Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE VELDHOVEN

"Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus, wijzigingsplan I, aanpassen woningtype"

Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen

Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC Breda
telefoon (076) 5317444
fax (076) 5317455

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente	Veldhoven
titel	" Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus, wijzigingsplan I, aanpassen woningtype"
projectnummer	VH4013
voorontwerp	-
ontwerp	15 december 2006
vastgesteld	

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij wijzigingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus, wijzigingsplan I, aanpassen woningtype"

INHOUD

1 INLEIDING 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Plangebied 3

2 BELEIDSKADERS 4

3 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE 7
- 3.1 Bestaande situatie 7
- 3.2 Beoogde situatie 7

4 AFWEGING 9
- 4.1 Toepassing wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.5.1 9
- 4.2 Milieuaspecten 10
- 4.3 Economische uitvoerbaarheid 11
- 4.4 Afweging 11

Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus" (2006) heeft de gemeente Veldhoven het mogelijk gemaakt een door sloop vrijgekomen locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Voor de betreffende locatie is een bouwplan binnengekomen dat goed inpasbaar is en voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, maar niet past in het vigerend bestemmingplan. De in het bouwplan geprojecteerde woningtypes komen niet overeen met de woningtypes zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn voorgeschreven.
Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken, is besloten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, die een wijziging naar andere woningtypes mogelijk maakt. Op grond van de in artikel 3.5.1 van het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) kan het woningtype worden omgezet naar het in het bouwplan beoogde woningtype. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. Dit wijzigingsplan biedt hiervoor het juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

Het plangebied Saturnus-Neptunus ligt in het westelijk deel van Veldhoven, in de wijk Zonderwijk. De ligging en grens van het plangebied is weergegeven in figuur 1.
Het plangebied betreft de voormalige locatie van een kerk. Momenteel ligt het plangebied braak in afwachting van invulling met woningen. Het perceel wordt aan de oost- en westzijde begrensd door woonpercelen met vrijstaande woningen, aan de noordzijde grenst het aan de groene zone tussen de wijken Zonderwijk en 't Look. Ten zuiden van het plangebied ligt de straat Saturnus.

2 BELEIDSKADERS

Woningbouwplanning

Reeds enige jaren is de nieuwbouw in Veldhoven gebaseerd op de gemeente Woningbouwplanning. Deze planning wordt op gezette tijden geactualiseerd, en door de gemeenteraad bekrachtigd. In de woningbouwplanning zijn voor de locatie Saturnus-Neptunus vijf woningen opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus" (2006) dat door vaststelling van de onderhavige wijziging gedeeltelijk rechtskracht verliest. In dit vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor het gebied "Wonen", met de codes A2I/A2II en A1II/A2I. Deze codes staan voor woningtypes, en hebben onder meer betrekking op bouwhoogtes, dakhellingen e.d. In het bestemmingsplan is in artikel 3.5.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt deze woningtypes te wijzigen, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
f. de voorschriften van artikel 3 ("Wonen") blijven van toepassing.

Figuur 3: Bestaande situatie

3 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein in de wijk Zonderwijk. De vigerende planologische regeling laat echter toe dat op deze locatie 4 vrijstaande woningen worden gebouwd. De nieuwbouwkavels worden ontsloten langs de bestaande stratenstructuur van Saturnus en Neptunus. Op deze wijze zijn alle beoogde woningen goed bereikbaar. De planologisch mogelijke situatie is weergegeven in figuur 3.

Voor de woningen A tot en met D kan conform het vigerende bestemmingsplan worden gekozen uit een vrijstaande woning met twee bouwlagen en een, min of meer, plat dak dan wel een vrijstaande woning met twee volledige bouwlagen en een halve derde bouwlaag (type A2I of A2II). Voor alle woningen geldt dat de dakhelling minimaal 10 en maximaal 20 graden moet bedragen. De richting van de dakhelling mag variëren.

3.2 Beoogde situatie

Het bouwplan voor de locatie wijkt in geringe mate af van de in het bestemmingsplan toegestane ontwikkeling. Het bouwplan gaat, evenals in het bestemmingsplan is voorgeschreven, uit van de bouw van 4 vrijstaande woningen. De woningen aan de zuidzijde (Saturnus) zijn beoogd in één bouwlaag met kap, de achterliggende woningen (Neptunus) zijn beoogd in twee bouwlagen met kap.

