

GEMEENTE VELDHOVEN

Ontwerpbestemmingsplan “Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm”

VH 4006

29 november 2005

TOELICHTING

TOELICHTING

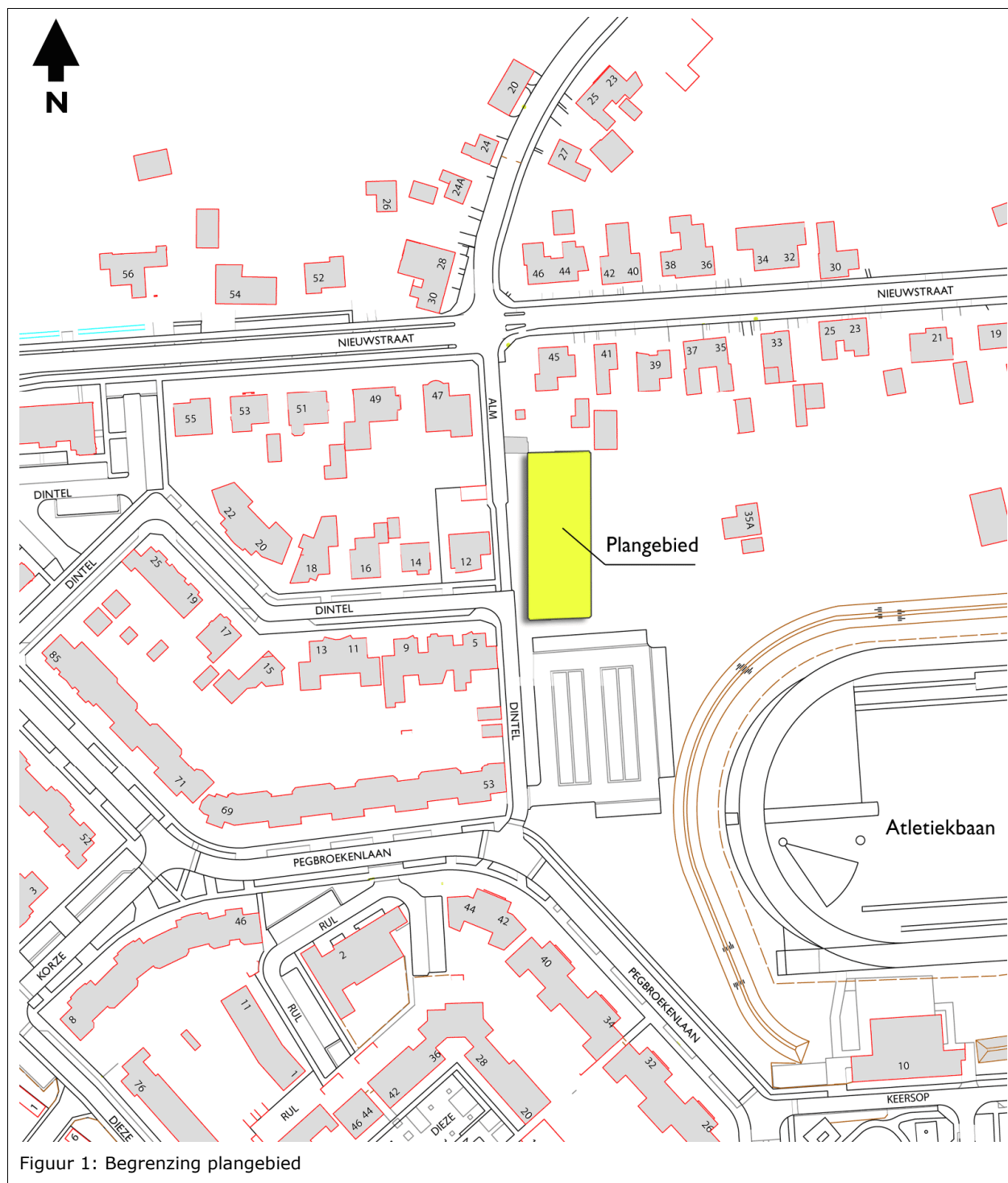
behorende bij het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
2	BELEIDSKADERS	4
3	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
3.1	Bestaande situatie	5
3.2	Beoogde situatie	5
4	MILIEUASPECTEN	6
4.1	Bodem	6
4.2	Waterhuishouding	6
4.3	Geluidhinder	8
4.4	Luchtkwaliteit	9
4.5	Geur en externe veiligheid	9
5	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	10
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
7	JURIDISCHE VORMGEVING	13
7.1	Plankaart	13
7.2	Voorschriften	14
8	INSPRAAK EN OVERLEG	20

BIJLAGEN:

1. Vooroverlegreactie PPC ex. artikel 10 BRO



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens om de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk te maken aan de Dintel-Alm in Veldhoven-Dorp. Voor deze locatie is in de gemeentelijke woningbouwplanning één woning opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan "Nieuwstraat-Goorstraat-Kromstraat" voorziet echter niet in de voorgestane ontwikkeling. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat binnen de vigerende bestemming ter plaatse de bouw van een (vrijstaande) woning niet is toegestaan. Om de nieuwbouw tot stand te kunnen brengen, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm" voorziet in een juridisch-planologisch kader dat de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Dintel-Alm in Veldhoven mogelijk maakt.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor eenheid voor de gehele gemeente: zo zijn bouw- en gebruiksrechten in elke wijk hetzelfde, en zijn de voorschriften vereenvoudigd. Deze zogenaamde Standaardregeling bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven is ook bij dit bestemmingsplan toegepast. De gemeente Veldhoven heeft veel aandacht besteed aan deze standaard bestemmingsplansystematiek. Dit heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Door de standaardregeling ook bij dit bestemmingsplan toe te passen, blijft de uniformiteit in de bestemmingsplanregelingen gewaarborgd.

