

Gemeente Veldhoven

Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)

INHOUD

BLZ

A toelichting

1. INLEIDING	4
2. PLANLOCATIE.....	5
3. GELDENDE BESTEMMINGSPAN.....	6
4. PLANBESCHRIJVING.....	7
5. BEOORDELING WIJZIGINGSPLAN.....	16
6. MILIEUASPECTEN.....	17
7. WATERHUISHOUDING	19
8. NATUURWAARDEN	21
9. CULTUURHISTORIE	22
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
11. JURIDISCH PLAN.....	24

B. voorschrift, kaart en tabel maatvoering

Gemeente Veldhoven

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan “Heikant,
wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)”

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Heikant 2000' en beoogt de realisatie van een nieuwe woning, die als zodanig met "nieuwe woning" is aangeduid in het bestemmingsplan 'Heikant 2000' planologisch en juridisch mogelijk te maken.

2. DE PLANLOCATIE



Heikant 2000, planlocatie

De nieuwe woning is gesitueerd aan de Sint Jorisstraat, naast het huisperceel, waar de woning Sint Jorisstraat 15 is gelegen. Ter plaatse wordt een open ruimte opgevuld.

Qua schaal past de bouw van een extra woning als nieuw element bij het karakter van de buurt. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, met inbegrip van toegestane vrijstellingsbepalingen van de bouwvoorschriften.

De woning is qua bouwmassa passend bij de bebouwingsstructuur en sluit aan bij de bebouwingskarakteristiek in het noordelijk deel van het dorp. Aan de overzijde van de planlocatie liggen thans nog geen woningen.

3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

De locatie aan de Sint Jorisstraat valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Heikant 2000' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 18 november 2003 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 1 juni 2004. Het plan is onherroepelijk geworden op 24 augustus 2005. Het plan heeft betrekking op de toepassing van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Heikant 2000' voor het oprichten van en nieuwe woning aan de Sint Jorisstraat naast huisnummer 15.

Het bestemmingsplan 'Heikant 2000' betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin de gehele woonwijk, grotendeels bestaand woongebied, tot stand is gekomen door middel van verschillende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen, die in een uniforme planregeling zijn vastgelegd, waarbij maatvoering en situering van panden zijn aangegeven op de bij het plan gevoegde plankaarten.



*Bestemmingsplan Heikant
Kaartfragment met de planlocatie aan de St Jorisstraat*

Voor de planlocatie aan de Sint Jorisstraat geldt de bestemming 'Wonen' (artikel 3). Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om een extra woning te realiseren. Op de plankaart is deze locatie specifiek met een ster aangeduid binnen een zone wijzigingsbevoegdheid.

De betreffende wijzigingsbevoegdheid is in artikel 3.5.2. van het bestemmingsplan 'Heikant 2000' juridisch vastgelegd.

De procedure voor wijziging wordt gevoerd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 9.1.5. Overgangsrecht Wet ruimtelijke ordening.

4. PLANBESCHRIJVING

Algemeen

Het plan voor de realisatie van een vrijstaande woning past binnen de aangegeven wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Heikant 2000', vastgesteld 18 november 2003.

De uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn ook van toepassing op het onderhavige wijzigingsplan, waarbij behoud en versterking van het bestaande woongebied voorop staat. Concentratie van bebouwing is gewenst. Daarom zijn slechts beperkte woningbouwmogelijkheden toegestaan als afronding van bebouwingslinten en omzetting van agrarische bebouwing naar woondoeleinden onder strikte voorwaarden. Daarbij is de relatie met het omliggende landschap van groot belang. De doorzichten vanaf de wegen en tussen de nabij gelegen bospartijen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Voor de gevraagde locatie aan de Sint Jorisstraat wordt een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in één bouwlaag met kap. De woning wordt gesitueerd in lijn met de omliggende woonbebouwing, waarvoor met name is afgestemd op de naastgelegen woning op het perceel Sint Jorisstraat 15.

De voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Heikant 2000' worden overeenkomstig van toepassing verklaard.

Met name voor het bouwplan is daarbij de bepaling van artikel 3 (wonen) en de daarbij opgenomen wijzigingsbevoegdheid van belang, waarmee de onderhavige medewerking aan een extra woning mogelijk is.

Onderstaand is het relevant gedeelte van het bouwvoorschrift weergegeven en de betreffende wijzigingsbepaling, waaraan toepassing wordt gegeven. Vervolgens is aangegeven, hoe aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

De bouwvoorschriften zijn in de tabel opgenomen, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan. Aan de bouwvoorschriften, horend bij woningen van het woningtype A1, wordt voldaan.

BOUWVOORSCHRIFT WONEN (ARTIKEL 3 BESTEMMINGSPLAN HEIKANT 2000)

Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Wonen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven code zijn, al dan niet in combinatie, de volgende woningtypen toegestaan:

Code	Toegestane type woning
A	Vrijstaande woningen

- b. Voor zover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen een afwijkend gebruik is opgenomen mag dat gebruik in de daar genoemde omvang worden uitgevoerd c.q voortgezet;
- c. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
 3. een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf, indien dat laatste wordt toegelaten via vrijstelling als bedoeld in artikel 0, mogen uitsluitend samen worden uitgeoefend, indien voor beide samen maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt;
 4. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals deze voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 5. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de gebruiker van de woning te zijn;
 6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van extra parkeergelegenheid;
 7. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
 8. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;

9. door degene die de activiteit gaat ontplooien, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 10. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden beroep.
- d. Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:
- indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter bedraagt; of
 - indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning (met name bij aaneengebouwde woningen) en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir.
- Een en ander mits:
- a. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
 - b. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - c. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
 - d. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.

Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 3 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Gebouwen – algemeen (artikel 3.3)

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 3 onder f en g respectievelijk;
- b. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage) respectievelijk de tabel bouwvoorschriften voor Wonen, niet overschrijden;
- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

Woningen - het hoofdgebouw (artikel 3.3.3.)

Voor het bouwen van woningen c.q. het hoofdgebouw, behoudens voor zover op de plankaart de code "M" (meergezinswoningen) is aangegeven, gelden de volgende bepalingen:

- a. bestaande vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde c.q. patiowoningen dienen als zodanig gehandhaafd te blijven;
- b. voor het bouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage) opgenomen voorschriften, tenzij in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen een geheel of gedeeltelijk afwijkende maatvoering is opgenomen; in dat geval geldt die afwijkende maatvoering;

- 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;
- d. binnen een bestemmingsvlak mag het aantal bouwpercelen voor woningen niet meer bedragen dan door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven;
- e. per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- f. het hoofdgebouw dient met de hoofdvoorgevel in of evenwijdig aan en achter de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn maximaal 2 m mag bedragen;
- g. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of achterperceelsgrens reeds minder bedraagt dan ingevolge de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage) is voorgeschreven, dan mag deze afstand gehandhaafd maar niet verkleind worden.

Andere gebouwen bij woningen met de code A, B, C, D en E(artikel 3.3.5.)

Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A, B, C, D en E gelden de volgende bepalingen:

- a. voor zover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen een geheel of gedeeltelijke afwijkende maatvoering is opgenomen, geldt in dat geval die afwijkende maatvoering;
- b. de oppervlakte aan andere gebouwen mag per bouwperceel buiten de zone hoofdgebouwen niet meer dan 75 m² bedragen; bovendien is binnen de zone hoofdgebouwen een oppervlakte aan andere gebouwen toegestaan die niet meer bedraagt dan 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen reeds meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- c. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan:	Code/woningtype				
	A				
Minimaal:	10 m				
bij het hoofdgebouw aan het eind van een bestemmingsvlak(deel), minimaal:	4 m				