<u>Beeldkwaliteit</u>
Het plangebied ligt op de grens tussen projectmatig gebouwde vrijstaande woningen (Saturnus en Neptunus), rijenwoningen (Planetenlaan) en tweekappers en bungalows (De Sitterlaan). Deze woningen hebben verschillende bouwstijlen, waarin verschillende bouwperioden herkenbaar zijn, variërend van de jaren vijftig tot en met de jaren zeventig.

Bij het bepalen van de uitstraling van de woningen zijn (reeds in het vigerende bestemmingsplan) twee uitgangspunten gehanteerd. Qua situering horen de nieuwe woningen bij de bebouwing aan Saturnus en Neptunus, en als zodanig moet de vormgeving op deze woningen worden afgestemd. Deze woningen zijn gebouwd in jaren vijftig stijl. Daarnaast wordt de individuele oriëntatie van de woningen nader gespecificeerd.

Oriëntatie bouwmassa
De stempelverkaveling van Zonderwijk vraagt om nauwgezette situering van de woningen, die is afgestemd op de omliggende bebouwing. Daarom moet de hoofdbouwmassa evenwijdig aan de weg worden gerealiseerd. De woningen krijgen een orthogonale opbouw. De hoofdbouwmassa heeft een eenduidige geometrische vorm met ondergeschikte plasticiteit (inpandige balkons, nissen, uitpandige balkons). Bij- en aanbouwen moeten altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. In massa en kapvorm moeten deze zijn afgestemd op de hoofdmassa.

Gevel

De stedenbouwkundige oriëntatie van een aantal individuele woningen vraagt om accenten in de bebouwing. Het plangebied is gelegen op een kruispunt van zichtlijnen. Voor kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht, is een duidelijke expressie wenselijk. De entree van de woning dient aan het openbaar gebied te worden gesitueerd en duidelijk herkenbaar te zijn.

De Sitterlaan is een lange rechte weg door Zonderwijk. De zijgevel van de woning op het uiteinde van deze lijn dient hieraan een afronding te vormen (woning D). Woning A vormt de afronding van het doodlopende straatje Neptunus. Ook deze zijgevel zal de uitstraling van een voorgevel krijgen. In de vormgeving van deze woningen moet aandacht worden besteed aan de bijzondere positie die deze woningen innemen op de uiteinden van deze zichtlijnen en routes door het aanbrengen van een architectonisch accent.

Materialisatie en kleurgebruik

Het kleurgebruik dient ondergeschikt te zijn aan de architectuur. Tevens is het kleurgebruik in de omgeving mede bepalend voor de keuze van de kleur. De woningen worden in een rode baksteen opgetrokken, die passend is bij de steen van de woningen aan Saturnus en Neptunus (ter beoordeling van de welstandscommissie). Dakranden en kozijnen worden wit geschilderd. De daken worden voorzien van donkergrijze of zwarte dakbedekking.

Detaillering

De detaillering van de woningen in Zonderwijk is strak, sober en eenduidig, zonder onnodige versieringen. De nieuwe woningen dienen in detaillering even ingetogen te zijn op een moderne wijze.

<u>Parkeren</u>

Alle bestaande en beoogde woningen in en om het plangebied beschikken over een garage en een oprit. Daarnaast schrijven de parkeerkencijfers van het CROW voor dat ook in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de huidige situatie in Neptunus zijn geen openbare parkeerplaatsen aanwezig. Momenteel staan hier 2 vrijstaande woningen (type middelduur), waarvoor volgens de normen van het CROW 1,6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig zijn. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan 2 nieuwe woningen (type duur) aan Neptunus beoogd, waarvoor 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit betekent dat met de nieuwbouw van de beoogde woningen ook minimaal 2 en liefst 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Aan de Neptunus is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.
Aan de Saturnus zijn in dit bestemmingsplan 2 woningen (type duur) beoogd, waarvoor 2 parkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie zijn reeds 4 rijenwoningen (3,2 parkeerplaatsen nodig) en 3 vrijstaande woningen (type middelduur, 2,4 parkeerplaatsen nodig) aanwezig. Inclusief de 2 beoogde woningen zouden in totaal dus minimaal 7,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de huidige situatie zijn echter reeds 14 parkeerplaatsen aanwezig, nieuwe parkeerplaatsen zijn derhalve niet noodzakelijk.

4 AFWEGING

4.1 Toepassing wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.5.1

In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming "Wonen" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk de toegekende woningtypes te wijzigen, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
f. de voorschriften van artikel 3 blijven van toepassing.