1.2 Plangebied

Het plangebied Dintel-Alm ligt in het zuidwesten van Veldhoven, in de wijk Pegbroeken. De ligging en grens van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het perceel wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de (achtertuinen van) woningen aan de Nieuwstraat, en aan de westzijde door het fietspad Alm. Aan de zuidzijde van het perceel ligt momenteel een atletiekbaan met bijbehorend parkeerterrein.

2 BELEIDSKADERS

Woningbouwplanning

Reeds enige jaren is de nieuwbouw in Veldhoven gebaseerd op de woningbouwplanning. Deze planning wordt op gezette tijden geactualiseerd, en door de raad bekrachtigd. In de woningbouwplanning is voor de locatie Dintel-Alm één woning opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Nieuwstraat-Goorstraat-Kromstraat" dat door vaststelling van onderhavige herziening rechtskracht verliest ter plaatse van het plangebied. In dit vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor het betreffende perceel "Wonen - E2HO". Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding tuin en erven, waarop enkel achterbebouwing is toegestaan.

Afweging

Het beoogde bouwplan kan niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Veldhoven worden gerealiseerd. Strijdig is hierbij echter niet de functie, die immers binnen de bestemming Wonen is beschreven. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de bouw van een woning, aangezien ter plaatse van het plangebied geen bouwblok is aangegeven waarbinnen woningen zijn toegestaan. Toch acht het gemeentebestuur van Veldhoven het wenselijk om de locatie aan de Dintel-Alm in te vullen met woningbouw, omdat deze locatie goed aansluit bij de herontwikkeling tot woningbouw van het nabijgelegen atletiekterrein.

Uit het beleid van rijk en provincie blijkt, dat een dergelijke (her)invulling van een open locatie in het bestaand stedelijk gebied wenselijk wordt geacht. In de Nota Ruimte ("Ruimte voor ontwikkeling") wordt letterlijk de beleidsuitspraak gedaan dat verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

Ook in het provinciale streekplan ("Brabant in balans") zijn inbreiding en herstructurering belangrijke aandachtspunten. Eén van de vijf leidende principes in het streekplan is immers zuinig ruimtegebruik, waaronder wordt verstaan dat de (bouw)mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter benut moeten worden.

3 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als achtertuin bij een woning aan de Nieuwstraat. Voorheen was hier een metaalfabriekje gevestigd. De directe omgeving van het perceel bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap.

Ten zuiden van het plangebied ligt een atletiekbaan met bijbehorend parkeerterrein. Deze atletiekbaan zal op korte termijn worden verplaatst naar een locatie op de te ontwikkelen Kempen Campus, nabij het plangebied aan de overzijde van de Nieuwstraat. De hierdoor vrijkomende locatie wordt in ontwikkeling genomen als woningbouwlocatie, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht.

3.2 Beoogde situatie

Gezien de ontwikkelingen aan de zuidzijde van het perceel en de karakteristiek van de woningen in de directe omgeving van het plangebied, wordt een invulling van de kavel met een vrijstaande woning passend en wenselijk geacht. Het ligt voor de hand om deze woning uit te voeren in twee bouwlagen met kap, vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving. Aan de westzijde van het perceel blijft de groenstrook (langs de langzaamverkeersverbinding aan de Alm) gehandhaafd. Aan deze zijde kan een garage worden geplaatst, bereikbaar vanaf de zuidzijde van het perceel.

De beoogde woning heeft een voorgevel aan de zuidzijde. Ook de ontsluiting zal via deze zijde van het perceel plaatsvinden. De voorgevel van de beoogde woning zal op 7 meter van de zuidelijke perceelsgrens worden gelegd.

Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woning zal aansluiting worden gezocht bij de beeldkwaliteitseisen van de bestaande woningen in de omgeving, zoals vervat in het Beeldkwaliteitsplan Pegbroeken. De beoogde woning betreft geen beeldbepalende locatie, en er dient dan ook met name aansluiting te worden gezocht bij de algemene beeldkenmerken van de wijk Pegbroeken. Dit betekent dat aandacht zal worden besteed aan het landelijke, kleinschalige karakter van de bebouwing. Deze karakteristiek is onder andere terug te vinden in het toepassen van kappen en de aanwezigheid van kleinschalige elementen zoals erkers en balkons.

Parkeren

De beoogde woning zal beschikken over een garage en opstelruimte op eigen terrein. Gezien het feit dat de invullocatie bestaat uit slechts één woning met ruim voldoende eigen parkeergelegenheid, kan hiermee worden volstaan. Het aanleggen van extra parkeergelegenheid in het openbare gebied is in het kader van de bouw van één woning op de locatie Dintel-Alm dan ook niet relevant en noodzakelijk.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op basis van het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders) 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.

Ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij verontreiniging is geconstateerd. Er is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de verontreiniging, teneinde de bodem geschikt te maken voor de woonfunctie, bij voorkeur verwijderd moet worden tot ten minste de bodemgebruikswaarden (BGW), zoals vermeld in de uitgave "Van trechter tot zeef" (BEVER, 1999). Dit betekent dat ca. 25 m³ grond moet worden afgegraven. De vrijkomende (boven)grond binnen de interventiewaarde-contour (bijlagen 7 t/m 10 van het rapport) van cadmium, koper en zink geldt dat deze niet toepasbaar is conform het Bouwstoffenbesluit. Deze grond dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Van de grond buiten de interventiewaarde-contour zal eerst een partijkeuring volgens het Bouwstoffenbesluit moeten worden uitgevoerd voordat deze kan worden hergebruikt. De gemeente Veldhoven zal zorgdragen voor oplevering van schone grond aan de toekomstige eigenaar.

4.2 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) 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 20,30 +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 en een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.
- bijzondere objecten binnen of nabij het plan: geen

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 voornamelijk 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 uitlogende 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

- a) 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. In samenhang met de integrale zonering als intermediair grondwatergebied.
- b) De riolering dient gescheiden te worden aangelegd, waarbij het relatief schone hemelwater binnen het plangebied moet worden afgekoppeld, c.q. vertraagd afgevoerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het materiaalgebruik van de woning.

Afspraken met de waterbeheerder

Deze waterparagraaf is tijdens overleg van 28 juni 2005 besproken met de waterbeheerder en akkoord bevonden. Aandachtspunt is het gescheiden aanbieden van het rioolstelsel, voor het overige zijn in het onderhavige geval geen waterbelangen in het geding.

4.3 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In de omgeving van het plangebied zijn twee bronnen van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai en bedrijven.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Nieuwstraat. Op basis van de Regionale verkeersmilieukaart is geconstateerd dat de te bouwen woning is gesitueerd buiten de 50 dB(A)-contour van deze weg (30 m uit de as). Verder wordt de locatie nog afgeschermd door de bestaande bebouwing. Daarnaast hebben de overige wegen in de omgeving van het plangebied, Dintel en Alm, geen zone van rechtswege. De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden.

Bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied is een herstelrichting voor motorvoertuigen gevestigd aan de Nieuwstraat 39. Op basis van de publicatie Bedrijven en milieuzonering 1999 van de VNG is het bedrijf ingedeeld onder SBI-code 501. De bijbehorende grootste afstand bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. De werkplaats van de inrichting is op meer dan 30 meter van het geplande bouwblok gelegen. Binnen 30 meter vindt enkel stalling van voertuigen plaats, waarmee geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het bouwblok van de beoogde woning wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Besluit herstelrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2003" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving hiervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Tevens is in bovenstaande rapportage onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties niet worden overschreden. Wel is het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM10 groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35. De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft echter voor dat wanneer geen effect te verwachten is op de luchtkwaliteit, het in acht nemen van de grenswaarden niet aan de orde is. In het geval van voorliggend plan kan worden gesteld dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten is.

4.5 Geur en externe veiligheid

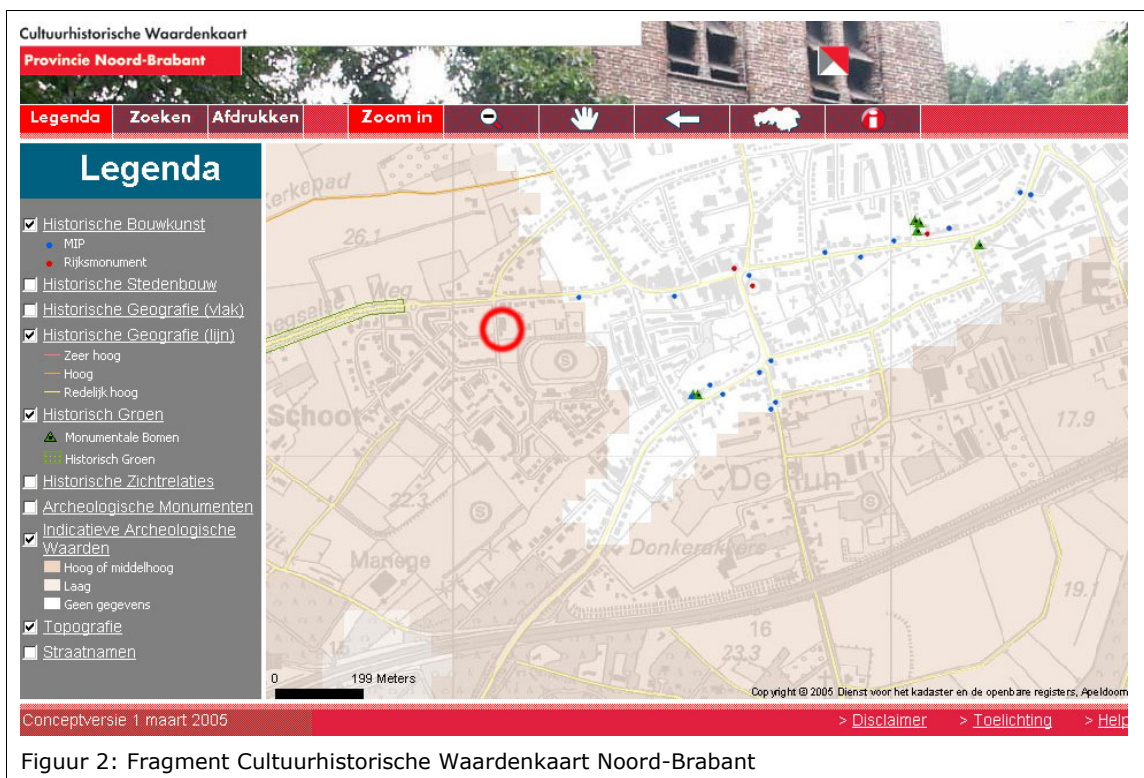
Er zijn geen bronnen (industrie of verkeer) in de directe omgeving van de beoogde woningen die tot geuroverlast of een verhoogd risico als gevolg van opslag, de verwerking of het vervoer van gevaarlijke stoffen leiden.

