

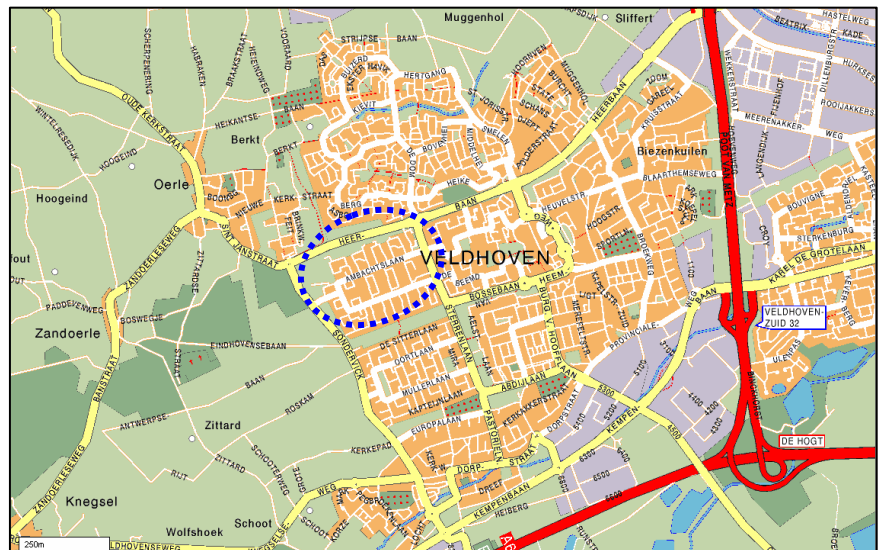
1.	AANLEIDING	2
2.	VIGERENDE REGELING.....	5
2.1.	Vigerende bestemmingsplannen.....	5
2.2.	Vigerend beleid	5
2.3.	Toekomstige ontwikkelingen in 't Look	7
3.	STRUCTURELE OPZET	8
3.1.	Hoofdstructuur	8
3.2.	Bebouwingsbeeld	10
3.3.	Groenstructuur	12
3.4.	Verkeerskundige structuur	12
3.5.	Functionele structuur	16
4.	HET BESTEMMINGSPLAN.....	18
5.	MILIEUASPECTEN.....	20
6.	NATUURWAARDEN.....	23
7.	WATERHUISHOUDING.....	26
8.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
9.	FINANCIËLE ASPECTEN	32
10.	JURIDISCH PLAN.....	33
11.	INSPRAAK EN OVERLEG	45

1. AANLEIDING

Het bestemmingsplan 't Look 2004 heeft betrekking op het woongebied 't Look uit het midden van de jaren zeventig inclusief de aangrenzende groenzones rondom de wijk en infrastructuur aan noord-, oost- en westzijde van het woongebied. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd door de Heerbaan in het noorden, de Sterrenlaan in het oosten, de groenzone tussen de wijken 't Look en Zonderwijk in het zuiden en de Sondervick in het westen.

Het plangebied van 't Look betreft een volledig bestaand woongebied dat tot stand is gekomen op basis van een aantal bestemmingsplannen (bestemmingsplan 't Look en diverse herzieningen op dit bestemmingsplan; zie overzicht in paragraaf 2.1).

De uitgangspunten uit deze bestaande bestemmingsplannen en de hiervoor ontwikkelde bouwplannen hebben het huidige beeld van het gebied bepaald.



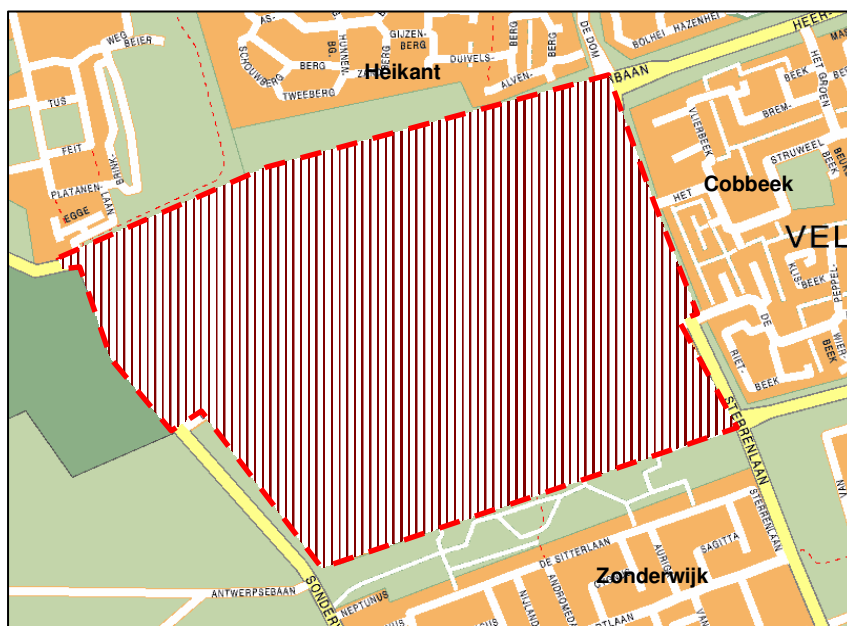
Kaart 1 Ligging van 't Look in Veldhoven.

Ten behoeve van de aanleg van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) in Veldhoven zijn (delen van de) wegen Sondervick, De Zilversmid, De Tinnegieter, de Nijverheidslaan en de Sterrenlaan, opgenomen in het plangebied 'Bestemmingsplan Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Veldhoven' (Heemweg (ged.), Bossebaan, Zonderwijk en 't Look)' en maken derhalve geen deel uit van dit plan.

Tevens zijn percelen met de flatjes aan de Ambachtslaan en de Schaatsenmaker rond het winkelcentrum buiten het plan gelaten. Voor deze gebieden zijn aparte plannen in voorbereiding.

Om te komen tot een goed beheer en de afbakening van de ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied is het van belang dat op basis van een goede regeling zowel het behoud als de gewenste ontwikkeling worden vastgelegd in een uniforme planregeling.

In dit verband is het van belang dat er voor het plangebied een regeling komt welke is afgestemd op het ruimtelijke beleid van de gemeente Veldhoven.



Kaart 2 Ligging 't Look in het stedelijk gebied van Veldhoven (globale planbegrenzing).

In 1994 is er een plan van aanpak opgesteld voor een algehele herziening van bestaande bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Veldhoven.

Het doel van deze algehele herzieningsoperatie was:

- Te komen tot minder bestemmingsplannen.
- Minder gedetailleerde bestemmingsplannen.
- Het actualiseren van bestemmingsplannen.
- Te komen tot een uniforme regelgeving.
- Het bestemmen van bestaande artikel 19 plannen.
- De juridische vertaling van de gemeentelijke beleidsregels.
- Vergroting van de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid.

In de gemeente Veldhoven wordt het ruimtelijke beleid mede bepaald door de juridische regelgeving voor bestemmingsplannen uit 2001, zoals deze is vastgelegd in de "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern". Deze regeling wordt actueel gehouden in verband met veranderende wetgeving, jurisprudentie en voortschrijdend beleid. Het bestemmingsplan 't Look 2004 is afgestemd op deze, recentelijk geactualiseerde beleidslijn.

Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 't Look 2004 worden duidelijk grenzen afgebakend waarbinnen de ruimtelijke mogelijkheden per bestemming zijn aangegeven.

Daarnaast wordt de bestaande te handhaven structuur van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd en uniform geregeld.

Naast het creëren van een stuk ontwikkelingsmogelijkheid, wordt op deze wijze rekening gehouden met de beeldkwaliteit en de ruimtelijke ordening die op basis van de vigerende bestemmingsplannen op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen.

2. VIGERENDE REGELING

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

plannaam	specificatie	Vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
't Look	bestemmingsplan	09-12-1968	14-01-1970	03-1970
't Look, herziening I	herstructurering verkeersstructuur westelijke rand	13-12-1976	15-06-1977	08-1977
't Look, herziening II	woningbouw Ambachtslaan	02-12-1975	27-10-1976	12-1976
't Look, herziening III	woningbouw noordoosthoek	10-05-1976	08-12-1976	02-1977
't Look, herziening IV	woningbouw zuidoosthoek	10-05-1977	12-10-1977	01-1978
't Look, herziening V	openbare en/of bijzondere gebouwen	13-12-1976	15-06-1977	08-1977
't Look, herziening VI	woonhuis met praktijkruimte	09-08-1976	22-12-1976	02-1977
't Look, herziening VII	garageboxen naar tuinen	13-12-1976	11-05-1977	07-1977
't Look, herziening IX	Quick-service station	29-08-1978	20-12-1978	01-1979
't Look, herziening X	wijziging voorschriften vrijstaande bijgebouwen	10-01-1978	07-06-1978	08-1978
't Look, herziening XI	woningbouw ooststrand	22-04-1986	27-08-1986	10-1986
't Look, herziening XIII	Wijziging voorschriften tochtportalen	19-08-1980	16-12-1980	03-1981
't Look, herziening XIV	uitbreiding Quick- service station	11-11-1994	06-02-1995	04-1995

Al de hierboven genoemde bestemmingsplannen bevatten regelingen voor het plangebied. Het voornaamste plan is het bestemmingsplan 't Look van 1968. De overige plannen betreffen partiële herzieningen binnen het huidige plangebied, of aanvullingen op het bestemmingsplan van 1968.

