

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan “De Berkt 2000”

Gemeente Veldhoven

Bestemmingsplan “De Berkt 2000”

Toelichting, voorschriften en plankaart

datum: 21 juni 2002

projectnummer: 88.70.01.13. - vastgesteld bestemmingsplan

SAE B.V.

STEDEBOUWKUNDIG
ADVIESBUREAU EINDHOVEN

Inhoud:

1 Toelichting

- bijlagen:
- Bosbalans "De Berkt 2000"
 - Beeldkwaliteitsplan

1 Voorschriften

- bijlagen:
- Tabel maatvoering voor het hoofdgebouw van woningen
 - Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht

1 Plankaart

INHOUD TOELICHTING

blz.

1.	Inleiding	1
1.1.	Het terrein "De Berkt"	1
1.2.	Drie locaties: "De Berkt", fase I, II en III	2
1.3.	"De Berkt 2000"	2
1.4.	Integratie	2
1.5.	De "Herlaarhof"	3
1.6.	Schoolgebouw komt te vervallen	3
2.	De huidige planologische situatie	4
3.	Begrenzing en inhoud van het voorliggende bestemmingsplan	5
4.	De integratie van verschillende bewonersgroepen	6
5.	Stedenbouwkundige aspecten	7
5.1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
5.2.	De stedenbouwkundige structuur	7
5.3.	De wegenstructuur	9
5.4.	De ligging van "De Berkt" in de ruimtelijke structuur van Veldhoven	12
6.	Beeldkwaliteitsplan	13
7.	Natuur en landschap	14
8.	Boscompensatie	15
8.1.	Compensatieverplichting – gewijzigde plannen	15
8.2.	Planontwikkeling	15
8.3.	Nota "De Berkt 2000 – boscompensatie"	15
8.4.	Conclusie van het compensatieonderzoek	16
8.5.	Te behouden bomen binnen het terrein "De Berkt"	16
8.6.	Openbaar en niet openbaar groen	17
9.	Nieuwe woningen	19
10.	Maatschappelijke doeleinden	20
11.	Verkeer	21
11.1.	Autoverkeer	21
11.2.	Langzaam verkeer	21
11.3.	Openbaar vervoer	21
12.	Waterhuishouding	22
12.1.	Hydrologie	22
12.2.	Riolering	23
13.	Milieuaspecten	24
13.1.	Bedrijvigheid	24
13.2.	Geluid	24
13.3.	Bodem	24
14.	Archeologie	26
15.	Standaardvoorschriften	27
15.1.	Opbouw standaardvoorschriften	27
15.2.	Opbouw standaard bestemmingsartikelen	27
15.3.	Plankaart	28
15.4.	Wijze van toetsen: gebruik en bouwen	29
15.5.	Artikelsgewijze bespreking	29
15.5.1.	Artikel 1 Begripsbepalingen	29
15.5.2.	Artikel 2 Wijze van meten	30
15.5.3.	Artikel 3 Wonen	30
15.5.4.	Artikel 4 Bijzondere woondoeleinden	32
15.5.5.	Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden	33

15.5.6.	Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	34
15.5.7.	Artikel 7 Groenvoorzieningen – gedeeltelijk met “Bos”	34
16.	Uitvoerbaarheid	36
17.	Inspraak	37
18.	Vooroverleg	38
18.1.	Overleg met de Provinciale Planologische Commissie	38
18.2.	Aanpassing(en) na vooroverleg	43
18.3.	Overleg met overige instanties waaronder het Waterschap	43
BIJLAGEN		45

Toelichting, behorend bij het bestemmingsplan "De Berkt 2000", van de gemeente Veldhoven.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "De Berkt 2000" omvat het volledige terrein "De Berkt", dat is gelegen aan de Heerbaan, aan de westkant van de kern Veldhoven, tussen de kernen Oerle en Veldhoven.

Het bestemmingsplan heeft vier hoofddoelen:

- 1 de bouw van circa 100 nieuwe particuliere en zorgwoningen;*
- 2 de toevoeging van een centrum voor dagbehandeling "De Herlaarhof";*
- 3 de aanplant van vervangend bos op een perceel in het gebied "De Habraken" ten zuiden van het vliegveld "Eindhoven airport";*
- 4 een uniforme planologische regeling voor het gehele gebied "De Berkt".*

1.1. Het terrein "De Berkt".

"De Berkt" is de naam van een terrein dat is gelegen aan de westkant van de kern Veldhoven, tussen de kernen Oerle en Veldhoven, aan de Heerbaan.

Het terrein "De Berkt" was voorheen volledig in gebruik bij de stichting Severinus. Severinus is een voorziening voor mensen met een verstandelijke handicap, die bestaat sinds 1959.

Thans is de capaciteit van het instituut ± 395 bewoners, deels gehuisvest in woonwijk Akkereind, in woonwijk "De Berkt" en in verspreid over Veldhoven gelegen huisvesting.

Het terrein "De Berkt" in zijn omgeving - huidige situatie



1.2. Drie locaties: “De Berkt”, fase I, II en III.

Bij de herinrichtings- en uitbreidingsplannen van Severinus wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 fasen; fase I, II en III:

- 1 **Fase I**
Daarbij betreft fase I het inmiddels gerealiseerde zuidwestelijk deel van het terrein “De Berkt”; bestemmingsplan “De Berkt 1995”.
- 2 **Fase II**
Fase II betreft een andere, verderop gelegen locatie van Severinus; “t Honk”.
- 3 **Fase III**
De thans voorgestane wijziging en uitbreiding betreft fase III.

Het voorliggende bestemmingsplan “De Berkt 2000” omvat zowel fase I – grotendeels reeds gerealiseerd – als het voor fase III ontwikkelde plan.

Voorzover dit bestemmingsplan betrekking heeft op het deel “fase I”, is dit plan dan ook een beheersregeling.

1.3. “De Berkt 2000”

Het voorliggende bestemmingsplan “De Berkt 2000” beoogt een planologische regeling van de volgende elementen:

- 1 een **uitbreiding** van “De Berkt” met circa 100 koop- en huurwoningen in de particuliere en de zorg-sector;
- 2 **toevoeging** van een centrum voor dagbehandeling, de “Herlaarhof”.
Het gaat hierbij overigens om een op zichzelf staand instituut, los van Severinus.
- 3 **compensatie** van het in verband met deze plannen te kappen bos en compensatie van vervallen compensatielocaties uit het plan “De Berkt 1995”;
- 4 een **uniforme (beheers)regeling** voor het totale plangebied “De Berkt”, conform de door de gemeente Veldhoven ontwikkelde “Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern”.

Besloten is om het totale plangebied van “De Berkt 1995” in het voorliggende plan op te nemen. Hiertoe behoort ook het zuidwestelijke deel, dat ook wel “De Berkt, fase I” genoemd wordt.

“De Berkt 2000” vormt op deze wijze (a) een *herbestemming* van “fase I”, (b) een *herziening* van de rest van het plan “De Berkt 1995”, de zogenaamde “fase III” en (c) een *uitbreiding* ten opzichte van het plan “De Berkt 1995”.

1.4. Integratie.

Vanuit de overtuiging dat mensen met een verstandelijke handicap zo veel mogelijk in staat moeten worden gesteld om aan het maatschappelijk leven deel te nemen, heeft de Severinus enige jaren geleden een plan opgesteld waarbij op het eigen terrein wordt voorzien in een vergaande integratie van zorgwoningen en reguliere woningen.

In verband hiermee worden de bestaande woonpaviljoens gesloopt.

Vervolgens maakt het plan niet alleen een uitbreiding van de accommodaties van de Severinus mogelijk, maar zullen tevens circa 100 koop- en huurwoningen op het terrein gerealiseerd worden.

1.5. De “Herlaarhof”.

Het plan maakt daarnaast nog de bouw van een nieuw centrum voor dagbehandeling mogelijk; de “Herlaarhof”.

Dit centrum staat overigens los van de Severinus.

1.6. Schoolgebouw komt te vervallen.

Het bestemmingsplan uit 1995 voorzag in de mogelijkheid om op het zuidelijk deel van het terrein (nabij de Heerbaan) een nieuwe scholengemeenschap te bouwen. Van begin af aan werd echter ook de mogelijkheid opgehouden om in plaats van deze school op deze locatie woningen te bouwen. In verband hiermee werd in het bestemmingsplan “De Berkt 1995” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In het voorliggende bestemmingsplan “De Berkt 2000” (“fase III”) is de keuze definitief op de bouw van woningen gevallen. Uit onderzoek is gebleken dat het ruimtebeslag van een nieuw te bouwen school vele malen groter is dan de oppervlakte van het terrein dat hier ter beschikking is.

Derhalve is voor de bouw van een nieuwe scholengemeenschap voor een andere locatie gekozen. De schoolbestemming op deze plaats is definitief vervangen door een woonbestemming.

Niettemin blijft “De Berkt” een gebied met een diversiteit aan functies.

Zo’n ambitieuze opzet vergt een aanpassing van de ontsluiting van het gebied en van de openbare ruimte. Fase III bouwt in dit opzicht voort op fase I; doel is de ontwikkeling van een woonwijk met een bijzonder karakter, waarin particulieren en bewoners van Severinus geïntegreerd in een wijk wonen.

2. De huidige planologische situatie

"De Berkt 1995" – met onder andere "De Berkt, fase I"

Het bestemmingsplan "De Berkt 1995" werd door de gemeenteraad op 10 oktober 1996 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten op 19 december 1996 goedgekeurd (nrs. 166837/171451).

Het bestemmingsplan "De Berkt 1995" is op 18 april 1997 onherroepelijk geworden.

Het zuidwestelijk deel van het plan "De Berkt 1995" ("fase I") is inmiddels gerealiseerd. Het betreft de bouw van 75 particuliere woningen en 18 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen.

Een gedeelte van de in het bestemmingsplan "De Berkt 1995" bestaande particuliere woningen kon nog niet gerealiseerd worden omdat daar nu (november 2000) nog paviljoens van Severinus aanwezig zijn.

N.b.: "Fase I" omvat dus het zuidwestelijk deel van het terrein "De Berkt", waar de herstructurering intussen reeds grotendeels heeft plaatsgevonden.

"Fase II" heeft betrekking op de leefgemeenschap "t Honk" waar, elders in Veldhoven, een vergelijkbaar project wordt gerealiseerd; eveneens een integratieproject van particuliere woningen en zorgwoningen van Severinus.

Het voorliggende bestemmingsplan "De Berkt 2000" beoogt de realisatie van "Fase III" mogelijk te maken; de bouw van particuliere en zorgwoningen op het noordelijk en (zuid)oostelijk deel van het terrein.