Ad a.
In het gemeentelijke woningbouwprogramma zijn voor het plangebied 5 vrijstaande woningen opgenomen. Door de woningtypes te wijzigen blijft het totaal aantal woningen gelijk op 5. Derhalve past de wijziging binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Ad b. en c.
Met betrekking tot de andere voorwaarden, geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het niet onevenredig aantasten van de belangen van derden, geen onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, kan worden gesteld dat de beoogde wijziging geen aantasting van deze aspecten tot gevolg heeft. De wijziging heeft immers enkel betrekking op de te bouwen woningtypes, en niet op functie, aantal woningen of bouwmassa.

Ad d. en e.
De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is eveneens geen belemmering. De woningen bevinden zich op ca. 100 m van Sondervick, een 50 km/uur straat; uit de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat de 50 dB(A)-contour voor 2015 op 60 m uit de as van de weg ligt, zodat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de overige wegen in de nabijheid van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor voor deze wegen geen zone geldt.

Ad f.
Op de gronden en de nieuw woningtypes blijft artikel 3 van het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

4.2 Milieuaspecten

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

Waterhuishouding
De woningen worden in bestaand gebied ingepast. Omdat er maar vijf woningen worden gebouwd, is afgesproken met het waterschap dat geen infiltratie wordt voorgeschreven. Dit wil niet zeggen dat de ontwikkelaar of de eventuele particuliere bouwers geen infiltratie mogen toepassen. Er zal dan nog wel een onderzoek nodig zijn of infiltratie kan. Met het waterschap is afgesproken dat bij de woningen het huishoudelijk en het hemelwater gescheiden wordt aangeboden.
In het reguliere overleg watertoets met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden op 28 juni 2005. Er is afgesproken dat de woningen hun water gescheiden aanbieden aan de perceelsgrens. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd, waarin dit plan is opgenomen.

Flora en fauna
Het terrein waar de woningen zijn beoogd, ligt momenteel enkele maanden braak, zonder noemenswaardige beplanting. Daarvoor was het perceel voor een klein deel bestraat, en bebouwd met een kerkgebouw. Het is dan ook reëel te veronderstellen dat de vijf beoogde woningen geen significant nadelige effecten opleveren voor dier- en plantensoorten.

Geluidhinder
In de nabijheid van het plangebied ligt Sondervick. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft deze weg een zone van 200 m. De woningen bevinden zich binnen deze zone, op 100 m van de weg. Uit de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat de 50 dB(A)-contour voor 2015 op 60 m uit de as van de weg ligt, zodat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
Voor de overige wegen in de nabijheid van het plangebied geldt momenteel eveneens een maximum snelheid van 50 km/uur. Het is wel de bedoeling dat deze straten op termijn worden ingericht als verblijfsgebied, ofwel een 30 km-zone. Deze verblijfsgebieden zijn echter nog niet gerealiseerd. Op termijn zal voor deze straten dan ook geen geluidszone conform de Wgh gelden, zodat kan worden gesteld dat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Luchtkwaliteit
Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit. Het aantal woningen, en daarmee de verkeersaantrekkende werking, neemt immers niet toe.

Geur
Binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid ervan bevinden zich geen (agrarische) bedrijven waarvoor harde afstandscriteria, dan wel geurcontouren, gelden.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied, is een bedrijf gelegen dat handelt in bestrijdingsmiddelen (Alliance, Sondervick 93). Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden, geldt hiervoor een Plaatsgebonden Risicocontour $PR10^{-6}$ per jaar, waarbinnen geen kwetsbare objecten, zoals burgerwoningen, mogen worden opgericht. Eveneens dient bij onderhavig plan rekening te worden gehouden met het bij het bedrijf behorende invloedsgebied. Het invloedsgebied is dat gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. In het BEVI is ten aanzien van het groepsrisico een oriënterende waarde opgenomen.

In de in opdracht van de gemeente Veldhoven uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse van het betreffende bedrijf, welke thans nog in conceptvorm is, wordt geconcludeerd dat onderhavig plan niet gelegen is binnen voornoemde Plaatsgebonden Risicocontour $PR10^{-6}$ per jaar. Wat dit aspect betreft, staat het BEVI realisatie van onderhavig plan niet in de weg.