2.2. Vigerend beleid

Voor het plangebied worden op de diverse overheidsniveaus plannen gemaakt, die in het algemeen of specifiek betrekking hebben op of gevolgen hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling van 't Look. In zoverre de plannen directe gevolgen hebben voor het plangebied worden deze onderstaand kort samengevat.



Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'bundelingsgebied voor stedelijke netwerken', als onderdeel van een brede benadering van het verstedelijkingsbeleid. De bundelingsgebieden behoren tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en omvatten zowel bebouwde als onbebouwde gebieden. In deze gebieden ligt het accent op verstedelijking, maar er moet in samenhang daarmee ook onbebouwde ruimte gepland worden voor groen, recreatie, natuur, water en – waar wenselijk – vormen van landbouw. De conservering (en eventuele kleinschalige ontwikkeling) van het plangebied 't Look als stedelijk woongebied – met als doel duidelijke grenzen af te bakenen waarbinnen de ruimtelijke mogelijkheden per bestemming worden aangegeven en de kwaliteit van de bestaande structuren wordt gehandhaafd – zal de verstedelijkingsdoelstellingen van het bundelingsgebied niet bedreigen. Anderzijds zal het plangebied weinig tot niet bijdragen aan intensivering van het stedelijke gebied, omdat 't Look namelijk weinig mogelijkheden kent om binnen de bestaande structuren nieuwe stedelijke voorzieningen (wonen / werken / diverse voorzieningen) op te nemen.

Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streekplan Noord-Brabant 2002 kent vijf leidende principes voor het provinciale ruimtelijke beleid. Twee principes – zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking – zijn van belang voor 't Look en sluiten aan bij het nationaal ruimtelijk beleid van intensiveren. De toekomstige ontwikkelingen in de wijk zullen moeten aansluiten bij deze eisen. In het streekplan Noord-Brabant 2002 zijn, in nauw overleg met de gemeente Veldhoven, de rode contouren vastgelegd.

Veldhoven op weg naar 2005; structuurvisie 1995

In de structuurvisie voor de gemeente Veldhoven zijn een zevental actievelen benoemd, waaronder het actieveld 'Bestaand stedelijk gebied: consolidatiegebieden en historische kernen'. De hoge woonkwaliteit van 't Look zal op peil worden gehouden door het reguliere beheer en onderhoud in de betreffende planperiode (1995-2005).

Ruimtelijke relevante punten zijn:

- Sociale vernieuwing en/of verjonging in relatie tot woningbouw; kan invloed hebben op woningtypering zoals opgenomen in de plankaart.
- Sociale veiligheid en controle op straat en buurtniveau; kan leiden tot herinrichting van openbare ruimte, gekoppeld aan eventuele herbestemming.
- Bevordering van de doorstroming in de woningvoorraad; met name ter bevordering van de verjonging van wijken en de versterking van het economische draagvlak van voorzieningen. Daarom is het van belang om op selectieve wijze nieuwbouw te bevorderen, voor met name seniorenwoningen.

De ruime groenzones rond de wijk zijn van essentieel belang voor de kwaliteit van Veldhoven en dienen behouden c.q. versterkt te worden.

Ten aanzien van inbreidingslocaties is de hoofddoelstelling dat de nieuwbouw een structuurversterkend effect op de omgeving moet hebben, zowel in ruimtelijk opzicht als in sociaal- en programmatisch opzicht.

2.3. Toekomstige ontwikkelingen in 't Look

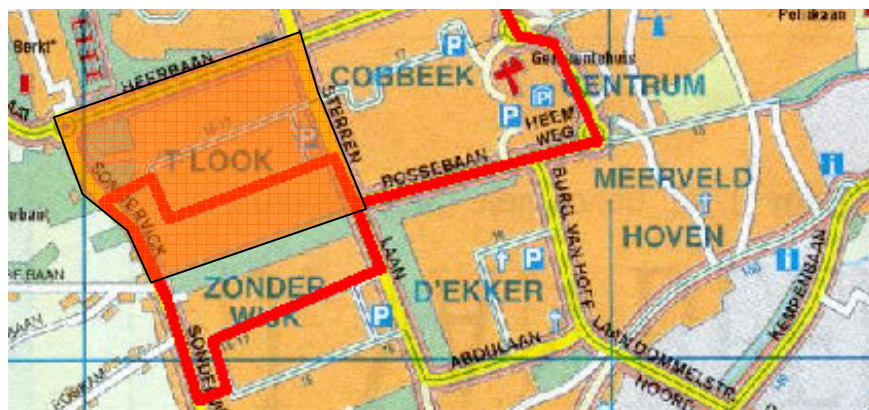
Hoogwaardig Openbaar Vervoer



Het bestemmingsplan 't Look 2004 zal de eerder genoemde vigerende bestemmingsplannen vervangen voor zover het de gronden betreft die vallen binnen de begrenzing van 't Look.

De gronden die onderdeel zijn van het in procedure gebrachte bestemmingsplan "Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Veldhoven (Heemweg (ged.), Bossebaan, Zonderwijk en 't Look)", zijn geen intergraal onderdeel van dit plan. Voor het tracé van de HOV baan wordt, net als voor de flatjes aan Ambachtslaan/Schaatsenmaker, een aparte procedure gevolgd.

Het tracé van HOV (zie ook paragraaf 3.4 onder 'openbaar vervoer') gaat het gebied doorsnijden van oost naar west, via de Sterrenlaan, de Nijverheidslaan, de Zilversmid en de Sondervick in zuidelijke richting.



Kaart 3 De route van de HOV door 't Look.

De gronden waar het plan voor de HOV betrekking op heeft zijn in de huidige situatie ingericht ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of als groenstroken. In de nabije toekomst vindt, op basis van het plan voor de HOV-baan, een herinrichting van de wegprofielen plaats.

3. STRUCTURELE OPZET

3.1. Hoofdstructuur

De wijk 't Look ligt ten westen van het huidige centrum van Veldhoven, het 'City Centrum', en ten noorden van het oude centrum Veldhovendorp. De wijk ligt nagenoeg volledig ingesloten in het stedelijk woongebied van Veldhoven, in het noorden de wijk Heikant, in het oosten de wijk Cobbeek en in het zuiden Zonderwijk. De westelijke rand vormt een uitzondering en grenst direct aan het buitengebied van Veldhoven. De wijk wordt omzoomd door ruime en volgroeide groenstroken, die een natuurlijke buffer vormen tussen de aangrenzende wijken of een geleidelijke overgang naar het buitengebied. De noordelijke en oostelijke rand hebben overigens een sterke barrièrewerking door de hoofdwegen – de Heerbaan en de Sterrenlaan – die in de groenstroken zijn gelegen. De groene zone ten westen van de wijk biedt ruimte aan diverse recreatieve voorzieningen waaronder een kinderboerderij en een uitgebreide speelgelegenheid. De zone vormt een geleidelijke overgang naar het buitengebied, slechts onderbroken door de minder drukke ontsluitingsweg Sondervick. Van de recreatieve functie van dit gebied wordt veel gebruik gemaakt. De zuidelijke zone vormt een groene buffer met Zonderwijk en heeft eveneens een recreatief karakter met diverse voet- en fietspaden.

De hoofdwegen aan de randen van 't Look bieden de wijk een goede ontsluiting op de hoofdwegenstructuur van Veldhoven, de overige stedelijke voorzieningen en uitvalswegen naar het buitengebied en de stad Eindhoven.