5 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Het plangebied bevindt zich op de AMK niet op een archeologisch waardevol terrein. Op de IKAW is het plangebied wel aangegeven als een gebied met een middelhoge of hoge trefkans op archeologische waarden, zoals blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 2).



Figuur 2: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Echter, voor een plan met minder dan 3 woningen of minder dan 0,5 ha aan potentiële bodemverstoring wordt door de provincie Noord-Brabant in de regel geen onderzoek gevraagd, tenzij er gerede aanwijzingen zijn voor daadwerkelijke archeologische waarden. In het plangebied is sprake van een vondstmelding (ongeveer) op de beoogde locatie. Het betreft een waterput van een uitgeholde boomstam, aangetroffen bij graafwerkzaamheden t.b.v. bouwrijpmaken in 1971. Op de topografische kaart is ter plaatse een gebouw aangegeven, waarschijnlijk het gebouw dat in 1971 werd gebouwd. Op de recente luchtfoto's is te zien dat dit gebouw inmiddels is gesloopt. Dit alles maakt aannemelijk dat het bodemarchief ter plaatse niet meer intact zal zijn. De vondstmelding kan niet meer worden gezien als gerede aanwijzing, zodat een motivatie voor het verplicht stellen van een nader onderzoek ontbreekt. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De grond waarop de beoogde woning zal worden gebouwd, is reeds in eigendom van de gemeente Veldhoven. Op basis van de exploitatieopzet blijkt de bouw van de woning financieel haalbaar. De exploitatieopzet is als losse vertrouwelijke bijlage toegevoegd.

7 JURIDISCHE VORMGEVING

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 voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaardregeling ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan.

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

Onder 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

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. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

Voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

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;

Hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

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;

7.2 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 woonbestemming;
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

De woonbestemming en de algemene en aanvullende bepalingen 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 (bijlage).

In de begripsbepaling voor woning is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. Daarbij is ook aangegeven dat in sommige gevallen woningen vanwege hun situering en uiterlijke kenmerken kunnen worden ingedeeld bij een ander woningtype. Verwezen wordt naar de betreffende begripsbepaling, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

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

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

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 worden in principe per adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.

andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m² mag bedragen. Indien de andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen worden opgericht, wordt de oppervlakte van deze andere gebouwen niet meegeteld voor zover die oppervlakte de maat van maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijdt.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepa-

ling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd.

Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens 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 criteria voor een overkapping 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 bijgebouwen (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;
- 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 gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan

huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

mantelzorg

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen. Hierbij gelden als voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

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 kan/kunnen onder voorwaarden:

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- 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. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven 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). Het betreft de volledige sbi-codelijst. Bedrijven waarvan op voorhand vaststaat dat deze niet thuishoren als bedrijfsmatige activiteit bij een woning (agrarische bedrijven, benzineservicestations, bowlingcentra, zelfstandige detailhandel) worden weggelaten in bestemmingsplannen voor de kern.

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 álle 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 voorgescreven 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).

- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

Artikel 4 Algemene vrijstelling

Hierin is een vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

Artikel 5 Algemene wijziging

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;
- de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.

Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksbeperking

In de gebruiksbeperking is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 7 Dubbeltelbepaling

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 8 Procedureregels bij vrijstelling

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van vrijstelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrijstelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Artikel 9 Procedureregels bij wijziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus

niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10 Overgangsbepaling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

Bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat rechtens is gewraakt onder de gelding van het vorige bestemmingsplan. Wraking is een rechtsmiddel waarbij de gemeente bijvoorbeeld via een (schriftelijke) mededeling duidelijk kenbaar maakt dat het desbetreffende gebruik niet is toegestaan.

Artikel 11 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

8 INSpraak EN OVERLEG

Inspraak

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 10 juni gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen op- of aanmerkingen aan burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Hieronder wordt kort ingegaan op de opmerkingen van de PPC, en de beantwoording van de gemeente hierop. In bijlage 1 is de volledige reactie van de PPC opgenomen.

1. Opmerking PPC

De PPC vraagt zich af of het voor een kleinschalige ontwikkeling als deze noodzakelijk is een aparte bestemmingsplanprocedure, incl. vooroverleg art. 10 Bro te doorlopen. De PPC raadt de gemeente aan de mogelijkheden tot het gebruik van een vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 1 in het vervolg in beschouwing te nemen.

