronden en bouwwerken, wordt verwezen naar artikel 7.10 Wro.”
- Lid 14.3 wordt vervangen door een nieuw lid 14.3, luidend:
“Overtreding van het bepaalde in artikel 14.1 is, naast het bepaalde in artikel 7.10 Wro, een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.”

Artikel 15 **Dubbeltelbepaling** wordt als volgt herzien:

- Artikel 15 wordt vervangen door een nieuw artikel 15, luidend:

“Artikel 15. Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.”

Artikel 18 **Overgangsbepaling** wordt als volgt herzien:

- Artikel 18 wordt vervangen door een nieuw artikel 18, luidend:

“Artikel 18. Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning tot afwijking volgens artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bepaald onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, zoals bepaald onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.”

Artikel 19 **Titel** wordt als volgt herzien:

- Artikel 19 wordt vervangen door een nieuw artikel 19, luidend:

“Artikel 19. Titel

Dit plan kan worden aangehaald als ‘Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid 39’ van de gemeente Veldhoven.”



BIJLAGE

Bouwvoorschriften
en afwijkend gebruik

BIJLAGE 4: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN EN AFWIJKEND GEBRUIK VOOR VERSPREIDE VOORZIENINGEN

Functie	volgnummer	Adres	Code Bouwvlak-deel	Bebouwingscode	Bebouwings- percentage	Goothoogte en/of boeihoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	
								min.	max.
H Wb-3	(1)	Kapelstraat Zuid 39	I* II III	A2	50 0	3,2 -	4,5 -	0 -	60 -

* = de maatvoering van de aangegeven bebouwingscode is van toepassing op dit bouwvlakdeel zoals opgenomen in de bij deze tabel behorende 'sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005', vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 2007



VERBEELDING