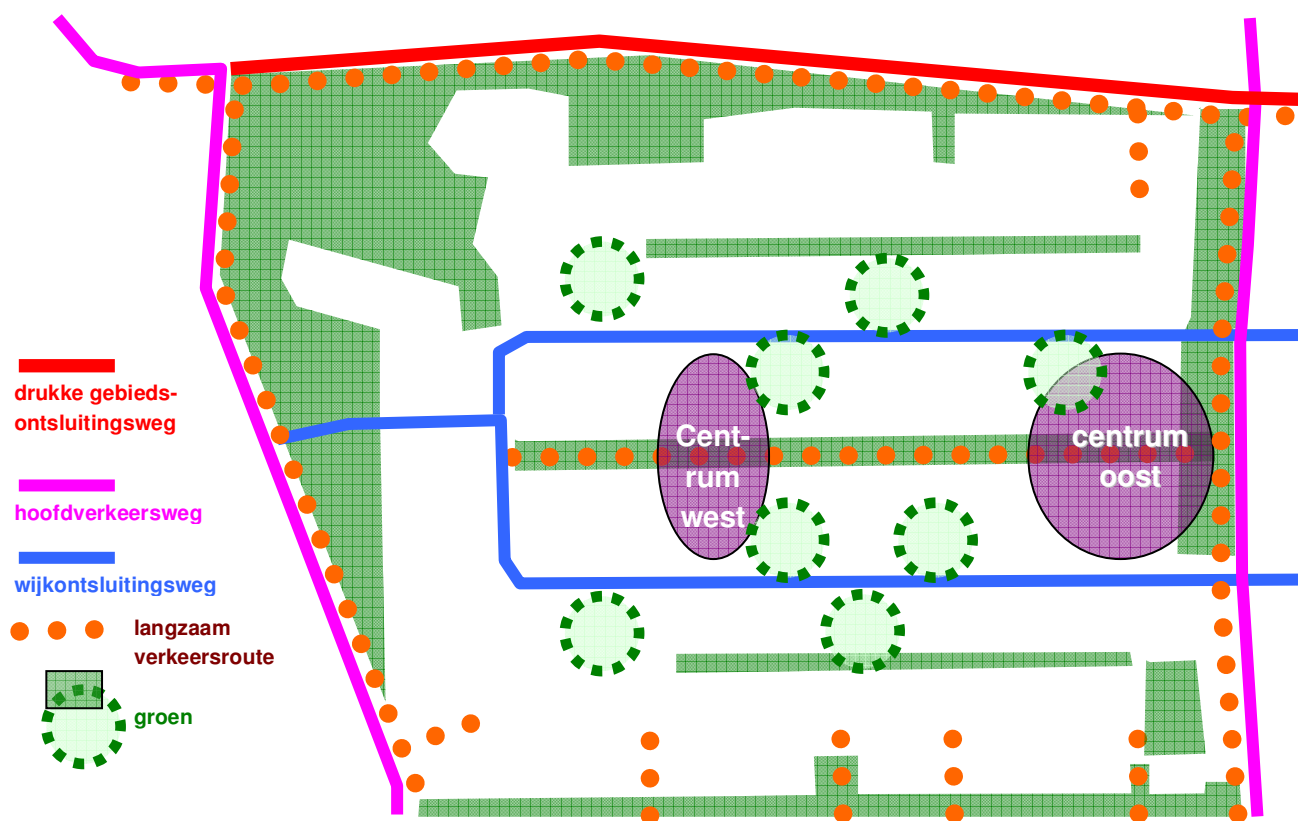
De wijk 't Look is gebouwd op basis van het bestemmingsplan 't Look, vastgesteld in 1968, en nagenoeg volledig gebouwd in het midden van de jaren zeventig. De wijk heeft een heldere structuur met een centrale ringweg – Ambachtslaan, De Tinnengieter en de Nijverheidslaan – die in het westen en oosten aansluit op de ontsluitingswegen Sondervick en Sterrenlaan. De ringweg deelt de wijk op in een buitenring en een binnengebied.

De centrale ring bundelt de verschillende verkeersstromen - auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer - in de wijk langs volgroeide bomenlanen. Hierdoor zijn centrumfuncties waaronder scholen en winkels goed bereikbaar. De zuidtangent van de centrale ring – de Nijverheidslaan – zal in de nabije toekomst een aanvullende verkeersfunctie krijgen door de aanleg van het HOV-tracé langs deze laan.

De structuur en het verkavelingspatroon van 't Look zijn kenmerkend voor de periode eind jaren '60 en begin jaren '70. In deze periode speelt de overgang van het Functionalisme met een open en orthogonaal karakter met talrijke meergezinswoningen naar het kleinschalige en

besloten karakter van de groene woonerven met hoofdzakelijk laagbouw, voortkomend uit de Forum-beweging.

De buitenring kenmerkt zich door een structuur van lussen en heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. De laagbouw in de buitenring gaat geleidelijk over in ruime groenstroken, die een natuurlijk decor creëren. Op deze wijze wordt een sfeer van wonen in een groene setting versterkt en worden tevens diverse recreatiemogelijkheden geboden. Het binnengebied kenmerkt zich door een drietal noord-zuid verbindingswegen in combinatie met een aantal lussen en doodlopende parkeerhoven. Het binnengebied kent een meer gemêleerde functionele samenstelling. Naast wonen zijn er centrumvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, bijzondere woonvormen en bedrijfsmatige activiteiten te vinden in het binnengebied van 't Look. De centrale en groene langzaamverkeersroute (voetpad), die het binnengebied in oost-west richting doorkruist, schakelt de voorzieningen aan elkaar.



Kaart 4 Hoofdstructuur 't Look

Resumerend vormen de groene randen, de centrale ring en de langzaamverkeersroutes met de daaraan gekoppelde voorzieningen de samenbindende elementen in de hoofdstructuur van 't Look. In het plan krijgen deze elementen bijzondere aandacht. Dit betekent, dat de plankaart en de regelingen gericht dienen te zijn op het behoud en waar mogelijk versterking van deze elementen in het plangebied.

3.2. Bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld van 't Look is tamelijk monotoon, het merendeel van de woningen behoort tot de laagbouw – twee lagen met een kap – in rode baksteen met voor- en achtertuin. De woningen zijn gesitueerd in een verkavelingspatroon van hoofdzakelijk open bouwblokken in een evenwichtige mix van aaneengebouwde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

a.	b.	c.
d.	e.	f.
g.	h.	i.

Foto-impressie binnengebied 't Look.



Het bebouwingsbeeld vertoont een nauwe samenhang met de hoofdstructuur van de wijk. Het binnengebied kent een sterke concentratie van woningen met een hoog bebouwingspercentage - rijtjeswoningen (a.) en meergezinswoningen (b.) – en solitaire bebouwing ten behoeve van voorzieningen, waardoor een versteend karakter ontstaat. De rijtjeswoningen bestaan hoofdzakelijk uit twee woonlagen met een kap, verkaveld in open bouwblokken (c.). De verkaveling van de bebouwing rond de parkeerhoven (d.) vormt een uitzondering. De rijtjeswoningen zijn afwisselend gesitueerd naar de weg of het groen (e.). De meergezinswoningen (vier woonlagen) zijn solitair gelegen aan de rand van het binnengebied in het groen en zijn gesitueerd op de centrale ring. In het westelijk deel van het binnengebied zijn enkele solitaire bouwwerken gelegen ten behoeve van de wijkvoorzieningen (f.).

De gebouwen zijn veelal omgeven met groen en uitgevoerd in één, twee of drie bouwlagen. De recent verbouwde supermarkt (1999) vormt een markante uitzondering in het plangebied (g.). Het westelijke deel van het binnengebied is, in tegenstelling tot het overige, bebouwd met ruime vrijstaande woningen op ruime kavels in het groen, overeenkomstig de buitenring (h.). De woningen zijn verkaveld rond twee lussen, gesitueerd naar de weg. Hierdoor ontstaan zij- en achterkanten naar de centrale ring.

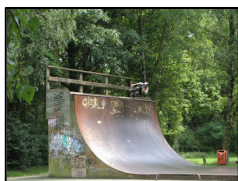
De centrale ring wordt afwisselend begeleid door voor-, zij en achterkanten. Indien voorkanten naar de ring zijn gesitueerd is het hoofdzakelijk in de vorm van solitaire middenbouw (i.).

De buitenring kenmerkt zich door een hoog percentage (half)vrijstaande woningen met ruime tuinen en groenstroken. Nabij de centrale ring kent de buitenring hoofdzakelijk rijtjeswoningen – twee lagen met een kap – verkaveld in open bouwblokken (j. t/m l.). Richting de randen van het plangebied overheersen de halfvrijstaande woningen – geschakeld en twee-onder-één-kap woningen – in twee bouwlagen met en kap (m. t/m o.). De woningen oriënteren zich met de voorzijden voornamelijk naar aan de ontsluitingslussen. In het buitenste deel op de grens met de groene randen zijn de ruime vrijstaande woningen op ruime groene kavels gesitueerd, de woningen zorgen voor een geleidelijke overgang naar de hoofdgroenstructuur (p. t/m r.). De woningen zijn afwisselend in één of twee bouwlagen met of zonder kap uitgevoerd, gesitueerd aan lussen of vertakkingen van wegen. De vrijstaande woningen zijn minder monotoon door het gebruik van diverse materiaalsoorten en bouwvormen.

j.	k.	l.
m.	n.	o.
p.	q.	r.