- Voor zover de bestaande afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, minder bedraagt dan de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;
- d. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
 - e. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
 - f. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, een ander gebouw aan de hoofdvoorgevelzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de breedte van het ander gebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van het ander gebouw mag niet meer dan 3,6 m bedragen;
 3. de diepte van het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, mits de diepte van de tuin, gelegen vóór het aan de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn aangebouwde ander gebouw, als gevolg daarvan niet minder dan 2 m zal bedragen;
 - g. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, de bouw van één carport toegestaan, met inachtneming van de volgende voorschriften:
 1. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 m en niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat een bouwhoogte van maximaal 4,5 m is toegestaan voor carports op een afstand van ten minste 2 m achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
 3. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen; deze maat wordt niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 0 onder a;
 4. de lengte en breedte van de carport mogen niet minder dan 4 m, respectievelijk 2,5 m bedragen;
 5. het in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage op pagina) opgenomen bebouwingspercentage mag door de bouw van de carport niet overschreden worden;
 6. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 m vóór de aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, tot 1 m achter de van de weg afgekeerde gevel van de woning;
voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;

7. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning, en wel 2 meter achter de hoofdgevel;
8. er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.3.9.)

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antennes, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.10

Schotelantennes(artikel 3.3.10)

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

Vrijstelling (artikel 3.4)

Afstand andere gebouwen achter hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw bij woningtype A. (artikel 3.4.1)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 0 onder c teneinde bij woningtype A de afstand van het ander gebouw achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te verkleinen tot minimaal 4 m, mits het open karakter ter plaatse niet wordt aangetast.

Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde (artikel 3.4.3).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 0 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande antennes, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Schotelantenne met grotere doorsnede (artikel 3.4.4.)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 0 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

Aan huis verbonden beroepen (artikel 3.4.5)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 0 onder c sub 2 voor de vergroting van het toegestane vloeroppervlak voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 75 m². Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien ter plaatse niet tegelijkertijd een aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend;
- b. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht genomen te worden:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

Aan huis verbonden bedrijven (artikel 3.4.6)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 0 onder c toegestaan aan huis verbonden beroep samen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 40 m² mag worden gebruikt voor de kinderopvang; voorts mogen per woning (en de andere gebouwen) maximaal 9 kinderen worden opgevangen;
- d. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals die voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de gebruiker van de woning te zijn;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en van buitenspeelruimte ten behoeve van kinderopvang;
- g. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
- h. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht te worden genomen:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;

- i. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Dit betekent onder andere het volgende:
 - (1) geen vrijstelling wordt verleend voor activiteiten die vergunning- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
 - (2) vrijstelling kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie 2 van de staat van inrichtingen (bijlage I), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf.

3.5 Wijziging

Wijzigen extra woning binnen zone wijzigingsbevoegdheid(artikel 3.5.2)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om op de gronden gelegen binnen de ingevolge dit lid op de kaart aangegeven wijzigingsbevoegdheid een vrijstaande woning extra te bouwen en met het oog daarop de situering van de bebouwingslijnen wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de te realiseren woning mag enkel worden gesitueerd op of nabij de aanduiding ter zake op de plankaart;
- b. de te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de groene overgang naar het profiel van de Rundgraaf dient te worden gewaarborgd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- i. de voorschriften van artikel 3 blijven van toepassing.

(Heikant 2000)

5. Beoordeling wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is beoordeeld aan de hand van de hiervoor vermelde bepalingen a. t/m i. van het moederplan "Heikant 2000".