"De Berkt 1995, wijziging I (wijziging ex artikel 11 WRO)"

Met behulp van de in het plan "De Berkt 1995" opgenomen wijzigingsbevoegdheid werd in 1998 een kleine wijziging in het plan aangebracht: wijzigingsplan "De Berkt 1995, wijziging I (wijziging ex artikel 11 WRO)".

Het betrof een wijziging in de plankaart waarbij op de kavels Nieuwe Kerkstraat 44, 44a en 46a de bouwgrens werd gelegd op 5 m uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens in plaats van de oorspronkelijke 3 m.

Voorts werd de toegestane bebouwingsklasse op de kavels 46 en 46a gewijzigd van A-1/B-1 in A-2 (hogere bouwhoogte mogelijk) en van de bebouwingsklasse op de kavels 44 en 44a van A-1/B-1 in alleen A-1 (alleen vrijstaande woningen toegestaan; geen halfvrijstaande).

"De Berkt 1995, herziening I" - autoboxen

In 1999 werd aan de achterzijde van huurwoningen aan de Platanenlaan de bouw van enkele autoboxen mogelijk gemaakt. Omdat dit niet door middel van een wijziging mogelijk was, werd het plan herzien.

Dit gebeurde door middel van het bestemmingsplan "De Berkt 1995, herziening I".

3. Begrenzing en inhoud van het voorliggende bestemmingsplan

Situering plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan "De Berkt 2000" beslaat delen van het terrein "De Berkt", die zijn gelegen tussen de Heerbaan/'t Look, Oerle en de woonwijk "Heikant".

Zorg- en particuliere woningen.

Doel van het bestemmingsplan "De Berkt 2000" is hoofdzakelijk het realiseren van een aantal zorg- en particuliere woningen, aansluitend aan het reeds gerealiseerde deel op het terrein "De Berkt".

Voor een deel houdt de herziening ook een gewijzigde opzet van het oorspronkelijke plan in (o.a. voor wat betreft de aanvankelijk beoogde bouw van een scholengemeenschap op dit terrein).

Boscompensatie.

Voorzover realisering van het voorliggende plan tot gevolg heeft dat bos verloren gaat, is overeenkomstig de daarvoor geldende regeling (provinciale compensatienota) voorzien in compensatie. Ook de compensatielocatie, een perceel in het gebied "De Habraken" ten zuiden van het vliegveld "Eindhoven airport", is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Zie hiervoor de plankaart, blad 2/2.

Tot slot beoogt het bestemmingsplan "De Berkt 2000" een integrale uniforme en actuele planologische regeling voor het gehele terrein van "De Berkt".

Het bestemmingsplan "De Berkt 2000" bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1 deze **toelichting**, waarin o.a. een beschrijving van het plan is opgenomen en een motivering voor de voorgestane nieuwe ontwikkelingen.
- 2 Omdat het plan voortbouwt op het plan "De Berkt 1995", kan voor wat betreft de motivering van en de toelichting op de ontwikkelingen voor een groot deel teruggevallen worden op de oorspronkelijke toelichting. Het betreft bijvoorbeeld de toelichting op de integratiegedachte en aspecten zoals landschap en geohydrologie.
- 3 de **voorschriften**, betreffende het gebruik van de gronden, de toelaatbaarheid van bebouwing en de aan de bebouwing te stellen voorwaarden.
Ook de voorschriften zijn zo veel mogelijk afgestemd op de voorschriften bij het oorspronkelijke bestemmingsplan "De Berkt 1995".
- 4 de plankaart, met tekeningnummer VH-II-001.
De plankaart bestaat uit twee kaartbladen, met nummers 1/2 en 2/2.
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden aangegeven, alsmede de aanduidingen en kadastrale begrenzingen.

4. De integratie van verschillende bewonersgroepen

Een algemeen uitgangspunt bij de zorg voor mensen met een verstandelijke handicap is dat voor hen leefpatronen en levensvoorwaarden moeten worden gecreëerd, die zo dicht mogelijk staan bij de gemiddelde normen en patronen van de samenleving.

Normalisatie is het sleutelbegrip bij de veranderde houding met betrekking tot de inrichting van woonvoorzieningen voor verstandelijk gehandicapten.

Severinus heeft er daarom voor gekozen haar voorzieningen zodanig een plaats in het plangebied te geven, dat een maximale bijdrage aan het normalisatieproces kan worden verwacht.

In dit verband zijn de gedachten uitgegaan naar een combinatie van burgerwoningen, bejaardenwoningen, zorgwoningen en zorgvoorzieningen.

Beweging en ontmoeting zijn daarbij belangrijke thema's. Om ontmoetingskansen te realiseren zijn de attractiepunten gesitueerd langs centrale elementen.

Echter ook privacy en veiligheid zijn belangrijke aspecten. In de vormgeving en oriëntatie van de gebouwen is aan deze tegengestelde eisen zo veel mogelijk tegemoet gekomen.

Deze overwegingen hebben geleid tot een omvattende nieuwe opzet voor het gehele Severinusterrein zoals die werd vastgelegd in het oorspronkelijke bestemmingsplan "De Berkt 1995". Het voorliggende bestemmingsplan "De Berkt 2000" bouwt hierop voort.

5. Stedenbouwkundige aspecten

5.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt geldt voor "De Berkt 2000" hetzelfde uitgangspunt als voor het plan "De Berkt 1995".

Dit uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur van het terrein "De Berkt" wordt gevormd door het reeds eerder genoemde integratieprincipe.

Het terrein "De Berkt" dient derhalve een aantrekkelijke en gedifferentieerde woonwijk van Veldhoven te worden met de volgende plaatsbepalende en daardoor karakteristieke eigenschappen:

- 1 het terrein biedt ruimte aan diverse woon- en leefvormen met de daarbij behorende behoeft patronen;
- 2 het terrein bezit een stedenbouwkundige structuur en inrichting, die enerzijds heel duidelijk inspeelt op de specifieke geaardheid, behoefte en veiligheid van de gehandicapte medemens en anderzijds zorgdraagt voor een aantrekkelijke en gedifferentieerde woonomgeving.

Het resultaat is een woonwijk "De Berkt" die in zijn ruimtelijke structuur en met name in zijn inrichting als plaatsbepalend en bijzonder kan worden aangemerkt.

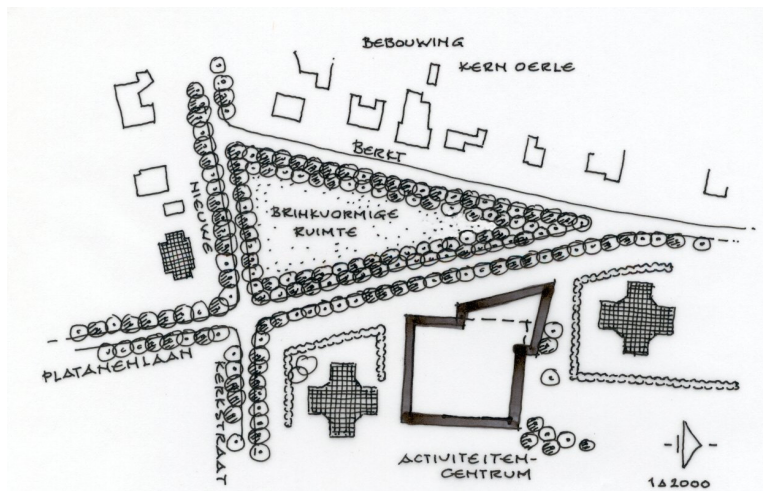
De op het terrein aanwezige landschappelijke kwaliteiten dienen benut en waar nodig versterkt te worden, zodat een geheel eigen en unieke woonwijk "De Berkt" ontstaat, die wat betreft bebouwingsstructuur en sfeer aansluit bij het losse bebouwings- en dorpskarakter van Oerle.

5.2. De stedenbouwkundige structuur

Binnen de voorgestane stedenbouwkundige structuur zijn de volgende functionele en ruimtelijke dragers te onderkennen.

Voor een deel gaat het daarbij om elementen die reeds gerealiseerd zijn in het kader van de eerste fase:

- 1 twee zwaar beplante infrastructurele hoofdassen in de vorm van de Nieuwe Kerkstraat en de Platanenlaan.
Beide hoofdassen verbinden de woonwijk "De Berkt" met de lokale hoofdwegenstructuur van Veldhoven en zijn binnen de woonwijk structuurbepalend;
- 2 op het snijpunt van beide hoofdassen is een "brinkvormige ruimte" ontwikkeld, die voorzien is van een zware boombeplanting.
Deze brink koppelt op een harmonische wijze de nieuwe woonwijk "De Berkt" aan de bestaande dorpsbebouwing van Oerle.
Op de brink kunnen gezamenlijk evenementen georganiseerd worden, wat de integratie van alle bewoners van Oerle kan bevorderen.



Het bovenstaande kan aldus schematisch weergegeven worden.

- 3 aan de hoofdassen is de belangrijkste ondersteunende bebouwing van Severinus gesitueerd. Genoemd worden het bestuursgebouw/zwembad, het restaurant, het activiteitscentrum en de gebouwen ten behoeve van de technische dienst. Bovendien worden rondom de beide hoofdassen de diverse woonbuurten gegroepeerd, waaronder begrepen de zorgwoningen. De geconstateerde landschappelijke kwaliteiten bepalen mede de situering en inrichting van de verschillende woonbuurten en geven daarmee richting aan de onderlinge karakteristieke verschillen tussen de woonbuurten.
- 4 integratieprincipe:
 een aantal zorgwoningen wordt rondom, respectievelijk in de directe nabijheid van het restaurant/activiteitscentrum gesitueerd.
 Dit betekent dat de stedenbouwkundige structuur rondom de hoofdas "de Nieuwe Kerkstraat" mede bepaald wordt door het leven en wonen van de bewoners van Severinus. Dit wordt versterkt door het bestaande sportveldencomplex te benutten voor boerderijactiviteiten met de daarbij behorende huis-kavels.
 Aan de andere zijde van de Nieuwe Kerkstraat worden echter particuliere kavels geprojecteerd.

 Op de hierboven omschreven wijze wordt het integratieprincipe naar het ontwerp vertaald en wordt bij de functionele en ruimtelijke invulling van het noordelijk deel van de woonwijk "De Berkt" de zorg- en educatieve taakopvatting van Severinus gecombineerd met particuliere woningbouw.
- 5 groenpleinen:
 fase III voorziet in de aanleg van twee groenpleinen; een in het noordelijk deel van het plangebied en een in het centraal-zuidelijke deel.
 Het plan voorziet in graspleintjes met aan de randen bomen in laanverband.