Beantwoording gemeente

De gemeente Veldhoven heeft in dit specifieke geval gekozen voor een bestemmingsplanherziening, aangezien het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Daarnaast wil de gemeente bij deze nieuwbouw ook het bouwplan en het toegelaten gebruik specifiek regelen.

2. Opmerking PPC

In dit bestemmingsplan is een wijziging van de bestemming naar 'woondoeleinden' en 'maatschappelijke doeleinden' of 'bijzondere woondoeleinden' mogelijk gemaakt, terwijl dit met de ontwikkeling van deze woning niet beoogd wordt. De vraag is of een bepaling als deze dan niet beter achterwege kan blijven.

Beantwoording gemeente

De gemeente kan instemmen met de opmerking van de PPC. De wijzigingsmogelijkheden naar 'woondoeleinden' en 'maatschappelijke doeleinden' of 'bijzondere woondoeleinden' zijn uit de voorschriften gehaald.

3. Opmerking PPC

Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat niet wordt voldaan aan de grenswaarde m.b.t. fijn stof en met name het aantal dagen dat de 24-uurgrenswaarde wordt overschreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 schrijft echter voor dat wanneer

geen effect te verwachten is op de luchtkwaliteit, het in acht nemen van de grenswaarden niet aan de orde is. In het geval van voorliggend plan kan worden gesteld dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten is.

Beantwoording gemeente

De plantoelichting zal overeenkomstig bovenstaande opmerking van de PPC worden aangepast.

4. Opmerking PPC

Ten aanzien van archeologie wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat de conclusies, zoals die zijn getrokken uit het onderzoek ter plaatse van de naastgelegen atletiekbaan, ook voor het plangebied van toepassing zijn. Het doortrekken van de conclusies van een onderzoek op een aangrenzend terrein naar het plangebied wordt echter niet als motivatie geaccepteerd. Echter, voor een plan met minder dan 3 woningen of minder dan 0,5 ha aan potentiële bodemverstoring vragen wij in de regel geen onderzoek, tenzij er gerede aanwijzingen zijn voor daadwerkelijke archeologische waarden. In het plangebied is sprake van een vondstmelding (ongeveer) op de beoogde locatie. Het betreft een waterput van een uitgeholde boomstam, aangetroffen bij graafwerkzaamheden t.b.v. bouwrijpmaken in 1971. Op de topografische kaart is ter plaatse een gebouw aangegeven, waarschijnlijk het gebouw dat in 1971 werd gebouwd. Op de recente luchtfoto's is te zien dat dit gebouw inmiddels is gesloopt. Dit alles maakt aannemelijk dat het bodemarchief ter plaatse niet meer intact zal zijn. De vondstmelding kan niet meer worden gezien als gerede aanwijzing, zodat een motivatie voor het verplicht stellen van een nader onderzoek ontbreekt.

Beantwoording gemeente

De plantoelichting zal overeenkomstig bovenstaande opmerking van de PPC worden aangepast.

5. Opmerking PPC

De PPC wijst erop dat in hoofdstuk 'Monumenten en archeologie' gebruik is gemaakt van een oude versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart. De geactualiseerde versie is inmiddels beschikbaar via internet.

Beantwoording gemeente

In de plantoelichting zal overeenkomstig bovenstaande opmerking gebruik worden gemaakt van de nieuwste versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

BIJLAGE 1

Vooroverlegreactie PPC ex. artikel 10 BRO



05.12973

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERZONDEN

20 SEP 2005

21 SEP. 2005

Nummer

20

Ons kenmerk : nr. 1115180/1128367
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven
Bijlagen : --
Datum : 14 september 2005
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Veldhoven Dorp herziening woning
Dintel-Alm

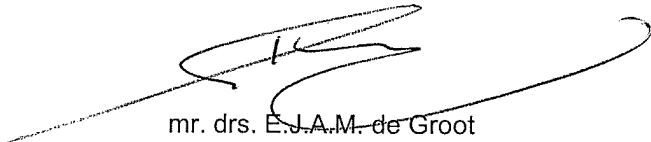
Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 29 augustus 2005
behandeld in haar vergadering van 14 september 2005.

De commissie adviseert overeenkomstig voornoemd directieadvies.

Hoogachtend,
de secretaris,



mr. drs. E.J.A.M. de Groot

PPC81/1115180ppc

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN

GEMEENTE VELDHOVEN INGEKOMEN - 1 SEP. 2005 Rel 05400438 Nummer So	VERZONDEN 30. AUG 2005
--	-------------------------------

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

voorontwerp-bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm"

Datum

29 augustus 2005

Ons kenmerk

1115180/1125026

Uw kenmerk

05.U00438

Contactpersoon

mw. A.M. van de Sande

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

073-6812866

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

-

E-mail

AvdSande@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 12 juli 2005, ontvangen op 13 juli 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 14 september 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

1. Planbeschrijving.

Het voorontwerp bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van een vrijstaande woning mogelijk te maken aan de Dintel-Alm in Veldhoven-Dorp. Het plangebied ligt in het zuidwesten van Veldhoven, in de wijk Pegbroeken. Het perceel wordt aan noord- en oostzijde begrensd door de achtertuinen van woningen aan de Nieuwstraat en aan de westzijde door fietspad Alm. Aan de zuidzijde van het perceel ligt momenteel een atletiekbaan met bijbehorend parkeerterrein. Deze atletiekbaan wordt op korte termijn verplaatst naar een andere locatie, waarna de vrijgekomen locatie in ontwikkeling zal worden genomen als woningbouwlocatie.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

2. Advies.

Het betreft hier een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij binnen het bestaand stedelijk gebied één enkele woning wordt toegevoegd. Een ontwikkeling als deze kan beschouwd worden als een puur gemeentelijke aangelegenheid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. De directie kan dan ook instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Ter verbetering van het uiteindelijke vast te stellen bestemmingsplan wil de directie nog wel enkele opmerkingen plaatsen.