Foto-impressie buitenring 't Look.





3.3. Groenstructuur

De hoofddraggers van de groenstructuur – de zogenaamde hoofdgroenstructuur – worden gevormd door de randen van het plangebied. De groene randen hebben een belangrijke recreatieve functie. De hoofddraggers zijn ingericht als multifunctioneel uitloophoofgebied met grootschalige plantsoenen voorzien van diverse recreatieve voorzieningen, waaronder een kinderboerderij, een skatebaan, speeltuinen, voet- en fietspaden en hondenuitlaatvoorzieningen. De recreatieve voorzieningen concentreren zich in de noordwesthoek van het plangebied. Solitaire bomen in plantsoenen worden afgewisseld met kleinere bospartijen.

Overigens maakt de zuidelijke rand tussen 't Look en Zonderwijk niet volledig deel uit van het bestemmingsplan.

Een fijnmazig, volgroeid groen raamwerk is op een lager niveau een belangrijke drager van 't Look en is mede bepalend voor de beeldkwaliteit van het wonen in het groen. Het raamwerk op buurniveau wordt gevormd door een aaneenschakeling van groenstroken, kleine plantsoenen en de groene geleding van wegen. Het symmetrische groene raamwerk vormt mede de basis voor een netwerk van langzaamverkeersroutes en biedt daarnaast plaats aan diverse speelvoorzieningen op buurniveau. Ook de bomenstructuur en met name de laanbeplanting van de Ambachtslaan en de Nijverheidslaam, zijn een belangrijke drager van groenstructuur.

Kaart 4 geeft een duidelijk beeld van de aanwezige groene elementen in en rond het plangebied en hun onderlinge verbondenheid.

3.4. Verkeerskundige structuur

't Look Duurzaam Veilig

De gemeente Veldhoven heeft zich geconformeerd aan het Convenant Duurzaam Veilig en daarmee aan de nieuwe landelijke doelstelling om in 2010 het aantal ziekenhuisgewonden met 25% en het aantal doden met 30% ten opzichte van het gemiddelde van de periode 1997- 1999 te verminderen. Om deze forse daling te halen dient de verkeersveiligheid structureel en preventief te worden aangepakt op het gebied van ruimtelijke ordening, mobiliteit, infrastructuur, educatie en overige terreinen. Het concept Duurzaam Veilig werkt preventief in plaats van curatief. Dus niet meer: verkeersongevallen laten plaatsvinden en achteraf maatregelen treffen maar veilige wegen aanleggen waarbij functie, vormgeving en gebruik op elkaar afgestemd zijn.

Categorisering van wegen

Alvorens te starten met de inrichting van de wijk 't Look als 30 km/uur gebied, dient een definitieve categorisering van wegen te worden vastgesteld. Dit betekent dat alle wegen binnen het gehele wegennet een functie krijgen. Iedere weg vervult hierbij in principe slechts één functie.

Binnen de bebouwde kom zijn de volgende categorieën te onderscheiden:

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

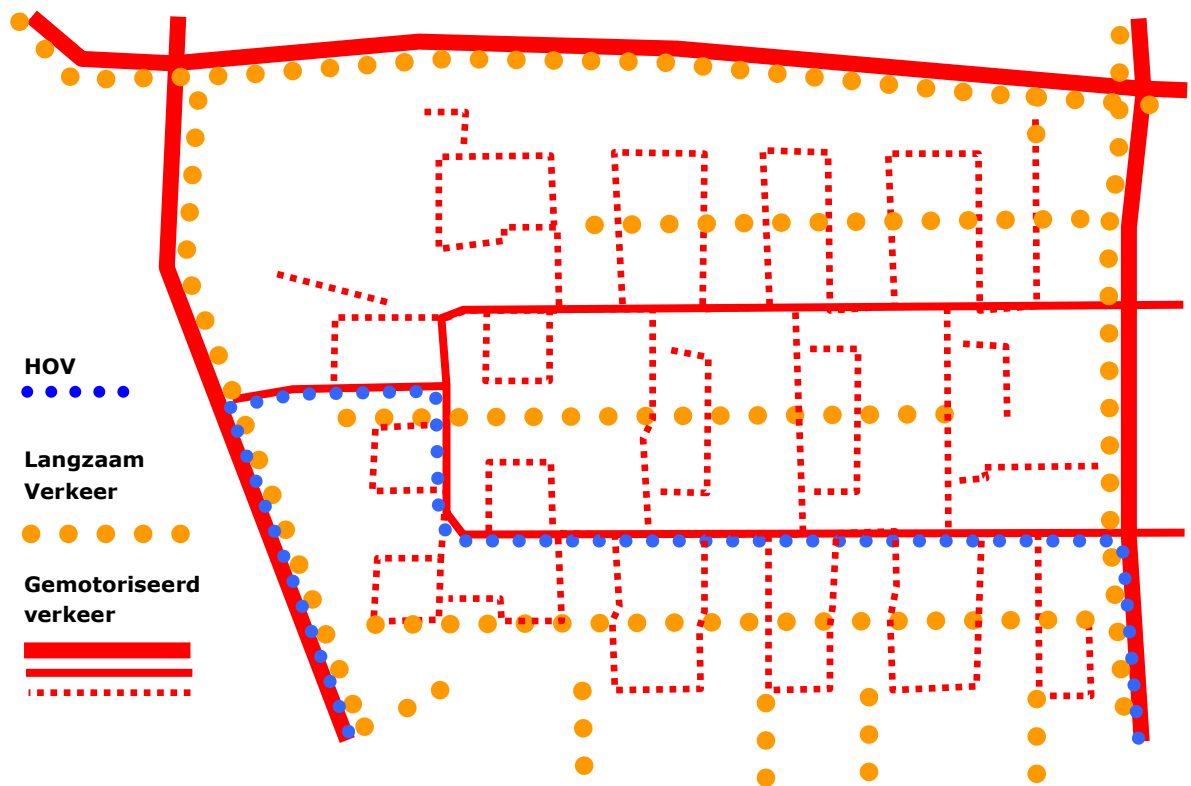
Slechts het toekennen van een functie aan één weg is echter niet voldoende. De vormgeving en het gebruik moeten namelijk worden afgestemd op de functie. Dit betekent dat de wegen dusdanig moeten worden vormgegeven dat de verkeersdeelnemer weet welk gedrag van hem wordt verwacht en tijdig op verkeerssituaties kan anticiperen.

Wat betekent Duurzaam Veilig voor 't Look

Alle wegen binnen de wijk 't Look zijn erftoegangswegen, met als functie toegang geven tot woningen en eventuele voorzieningen en bedrijven. De nadruk ligt hierbij dan ook op verblijven, stoppen, parkeren en laden en lossen. De vormgeving van de erftoegangswegen is gericht op het afdwingen van lage snelheden van het autoverkeer. Het verkeer van de 30 km/uur wegen wordt verzameld en verdeeld op gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze gebiedsontsluitingswegen vormen tevens de overgang naar stroomwegen die geheel ingericht zijn op hun verkeersfunctie. Voor de wijk de 't Look zijn de Sondervick, Sterrenlaan en de Heerbaan de wegen met een ontsluitingsfunctie.

Aanpassingen in het plangebied

Naast de nadere inrichting van de wegen in het plangebied die een 30 km/uur status krijgen wordt een drietal kruispunten (Nijverheidslaan/Sterrenlaan, Ambachtslaan/Sterrenlaan en de Heerbaan/Sterrenlaan) vervangen door rotondes. De rotonde Nijverheidsstraat/Sterrenlaan zal worden aangelegd met de realisatie van de HOV-baan.



Kaart 5 Verkeersstructuur 't Look

Gemotoriseerd verkeer



't Look heeft een duidelijke hiërarchische opbouw in de verkeersstructuur. De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer wordt verzorgd door de centrale ringweg – Ambachtslaan, De Zilversmid, De Tinnegieter en Nijverheidslaen. De centrale ring sluit in het westen aan op de Sondervick en in het oosten op de Sterrenlaan. Beide wegen zijn onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Veldhoven en sluiten aan op de Heerbaan (drukke gebiedsontsluitingswegen). De Heerbaan, die de belangrijkste toegangsweg is naar het centrum en de andere woongebieden van Veldhoven, vormt tevens de verbinding met Eindhoven en de snelweg. De centrale ring (erftoegangsweg) sluit in het oosten aan op de ontsluitingswegen van de wijk Cobbeek en vormen op deze wijze een informele route naar het City Centrum van Veldhoven. De verschillende buurten in de buitenring worden middels lussen – ingericht als verblijfsgebieden – ontsloten op de centrale ring. De woonstraten in het binnengebied worden ook middels lussen ontsloten op zowel de noord- als de zuidtangent van de centrale ring. Op deze wijze ontstaan drie informele noord-zuid verbindingen.