- a. De situering van de te bouwen woning is overeenkomstig de op de plankaart aangegeven locatie voor "nieuwe woning" ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.
- b. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief kan gesteld worden dat de toevoeging van één woning binnen de woningbouwplanning past. De gevraagde woning past onder het kopje "her en der" van de woningbouwplanning.
- c. Nu de woning stedenbouwkundig goed kan worden ingepast, hetgeen destijds reeds is beoordeeld, worden bestaande belangen en/of gebruiksmogelijkheden niet onevenredig aangetast. Ook geldt dat de woning op aanzienlijke afstand van buurpercelen wordt gebouwd.
- d. Nu de woning en alle toegestane bebouwing binnen de aangegeven situering van de wijzigingsbevoegdheid blijft, wordt het groene profiel van de Rundgraafzone niet aangetast.
- e. Bedoelde waarden zijn, voor zover bekend, niet ter plaatse aanwezig.
- f. Het woon- en leefklimaat worden niet aangetast.
- g. Het bodemonderzoek, verricht ten behoeve van de vaststelling van het moederplan Heikant 2000, is afdoende. Ook de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geeft geen aanleiding voor een mogelijk afwijking van de eerder gevonden bodemkwaliteit.
- h. De Sint-Jorisstraat is een langzaamverkeersroute, zodat aan de geluidsbelasting op de gevel wordt voldaan.
- i. Aan de gestelde voorschriften zal worden voldaan.

6. MILIEUASPECTEN

Bedrijven

Er bevindt zich in de nabijheid van de locatie geen bedrijvigheid met relevante milieuzonering.

Bodem

Voor de gemeente Veldhoven is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bouwlocatie ligt in het deelgebied "Heikant". Op grond van de regeling locatiespecifieke omstandigheden zijn bodemgebruikswaarden vastgesteld. Het betreft hier de categorie I "wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen". De geconstateerde achtergrondgehalten vormen geen belemmering voor de beoogde woonfunctie.

Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, waarin grenswaarden zijn opgenomen ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht, is vervangen door de 'Wet Milieubeheer', die op 15 november 2007 in werking is getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg,
met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met
een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een enkele woning. Er wordt vanuit gegaan dat dit gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal genereert.

Gelet op de aard en omvang van het bouwproject zijn geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project valt onder de benadering dat in 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde).

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" kan worden afgeleid dat in de nabije omgeving van de locatie geen bedrijven aanwezig zijn waarvan emissies van de lucht van invloed zijn op de woonomgeving. Bovendien blijkt uit het "Luchtkwaliteitsplan Veldhoven" dat zowel in de huidige als toekomstige verkeerssituatie de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden.

Wegverkeerslawaaï

De bouwlocatie ligt aan de Sint Jorisstraat. Deze weg valt binnen de 30 km zonering, waardoor geen ontheffing hogere grenswaarde aan de orde is. De beoogde woning valt binnen deze zone.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Op of nabij de locatie bevindt zich geen bedrijvigheid of opslag met mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid. Ook is er geen sprake van gevaarlijk transport of de aanwezigheid van ondergrondse buisleidingen als gevolg waaruit mogelijk risico zou kunnen voortvloeien.

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

Explosieven

Gelet op de locatie en rondom aanwezige bebouwing is de aanwezigheid van explosieven niet te verwachten.

Kabels en leidingen

Op of nabij de locatie zijn geen kabels en leidingen te verwachten die leiden tot een belemmering in het gebruik van het nieuwe woonperceel.

7. WATERHUISHOUDING

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel).

Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem; infiltratie en kwel

Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 20,00 +NAP.

Oppervlaktewater:

In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.

Watergerelateerde ecosystemen

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem

In de betreffende straten ligt een gemengd rioolstelsel en een drukriolering. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

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.

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.

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.

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 dient te worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.

In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel is compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginssel)

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.

Voor deze woningen dient de riolering gescheiden (DWA en HWA) te worden aangeleverd aan de perceelsgrens. Verder dient te worden bekeken of er mogelijkheden zijn ten aanzien van de standaard watertrits (vasthouden, bergen, afvoeren). Bij de uitwerking van het plan dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit om de waterkwaliteit binnen het plan niet te verslechteren, maar te verbeteren.

Afspraken met de waterbeheerder

Dit plan is, nu het om woningbouw van minder dan 5 woningen gaat, niet waterrelevant. Toch zal opname in het verslag van een volgend watertoetsoverleg, in de notulen van het reguliere overleg worden opgenomen (als een bijlage toegevoegd) terwille van registratiedoeleinden.