De directie vraagt zich af of het voor een kleinschalige ontwikkeling als deze noodzakelijk is een aparte bestemmingsplanprocedure, inclusief vooroverleg ex. art. 10 Bro te doorlopen. Zij raadt de gemeente aan de mogelijkheden tot het gebruik van een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 lid 1 in het vervolg in beschouwing te nemen (cat. III). Bij de actualisering van de vigerende regeling of bij het opstellen van een bestemmingsplan voor de atletiekbaan zou deze ontwikkeling dan meegenomen kunnen worden. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het ontstaan van allerlei postzegelplannetjes wordt voorkomen.

De directie is positief over het feit dat de gemeente gekozen heeft voor een standaardopzet voor de te actualiseren plannen. Dit komt de uniformiteit van de plannen ten goede. Los daarvan is de directie van mening dat de standaardopzet wel passend moet zijn voor het betreffende bestemmingsplan. Zo is in dit bestemmingsplan de standaardbepaling onder 3.5 opgenomen, waarbij een wijziging van de bestemming 'woondoeleinden' naar 'maatschappelijke doeleinden' of 'bijzondere doeleinden' wordt mogelijk gemaakt, terwijl dit met de ontwikkeling van deze woning niet wordt beoogd. De vraag is of een bepaling als deze dan niet beter achterwege kan blijven (cat. III).

Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat niet wordt voldaan aan de grenswaarde met betrekking tot fijn stof en met name het aantal dagen dat de 24-uurgrenswaarde wordt overschreden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 schrijft echter voor dat wanneer geen effect te verwachten is op de luchtkwaliteit, het in acht nemen van de grenswaarden niet aan de orde is. In het geval van voorliggend plan kan worden gesteld dat geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten is. De directie vraagt u wel de plantoelichting hierop aan te passen (cat. III).

Het plan is voor wat betreft cultuurhistorie akkoord. Ten aanzien van archeologie wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat de conclusies, zoals die zijn getrokken uit het onderzoek ter plaatse van de naastgelegen atletiekbaan, ook voor het plangebied van toepassing zijn. Het doortrekken van de conclusies van een onderzoek op een aangrenzend terrein naar het plangebied wordt echter niet als motivatie geaccepteerd.

Datum

29 augustus 2005

Ons kenmerk

1115180/1125026



Voor een plan met minder dan 3 woningen of minder dan 0,5 ha aan potentiële bodemverstoring vragen wij in de regel geen onderzoek, tenzij er gereede aanwijzingen zijn voor daadwerkelijke archeologische waarden. In het plangebied is sprake van een vondstmelding (ongeveer) op de beoogde locatie. Het betreft een waterput van een uitgeholde boomstam, aangetroffen bij graafwerkzaamheden t.b.v. bouwrijp maken in 1971. Op de topografische kaart is ter plaatse een gebouw aangegeven, waarschijnlijk het gebouw dat in 1971 werd gebouwd. Op de recente luchtfoto's is te zien dat dit gebouw inmiddels is gesloopt. Dit alles maakt aannemelijk dat het bodemarchief ter plaatse niet meer intact zal zijn. De vondstmelding kan niet meer worden gezien als gereede aanwijzing, zodat een motivatie voor het verplicht stellen van een nader onderzoek ontbreekt. Wij verzoeken u de toelichting hierop aan te passen (Cat. III).

Datum

29 augustus 2005

Ons kenmerk

1115180/1125026

Tenslotte wijst de directie u erop dat in hoofdstuk 'Monumenten en archeologie' gebruik is gemaakt van een oude versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart (cat. III). De geactualiseerde versie is beschikbaar via internet (<http://chw.brabant.nl/chw/>).

3. Conclusie.

De directie adviseert u het plan met inachtneming van bovenstaande opmerkingen verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.



Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Namens de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Zuid-Oost,
drs. G.H. Zimmermann.

Datum

29 augustus 2005

Ons kenmerk

1115180/1125026

rode ster: locatie woning Dintel-Alm



Atd. GEO 24-08-2006

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

Paragraaf I. Inleidende bepalingen..... 2

Artikel 1.	Begripsbepalingen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	10

Paragraaf II. Bestemmingen..... 12

Artikel 3.	Wonen	12
------------	-------------	----

Paragraaf III. Aanvullende bepalingen 22

Artikel 4.	Algemene Vrijstelling	22
Artikel 5.	Algemene Wijziging	23
Artikel 6.	Algemene gebruiksbeplanning	24
Artikel 7.	Dubbeltelbepaling.....	24
Artikel 8.	Procedureregels bij vrijstelling	24
Artikel 9.	Procedureregels bij wijziging.....	24
Artikel 10.	Overgangsbepaling	25
Artikel 11.	Titel.....	26

Bijlagen:

1. tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen;
2. Staat van inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf.