Openbaar vervoer

Om binnen de stadsregio een antwoord te geven op de gestadig toenemende verkeersdruk, is een nieuw stedelijk netwerk van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) ontwikkeld, in samenhang met de bestaande en toekomstige ruimtelijke structuur. Het totale netwerk van HOV zal bestaan uit acht radiale assen, waarop snelle en frequente verbinding wordt onderhouden tussen het centrum van Eindhoven en de regio.



De eerste as is opgezet als demonstratieproject en loopt vanaf het NS-station in Eindhoven naar het vliegveld enerzijds en via de wijk Polders, het City Centrum van Veldhoven via een lus naar de wijken Zonderwijk en 't Look anderzijds.

Het betreft een systeem van openbaar vervoer dat het midden houdt tussen een bus en een tram. Het voertuig (Phileas) heeft een hybridenaaandrijving en wordt elektronisch geleid. Om te voldoen aan de hoge kwaliteitseisen voor de reiziger (stipt, betrouwbaar, comfortabel etc.) zal het voertuig over een overwegend vrije baan moeten kunnen rijden.



De vrije baan voor het HOV vanaf het Muggenhol (De Polders) tot aan de Hagendorensesweg (aan de zuidkant van het City Centrum) was reeds gerealiseerd ten tijde van het bestemmingsplan voor de HOV. Het gedeelte van het tracé, voor zover dit het plangebied doorkruist, betreft de wegen Sondervick (gedeelte tussen de Antwerpsebaan en De Zilversmid), De Zilversmid, De Tinnegieter (tussen De Zilversmid en de Nijverheidslaan), de Nijverheidslaan en de Sterrenlaan (tussen de Nijverheidslaan en de Bossebaan). Aan de Nijverheidslaan komt een halteplaats.

(zie voor een overzicht, kaart 3 in paragraaf 2.3)

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer heeft, naast de mogelijkheid zich te verplaatsen over het wegennet voor gemotoriseerd verkeer (langs de ontsluitingswegen over vrijliggende fietspaden) een aantal andere mogelijkheden om zich door de wijk te verplaatsen. Het netwerk van langzaam verkeersroutes – fiets- en/of voetpaden – heeft een duidelijke eigen structuur, al dan niet gecombineerd met woonstraten. In oost-west richting zijn vijf doorgaande langzaamverkeersroutes te onderscheiden, veelal gelegen in het groene raamwerk. In noordelijke en zuidelijke richting vertakken de routes via de woonstraten en koppelen de wijkvoorzieningen aan elkaar of vormen verkorte routes naar de voorzieningen. Bovendien sluiten de routes aan op de recreatieve paden in de hoofdgroenstructuur en de vrijliggende fietspaden langs de hoofdwegenstructuur van Veldhoven. Er wordt bij de opzet van het plan gestreefd naar behoud van deze structuur.



3.5. Functionele structuur

't Look is een woonwijk, waarin een aantal direct aan het wonen gelieerde voorzieningen zijn gelegen. Voor een groot deel zijn de voorzieningen gesitueerd in het binnengebied, verspreid over de Klokkenmaker en Messenmaker, welke onderling zijn verbonden door een voetgangersverbinding.

De overige voorzieningen, van recreatieve aard, zijn gelegen in de groenvoorzieningen verspreid over de wijk of aan de randen. In het bebouwde gebied van de wijk zijn een aantal kleine speelvoorzieningen gelegen en in de groene randen liggen de hondenuitlaatplaatsen en een aantal grotere speelvoorzieningen, speeltuin en skatebaan, en een kinderboerderij.



Het wijkcentrum

Het voorzieningencentrum van 't Look heeft primair een functie voor de wijk en de direct aangrenzende delen van de omliggende wijken. De voorzieningen zijn geconcentreerd in een oostelijk deel (kleinschalige detailhandel, maatschappelijk voorzieningen en commerciële dienstverlening) "Winkelcentrum 't Look" en een westelijk deel van het binnengebied (educatieve en maatschappelijke voorzieningen).



Detailhandel

Met betrekking tot detailhandel is in de wijk alleen een supermarkt gevestigd voor de dagelijkse voorzieningen in het kleinschalige 'Winkelcentrum 't Look'. De supermarkt trekt echter ook bezoekers uit andere wijken. Rond de supermarkt zijn diverse gratis parkeervoorzieningen gelegen.

Overige centrumdoeleinden

In het oostelijk deel, aan de Sterrenlaan, is een benzineservicestation gevestigd inclusief een winkelvoorziening, een autowasstraat en een autoservicebedrijf. In het winkelcentrum is een aantal bedrijven in de commerciële dienstverlening, een cafetaria en een restaurant gevestigd. Aan de Ambachtslaan bevindt zich een pand ten behoeve van bijzondere woondoeleinden. Aan de Nijverheidslaan is het kantoorpand van de woningbouwvereniging gevestigd. De diverse voorzieningen beschikken allen over eigen parkeerruimte.

In het westelijk deel van het binnengebied zijn een basisschool, een kinderopvang en een overdekte sportvoorziening gelegen. Allen voorzien van voldoende parkeerruimte in de directe omgeving.





Herstructurering

Het oostelijk deel van het wijkcentrum is in 1999/2000 volledig geherstructureerd; daarbij ging het om nieuwbouw van centrumdoeleinden (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) met daarboven woningen en een herinrichting van de directe omgeving van het centrum inclusief een uitbreiding van het aantal parkeervoorzieningen. Het doel was het winkelcentrum uit te breiden, te moderniseren en woningbouw mogelijk te maken.

4. HET BESTEMMINGSPLAN

Zoals in de inleiding reeds is vermeld is de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 't Look 2004, te komen tot een goed beheer en afbakening van de ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied, afgestemd op de huidige beleidslijnen. Daarnaast is het van belang, om in het kader van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een uniforme regelgeving voor het gebied op te stellen, die in overeenstemming zal zijn met de (nog op te stellen) plannen voor de overige woongebieden. Voor het bestemmingsplangebied van 't Look betekent dit in ieder geval dat er, uitgaande van de feitelijke situatie die op basis van de in het verleden geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten op zorgvuldige wijze tot stand is gebracht, qua hoofdopzet een consoliderend beleid zal worden gevoerd.

Dit houdt in dat de bestaande in de wijk aanwezige structuren zoveel mogelijk worden gerespecteerd, zoals handhaving van de bestaande verkeersstructuur voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer, instandhouding van de groenstructuur en het huidige bebouwingsbeeld.

Naast consolidering wordt in het plan binnen de kaders van de ruimtelijke mogelijkheden, enige ruimte gegeven voor ontwikkeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn regels opgenomen die mogelijkheden bieden voor uitbreidingen / veranderingen. De te behouden structuren en de huidige kwaliteiten van het gebied dienen hierbij niet uit het oog te worden verloren. Daar waar bijzondere bebouwing moet kunnen uitbreiden, wordt in het plan ruimte gecreëerd. Deze ruimte wordt afgebakend door op de kaart opgenomen bebouwingsgrenzen, -hoogten en waar nodig –percentages. Voor de woningbouw biedt het plan de mogelijkheid om via een wijzigingsplan een gebied aan De Schaatsenmaker te herstructureren ten behoeve nieuwbouw van woningen en de vestiging van maatschappelijke doeleinden. Hier worden twee bestaande flatgebouwen geamoveerd.

Voor de bestaande woonbebouwing is het ruimtelijk beleid afgestemd op de algemene richtlijnen die hiervoor binnen de gemeente Veldhoven gelden en zijn opgenomen in de "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern". In de standaard wordt gedifferentieerd naar de diverse typen woningen in samenhang met de perceelsgrootte en de situering binnen het plangebied (zie tabel in de planvoorschriften). De ruimtelijke afbakening is geen strak keurslijf maar biedt mogelijkheden voor de uitbreiding van de woning en het oprichten van bijgebouwen (zowel aangebouwd als vrijstaand). Voor zover bestaande woningen vallen binnen een toegekend woningtype en de betreffende maatvoering niet zou voldoen aan de betreffende regelgeving, kan de afwijking voor zover aanwezig en/of voor zover ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht worden geregeld (zie register in de planvoorschriften).

Een en ander vindt direct zijn vertaling in de juridische regeling van het plan (planvoorschriften en kaart).

5. MILIEUASPECTEN



Algemeen

Ten aanzien van algemene milieuaspecten in de zin van mogelijke hinder van vormen van bedrijvigheid of andere functies die dienen te worden getoetst aan het milieuaspect, is in en om het plangebied van 't Look één specifiek aandachtspunt aanwezig. Het benzineservicestation inclusief de autowasstraat en het autoservicebedrijf aan de Sterrenlaan aan de oostrand van het gebied.