- 6 Bij het zuidelijke pleintje worden twee bestaande bijzondere bomen gehandhaafd op hun huidige groeiplaats. Overigens wordt zo veel mogelijk getracht om gebruik te maken van bestaande bomen. (In deze toelichting zijn ter illustratie twee concepten opgenomen voor de inrichting van deze pleintjes: kaartbijlagen:
- "De Berkt; fase-3. Schets plein "noord"" en;
 - "De Berkt; fase-3. Schets "centraal-groenplein"".
- 7 de Platanenlaan e.o.:
de stedenbouwkundige structuur van de Platanenlaan wordt enerzijds bepaald door het aanbrengen van afzonderlijk herkenbare woonclusters van verschillende samenstelling en anderzijds door het versterken van de reeds aanwezige landschapselementen in de vorm van de laanbeplanting langs de Platanenlaan en de brinkvormige ruimte voor het bestuursgebouw.
Zo is de bestaande brinkvormige ruimte vóór het bestuursgebouw versterkt door het aanbrengen van bouwkundige wanden in de vorm van bejaardenwoningen, in één woonlaag, door het aanvullen van de bestaande boomgroepen met nieuwe bomen en door het aanplanten van boomgroepen.
- 8 de noodzakelijke *openheid* binnen de nieuwe woonwijk "De Berkt", die mede refereert aan het voormalige akkerlandcomplex, krijgt vorm door het situeren van (ouderen-)huisvesting met de omringende open ruimten op de overgang naar de woonwijk "Heikant" en naar de Heerbaan.
- 9 langzaamverkeersroutes.
Het plan voorziet in langzaamverkeersroutes, waarbij aandacht wordt besteed aan zowel de verkeersveiligheid als de sociale veiligheid. Bijna alle langzaamverkeersroutes zijn vrijliggend, los van de wegen die openstaan voor het gemotoriseerd verkeer.
De langzaamverkeersroutes liggen ook niet ingesloten in het groen, maar los van de beplanting, als het ware in de open ruimte.

5.3. De wegenstructuur

Gelet op de specifieke eisen die de bewoners van Severinus stellen aan de ontsluitingsstructuur, namelijk veiligheid en berijd-/beloopbaarheid, ook met een handicap, worden de woonstraten overwegend uitgevoerd in klinkerbestrating, de wandel/fietspaden in een glad bestratingsmateriaal (bijvoorbeeld asfalt) en de trottoirs in tegels.

Langs de beide hoofdontsluitingsassen zijn "droge" sloten aangebracht die het plotseling oversteken voorkomen.

De beide hoofdontsluitingsassen, de Platanenlaan en de Nieuwe Kerkstraat, zijn in beheer en onderhoud bij de gemeente Veldhoven. Dit betekent dat het bestaande asfaltdek, na versmalling en na te zijn voorzien van een nieuwe slijtlaag, gehandhaafd blijft.

De noodzakelijke *ontsluitingsstructuur* op het terrein van Severinus kent twee, zo veel mogelijk van elkaar gescheiden systemen, namelijk:

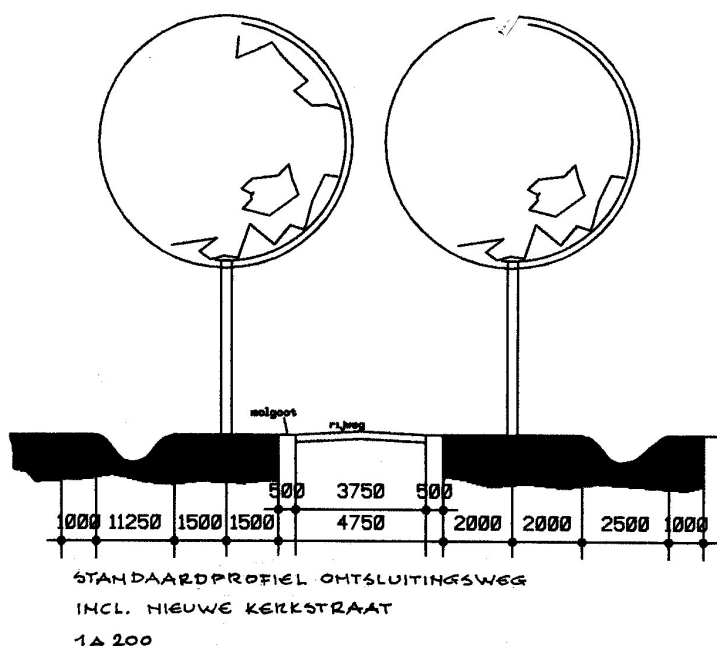
1 de wegen ten behoeve van het *gemotoriseerd verkeer*.

Hierbij worden onderscheiden:

de beide hoofdonthutingsassen;

- De standaard breedtemaat wordt gesteld op 4.75 m, waarbinnen aan weerszijden ruimte aanwezig is voor een molgootstrook van 0.5 m, uitgevoerd in klinkers.
- Het bestaande asfaltdek van de Platanenlaan en Nieuwe Kerkstraat wordt aan weerskanten versmald tot een totale breedte van 3.75 m. Op het bestaande asfalt wordt een slijtlaag aangebracht. Het aspect veiligheid voor de bewoner betekent dat beide hoofdonthutingsassen aan weerszijden voorzien worden van afschermende "droge sloten". Bovendien wordt op het kruispunt van de wandel- en fietspaden met de beide hoofdonthutingsassen klinkerbestrating aangebracht, die de automobilist extra attent maakt op kruisend langzaam verkeer.
- Opvallende plekken aan de Nieuwe Kerkstraat worden voorzien van inlandse eik. De bestaande laanbeplanting aan weerszijden van de Platanenlaan is versmald tot een dubbele rij. De resterende platanen worden gebruikt om de Platanenlaan geheel te voorzien van laanbomen.

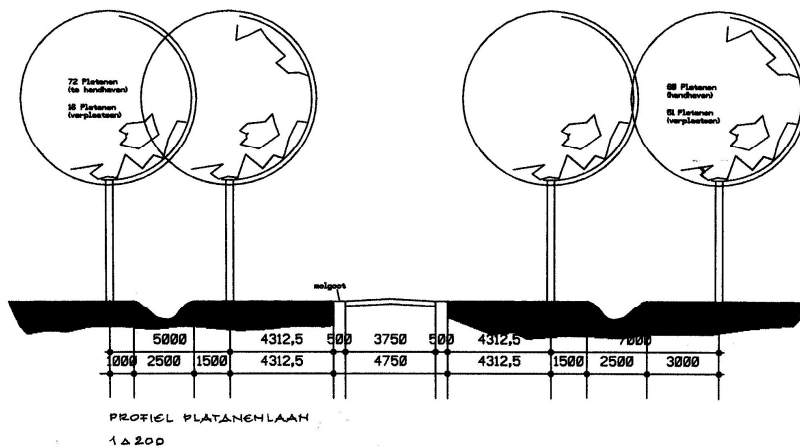
Het bovenstaande wordt als volgt schematisch weergegeven.



2 de woonstraten;

- De standaard breedtemaat wordt gesteld op 4.75 m, uitgevoerd in klinkers. Binnen deze standaardmaat is ruimte gereserveerd voor de waterafvoer.

Het bovenstaande wordt als volgt schematisch weergegeven.



3 de routes voor het langzaam verkeer.

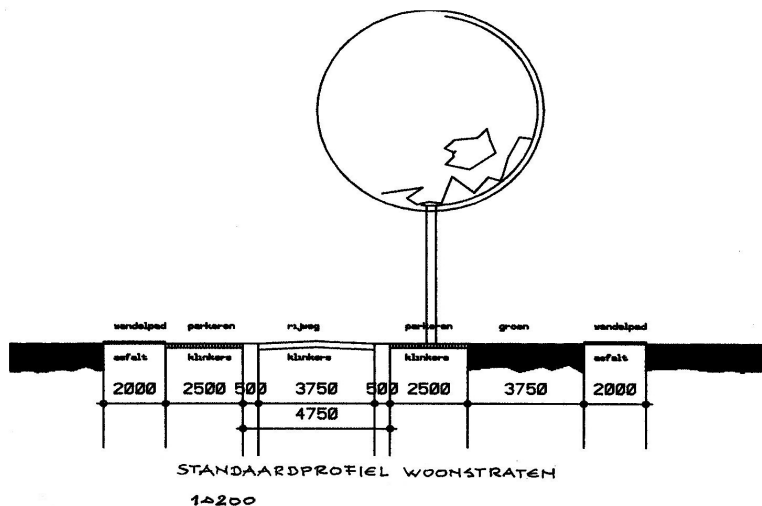
- De standaard breedtemaat wordt voor een losliggend wandelpad gesteld op 2 m, waardoor deze paden voor mindervaliden uitstekend berijdbaar zijn.
- De standaard breedte voor een tweezijdig fietspad wordt gesteld op 3 m.

Het aspect veiligheid krijgt uitdrukking doordat nagenoeg alle wandel- en/of fietspaden een geheel eigen ontsluitingsroute krijgen, los van de ontsluitingswegen voor het gemotoriseerd verkeer.

De kruis(oversteek)punten van de beide hoofdontsluitingsassen worden versmald en voorzien van een klinkerverharding, waardoor een extra attentiepunt ontstaat voor de automobilist.

Het informele karakter van de langzaam verkeersroute wordt extra benadrukt door de aanwezige en/of aan te planten beplanting "los" van de langzaamverkeersroute te doen situeren. De langzaamverkeersroute loopt derhalve door ruimte(n) heen, zonder deze te vormen.

Het bovenstaande wordt als volgt schematisch weergegeven.



5.4. De ligging van "De Berkt" in de ruimtelijke structuur van Veldhoven

"De Berkt" vormt een oostelijke beëindiging van de kern Oerle. Een smalle (70 - 100 m brede) groenzone, die overloopt in de grote groene ruimten van het plangebied, scheidt "De Berkt" straks van de woonwijk "Heikant". Het toekomstige woongebied zal gekenmerkt worden door een uitgesproken groen karakter waarin, aan enkele ruim van bomen voorziene assen, bouwvolumes zijn gesitueerd.

Door het handhaven respectievelijk uitbreiden van de bosstroken aan de oost- en zuidzijde, alsmede gedeeltelijk aan de westzijde zal het terrein "De Berkt" ook in de toekomst als eenheid herkenbaar blijven. Door de ontsluitingen, waarbij op twee plaatsen een aansluiting wordt gemaakt met de wijk "Heikant" en het dorp Oerle en door de nieuwe bouwwijzen, heeft het introverte karakter plaatsgemaakt voor een open, rustig woonmilieu voor de verschillende bewonerscategorieën.

6. Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het welstandsaspect is een notitie vervaardigd over de ruimtelijke kwaliteit en de beeldvorming van het woongebied "De Berkt", alsmede over de materiaalkeuze van het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en wordt geacht hiervan deel uit te maken.

7. Natuur en landschap

Voor fase I werd in het bestemmingsplan “De Berkt 1995” een uitgebreid natuur- en landschapsplan opgenomen. Dit plan is inmiddels grotendeels ook gerealiseerd.

Bij fase III, die thans aan de orde is, wordt voortgebouwd op de uitgangspunten van de natuur- en landschapsparagraaf uit het plan van 1995.

Dit komt onder andere tot uitdrukking in de inrichtingsschets voor de nieuwe groenpleintjes in het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied.

Zie in verband hiermee de hierna opgenomen kaartbijlagen:

- “De Berkt; fase-3. Schets plein “noord”” en;
- “De Berkt; fase-3. Schets”centraal-groenplein””.

8. Boscompensatie

8.1. Compensatieverplichting – gewijzigde plannen.

De uitvoering van de in de voorafgaande paragrafen beschreven ontwikkelingen op het terrein "De Berkt" (fase I zowel als fase III), betekent dat een gedeelte van de bestaande beplanting moet worden verwijderd.

Ter compensatie van de verwijderde beplanting zullen elders nieuwe bomen aangeplant moeten worden. Deze verplichting vloeit niet op de laatste plaats voort uit de onlangs vastgestelde provinciale compensatienota.

Compensatie vindt plaats op het terrein zelf en op een locatie buiten het terrein, die overigens wel in het plan is opgenomen (zie plankaart, blad 2/2).

In het oorspronkelijke bestemmingsplan "De Berkt 1995" was reeds voorzien in een compensatieplan ("bosbalans") ten behoeve van fase I.

Het thans voorliggende bestemmingsplan "De Berkt 2000" heeft tot gevolg dat er wijzigingen komen in de oorspronkelijke opzet van fase I en derhalve ook in het destijds opgezette compensatieplan. Daarnaast ontstaan er, als gevolg van aanvullende wijzigingen ten opzichte van het plan uit 1995, nieuwe compensatieverplichtingen.

8.2. Planontwikkeling

De beschreven planontwikkeling is er in het bijzonder op gericht om een functionele en ruimtelijke integratie te bewerkstelligen van het terrein "De Berkt" met de directe omgeving.

De functionele integratie wordt bereikt door het gemengd wonen op het terrein sterk te stimuleren en daaraan tevens landschappelijk vorm en inhoud te geven.

De ruimtelijke integratie betekent dat een herkenbare relatie met de directe omgeving noodzakelijk is. Dit staat in tegenstelling tot het uitgangspunt van het Masterplan uit de begin jaren zeventig waarbij een beschermde eigen wereld centraal stond.

Concreet betekent het bovenstaande dat een gedeelte van de - op grond van het oude Masterplan - aangebrachte omringende en vooral afschermende bosbeplanting verwijderd wordt om ook in het ruimtelijke beeld een integratie met de directe omgeving tot stand te brengen.

8.3. Nota "De Berkt 2000 – boscompensatie"

Om de compensatieverplichting helder te krijgen, is hiernaar een uitgebreid onderzoek ingesteld. Dit onderzoek, uitgevoerd door SpellerCo Meeding (juni 2000), is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Dit onderzoek omvat zowel een nieuwe bosbalans als een actueel boscompensatieplan.

In de nota worden op de eerste plaats de op het terrein aanwezige belangrijke landschapselementen beschreven.

Vervolgens wordt de ten gevolge van de voorgestane planontwikkeling noodzakelijk te verwijderen beplanting geïnventariseerd.

Tot slot wordt de totale noodzakelijke compensatie van beplanting berekend.

De compensatie van de eerste fase werd binnen de grenzen van het terrein "De Berkt" zelf gerealiseerd. Dit is als gevolg van het nieuwe, thans voorliggende plan niet meer mogelijk. Omdat de compensatie ingevolge de derde fase niet volledig binnen het terrein zelf gerealiseerd kan worden, is aan de thans voorliggende derde fase een perceel aan de Habraken toegevoegd. Hier zal zowel naar kwantiteit als kwaliteit een compenserende bosbeplanting worden aangebracht. Bij de berekening van de bosbalans is rekening gehouden met de provinciale compensatienota.

8.4. Conclusie van het compensatieonderzoek

Het compensatieonderzoek concludeert dat uit het plan "De Berkt 2000" een oppervlakteverlies voortvloeit van **30.495 m²**.

Als gevolg van een kwaliteitstoeslag dient dit oppervlak verhoogd te worden tot **33.833 m²** (afgerond 3.03.00 ha).

Op het terrein "De Berkt" zijn een aantal gebieden aanwezig waar gecompenseerd kan worden. Het oppervlak bedraagt in totaal **5.322 m²**.

Resteert een compensatieverplichting van 28.511 m² (afgerond **2.85.00 ha**). Deze verplichting kan op het perceel aan de Habraken gerealiseerd worden zonder dat de ecologische waarden van dit gebied worden aangetast.

Geconcludeerd wordt dat de aanplant van voornoemd perceel aan de **Habraken** met **inlands loofhout** (met name zomereik, berk en zwarte els) een versterking betekent van de eertijds bijzondere en daardoor kenmerkende plaats van het gebied Habraken in de landschapsstructuur van het kerkdorp Oerle.

Omtrent de realisering van de compensatie is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente draagt zorg voor de feitelijke realisatie van de compensatie.

8.5. Te behouden bomen binnen het terrein "De Berkt"

De bestaande bomen binnen het terrein zijn geïventariseerd. Het betreft lindes en populieren.

De populieren zijn niet zo waardevol dat deze behouden dienen te blijven; integendeel, deze zouden op termijn alleen maar problemen en overlast veroorzaken.

Van de lindes blijken er circa 20 stuks wel de moeite waard te zijn om behouden te blijven. Zij lenen zich uitstekend voor verplaatsing naar bijvoorbeeld het groenpleintje, dat in het zuidelijk plandeel is geprojecteerd. Technisch is dit haalbaar.

Met het oog op de sociale veiligheid is bewust gekozen voor een oriëntatie van de woningen op dit groenpleintje. Deze woningen zullen met de voorgevel op het pleintje gericht worden. Op deze wijze wordt voorkomen dat het pleintje een opgesloten ligging krijgt, zonder sociale controle, met alle gevolgen van dien.

De functionaliteit en belevingswaarde van het pleintje met een open oriëntatie is vele malen groter dan bij een gesloten ligging.

Zie in verband hiermee de hiervoor opgenomen kaartbijlage: *"De Berkt; fase III. Schets centraal groenplein (1:500)"*.

Twee te handhaven bomen zijn op de plankaart aangeduid ("bijzondere boom (te handhaven)"). Handhaving van deze bomen wordt gewaarborgd door de Algemene Plaatselijke Verordening, de APV. Omdat het terrein opgehoogd zal worden, komt de wortelgrens iets verder onder het maaiveld te liggen. In verband hiermee zal een voorziening aangebracht worden, waarmee het toekomstige hoogteverschil wordt opgevangen.

8.6. Openbaar en niet openbaar groen

De bestemming van gronden ingevolge een bestemmingsplan zeggen op zich niets over de eigendom van deze gronden.

Om niettemin duidelijkheid te bieden in de verhouding tussen openbaar en niet openbaar groen is onderstaande kaartbijlage opgenomen.



9. Nieuwe woningen

Het plan omvat de realisering van ca. 110 nieuwe woningen op het terrein, alsmede 8 nieuwe zorgwoningen in de vorm van tweekappers voor gehandicapte bewoners.

Per saldo zal als gevolg van de plannen het aantal gehandicapte bewoners van Severinus op de Berkt afnemen. Een aantal huidige bewoners van de Berkt zal elders in Veldhoven gehuisvest worden.

De situering is zodanig dat een optimale integratie tussen de verschillende bewonersgroepen wordt bewerkstelligd.

De zwaarst gehandicapten zullen zo dicht mogelijk bij de centrale voorzieningen gehuisvest worden.

De reguliere woningen zijn als volgt onder te verdelen:

vrijstaande woningen	71
halfvrijstaande woningen	20
aaneengebouwde woningen	+ 19
totaal ca.	110

Ook is in het plan opgenomen de bestaande voormalige boerderij aan de Nieuwe Kerkstraat 79.

De nieuwe zorgwoningen zullen straks ca. 204 gehandicapte bewoners huisvesten (nu nog 240).

10. Maatschappelijke doeleinden

De centrale voorzieningen van de Severinus, zoals het behandelgebouw, de technische dienst, het activiteitencentrum, het restaurant en de keuterboerderij, kunnen worden beschouwd als maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft overwegend aanwezige bebouwing.

Het plan biedt de mogelijkheid om het activiteitencentrum aan de nieuwe Brink te vergroten.

Het plan maakt voorts de bouw van “de Herlaarhof” mogelijk, een nieuw centrum voor dagbehandeling (jeugdpsychiatrie).

Deze maatschappelijke voorziening maakt geen deel uit van Severinus.

De ruime doeleindenomschrijving van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” maakt het mogelijk om, zonder wijziging van de bestemming, allerlei sociaal-maatschappelijke functies op gronden met deze bestemming onder te brengen.

In de begripsomschrijving worden genoemd: voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

11. Verkeer

In aanvulling op het bovenstaande kan worden gesteld dat de essentiële veranderingen van het gebied, met name het veranderen van het introverte karakter in een extravert karakter en het gebruik van het gebied als woonwijk en niet langer alleen als instituut voor mensen met een verstandelijke handicap, andere eisen stellen aan de ontsluiting binnen de Veldhovense verkeersstructuur.

Feitelijk worden een aantal nieuwe openbare ruimten, wegen, paden en openbaar groen, toegevoegd aan het Veldhovense verkeersnet. Weliswaar was het terrein al toegankelijk, maar met de toevoeging van nieuwe wegen, verkaveling en bebouwing is sprake van een geheel nieuw plan.

11.1. Autoverkeer

De ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer is goed te noemen vanwege de ligging ten opzichte van de hoofdwegenstructuur.

De bestaande ontsluiting van het complex vanaf de Nieuwe Kerkstraat blijft gehandhaafd.