Uit voornoemde kwantitatieve risicoanalyse blijkt eveneens dat onderhavig plan gelegen is binnen het invloedsgebied van het bedrijf, hetgeen inhoudt dat getoetst dient te worden wat de invloed van onderhavig plan op het groepsrisico is. De toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied vanwege onderhavig plan heeft geen significante invloed op het thans aanwezige groepsrisico. Het groepsrisico zal, ook na realisatie van het plan, ruimschoots onder de in het BEVI genoemde oriënterende waarde blijven. Ook wat dit aspect betreft, staat het BEVI realisatie van onderhavig plan niet in de weg.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de woningen aan Saturnus en Neptunus is een exploitatieopzet gemaakt die een positief saldo kent. Het plan is op basis van het grondgebruik en de daarop gebaseerde kosten en opbrengsten onderzocht. De gemeente heeft de gronden reeds in eigendom. Gezien het stadium waarin de planvorming zich momenteel bevindt, kan worden gesteld dat de exploitatieopzet realistisch is.

4.4 Afweging

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn tegen een wijziging van woningtypes op de betreffende gronden naar de types A2 en A1. De gemeente Veldhoven wil daarom medewerking verlenen en overgaan tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Daartoe worden op de plankaart, die behoort bij het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus", de woningtypes A2 en A1 toegekend aan de gronden met de bestemming "Wonen". Artikel 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus" is van overeenkomstige toepassing op de op deze plankaart aangegeven gronden. In de bijlage van de voorschriften behorende bij dit betreffende artikel, wordt de tabel "bouwvoorschriften voor wonen: woningen" gewijzigd. Deze is opgenomen in de voorschriften behorende bij dit wijzigingsplan. Voorts zal het "register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen" (bijlage 2 in het vigerende plan) vervallen, aangezien de beoogde wo-

ningtypes binnen de in de standaardtabel “bouwvoorschriften voor wonen: woningen” opgenomen voorschriften kunnen worden gerealiseerd.

Alvorens deze planwijziging door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken.

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het wijzigingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus, wijzigingsplan I, aanpassen woningtype"

ARTIKEL A

De voorschriften van het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus", vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 20 juni 2006 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 25 september 2006, blijven van toepassing.
Uitzondering hierop vormen bijlagen 1 en 2 van de voorschriften uit het voornoemd bestemmingsplan: de tabel "bouwvoorschriften voor wonen: woningen" (bijlage 1) wordt hierna gewijzigd opgenomen, het "register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen" (bijlage 2) vervalt.

ARTIKEL B

De plankaart van het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus-Saturnus" (voornoemd) wordt gewijzigd overeenkomstig de bij dit wijzigingsplan behorende kaart (met nummer VH4013).

ARTIKEL C

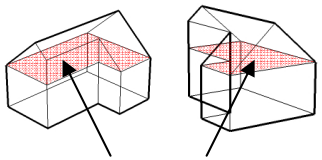
Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als wijzigingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus, wijzigingsplan I, aanpassen woningtype".

BIJLAGE 1: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	**type woning**	**bebou-wings-per-centage**	**breedte in meters**		**Diepte maximaal in meters**	**Dakhelling**			**Bouwhoogte maximaal in meters**	**goot- en/of boeihoogte in meters**			**afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in me-ters**	**Afstand tot achterper-ceelsgrens minimaal in meters**
										voor- en zijgevels		**achtergevel**		
			min	**max**		**min. 20°**	**max. 20°**	**max. 60°**		**minimaal**	**maximaal**	**maximaal**		
A1	Vrijstaand	50	7	20	17	X	-	X	10	-	4,5	6	aan beide zijden 3 m	5
A2	Vrijstaand	50	7	20	15	X	-	X	10	4,5	6	7,5	aan beide zijden 3 m	7

- De goothoogte aan de voor- en zijgevels wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien per gevel tenminste ¾ daaraan voldoet; ¼ mag meer bedragen dan de als maximum voorgeschreven hoogte, mits die goothoogte niet meer bedraagt dan het maximum dat is voorgeschreven voor de achtergevel.
- De voorgeschreven dakhelling tussen 20° en 60° wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien ¾ van het door het dak af te dekken deel* van het betreffende gebouw daaraan voldoet; van ten hoogste ¼ hiervan mag de dakhelling 0° - 20° bedragen.

(het door het dak af te dekken deel van het betreffende gebouw wordt bepaald door het buitenwerks gemeten horizontale (al dan niet denkbeeldige) vlak dat door dit dak wordt afgedekt)*



Horizontale vlak