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;
2. plankaart:
het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de plankaart, met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
4. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan huis verbonden beroep:
het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;;
6. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
7. afhankelijke woonruimte:
een ander gebouw waarin mantelzorg gehuisvest is;

8. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

9. ander gebouw:

een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw;

10. antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

11. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

12. bebouwingscode:

een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcode) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcode het toegestane bebouwingstype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane bebouwingstype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen.

Voor zover uitsluitend de hoofdcode wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het bebouwingstype in de genoemde variatie bedoeld;

13. bebouwingslijn:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze voorschriften.

Voor zover binnen deze voorschriften wordt gesproken van "bebouwingslijnen" worden hieronder zowel begrepen de "bebouwingslijn", de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn" alsmede de "hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn";

14. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

15. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

16. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

17. bestemmingsgrens:

de scheiding die de begrenzing tussen op de plankaart ingetekende bestemmingen vormt dan wel de grens van de bestemming die samenvalt met de plangrens;

18. bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

19. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

20. bijzondere woondoeleinden:

vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevendenden, voor wie reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn;

21. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

22. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

23. bouwvlak:

een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;

24. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;

25. bouwwerk:

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

26. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

27. carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

28. dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;

29. dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

30. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

31. eindwoning:

de eerste en de laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen; de eindwoningen van een blok van aaneenbebouwde woningen worden ook als "aaneengebouwde woning" beschouwd;

32. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

33. gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

34. hoeksituatie:

de omstandigheid dat het bouwperceel met een zijdelingse perceelsgrens, dat wil zeggen de perceelsgrens die evenwijdig loopt aan de zijgevel, grenst aan het openbaar gebied;

35. hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

36. hoofdgebouw:

een gebouw, exclusief andere gebouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

37. hoofdvoorgevel:

de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;

38. hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

een als zodanig op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de hoofdvoorgevel moet zijn gekeerd;

39. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

40. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf;

41. kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

42. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

43. kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders;

onderscheiden kan worden in:

- kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/ of 's nachts;

44. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

45. maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderdagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

46. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

47. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

48. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

49. overbouwing

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw;

50. peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst:
35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

51. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

52. reclame:

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en /of diensten;

53. stacaravan:

een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

54. tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen:

de "Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen", bijlage 1 bij deze voorschriften;

55. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

56. uitbouw:

een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

57. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

58. voorgevel:

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;

59. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

60. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van

economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

61. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

62. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

63. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

64. wooncode:

een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcode) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcode het toegestane woningtype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane woningtype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften wonen.

Voor zover uitsluitend de hoofdcode wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het woningtype in de genoemde variatie bedoeld;

65. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is;

66. zone hoofdgebouwen:

dat deel van het bouwperceel waarbinnen ingevolge deze voorschriften het hoofdgebouw is toegestaan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;
2. afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens;
3. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
4. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
5. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen mag worden bebouwd;
een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.
6. bouwhoogte van gebouwen:
de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
7. breedte van bouwpercelen:
de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen,

in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is;

8. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

9. dakhelling:

de dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

10. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

11. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:

de goot- en/of boeihoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven;

12. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil;

13. inhoud van gebouwen:

de inhoud van gebouwen wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

in de jurisprudentie is bepaald dat indien het niveau van de grond aan weerszijden van de erfafscheiding niet gelijk is, de hoogte van de schutting dient te worden gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is. Plaatselijke, niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding dienen echter buiten beschouwing te worden gelaten (Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS, 7 juli 1995, gepubliceerd in Bouwrecht 1995, pagina 857

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WONEN

3.1. 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.

3.2. 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. 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 3.4.6, 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 hoofdbewoner 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;

dit kan via een parkeerbalans worden aangetoond, waarbij de kencijfers uit de CROW-publicatie "Parceerkencijfers-basis voor parkeernormering" van juni 2003 als uitgangspunt moeten worden gehanteerd

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 ontplooiën, 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.
- c. 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 aangegebouwde 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.

3.3. Bouwen

3.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1. zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan alsmede nutsvoorzieningen.

3.3.2. Gebouwen - algemeen

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 3.3.4 onder e en f;
- b. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) niet overschrijden;

- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

3.3.3. Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen c.q. het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. bestaande vrijstaande woningen dienen als zodanig gehandhaafd te blijven;
- b. voor het bouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) opgenomen voorschriften;
- 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 1) is voorgeschreven, dan mag deze kleinere afstand in de bestaande omvang gehandhaafd worden en niet verkleind worden.

3.3.4. Andere gebouwen bij woningen met de code A

Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte aan andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; bovendien geldt voor andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen, dat deze niet worden meegeteld tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- b. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde

zie de vrijstelling in artikel 3.4.1

daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan:	Code/woningtype				
	A	B	C	D	E
Minimaal:	10 m	2 m	2 m	n.v. t	2 m
bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m	2 m	2 m	n.v. t	2 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;

- c. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
- d. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
- e. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, een aangebouwd 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. Voor zover de bestaande diepte van het ander gebouw meer bedraagt dan 1,5 m, geldt deze bestaande diepte als maximum.
- f. 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 3.3.4 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 1) 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 hoofdvoorgevel;
8. er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.