Daarnaast zal de bestaande aansluiting van de Platanenlaan op de Heerbaan blijven fungeren als hoofdontsluiting voor het autoverkeer.

De interne ontsluiting voor het autoverkeer is eenvoudig: parallel aan de Platanenlaan en de Nieuwe Kerkstraat lopen woonstraten met enkele doodlopende vertakkingen, die het karakter hebben van een woonerf.

11.2. Langzaam verkeer

Het gebied wordt doorsneden door vele routes voor het langzaam verkeer. Vanouds kent het terrein recreatieve routes. Met de ontwikkeling tot woonbuurt is ook de bereikbaarheid te voet of per fiets van de dichtstbijzijnde voorzieningencentra van belang. Voor de verbinding met het centrum van Oerle is de Nieuwe Kerkstraat de belangrijkste route. Deze kent geen vrijliggende fietspaden maar heeft een betrekkelijk lage verkeersintensiteit.

Voor de bereikbaarheid van het hoofdwinkelcentrum van Veldhoven kan gebruik worden gemaakt van de Heerbaan met vrijliggende fietspaden, of van de route door de woonbuurt "Heikant".

11.3. Openbaar vervoer

Het gebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten door middel van de halten aan de Heerbaan. Deze worden gefrequenteerd door buslijn 144.

12. Waterhuishouding

12.1. Hydrologie

Het terrein "De Berkt" te Veldhoven behoort bodemkundig tot de aanduiding 'oud bouwlandcomplex', zijnde hoge zwarte enkeerdgronden. Het betreft zandgronden met een dikke humeuze bovengrond en een gemiddelde lage grondwaterstand.

De grondwaterklassenkaart van het waterschap De Dommel (grondwaterklassenkaart; DLO-Staringcentrum, 1993) laat zien dat binnen het terrein "De Berkt" de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich dieper dan 80 cm beneden het maaiveld bevindt. Dit betekent dat onder normale omstandigheden de grondwaterstand diep onder het maaiveld aanwezig is.

De aanwezigheid van storingslagen in de vorm van leembanken betekent dat het oppervlaktewater, in de vorm van neerslag, minder snel wordt afgevoerd of het grondwater kan bereiken. Tijdelijk is derhalve sprake van plasvorming op het terrein "De Berkt", ten gevolge van stagnerend oppervlaktewater.

Bij de beschrijving van de hydrologische karakteristiek van het terrein "De Berkt" wordt onderscheid gemaakt tussen het diepe grondwater en ondiepe grondwater.

Voor wat betreft het diepe grondwater wordt uitgegaan van de ligging in één of meerdere grondwaterstromingsstelsels, die het hele zoetwatersysteem tot aan het zoet/zout-grensvlak (variërend in diepte van 300 m tot 500 m beneden maaiveld) omvatten. Hierbij is onderscheid te maken in 1e-orde grondwaterstromingsstelsels, die voornamelijk gevoed worden door infiltrerende neerslagoverschot. In de 2e-orde grondwaterstromingsstelsel is het water tevens afkomstig van het infiltrerend oppervlaktewater. De gemeente Veldhoven en daarmee het terrein "De Berkt" maakt deel uit van het 1e-orde grondwaterstromingsstelsel van het Lommel-Neerpelt. (R.J. Stuurman e.a. TNO-Energie en Milieu. "Grondwaterstromingsstelsels en de grondwatersamenstelling van de provincie Noord-Brabant, Delft 1990.") De belangrijkste kern-infiltratiegebieden, die bij dit watersysteem horen, zijn buiten het grondgebied van de gemeente Veldhoven gelegen.

Op het genoemde 1e-orde grondwaterstromingsstelsel is gesuperponeerd het 2e orde grondwaterstromingsstelsel met de aanduiding het Best-systeem. Hier infiltreert neerslag voornamelijk via het bosgebied de Buikheide (gemeente Vessem), de Oirschotse heide en de wijdere omgeving van het vliegveld Eindhoven. Van dit laatste infiltratiegebied maakt het terrein "De Berkt" deel uit.

Naast het diepe grondwaterstromingsstelsels zijn de relaties via het ondiepe grondwater van belang.

Locale grondwaterstromen vertonen meestal een nauwe samenhang met de bodem en geomorfologie van het desbetreffende gebied. In het ondiepe grondwater is een onderscheid te maken in kwelgebieden, infiltratiegebieden en intermediaire (hydrologisch geïsoleerde) gebieden.

Kwelgebieden zijn de gebieden waar de grondwaterstromingen aan het maaiveld komen en waar de afvoer via het oppervlaktewater plaatsvindt.

Infiltratiegebieden worden met name gevoed door de neerslag dat met de grondwaterstromingen wordt afgevoerd.

Intermediaire gebieden zijn een waterhuishoudkundige eenheid op zich.

Samengevat is het navolgende hydrologisch beeld van het terrein "De Berkt" en directe omgeving van toepassing.

Het terrein "De Berkt" maakt onderdeel uit van een lokaal infiltratiegebied. Dit betekent het navolgende voor de (her)inrichting en het beheer van het terrein "De Berkt":

- 1 het gebiedseigen water (regenwater) zo veel mogelijk binnen het terrein zelf behouden en vervolgens laten infiltreren in de bodem. De aanleg van een "droge" slootstelsel en laagten bevordert het bovenstaande;
- 2 het gesloten verharde oppervlak, in de vorm van asfalt, zo veel mogelijk beperken;
- 3 het zorgdragen dat grondwaterverontreinigingen voorkomen worden door o.a. het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel.

12.2. Riolering

Het onderhavige gebied is gelegen nabij rioleringsgebied Oerle met een gemengd stelsel en Berkt, fase I, met een infiltratiestelsel.

Het nieuwe gebied (de zogenaamde fase III) zal gekoppeld worden aan dit bestaande infiltratiestelsel. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de aanbevelingen van de Vierde Nota Waterhuishouding, waarin vermeld staat dat tenminste 60% van het hemel(regen)water van nieuwe bebouwing c.q. verharding niet in de riolering geloosd dient te worden.

Het hemelwater zal zo veel mogelijk in het gebied gehouden worden door middel van infiltratie. De ondergrond is hiervoor voldoende doorlatend.

In deze infiltratieriolering zal een externe overstort worden opgenomen, die voorkomt dat bij extreme regenval, als de ondergrond verzadigd is, het hemelwater aan de oppervlakte in de wijk stagneert, maar indirect getransporteerd wordt naar de Rundgraaf.

Doordat het regenwater wordt geïnfiltreerd, mogen geen dakbedekkingen en goten worden toegepast die een milieubelasting opleveren en moeten er in de hemelwaterafvoeren bladafscheiders en zandvangsers toegepast worden.

Het vuile water zal door middel van een apart rioolstelsel op het bestaande stelsel in de Nieuwe Kerkstraat worden afgevoerd.

Als gevolg van de realisatie van dit plan dient de bestaande overstort van het gemengd stelsel Oerle verplaatst te worden naar de kruising Berkt/Vilderstraat.

13. Milieuaspecten

13.1. Bedrijvigheid

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die een bedreiging zouden kunnen vormen voor een goed woonklimaat.

13.2. Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben alle wegen in beginsel van rechtswege een zone. Voor een weg met één of twee rijstroken beslaat deze zone in stedelijk gebied 200 meter aan weerszijden van de weg en in buitenstedelijk gebied 250 meter aan weerszijden van de weg.

Binnen de zones is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de weg op geluidsgevoelige objecten, verplicht. Op grond van de Wet geluidhinder dient nagegaan te worden of de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Daarbij is de geluidsbelasting vanwege de weg, zoals deze over 10 jaar verwacht kan worden, bepalend.

Het plangebied ligt binnen de zones van de Heerbaan (250 meter) en van de St. Janstraat (200 meter).

Voor de berekening van de geluidsbelasting is uitgegaan van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2010, zoals deze zijn opgenomen in de Regionale Verkeersmilieukaart.

In afwijking van de Verkeersmilieukaart is bij de berekening van de geluidsbelasting vanwege de Heerbaan uitgegaan van een maximum snelheid van 70 km per uur.

Tevens is voor beide wegen uitgegaan van een wegdekverharding van steenmastiek asfalt (SMA). Deze geluidarme wegdekconstructie verlaagt de geluidsemissie van het wegverkeer met 1.5 dB(A) ten opzichte van de emissie bij toepassing van dicht asfaltbeton (DAB).

Voor beide wegen is de dag de maatgevende periode gebleken.

Uit de berekening blijkt dat 50 dB(A)-contour vanwege de Heerbaan op 62 m uit de as van de weg zal liggen en vanwege de St. Janstraat op 38 m uit de as van de weg.

De afstand van de nieuwe wijk "De Berkt" tot de Heerbaan en de St. Janstraat is dus voldoende om aan de normen van de Wet geluidhinder te voldoen. De geluidsbelasting op de gevels van de in de wijk geprojecteerde woningen is steeds lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Voor de Platanenlaan en de Nieuwe Kerkstraat zal, evenals voor de in het plan opgenomen woonstraten, een maximum snelheid van 30 km per uur gaan gelden.

Op grond van de Wet geluidhinder zijn wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur van rechtswege gedezoneerd. Voor deze wegen hoeft dus geen akoestisch onderzoek ingesteld te worden.

13.3. Bodem

Het verkennend bodemonderzoek heeft geen zodanige verontreinigingen aan het licht gebracht dat een nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De aangetoonde lichte verontreiniging levert geen bezwaar op voor het beoogde gebruik van de locatie, maar kan bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het hergebruik van de grond. Verwezen wordt naar het desbetreffende bodemonderzoek.

14. Archeologie

De locatie is gelegen op een terrein met een hoge indicatieve archeologische waarde. Aan de zuidzijde van de weg Sondervick nabij de Bussel is namelijk een archeologisch monument gelegen; een urnenveld uit de late Bronstijd en vroege IJzertijd.

Met het oog op het behoud van archeologische waarden heeft de Provinciale Planologische Commissie geadviseerd om voor het plangebied een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uit te laten voeren.

Dit archeologisch onderzoek heeft in juli/augustus 2001 plaatsgevonden en is uitgevoerd door Fontys – Bilan (Bureau Interdisciplinaire Landschapsanalyse, Tilburg; SAI en AAI).

Bij het onderzoek zijn sporen aangetroffen die archeologisch van betekenis zijn.

Naar aanleiding van het veldonderzoek heeft men dan ook geconcludeerd dat voor het noordelijk plandeel een nader onderzoek noodzakelijk was en dat ten aanzien van het zuidelijk plandeel volstaan kon worden met bouwbegeleiding.