Voldaan wordt aan de geldende eisen die vanuit de Wet Milieubeheer aan deze bedrijven kunnen worden gesteld.

De overige bestaande functies in het plangebied waar op grond van de brochure Bedrijven en Milieuzonering een planologisch te toetsen afstand voor wordt aangegeven, dienen al rekening te houden met de aanwezige woningen in de directe omgeving. Zo zullen eventuele toekomstige uitbreidingen van bestaande functies dienen te passen binnen het kader van hetgeen de Wet Milieubeheer toelaat.

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan voorziet niet in de directe uitbreiding van het aantal woningen of andere geluidsgevoelige functies. De aanleg van het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-tracé / geregeld buiten de kaders van voorliggend bestemmingsplan) leidt nergens tot een toename van de geluidsbelasting van 2 dB(A) of meer binnen het plangebied 't Look 2004, zodat geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Procedures in het kader van de Wet geluidhinder hoeven derhalve niet doorlopen te worden.

De bestemmingsplanregeling bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden, waarbij de omzetting naar (bijzondere)woonbebouwing mogelijk is. In de onderstaande tabel wordt per locatie aangegeven, hoe bij wijziging naar (bijzondere)woondoeleinden wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder ten aanzien van de toegelaten geluidsbelasting. Nu de gehele wijk 't Look in 2005 verblijfsgebied wordt, liggen de in de tabel genoemde locaties ruim verwijderd van gebiedsontsluitingswegen met hogere snelheden (Sondervick, Heerbaan, Sterrenlaan)

Adres	Bestemming	Wet geluidhinder
Ambachtslaan 150-156	Bijzondere woondoeleinden	Geen gevolg
Messenmaker 6, 8, 10	Maatschappelijke doeleinden	Gehele wijk wordt 30 km zone
Messenmaker 6	Sportdoeleinden	Gehele wijk wordt 30 km zone
Schaatsenmaker 10	Centrumdoeleinden II	-Gehele gebied van 't Look wordt 30 km zone. -Ten opzichte van de Sterrenlaan vormt het aanwezige flatgebouw een hoge afscherming.

Bodem

Door het 'Bodembeheerplan Veldhoven' en de bijbehorende 'Bodemkwaliteitskaart Veldhoven' bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (11 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

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

Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

Besluit Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten' kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Met behulp van de 'Regionale verkeersmilieukaart' is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Uit berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties niet worden overschreden. Wel is het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM 10 (fijn stof) groter dan het wettelijk toegestaan aantal van 35. De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit. Verlaging van de maximumsnelheid en de invoering van hoogwaardig openbaar vervoer in het plangebied zullen een positieve bijdrage leveren.

Externe veiligheid

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

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

6. NATUURWAARDEN

Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

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

Ecologische Hoofdstructuur

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

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

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

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

Flora- en faunawet

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

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

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

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

Ontheffing

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

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

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

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

De planlocatie

De planlocatie betreft een bestaand woongebied. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn er geen activiteiten mogelijk als gevolg waarvan het voortbestaan van soorten in het geding is. Voor de

ontwikkelingslocaties binnen de wijk, die buiten de contour van het plangebied vallen, zullen nadere onderzoeken worden verricht in het kader van de Flora- en faunawet.

7. WATERHUISHOUDING

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld.

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beschrijving huidige situatie

- a. Grondwatersysteem; infiltratie en kwel:
Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,36 +NAP.
- b. Oppervlaktewater:
In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.
- c. Watergerelateerde ecosystemen:
In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.
- d. Het afvalwatersysteem:
 - Stelsel en leeftijd
In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn wel kleine renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: ten Noorden van de wijk, langs de Heerbaan, ligt een interne overstort.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

a. Provinciaal beleid

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan met name ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;

- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

b. Waterschapsbeleid

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Gebruik van niet uitlopende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

c. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

Overeenstemming en knelpunten

Omdat dit bestemmingsplan een herziening in een bestaande wijk betreft kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringsstelsel dient men de mogelijkheden van het afkoppelen te

onderzoeken en te benutten rekeninghoudend met de standaard van de trits.

Afspraken met de waterbeheerder

In het reguliere overleg watertoets met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden d.d. 4 mei 2004. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen.

8. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

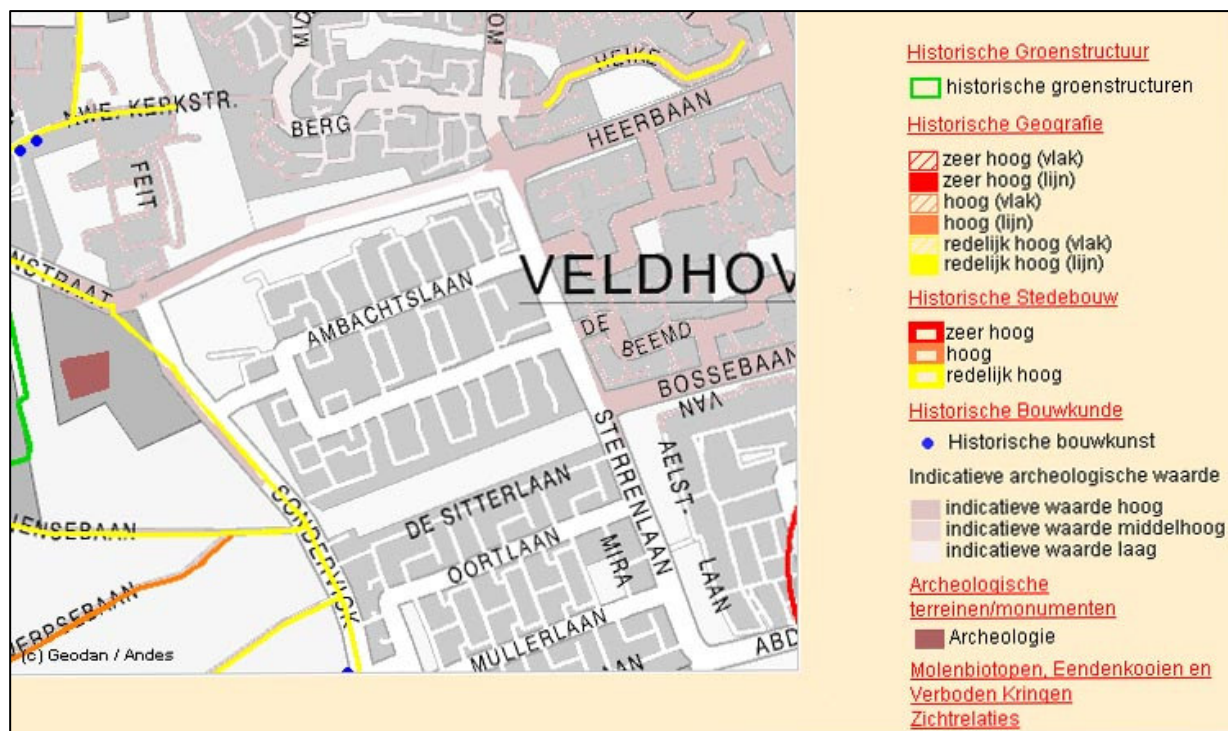
Archeologie

Het beleid met betrekking tot archeologische waarden dient erop gericht te zijn archeologische belangrijke terreinen zoveel mogelijk te ontzien. In het geval dit niet mogelijk is, dient voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek. Ten einde de informatie vast te kunnen leggen alvorens het betreffende deel van het bodemarchief verloren gaat.

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

AMK geeft gewaardeerde archeologische terreinen weer. Naast de AMK is er een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW is een kaart waarop de archeologische trefkans (hoog, middelhoog en laag) van bepaalde bodems in relatie tot geologie en grondwaterstand zichtbaar is gemaakt.

Door de provincie Noord-Brabant is een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierin zijn tevens de AMK en de IKAW opgenomen. De gebieden op deze kaart met aanduiding 'archeologische waarde hoog of middelhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.



Kaart 5 Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant.

Gebieden die behoren tot de kom en 'wit' op de kaart zijn aangeduid, betreft zogenaamde 'niet-gewaardeerde gebieden' en dienen te worden getoetst aan de beschikbare (historische) achtergrondinformatie. Als voor deze gebieden geen indicaties voor een archeologische verwachting aanwezig zijn, behoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Overigens dienen "niet-gewaardeerde gebieden" die direct aansluiten op gebieden met een middelhoge of hoge indicatieve archeologische waarde, bijzondere aandacht.

Het plangebied is nagenoeg geheel aan te merken als een gebied met een beperkte of onbekende archeologische waarde. Een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant toont aan dat het bebouwde gebied volledig wordt, aangeduid als witte 'niet-gewaardeerde gebieden'. De groene randen zijn gewaardeerd als een gebied met een lage indicatieve archeologische waarde. De enige uitzonderingen worden gevormd door het noordelijk deel van het tracé van de Heerbaan en het oostelijke deel van het tracé van de Sterrenlaan, die de waarde middelhoog tot hoog kent. Op grond van deze indicatie dient voor deze gebieden, alvorens een mogelijke bodemverstoring plaatsvindt, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) te worden verricht.

Cultuurhistorie



De Sondervick en de St. Janstraat worden, op basis van dezelfde Cultuurhistorische Waardenkaart, beschouwd als een belangrijke historische geografische lijnelement met een redelijk hoge waarde. Op grond van deze indicatie dient voor deze gebieden, alvorens een mogelijke bodemverstoring of ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) te worden verricht.

In het plangebied komen geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten, dan wel beschermde stads- of dorpsgezichten voor.

Archeologie, cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkelingen

Het plan 't Look kent geen tot nagenoeg geen ontwikkelingsmogelijkheid. Slechts incidentele uitbreidingen binnen de kaders van de planvoorschriften zijn te verwachten. Van een verdere verstoring van het bodemprofiel zal daarom geen sprake zijn. Een aantal zaken is in het plan geregeld via een vrijstelling of een wijzigingsbevoegdheid. Als criterium is hier de toets aan cultuurhistorische waarden opgenomen. Het op voorhand verrichten van archeologisch onderzoek komt niet als logisch voor. Met uitzondering van de aanleg van het HOV-tracé, welke deels gesitueerd is op het historisch geografische lijnelement (Sondervick). Echter ten behoeve van het bestemmingsplan Hoogwaardig Openbaar Vervoer Veldhoven is reeds een AAI uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is naar voeren gekomen dat de gronden dermate verstoord zijn dat aantreffen van archeologisch materiaal niet waarschijnlijk is. Nader onderzoek wordt niet aanbevolen.

9. FINANCIËLE ASPECTEN

Ontwikkelingen in het gebied zullen grotendeels plaatsvinden op basis van particulier initiatief. Voor de gemeenten zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

10. JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan. Voor zover het plan afwijkingen van de standaard bevat zijn deze afwijkingen benoemd in de subparagraaf "afwijkingen van de standaard" in dit hoofdstuk.

Algemeen

Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend. De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemmingen voor de gronden gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren / de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

bebouwingslijn

*voorgevelrooilijn tevens
bebouwingslijn*

*hoofdvoorgevelrooilijn tevens
bebouwingslijn*

- de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen, het bouwvlak, geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. De bebouwingslijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;
- de voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bebouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;
- de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;

aanduiding "andere gebouwen
toegestaan"

scheidingslijn bestemmingsvlak /
bestemmingsvlak /
bestemmingsdeelvlak

scheidingslijn maatvoering /
bouwvlak / bouwvlakdelen

- de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze wordt opgenomen voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en bijgebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Het bebouwingspercentage dat in de tabel is opgenomen, geldt niet voor de bijgebouwen die binnen deze vlakken zijn/worden gerealiseerd;
- de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak binnen dezelfde bestemming in bestemmingsdeelvlakken.
Binnen deze bestemmingsdeelvlakken zijn verschillende danwel zelfstandige functies of verschillende woningtypen toegestaan.
- de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen (code bouwvlakdeel) die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Paragraaf II bevat de regeling voor de afzonderlijke bestemmingen.
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht.

Artikel 3 Wonen

doeleindenomschrijving en nadere
detaillering van de doeleinden

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel. De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (zie verwijzing op de plankaart).

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

- vrijstaande woningen;
- halfvrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;
- aanééngebouwde woningen.

Binnen deze woningtypen zijn varianten mogelijk.

De bebouwingstabel stelt, naast een algemeen bebouwingspercentage, aan hoofdgebouwen per klasse eisen aan de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen (aanbouwen, uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

aparte tabel meergezinswoningen

Voor meergezinswoningen (gestapelde bouw voor appartementen) is er een aparte tabel opgenomen.

hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel zijn per adres in het register opgenomen.

*andere gebouwen
(aanbouwen, uitbouwen en al dan
niet vrijstaande bijgebouwen)*

Andere gebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen (het bouwvlak/bouwvlakdeel). Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in drie gebieden:

1. Buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen (bouwvlak) 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 andere gebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdebouw en deze niet worden meegeteld bij de hierboven genoemde maat van 75 m². Deze aangebouwde andere gebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering.
3. In afwijking van dit uitgangspunt geldt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m². De maatvoering en de toe te passen dakhelling is overeenkomstig die van de overige andere gebouwen.

Afwijkingen ten aanzien van de omvang of het gebruik van andere gebouwen zijn voor het betreffende adres vermeld in het register.

*bebouwingspercentage
(zie tabel)*

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen; het bouwvlak c.q. bouwvlakdeel. 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 vóórkomen 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.

*gebied vóór de
(hoofd)voorgevelrooilijn*

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

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

- (ondergeschikte) aangebouwde andere gebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend (aanduiding 'andere gebouwen toegestaan');
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

aan huis verbonden beroepen

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er geldt een maximum van 50 m² en een maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief bijgebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen.

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

vrijstellingen

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

- de voorgeschreven afstanden van -bijgebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. 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.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven uiteraard gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Enkele bedrijven waarvan op voorhand vaststaat dat deze niet thuishoren als bedrijfsmatige activiteit bij een woning (agrarische bedrijven, benzineservicestations, bowlingcentra, zelfstandige detailhandel) zijn hieruit weggelaten.

Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in wat verder een pure woonwijk is. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders

plaatsvindt of kleinschalige fabricage.

Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van de woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat. Activiteiten die op wat voor manier dan ook grootschalig zijn (in benodigde ruimte, of door inzet van bepaalde professionele apparatuur) vallen vrijwel altijd onder de werking van de Wet milieubeheer. Dat wil zeggen: voor deze activiteiten is een milieuvergunning noodzakelijk of ze vallen onder de werking van een algemene maatregel van bestuur op basis van diezelfde wet. Deze activiteiten zijn uitgesloten in de vrijstellingsregeling, omdat deze niet in een woonwijk thuishoren.

Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten.

- Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

strijdig gebruik

In aanvulling op de algemene gebruiksbepaling, die is opgenomen in de algemene bepalingen achter in de voorschriften, wordt specifiek op de bestemming toegespitst strijdig gebruik uitgesloten. Het betreft o.a. het gebruik ten behoeve van zelfstandige bewoning van andere gebouwen en het gebruik als afhankelijke woonruimte.

mantelzorg

Via een aan de gebruiksbepaling gekoppelde vrijstelling kunnen B&W bewoning van andere gebouwen toestaan voor de zogenaamde mantelzorg. De belangrijkste voorwaarde hierbij is dat er geen zelfstandige woning mag ontstaan.

wijziging

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders:

- andere woningtypen toestaan;
- de bestemming wijzigen in de bestemming “Bijzondere woondoeleinden” (artikel 4);
- de bestemming wijzigen in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” (artikel 5);

Deze wijzigingen zijn enkel toegestaan indien aan een aantal bij de betreffende regeling genoemde eisen is voldaan. De eisen zien er onder meer op toe dat geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de belangen van derden, het woon- en leefklimaat alsmede de in de omgeving aanwezige architectonische en of cultuurhistorische waarden. Voorts dient duidelijk te zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is indien er sprake is van een nieuwe functie en dat in geval van geluidgevoelige functies wordt voldaan aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder. Voor zover nieuwe woonfuncties worden toegelaten dient het aantal te realiseren woningen tevens te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 4 Bijzondere woondoeleinden

doeleindenomschrijving

Ingevolge de doeleindenomschrijving zijn de gronden bestemd voor woonvormen die gericht zijn op zorgverlening in groepsverband. De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

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 / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is nagenoeg de dezelfde als die voor "Wonen" (artikel 3). De toe te passen maatvoering wordt hier gerelateerd aan de bebouwingslijn (impliciet aan het bouwvlak).

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

wijziging

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden omgezet in "Wonen" (artikel 3) en "Maatschappelijke doeleinden".

In aanvulling op de in het plan opgenomen algemene gebruiksbepaling, is een aantal specifiek op de bestemming afgestemde gebruiksregels (strijdig gebruik) opgenomen.

*doeleindenomschrijving en nadere
detaillering*

Artikel 5 Centrumdoeleinden II

Binnen deze bestemming is het wijkcentrum geregeld. De exacte situering van de functies horeca, detailhandel en zakelijke dienstverlening is in principe niet vastgelegd. Verandering van locatie is dus mogelijk.