3.3.5. Nutsvoorzieningen

zie de vrijstelling in artikel 3.4.2

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

zie de vrijstelling in artikel 3.4.3

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, 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	2 m

bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.7

3.3.7. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de 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.

zie de vrijstelling in artikel 3.4.4

3.4. Vrijstelling

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.4 onder b 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.

deze vrijstelling ziet met name op situaties, waarbij de openheid niet wordt aangetast

3.4.2. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.3. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.6 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

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.

3.4.4. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.7 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de 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.

3.4.5. Aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder b 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.

3.4.6. Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 juncto 6.1 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 de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 3.2 onder b 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 hoofdbewoner 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), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- j. 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. Strijdig gebruik

3.5.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 6 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Wonen" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen;
- c. standplaats voor onderkomens.

In afwijking van het bepaalde onder c. wordt niet als strijdig gebruik beschouwd het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

3.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder b en toestaan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 4. ALGEMENE VRIJSTELLING

4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 5. ALGEMENE WIJZIGING

5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op gronden met de bestemming:

- "Wonen" (Artikel 3);

het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 6. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

- 6.1.** Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming(en).
- 6.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 6.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 6.3.** Overtreding van het bepaalde in artikel 6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 7. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 8. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een voornemen van burgemeester en wethouders strekkende tot vrijstelling van het plan ligt vier weken in het gemeentehuis ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt te voren bekend gemaakt in één of meer dag-, week- of andere nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a genoemde termijn hun zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.

ARTIKEL 9. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding

van het besluit tot wijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

ARTIKEL 10. OVERGANGSBEPALING

10.1. Bebouwing

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:

het in "etappes" gedeeltelijk vernieuwen of veranderen zodat uiteindelijk grotendeels of geheel vernieuwd wordt, is op grond van jurisprudentie eveneens strijdig met onderdeel a van het overgangsrecht

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. uitgebreid worden tot ten hoogste 10% van de oppervlakte en daarmee de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na het tenietgaan door een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

10.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

- a. Het gebruik van de grond en/of bouwwerken, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd, tenzij:
 1. het een gebruik betreft dat met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming strijdig was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;
 2. het een gebruik betreft dat onder gelding van de vroegere regeling is gewraakt en ook rechtens kon of moest worden gewraakt.
- b. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- c. Overtreding van het bepaalde in het vorige lid is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder b indien strikte toepassing daarvan leidt tot een

beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 11. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening woning Dintel-Alm".

Bijlage 1:

Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen

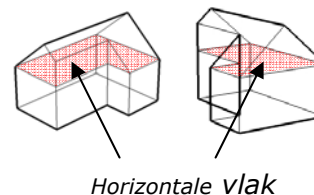
BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	Bebouwings-percentage	breedte in meters		Diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en/of boeihoogte in meters			afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterperceelsgrens minimaal in meters
										voor- en zijgevels		achtergevel		
			min	max	min. 20°	max. 20°	max. 60°	minimaal		maximaal	maximaal			
A2	Vrijstaand	50	7	20	15	X	-	X	10	4,5	6	7,5	aan beide zijden 3 m	7

Verklaring

- De goothoogte aan de voor- en zijgevels wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien per gevel tenminste $\frac{3}{4}$ daaraan voldoet; $\frac{1}{4}$ mag meer bedragen dan de als maximum voorgeschreven hoogte, mits die goothoogte niet meer bedraagt dan het maximum dat is voorgeschreven voor de achtergevel.
- De voorgeschreven dakhelling tussen 20° en 60° wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien $\frac{3}{4}$ van het door het dak af te dekken deel* van het betreffende gebouw daaraan voldoet; van ten hoogste $\frac{1}{4}$ hiervan mag de dakhelling 0° - 20° bedragen.

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



Bijlage 2:

Staat van inrichtingen ten behoeve van
aan huis verbonden bedrijf

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
0112	0	Tuinbouw:		
0112	1	- bedrijfsgebouwen	30	2
0112	2	- kassen zonder verwarming	30	2
0112	3	- kassen met gasverwarming	30	2
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	2
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	2
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:		
0125	5	- bijen	30	2
0125	6	- overige dieren	30	2
0141.1		hoveniersbedrijven	10	1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B1	- < 10 MVA	30	2
40	C0	Gasdistributiebedrijven:		
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	D2	- blokverwarming	30	2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
5020.5		Autowasserijen	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
505	0	Benzineservicestations:		
505	2	- zonder LPG	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2
5122		Grth in bloemen en planten	30	2
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2
5134		Grth in dranken	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	30	2

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
5162		Grth in machines en apparaten	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	10	1
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	30	2
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	10	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	10	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	2
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	2
5551		Kantines	30	2
5552		Cateringbedrijven	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633		Reisorganisaties	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	30	2
80	-	ONDERWIJS		
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8511		Ziekenhuizen	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	1
853		Verpleeghuizen	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	30	2
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9213		Bioscopen	30	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1		Dansscholen	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
9261.2	B	Bowlingcentra	30	2
9261.2	H	Golfbanen	10	1

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
9261.2	I	Kunstslibanen	30	2
9262	0	Schietinrichtungen:		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	10	1
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	30	2
9262	F	Sportscholen, gymnastiekhallen	30	2
9271		Casino's	30	2
9272.1		Amusementshallen	30	2
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtungen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	0	Begraafenisondernemingen:		
9303	1	- uitvaartcentra	10	1
9303	2	- begraafplaatsen	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1