Het aanvullend archeologisch onderzoek is aanvang 2002 uitgevoerd door ARC (Archeological Research & Consultancy).

In het noordelijk plandeel zijn enkele proefsleuven gegraven. Van dit plandeel is het zuidelijke deel archeologisch interessant, want behalve sporen en vondsten uit de Late Bronstijd (1100-800 v. Chr.) zijn er ook aanwijzingen voor menselijke activiteiten uit de Late Steentijd (2850-2450 v. Chr.) gevonden. Het gaat daarbij om het terrein van de huidige parkeerplaats en de groenstrook die ten westen daarvan ligt.

Conclusie is, dat in verband met geconstateerde archeologische waarden bouwbegeleiding door archeologen dient plaats te vinden ten aanzien van het zuidelijke plandeel en in de zuidwest- en zuidoosthoek van het noordelijke plandeel.

In verband hiermee is in de planvoorschriften een "Algemene bepaling archeologie" opgenomen (artikel 12), waarin een aanlegvergunningseis is vervat. Deze aanlegvergunningseis voorziet erin dat het bouwrijpmaken en aanleggen van riolering van c.q. in de betreffende plandelen zal geschieden onder deskundige begeleiding van archeologen.

15. Standaardvoorschriften

Het bestemmingsplan "De Berkt 2000" is zo veel mogelijk afgestemd op de Veldhovense "Standaardregeling voor bestemmingsplannen voor de kern" (Veldhoven, april 2000).

15.1. Opbouw standaardvoorschriften

De standaardvoorschriften zijn in een drietal paragrafen ondergebracht:

- 1 Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Hierin zijn opgenomen de begripsbepalingen en bepalingen voor de wijze van meten;
- 2 Paragraaf II: Bestemmingen.
Hierin zijn de binnen het plan aanwezige bestemmingen opgenomen. Een onderscheid is gemaakt in bestemmingen, dubbelbestemmingen en nader uit te werken bestemmingen. De laatste twee varianten komen in dit bestemmingsplan niet voor.
Met een "bestemming" wordt aangegeven wat er met de betreffende gronden en de zich daarop bevindende opstallen mag worden gedaan en wat niet toegestaan is.
Het betreft dus een regeling voor het **gebruik** van gronden en opstallen. Bij dit "gebruik" kan gedacht worden aan gebruik in de zin van bouwen, maar ook aan gebruik in enge zin (gebruik, anders dan in de vorm van bouwen).
- 3 Paragraaf III: Aanvullende bepalingen.
Hierin is een aantal algemeen geldende bepalingen opgenomen, zoals de gebruiksbepaling (een algemeen verbod om in strijd met een bestemming te handelen) en de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

15.2. Opbouw standaard bestemmingsartikelen

In de standaardvoorschriften is per bestemming een min of meer vaste opbouw gehanteerd.

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming.

De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft. Zo ziet de bestemming "Wonen" bijvoorbeeld toe op het woonaspect.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "doeleindenomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Zo staat bij de bestemming "Wonen" dat de gronden bestemd zijn voor wonen en nutsvoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Bij een aantal bestemmingen is daarnaast een "nadere detaillering van de doeleinden" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming "Wonen" is bijvoorbeeld opgesomd welke woningtypen zijn toegestaan en onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend.

Vervolgens staan onder het kopje "bouwen" de regels voor het bouwen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

In diverse bestemmingen wordt bovendien de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Dit kan via vrijstelling en wijziging. Alvorens tot vrijstelling of wijziging van de voorschriften kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Tevens dient een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure te worden doorlopen. Het al dan niet meewerken aan een vrijstelling of wijziging is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

In de bestemming "Groenvoorzieningen" is daarenboven een aanlegvergunningstelsel opgenomen, te weten voorzover tevens de aanduiding "Bos" op de plankaart is aangegeven. Via een aanlegvergunning kan worden voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor het verwekelijken van de toegekende bestemming en worden bereikt dat een toestand die wel in overeenstemming is met de bestemming niet ongedaan gemaakt wordt.

In paragraaf III van de voorschriften ("Aanvullende bepalingen") is een "Algemene gebruiksbepaling" opgenomen. Daarnaast zijn bij een aantal bestemmingen nog specifieke vormen van gebruik aangegeven die in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren ("Strijdig gebruik").

15.3. Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze plankaart heeft een directe juridische binding.

Voorzover 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 gebruiks- en bouw mogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Onder de kopjes "bestemmingen" en "aanduidingen" op de plankaart 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:

- 1 de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen 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 bebouwingsregels met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;
- 2 de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;

- 3 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;
- 4 de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsdeelvlakken. Binnen deze bestemmingsdeelvlakken zijn verschillende woningtypen toegestaan, danwel andere functies.
- 5 de aanduiding "afwijkend bouwvoorschrift" geeft aan dat voor het betreffende bestemmingsdeelvlak een bijzonder, van het betreffende bestemmingsvoorschrift afwijkend bouwvoorschrift geldt.

15.4. Wijze van toetsen: gebruik en bouwen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd.

Allereerst op de plankaart nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen.

Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden.

Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de doeleindenomschrijving en de nadere detaillering hiervan? Hierbij ook kijken naar de algemene bepaling inzake strijdig gebruik en een eventueel specifiek gebruiksverbod in de betreffende bestemmingsbepaling(en).

Is het antwoord nee, dan kan het aangevraagde of geconstateerde in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan.

Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas kunnen bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn.

Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

15.5. Artikelsgewijze bespreking

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de voorschriften vormen afzonderlijk besproken.

Uiteraard kunnen de Veldhovense standaardvoorschriften niet in iedere situatie voorzien. Daarvoor is de ruimtelijke problematiek te omvattend en te complex.

15.5.1. Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte termen. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid.

De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Voorzover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling “zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan”.

Reden voor deze fixatie is dat een bestemmingsplan niet mag verwijzen naar een andere regeling, die gedurende de planperiode van inhoud kan veranderen. Anders zou een regeling buiten het bestemmingsplan de inhoud van het bestemmingsplan kunnen veranderen buiten de gemeenteraad om. En het is alleen de raad die het bestemmingsplan mag vaststellen en herzien.

Anderzijds is het niet de bedoeling dat, wanneer in het bestemmingsplan bijvoorbeeld een verwijzing naar de algemene voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen, deze in een verouderde redactie zou moeten worden toegepast. Formeel zou bij een wijziging van deze procedure (al was het maar op een klein detail) ook het bestemmingsplan aangepast dienen te worden (op het punt van de verwijzing), zodat bestemmingsplan een buitenplanse regeling weer op elkaar afgestemd zijn. In de dagelijkse praktijk kan doorgaans wel gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld de actuele tekst van de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij kan dan geanticipeerd worden op de formele aanpassing van de betreffende verwijzing, die bij de periodieke actualisering van het bestemmingsplan zal worden doorgevoerd.

15.5.2. Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering van een bestaand gebouw of van een bouwplan in overeenstemming is met de voorschriften.

Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.

De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

15.5.3. Artikel 3 Wonen

Het plan maakt de bouw mogelijk van zowel zorgwoningen, voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap, als reguliere woningen.

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.

De tabel bevat een zestal bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdingeling wordt gemaakt in:

- 1 vrijstaande woningen;
- 2 halfvrijstaande woningen;
- 3 geschakelde woningen;
- 4 aaneengebouwde woningen;
- 5 patiowoningen;
- 6 meergezinswoningen.

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.

Soms komen afwijkingen van de tabel voor. In verband hiermee zijn op de plankaart aanduidingen aangebracht, die verwijzen naar een op de specifieke situatie toegesneden bouwvoorschrift. Voorbeeld: “max. oppervlakte aan bijgebouwen 120 m²”; of: “afwijkend bouwvoorschrift”.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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 zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de plankaart en de in de voorschriften opgenomen tabel.

Bijgebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden:

1. buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m².
2. binnen de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen) geldt dat, naast en in aanvulling op bovenstaande, aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze aangebouwde bijgebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast.

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen. 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 m² 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 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 aan het bepaalde in de Woningwet 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.

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier o.a. gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- 1 (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- 2 carports;
- 3 bijgebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- 4 terreinafscheidingen met een hoogte van max. 1 m;
(2.40 m achter de (hoofd)voorgevelrooilijn; met vrijstelling is ook voor de voorgevelrooilijn een hoogte van 2.40 m mogelijk);
- 5 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.

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.

Binnen de woonbestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

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

- 1 de voorgeschreven afstanden van -bijgebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- 2 grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- 3 de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- 4 de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders binnen een bestemmingsvlak(deel) andere woningtypen toestaan, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

15.5.4. Artikel 4 Bijzondere woondoeleinden

Ingevolge de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor woonvormen die gericht zijn op zorgverlening in groepsverband.

Hierbij kan in het algemeen worden gedacht aan verzorgingstehuizen voor senioren en leefgemeenschappen van mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap.

De toegestane maatvoering wordt geregeld in het bouwvoorschrift.

Gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen.

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage als maximaal te bebouwen oppervlakte.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is dezelfde als die bij de bestemming "Wonen" (artikel 3).

Voorts mogen ook binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

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

22 grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;

23 de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van een grotere maatvoering worden voorzien;

24 de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen burgemeester en wethouders de bestemming omzetten in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3) of "Maatschappelijke doeleinden" (artikel 5), mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

15.5.5. Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

Tot de centrale voorzieningen van de Severinus behoren het activiteitencentrum, het hoofdgebouw, de keuterboerderij, het restaurant en de technische dienst.

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" geeft regels ten aanzien van de centrale voorzieningen van de Severinus, ten aanzien van de aanwezige blokhut, alsmede ten aanzien van een bestaande keuterboerderij.

Binnen deze bestemming wordt tevens de oprichting van een centrum voor dagbehandeling mogelijk gemaakt (maakt geen deel uit van Severinus).

Om een zekere uitwisselbaarheid van functies van de gebouwen mogelijk te maken, is gekozen voor een globale bestemming. Hierrbij mogen alle gronden en gebouwen met deze bestemming gebruikt worden voor alle vormen van maatschappelijke doeleinden; "voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, naschoolse opvang, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid".

Een wisseling van functie is op deze manier zonder wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

code	toegestane functie gebouw
M	in het algemeen steeds: alle vormen van "maatschappelijke doeleinden" activiteitencentrum/hoofdgebouw/restaurant/technische dienst blokhut keuterboerderij centrum voor dagopvang ("De Herlaarhof")

De verschillende gebouwen zijn opgenomen in bouwvlakken.

In lid 3 worden voorschriften gegeven met betrekking tot de goothoogte, de bebouwingshoogte en de dakhelling.