Om de situatie toch voldoende in de hand te kunnen houden, is – voorzover van belang – in de nadere detaillering van de doeleinden bepaald hoeveel bedrijfsoppervlak voor iedere functie binnen de bestemming in totaal is toegestaan.

Deze functies zijn in principe enkel in de begane groundbouwlaag toegestaan. Uitzonderingen hierop worden op de plankaart aangegeven met een verwijzing naar de tabel.

Op de verdieping zijn op de hiertoe aangegeven locatie, bovenwoningen toegestaan. Voor deze woningen geldt dezelfde regeling voor aan verbonden beroepen en bedrijven als bij Wonen (artikel 3)

gebouwen

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen (bouwvlak). Een scheidingslijn maatvoering verdeelt het bouwvlak (bouwvlakdelen); voor elk bouwvlakdeel geldt een aparte maatvoering (zie tabel).

De gronden binnen het bouwvlak mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of in de voorschriften een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is dezelfde als die voor "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 4), met dit verschil dat het bouwvlak overeenkomt met het bestemmingsvlak, waardoor er geen sprake is van bouwwerken voor de bebouwingslijn (buiten het bouwvlak).

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m² (zie regeling Wonen artikel 3).

- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden (zie regeling Wonen artikel 3).

In aanvulling op de in het plan opgenomen algemene gebruiksbeplanning, is een aantal specifiek op de bestemming afgestemde gebruiksregels (strijdig gebruik) opgenomen.

Artikel 6 Verspreide voorzieningen

kleine nutsvoorzieningen

Verspreide voorzieningen zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd (verspreid) binnen het plangebied gelegen zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om buurtwinkeltjes, bedrijfjes, kantoren e.d, die niet tot een specifieke centrumconcentratie behoren. Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Binnen de bestemming "Verspreide voorzieningen" vallen in dit plan de kantoren aan de Nijverheidslaan (K), het autoreparatiebedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Sterrenlaan (Bau) en een bedrijfje aan de Ambachtslaan waar kasregisters worden gerepareerd geregeld. In de nadere detaillering van de doeleinden zijn deze functies vastgelegd.

wijziging

Doordat het gaat om verspreid liggende functies is echter een grotere mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functie-omzettingen. Deze zijn enkel toegestaan via wijziging door het College van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden. Tevens is een functie-wijziging naar wonen opgenomen, waardoor het mogelijk wordt om de niet-woonfunctie uit de woonwijken te weg te halen. Daarnaast is het mogelijk deze bestemming om te zetten naar de bestemming "Bijzondere woondoeleinden".

tabel en sub-tabel

De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen (bouwlak).

De maatvoering en de functie van de verspreide voorzieningen is vastgelegd in de tabel.

Binnen de bestemming 'verspreide voorzieningen' is in het plangebied 't Look de woonfunctie niet toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden

maatvoering

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" omvat de functies ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur, openbaar bestuur, verenigingsleven en lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg.

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen

	zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen (bouwvlak). 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 / die bebouwde oppervlakte als maximum. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is nagenoeg de dezelfde als die voor "Wonen" (artikel 3) met dit verschil dat hier geen sprake is van een (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn. De toe te passen maatvoering wordt hier gerelateerd aan de bebouwingslijn (impliciet aan het bouwvlak).
<i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	
<i>kleine nutsvoorzieningen</i>	Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.
<i>vrijstelling</i>	Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden: • grotere nutsvoorzieningen worden opgericht; • de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien; • de schotelantennes achter de bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.
<i>wijziging</i>	Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden omgezet in Wonen of Bijzonder woondoeleinden, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. In aanvulling op de in het plan opgenomen algemene gebruiksbeplanning, is een aantal specifiek op de bestemming afgestemde gebruiksregels (strijdig gebruik) opgenomen.
<i>doeleindenomschrijving en nadere detaillering</i>	
<i>maatvoering</i>	<i>Artikel 8 Sport- en recreatiedoeleinden</i> Binnen deze bestemming worden alle sport- en recreatievoorzieningen opgenomen. Zelfstandige horecafuncties zijn uitgesloten. De toegestane maatvoering is geregeld in een tabel. De 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 / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

De regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is in overeenstemming met de functie.

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

Artikel 9 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes). In de nadere detaillering van de doeleinden worden voorts een aantal minimale rijbaanbreedtes vastgelegd en zijn de groenvoorzieningen bestemd die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersverbindingen. Het is de bedoeling dat het groen en de langzaamverkeersverbindingen worden gehandhaafd.

vrijstelling

Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden of voor de aanleg van hondenuitlaatterreinen. Voorts zijn op de kaart aanduidingen opgenomen voor de plaatsen waar de gronden tevens voor speelvoorzieningen zijn bestemd. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het eveneens mogelijk om ook op andere plaatsen dergelijke voorzieningen toe te laten.

bouwwerken

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

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

Artikel 10 Groenvoorzieningen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Specifiek zijn in dit plan de gronden behorend bij een kinderboerderij ten behoeve van deze functie aangemerkt.

De groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. In tegenstelling tot de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden biedt

vrijstelling

het plan ten aanzien van deze groenvoorzieningen geen mogelijkheid tot een functiewijziging. Paden en de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen, hondenuitlaatterreinen.

Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 11 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen geregeld die niet bij recht zijn toegestaan ingevolge de overige "gebiedsbestemmingen".

Afwijkingen van de standaard

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

- Aan de begripsbepaling is een definitie toegevoegd voor een 'retourette'.
- Het plan bevat geen regeling voor bijgebouwen bij 'meergezinswoningen' (code M). de bergingen zijn inpandig gesitueerd.
- Voorzover binnen bestemmingen geen sprake is van een (hoofd)voorgevelrooilijn, is de situering van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' gerelateerd aan de bebouwingslijn (impliciet aan het bouwvlak).
- Binnen de bestemming 'groenvoorzieningen' is een regeling opgenomen voor de in het plan aanwezige kinderboerderij.
- De bestemming nutsvoorzieningen bevat geen beperking ten aanzien van de bebouwde oppervlakte.
- In een regeling voor mantelzorg is niet voorzien binnen de bestemmingen centrumdoeleinden II, verspreide voorzieningen, maatschappelijke doeleinden, sport – en recreatiedoeleinden (hier zijn geen bijgebouwen die voor dit doel kunnen worden aangewend)

11. INSPRAAK EN OVERLEG

Inpraak

Het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 4 van de "Algemene Inpraakverordening" met ingang van 30 januari 2004 gedurende twee weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de genoemde periode is één schriftelijke reactie ontvangen.

De betreffende reactie is hieronder kort weergegeven met aansluitend daaraan het antwoord van de gemeente.

Reactie

Namens het wijkplatform "t Look", wordt door de secretaris, de heer R.C. Sandberg, Suikerbakker 8, aangegeven dat voorlopig geen commentaar wordt gegeven totdat er juridische duidelijkheid is met betrekking tot de in het bestemmingsplan Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) Veldhoven ingetekende H.O.V.-lijn.

Antwoord gemeente

De reactie heeft vooralsnog geen ruimtelijk relevant inhoudelijke strekking en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overleg.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord Brabant. De provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het plan behandeld op 28 juni 2004.

Hieronder is de PPC-reactie verwoord met aansluitend daaraan de beantwoording van de gemeente.

Reactie PPC

De voorgestelde locatie met wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe woningen in de bestemming Groen (buiten bosgebied) is goed in overeenstemming met het geldende provinciale leidende principe voor zuinig ruimtegebruik. De mogelijkheden voor stedelijke inbreiding zouden nader geoptimaliseerd moeten worden binnen duurzaam te behouden delen van de groene structuur.

Antwoord gemeente

Binnen het stedelijke gebied wordt zoveel mogelijk gestreefd naar zuinig ruimtegebruik. Binnen het plangebied bestaat evenwel geen mogelijkheid voor woningverdichting. Wel betekent de herbouw van twee flats aan de Schaatsenmaker- gezien de spoedige ontwikkeling buiten het plan gehouden- een intensivering van de bebouwing binnen 't Look.

Reactie PPC

Met wijzigingsbevoegdheid kunnen nieuwe woningen worden gebouwd en overigens enkele niet geluidsgevoelige bestemmingen worden omgezet in geluidsgevoelige. Geadviseerd wordt om aan te geven of voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder. Bij vaststelling van het raadsplan moet voldaan zijn aan de wet Geluidhinder.

Antwoord gemeente

Ten aanzien van de algemene wijzigingsbevoegdheid naar (bijzondere) woondoeleinden, opgenomen bij de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Centrumvoorzieningen II en Sportdoeleinden is in de toelichting per locatie aangegeven, hoe aan de eisen ingevolge de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

In de toelichting is bij de milieuaspecten een tabel toegevoegd, waarbij is aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, indien aan de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.