8 NATUURWAARDEN

Mogelijke gevolgen voor het Habitat- en Vogelrichtlijngebied zijn in dit verband niet aan de orde en een nadere toets is in dit verband niet nodig.

De planlocatie is niet gesitueerd binnen 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.

De Flora- en faunawet zegt niet welke concrete activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Heel vaak gaan werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Als werken zo kunnen worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten hoeft vooraf niets te worden geregeld. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten in het plangebied en de aangetroffen soorten geldt een ontheffing of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit).

Voor een goede uitvoering van de Flora- en faunawet is op 19 februari 2008 een eindrapport "Natuurwaarden in de gemeente Veldhoven" vastgesteld. Het betreft een quickscan voor inzicht in de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde flora en fauna binnen de gemeentegrenzen.

Op de bijbehorende natuurwaardenkaart is het grondgebied onderverdeeld in vijf gebiedscategorieën, die de mate van verwachtingen weergeven, te weten gebieden met hoge waarde, gemiddelde waarde, lage waarde, locale waarde en bebouwing. Voor elke categorie is aangegeven met welke beschermde soorten rekening moet worden gehouden en welke consequenties er zijn voor gebiedsbescherming.

De locatie ligt in gebied van de categorie "bebouwing".

Daarbinnen zijn de verwachtingswaarden gericht op vleermuizen in gebouwen en bomen.

Planlocatie

Gelet op de bestaande situatie aan de Sint Jorisstraat als bebouwd gebied aan te merken. Nu het perceel binnen bestaand woongebied is gelegen en er geen sprake is van oude gebouwen, aanwezig of te slopen, is geen onderzoek naar verblijfplaatsen voor vleermuizen noodzakelijk. Bij de noodzakelijke bomenkap dient met het broedseizoen rekening gehouden te worden vanwege mogelijk aanwezige broedende vogels.

9 CULTUURHISTORIE

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant is aan de waarde toegekend. De planlocatie is gelegen binnen het aangewezen gebied voor historische stedenbouw. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang is van aanwezige Monumenten Inventarisatie Project (MIP) of rijksmonumenten in de directe omgeving, zijn er geen redenen om de medewerking te weigeren.

Archeologie

Zowel op de 'Cultuurhistorische waardenkaart' van de provincie Noord-Brabant als op de 'Beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven', onderdeel van de in het najaar 2008 vastgestelde nota 'Archeologische monumentenzorg Veldhoven', is het aan het onderhavige gebied, waar bouwwerkzaamheden plaatsvinden, geen hoge archeologische verwachting toegekend.

Er is in verband met de lage verwachtingswaarde geen verder onderzoek noodzakelijk is.



*fragment archeologische beleidskaart Veldhoven
gebied met lage verwachting*

10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de verdere kosten voor de realisatie van het plan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan betreft een kleine ontwikkeling, waarbij op basis van de legesverordening een bijdrage in de planontwikkelingskosten wordt gevraagd. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Veldhoven.

11 JURIDISCH PLAN

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

Een wijzigingsplan maakt deel uit van het vigerende plan, in dit geval het bestemmingsplan 'Heikant 2000'. Er is dan ook volstaan met een kaart met voorschrift, alsmede een tabel voor maatvoering voor het toegestane woningtype. Overeenkomstig de eisen van de wijzigingsbevoegdheid wordt aan de woning de bestemming wonen toegekend. De bijbehorende voorschriften (artikel 3) zijn van toepassing, evenals de overige algemene bepalingen van het bestemmingsplan 'Heikant 2000'.

Voorschriften november 2009

Gemeente Veldhoven

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan
'Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)'

Het bestemmingsplan 'Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)' bestaat uit deze voorschriften, tabel bouwvoorschriften en plankaart.

Voorschriften.

Artikel 1

Op bestemmingsplan 'Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)' het zijn van toepassing de voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan 'Heikant 2000' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d.18 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 1 juni 2004).

Artikel 2

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als:

"Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)"

Tabel

plankaart