In verband met de verschillende bouwhoogten en dergelijke van de betreffende gebouwen is in de voorschriften en op de plankaart een detaillering in twee klassen aangebracht.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ten behoeve van alle gebouwen toegestaan.

Via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.5.) zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te wijzigen in de bestemming "Wonen" of "Bijzondere doeleinden".

15.5.6. Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" betreft het openbaar gebied binnen het plan, dat dient voor de ontsluiting van het plangebied.

Het betreft de wegen, maar ook de belangrijkste voet-/fietspaden. Deze kunnen overigens in principe ook binnen andere bestemmingen aangelegd worden.

Het hele terrein zal als 30 km-zone ingericht worden.

De toegestane bebouwing binnen deze bestemming betreft overwegend straatmeubilair en nutsgebouwtjes.

Verder zijn op de plankaart enkele locaties aangegeven waar autoboxen toegestaan zijn (reeds gerealiseerd).

15.5.7. Artikel 7 Groenvoorzieningen – gedeeltelijk met "Bos"

Gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn bedoeld voor het (grotendeels) instandhouden van de bestaande landschapselementen van het terrein "De Berkt" en voor het aanleggen van nieuwe groenelementen en bos, die dienen ter compensatie van ten behoeve van de bouw van de woningen te kappen bosopstanden.

Bebouwing van deze gronden is slechts beperkt toegestaan. Het betreft alleen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of gebouwtjes van openbaar nut.

Voorzover gronden zijn aangeduid als "Bos", is bebouwing niet toegestaan. Voor de betreffende gronden geldt tevens een aanlegvergunningseis voor het doen of laten uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Deze aanduiding is dan ook gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van bos, ter behoud van herstel van de landschappelijke en ecologische waarden van het terrein "De Berkt" c.q. van de compensatie-aanplant.

Openbaar – niet openbaar.

Aangezien de bestemming ingevolge een bestemmingsplan als zodanig niets zegt over de civielrechtelijke eigendomsverhoudingen, is in deze toelichting een kaartje opgenomen, dat de eigendomsverhoudingen weergeeft (anno 2000). Zie paragraaf 8.6

16. Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9, juncto artikel 12, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, dienen in de toelichting bij een (ontwerp van een) bestemmingsplan de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan weergegeven te worden.

Het betreft in dit verband de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het bestemmingsplan "De Berkt 2000" is een herziening, nadere uitwerking en uitbreiding ten opzichte van het bestemmingsplan "De Berkt 1995".

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is gegarandeerd door middel van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de Severinusstichting ("Exploitatieovereenkomst II inzake herontwikkeling terrein De Berkt", d.d. 11 augustus 1999).

De eerste fase ("De Berkt 1995") is inmiddels uitgevoerd.

De volgende fase ("fase III" genaamd) betreft in feite een herziening van het oorspronkelijke plan uit 1995, waarbij onder andere een schoolbestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

De financiële afspraken, die in een exploitatieovereenkomst zijn vastgelegd, staan garant voor de financiële uitvoerbaarheid van dit plan.

Het komt erop neer dat alle exploitatiekosten voor rekening van de Severinusstichting komen. Zij zijn eigenaar van de grond en brengen deze in, ten gunste van de planontwikkeling. De kosten worden daarbij gedekt door de opbrengst die zij ontvangen uit de verkoop van de grond ten behoeve van particuliere bouw kavels.

De kosten die ten laste van de gemeente komen, worden gedeclareerd bij de Severinusstichting, inclusief de afkoop van het onderhoud van het openbaar gebied.

De eigendom van het openbaar gebied wordt na definitieve inrichting, om niet, overgedragen aan de gemeente.

Hiermee is aangetoond dat het bestemmingsplan financieel economische uitvoerbaar is.

17. Inspraak

Het voorontwerp van bestemmingsplan “De Berkt 2000” heeft vanaf 1 december 2000 gedurende twee weken voor inspraak ter visie gelegen.

Reeds eerder werd het stedenbouwkundig plan tijdens een informatieavond op 29 juni 2000 toegelicht en is op 4 oktober 2000 een informatiebijeenkomst door wijkvereniging “De Berkt” gehouden, warin het plan is toegelicht.

De inspraakprocedure heeft geleid tot een aantal inspraakreacties.

In de notitie “Inspraakreacties ontwerp-bestemmingsplan De Berkt 2000” d.d. 30 januari 2000 is het standpunt omtrent deze inspraakreacties verwoord.

Deze notitie is als bijlage na deze toelichting opgenomen en wordt geacht daarvan deel uit te maken.

De inspraakprocedure heeft ertoe geleid dat de geprojecteerde woningen achter de Feit zijn voorzien van de aanduiding “afwijkend bouwvoorschrift”, waarbij verwezen wordt naar een gedetailleerde maatvoering in de voorschriften. Zie artikel 3.3.5. Op deze manier wordt een lagere bouwhoogte gegarandeerd, ten gunste van het uitzicht van de bewoners van de Feit. Ook bij vaststelling van het plan zijn nog aanpassingen aangebracht ten gunste van deze bestaande bewoners. O.a. zijn twee geplande vrijstaande woningen vervangen door woningen van het B/C-type, met een minder grote bouwmassa, en zijn de voorgevels van de nieuwe woningen iets oostwaarts geschoven.

Naast de verwerking van de inspraakreacties zijn nog enkele ondergeschikte “ambtelijke aanpassingen” in het plan aangebracht:

- 1 in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is het gedetailleerde onderscheid tussen gebouwen en functies geschrapt. Op deze manier is een uitwisseling van maatschappelijke functies zonder wijziging van het plan rechtstreeks mogelijk. Wel is nog een onderscheid gemaakt in twee codes (“M I” en “M II”). Dit in verband met een onderscheid in bouwhoogte.
- 2 in de voorschriften is aangegeven dat de bescherming van de te handhaven waardevolle bomen is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.
- 3 de ‘hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn’ van de woningen aan de Feit is afgestemd op de bestaande voorgevelsituatie.
- 4 in de tabel, behorende bij artikel 3.3.5 is bij woningtype C een minimale afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan opgenomen van 2 meter.

18. Vooroverleg

18.1. Overleg met de Provinciale Planologische Commissie

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (PPC).

De PPC heeft bij brief van 27 juni 2001 (nrs. 738674/766081) advies uitgebracht over het voorontwerp.

Hieronder volgt een overzicht van de gemaakte opmerkingen, voorzien van een reactie van het gemeentebestuur. Tevens is aangegeven in hoeverre het PPC-advies aanleiding is geweest om het plan al dan niet op onderdelen bij te stellen.

Woningbouw

1. Inzicht ontbreekt in de wijze waarop de 110 reguliere woningen, alsmede de woningen die met de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de artikelen 4.4 en 5.3 omgezet kunnen worden, passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en meer in het bijzonder binnen de geldende VINEX afspraken. De commissie acht aanvulling op dit punt noodzakelijk.

Ad 1.

In de gemeentelijke woningbouwplanning, zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 1999, is voor de locatie "De Berkt 2000" een contingent van 93 projectmatig gebonden woningen opgenomen, waarvan 31 voor 2001 en 62 voor 2002.

De inschatting is nu dat de 93 woningen in 2002 in hun totaliteit zullen worden opgeleverd.

De woningen zijn onderdeel van de Vinex-taakstelling van 2.634 woningen voor de periode 1 januari 1995 tot 1 januari 2005.

Deze 93 woningen maken tevens, gelegen in het Noordelijk Woongebied, deel uit van de Vinextaakstelling om 600 woningen in het Noordelijk Woongebied te realiseren in de periode 1 januari 1995 tot 1 januari 2005.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat het bestemmingsplan een zekere globaliteit en flexibiliteit kent.

Sommige woonzones kennen een verschillende minimum- en maximumcapaciteit in het aantal bouwpercelen per zone.

Bij de aanpassing van het voorontwerp aan de laatste stand van de concrete bouwplannen zijn deze aantallen op enkele punten overigens nog meer toegesneden op die concrete aantallen.

Het aantal woningen dat indirect, d.w.z. via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd zal worden is onbekend, mogelijk nihil. Eén van de voorwaarden die aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn gesteld is de voorwaarde dat de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Boscompensatie

2. De commissie kan instemmen met het onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen ten aanzien van de boscompensatie.
De commissie mist in het plan de zekerstelling met betrekking tot de uitvoering van deze compensatie en verzoekt het plan op dit punt aan te vullen.
Het is de commissie onduidelijk of een nieuwe aantasting van de Groene Hoofdstructuur plaatsvindt ten opzichte van het vorige plan. Als dit het geval is, dient de gebruikelijke afweging met betrekking tot het zwaarwegend maatschappelijk belang en alternatieven buiten de Groene Hoofdstructuur in het plan opgenomen te worden.

Ad 2.

De uitvoering van het bestemmingsplan heeft noodzakelijkerwijs tot gevolg dat beplantingen verwijderd moeten worden.

De boscompensatie is beschreven in paragraaf 8 ("Boscompensatie") en de daarbij behorende nota "De Berkt 2000 – boscompensatie" (Spellerco-Meering, juni 2000), die als bijlage na de toelichting is opgenomen.

Het betreft een compensatie op grond van de Boswet.

Omtrent de realisering van de compensatie is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven (met de nodige bedingen). De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente draagt zorg voor de feitelijke realisatie van de compensatie. Deze feitelijke compensatie zal in het gebied de "Habroken" plaatsvinden (zie de plankaart, blad 2, schaal 1:2.000). Voorts is de compensatie juridisch verankerd in de bestemming "Groenvoorzieningen" met de aanduiding "bos" op blad 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

De conclusie van het compensatieonderzoek en de vermelding van de realisatieovereenkomst werden pas in de toelichting van het voorontwerp verwerkt nadat dit voorontwerp reeds aan de PPC was toegezonden. De commissie kon hiervan dus nog geen kennis nemen aan de hand van het eerdere voorontwerp. Thans is een en ander beschreven in paragraaf 8.4 ("Conclusie van het compensatieonderzoek").

De commissie verzoekt voorts om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van een nieuwe aantasting van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Zo ja, dient het "zwaarwegend belang" gemotiveerd te worden en dient aangegeven te worden dat er geen geschikte alternatieven buiten de GHS in aanmerking komen. In de compensatieparagraaf van het bestemmingsplan "De Berkt 1995" werd reeds vermeld dat het hier niet om bosopstanden met een cultuurhistorische waarde gaat, maar om bosschages die grotendeels in de jaren zestig werden aangeplant.

Het gaat bij deze bossen evenmin om een ecologische verbindingszone.

Ook gelet op hun locatie (in stedelijk gebied) en oppervlakte (minder dan 50 ha) maken de bosschages geen deel uit van de Groene Hoofdstructuur.

In verband hiermee is dus geen sprake van een (verdere) aantasting van de GHS en hoeft ook niet nader ingegaan te worden op de aspecten "zwaarwegend maatschappelijk belang" en "alternatieven".

Archeologie

3. De locatie is gelegen op een terrein met hoge indicatieve archeologische waarden. Aan de zuidzijde van de weg Sondervick nabij de Bussel is een archeologisch monument gelegen; een urnenveld uit de late Bronstijd en vroege IJzertijd

Met het oog op het behoud van archeologische waarden adviseert de commissie om voor de gegeven locatie een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uit te laten voeren. In een dergelijk archeologisch vooronderzoek in het veld zal de vereiste informatie worden verzameld, op basis waarvan verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Ad 3.

In het plangebied is een veldonderzoek ingesteld. Dit archeologisch onderzoek heeft in juli/augustus 2001 plaatsgevonden en is uitgevoerd door Fontys – Bilan (Bureau Interdisciplinaire Landschapsanalyse, Tilburg; SAI en AAI).

Naar aanleiding hiervan is aanvang 2002 een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd door ARC (Archeological Research & Consultancy).

In verband met de resultaten van dit onderzoek is in de voorschriften een aanlegvergunningseis opgenomen, op grond waarvan de gemeente kan bepalen dat de uitvoering van bepaalde werkzaamheden onder zogenaamde bouwbegeleiding door archeologen dienen plaats te vinden (artikel 12; Algemene bepaling archeologie). Het gaat daarbij met name om het bouwrijpmaken van bepaalde delen van het plangebied, waarin archeologische waarden kunnen worden verwacht.

Juridische aspecten

4. Artikel 1 Begripsbepalingen

Sub 16: op de plankaart is geen “scheidslijn maatvoering” aangegeven.

Ad 4.

De begrippen “bouwvlakdeel” en “scheidslijn maatvoering” komen niet in de voorschriften of op de plankaart voor. Het betreft termen die van begin af aan deel uitmaakten van de begrippenlijst voor het geval binnen een bouwvlak verschillende maatvoeringen aangegeven hadden moeten worden. Nu de termen niet gebruikt worden, kan de definitie van “bouwvlakdeel”, waarin de term “scheidingslijn maatvoering” voorkomt, geschrapt worden.

5. Artikel 1 Begripsbepalingen

Sub 55: “zone hoofdgebouwen”: dergelijke zones zijn op de plankaart niet opgenomen.

Ad 5.

Op de plankaart zijn “zones hoofdgebouwen” inderdaad niet als zodanig met een kleur of arcering aangegeven.

Bij de “zone hoofdgebouwen” gaat het om een abstract begrip dat de begripsbepaling definieert als het deel van het bouwperceel waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden.

Het is gaat dus om een begrip dat alleen in het kader van de voorschriften wordt gebruikt. Zie bijvoorbeeld artikel 3.3.3, onder c: "... de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van gronden van de **zone hoofdgebouwen**, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt; ...".

Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

6. Artikel 3 Wonen/artikel 3.1 c.q. 3.5.1 bestemming "wonen" en wijzigingsbevoegdheid "wijzigen naar een ander woningtype".

De commissie constateert dat ieder woningtype afzonderlijk is bestemd en dat daardoor voor omzetting van het ene type in een ander type de hantering van een wijzigingsbevoegdheid nodig is. Deze wijze van regelen is weinig flexibel en kan aanleiding geven tot omslachtige procedures. De commissie adviseert om het bestemmingsplan op dit punt nader te overwegen (Cat. III).

Ten aanzien van 3.5.1 adviseert de commissie criterium d: geen onevenredige aantasting woon- en leefklimaat te verduidelijken.

Ad 6.

Bij de planvorming is bewust niet voor een globaal, maar voor een relatief gedetailleerd, maar wel flexibel plan gekozen. Het concept is namelijk opgesteld aan de hand van een vrij helder eindbeeld, te weten de concrete bouw- en inrichtingsplannen van de betrokken architecten.

In een enkel geval is wel meer rechtstreekse speling geboden. Bijvoorbeeld in de woonzone in de zuidoosthoek, waarin zowel code "C-2" als "A-2" is aangegeven. Hier kunnen, naar wens, vrijstaande dan wel geschakelde woningen gebouwd worden.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de geplande woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden conform de concrete bouwplannen. Mocht er zich een onverwachte wijziging voordoen in de vraag van de markt, dan kan – bij wijze van noodmaatregel – de wijzigingsbevoegdheid gehanteerd worden om woonzones op een andere manier in te vullen.

Hoewel het gemeentebestuur van mening is dat een wijziging van het plan op dit punt niet nodig is, is besloten om toch nog iets meer speling te bieden. Het voorontwerp is aangepast in die zin dat in alle bestemmingsvlakdelen, waar de mogelijkheid is geboden halfvrijstaande woningen te bouwen, steeds ook geschakelde woningen zijn toegestaan en omgekeerd. Al deze zonedelen hebben zowel de code "B" als de code "C" gekregen.

In artikel 3.5.1. was voor de wijziging van het woningtype als voorwaarde opgenomen dat als gevolg van de wijziging het woon- en leefklimaat niet onevenredig mag worden aangetast.

Het betreft een standaardvoorwaarde die eigenlijk alleen relevant is in situaties waarin door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid op kortere afstand van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf gebouwd zou kunnen worden.

Omdat zich dergelijke relaties niet binnen het plangebied voordoen, kan deze voorwaarde uit de voorschriften geschrapt worden (ook op andere plaatsen). Hetzelfde geldt voor de voorwaarde onder c, inzake architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

7. Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

De code "B II" in de matrix onder 5.2.2 moet waarschijnlijk "M II" zijn (Cat. III)

Ad 7.

De code "B II" in de matrix onder 5.2.2 moet inderdaad "M II" zijn.

Het voorschrift is dienovereenkomstig gewijzigd._

8. Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

Artikel 5.3.1 "omzetten naar een andere vorm van maatschappelijke doeleinden".

In de voorschriften (doeleindenomschrijving) is niet aangegeven welke specifieke functies binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" zijn toegestaan. Daarmee blijft het onderscheid "M I" en "M II" onduidelijk en is ook 5.3.1 niet geobjectiveerd. Overigens constateert de commissie dat in dit artikel wel voor de vrijstelling wordt gekozen.

Ad 8.

Op gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" zijn steeds overal voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid toegestaan.

Aanvankelijk was in artikel 5.1 nog een "nadere detaillering" van de toegestane doeleinden opgenomen. Deze gedetailleerde doeleindenomschrijving werd echter geschrapt. Alle varianten van maatschappelijke doeleinden zijn steeds overal op gronden met deze bestemming toegestaan (globale bestemming).

Hiermee is artikel 5.3.1 overbodig geworden. Besloten is dan ook om dit artikel te schrappen.

Het onderscheid tussen "M I" en "M II" kan wel gehandhaafd blijven. Het betreft geen functioneel maar een bouwkundig onderscheid. Zie de verschillende maatvoering in de tabel in artikel 5.2.2, onder a.

9. Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

De commissie adviseert om van de belangrijkste wegen dwarsprofielen op te nemen.

Ad 9.

De dwarsprofielen zijn in het hoofdstuk "Stedenbouwkundige aspecten" opgenomen. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3. ("De wegenstructuur").

10. De commissie constateert dat in diverse bepalingen, wijziging en vrijstelling, een afweging ten aanzien van cultuurhistorische en/of architectonische waarden is opgenomen, maar deze waarden niet in het bestemmingsplan zijn aangegeven/geregeld.

De commissie adviseert om voor de betreffende situaties het bestemmingsplan aan te vullen.

Ad 10.

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen bijzondere cultuurhistorische en/of architectonische waarden voor.

In verband hiermee is het betreffende criterium overal uit de voorschriften geschrapt.

11. Artikel 9 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Artikel 9.1 (wijzigingsbevoegdheid voor wijziging van het beloop van de bebouwingslijnen).

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op drie bestemmingen.

Niet duidelijk is of de wijzigingsbevoegdheid enkel betrekking heeft op het wijzigen van de lijnen binnen de betreffende bestemming of dat er ook sprake kan zijn van een bestemmingswijziging doordat de lijnen uitgebreid kunnen worden over een gebied met een andere bestemming.

Ad 11.

De wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing "**op gronden met de bestemming** ..." "Wonen", "Bijzondere doeleinden" of "Maatschappelijke doeleinden".

Het gaat dus om een wijziging van het beloop van een lijn **binnen** een bestemmingsvlak met de genoemde bestemmingen.

18.2. Aanpassing(en) na vooroverleg

- 1 In artikel 9.1 is, naast een mogelijkheid voor de wijziging van het beloop van de bebouwingslijnen, ook een wijziging mogelijk gemaakt voor wat betreft het *type* bebouwingslijn.
- 2 Het plan is op een aantal details nog meer toegespitst op de uiteindelijke concrete bouwaanvragen.
- 3 Toegevoegd is een (Veldhovense standaard)regeling voor kinderopvang.
- 4 De meetvoorschriften zijn aangepast aan Veldhovense standaardregeling.
- 5 Toegevoegd is artikel 12 (Algemene bepaling archeologie) in verband met een aanlegvergunningseis voor o.a. het bouwrijpmaken van (delen van) in het plangebied begrepen gronden. Deze werkzaamheden dienen onder deskundige bouwbegeleiding (archeologen) uitgevoerd te worden.
- 6 Naar aanleiding van overleg met bewoners van de weg Feit zijn er bij de vaststelling van het plan aanpassingen aangebracht in de ten oosten daarvan geprojecteerde woonzone. Twee vrijstaande woningen zijn vervangen door woningen in de B/C-klasse (halfvrijstaand/één-aan-één), met een minder grote bouwmassa. Bovendien zijn de voorgevels iets meer richting plein geschoven, zodat de onderlinge afstand tussen de achtergevels van de bestaande en nieuw te bouwen woningen groter wordt.

18.3. Overleg met overige instanties waaronder het Waterschap

De "overige instanties" zijn vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is bovendien regelmatig aan de orde geweest in het periodieke overleg met het Waterschap.

Vanuit een oogpunt van waterkwaliteit en -kwantiteit bestaan er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van dit plan.

BIJLAGEN

Bijlage: Verslag inspraak

Bijlage: Bosbalans “De Berkt 2000”

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan