

Gemeente Veldhoven

**Wijzigingsplan Zandoerle, wijziging IV (
perceel Zandoerle 44 en 46)**

INHOUD

BLZ

A toelichting

1.	INLEIDING	4
2.	GELDENDE BESTEMMINGSPAN	4
3.	ZANDOERLE.....	6
4.	DE PLANLOCATIE	7
5.	BELEIDSASPECTEN.....	8
6.	PLANBESCHRIJVING	9
7.	BEOORDELING VAN HET PLAN	12
8.	MILIEUASPECTEN	18
9.	WATERHUISHOUDING	20
10.	NATUURWAARDEN.....	22
11.	CULTUURHISTORIE	24
12.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
13.	JURIDISCH PLAN.....	26

B. voorschrift, kaart en tabel maatvoering

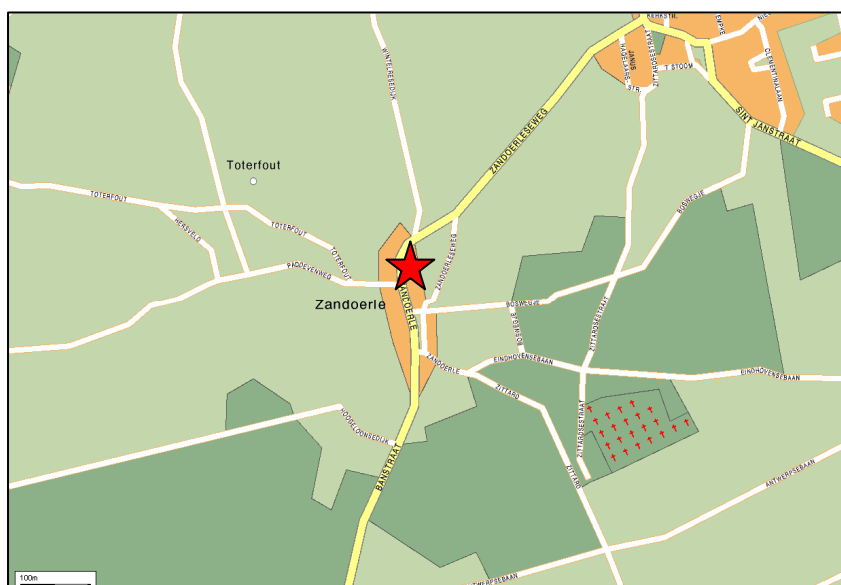
Gemeente Veldhoven

Toelichting behorende bij het wijzigingsplan Zandoerle,
wijziging IV (perceel Zandoerle 44 en 46)

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan 'Zandoerle' en beoogt de realisatie een nieuwe woning aan de noordrand van Zandoerle mogelijk te maken. Het betreft een locatie, die als zodanig met "nieuwe woning" is aangeduid in het bestemmingsplan Zandoerle.

De woning is gesitueerd aan de weg Zandoerle, tussen de woningen Zandoerle 42 en Zandoerle 46. Na bedrijfsbeëindiging en verwijdering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan deze woning worden gerealiseerd overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan 'Zandoerle'. Ter plaatse wordt een open ruimte in het dorpslint opgevuld.



Zandoerle en de planlocatie

2. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

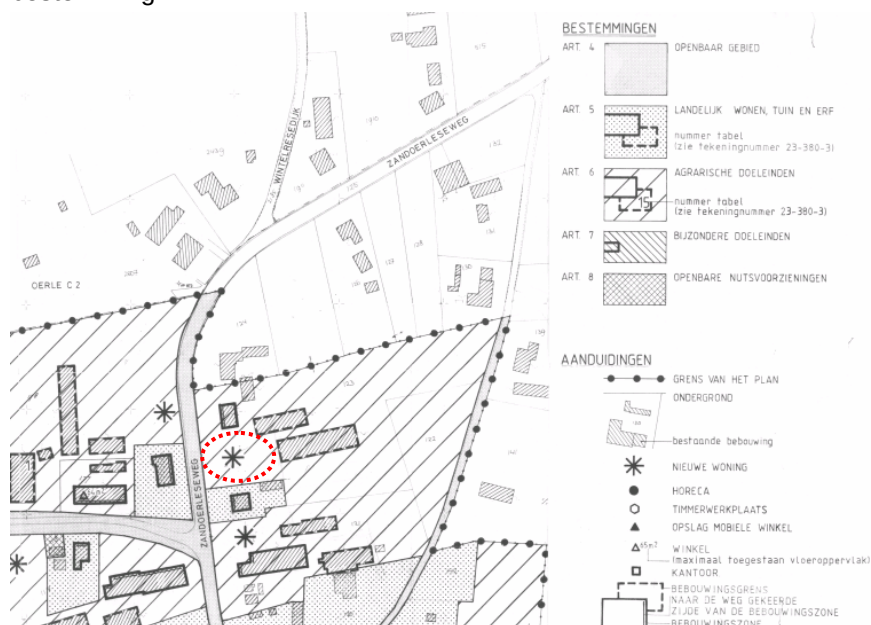
De locatie aan de weg Zandoerle valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Zandoerle' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 14 juli 1992 en is goedgekeurd op 8 februari 1993. Het plan heeft betrekking op de toepassing van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Zandoerle', voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Zandoerle.

Het bestemmingsplan Zandoerle

Het bestemmingsplan 'Zandoerle' betreft een sterk conserverend bestemmingsplan, waarin de specifieke waarden en karakteristiek van het akkerdorp zijn vastgelegd. Rekening houdend met de verdwijning van de agrarische betekenis van het dorp is de nadruk komen te liggen op de

woonfunctie. Afgestemd op de karakteristieke agrarische uitstraling van het dorp zijn de belangrijkste bestemmingen in het plan 'Landelijk wonen, tuin en erf' en de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Alle nog in functie zijnde agrarische bedrijven ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in de agrarische bestemming.



Bestemmingsplan Zandoerle

Kaartfragment bestemmingen met de planlocatie aan de Zandoerle

Het conserverende bestemmingsplan legt nagenoeg de bestaande bebouwing vast, waarbij maatvoering en situering van panden zijn aangegeven op de bij het plan gevoegde plankaarten. Daarnaast zijn op een aparte kaart de in het plan beschreven karakteristiek en waarden gevisualiseerd.

Voor de planlocatie aan Zandoerle geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden' (artikel 6). Op grond van deze bestemming is uitsluitend agrarische gebruik van de grond toegestaan. Bouwen is enkel mogelijk ten dienste van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen de daartoe op de kaart aangegeven zones en begrenzingen. De in het voorschrift opgenomen aanlegvergunning behoedt de sloop van waardevolle bouwwerken. Voorts kunnen bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen worden gesteld aan de nadere detaillering van het bouwplan.

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om burgerwoningen te realiseren in bestaande boerderijen en op specifiek hiertoe op de plankaat aangewezen locaties een nieuwe burgerwoning te bouwen. Het laatste is hier aan de orde. Op de plankaat is een aanduiding "nieuwe woning" opgenomen.

De realisatie van de voorgestelde vrijstaande woning op het perceel is mogelijk mits het agrarische bedrijf is opgeheven en de agrarische bebouwing is verwijderd. Nu het bedrijf reeds jaren geleden is beëindigd kan medewerking worden verleend, als bij de realisering van het bouwplan de resterende agrarische bebouwing geheel is verwijderd. Dit is zeker gesteld nu de locatie van het bouwplan over de te slopen bebouwing heen is gelegd.

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

3. ZANDOERLE

De naam Zandoerle vindt zijn oorsprong in de situering van het dorp op de zandgronden. In de late middeleeuwen zijn er in de omgeving door de bewoners van het gebied, ter bescherming van akkers en vee, zandwallen aangelegd die werden ingeplant met hakhout. Veel van de oude akkers zijn inmiddels begroeid met eiken- en dennenbomen. Ten oosten van Zandoerle liggen de Oerlese en Zandoerlese bossen met de talloze voor het gebied kenmerkende houtwallen, en ten zuidwesten van Zandoerle ligt het bosgebied de Molenvelden (vroeger een open heidegebied met een molen).

Zandoerle ligt in een zeer oud bewoningsgebied. In 1874 zijn er archeologische vondsten gedaan uit het begin van onze jaartelling. In de middeleeuwen was Zandoerle een kerntje van enige betekenis. Op de huidige Brink (de Plaatse) werden veelvuldig markten gehouden. De Antwerpse Baan en de Eindhovense Baan vormde de toegangswegen naar de Zandoerlese brink.

Zandoerle heeft binnen de gemeente Veldhoven een bijzondere ruimtelijke betekenis door de combinatie van een aantal waardevolle deels zelfs monumentale gebouwen in combinatie met een nog ruimtelijk vrij gave oorspronkelijke structuur.

In de cultuurhistorische inventarisatie van de provincie Noord-Brabant (augustus 1983) wordt hiervan gezegd: "Zandoerle is als structuur van een agrarische nederzetting met groene plaatse nog goed herkenbaar, ook al is de historische boerderijbebouwing zeer ingrijpend vernieuwd. Maat en schaal herinneren echter nog aan de oude situatie". De vorm en ligging van Zandoerle zijn ingegeven door de ligging op de dekzandgronden. De eerste huizen werden met de korte zijde naar het westen toe gesitueerd om zoveel mogelijk profijt te hebben van de zonnewarmte. De bijbehorende akkers sloten direct aan bij de bebouwing. De situering van de bebouwing rond de brink maakte een vrij sterke concentratie van bebouwing mogelijk.

Het oorspronkelijk beeld van Zandoerle is dan ook een cluster van sterk geconcentreerde bebouwing rond een centrale groene ruimte.

Gaandeweg breidde de agrarische bebouwing zich tamelijk willekeurig uit naar het omringende landelijke gebied.

De overigens vanuit het agrarisch bedrijf noodzakelijke schaalvergroting en intensivering was aanleiding tot het toevoegen van de in vele gevallen weinig harmonieuze bouwsels, waarmee het oorspronkelijke patroon van de nederzetting en de ruimtelijke relatie met het achterliggende landschap onder druk kwam te staan. Het karakter van de brink is, ondanks de hier en daar vernieuwing van bebouwing, qua structuur overeind gebleven. Aan de brink ligt de Mariakapel. Deze kapel is gebouwd in 1817 en toegewijd aan Onze Lieve Vrouw van 't Zand.

Mede als gevolg van de ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande verandering van de agrarische bedrijfsvoering, verdween de karakteristieke kleinschaligheid van de boerderijen met het oprichten van grote agrarische bedrijfsgebouwen. Waar het dorp vóór 1980 nog voorkwam op het programma van te beschermen stads- en dorpsgezichten van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, bestond er als gevolg van het verdwijnen van het historische bebouwingsbeeld en de verbouw en nieuwbouw van panden niet langer een aanleiding om een aanwijzing van rijkswege te rechtvaardigen. Het huidige karakter van het oude akkerdorp is echter nog dermate waardevol dat bij functionele en ruimtelijke ingrepen, hiermee terdege rekening dient te worden gehouden.

4. DE PLANLOCATIE



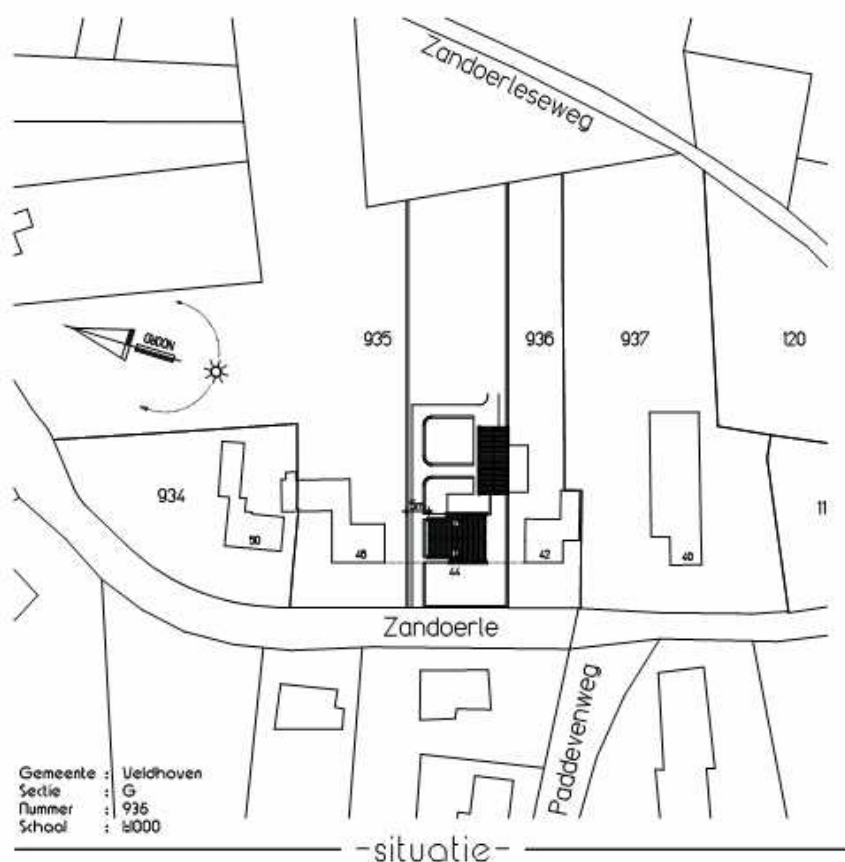
De planlocatie

De locatie waar de vrijstaande woning is geprojecteerd is gelegen aan de noordzijde van de dorpskom, Zandoerle (44), tussen de huisnummers 42 en 46. Zandoerle 46 was de oorspronkelijke boerderij, en wordt nu met

de nieuwe woning in het plan opgenomen en mede bestemd tot burgerwoning.

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

De woning is qua bouwmassa passend bij de bebouwingsstructuur en sluit aan bij de bebouwingskarakteristiek in het noordelijk deel van het dorp. Aan de overzijde van de planlocatie bevinden zich bestaande woonpercelen met vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap.



Locatie nieuwe woning (gericht op de weg Zandoerle) en bijgebouw (achterbebouwing)

5. BELEIDSASPECTEN

Gelet op de reeds in het bestemmingsplan Zandoerle opgenomen bouwmogelijkheid is het niet van belang, om het geldende beleid van de overheid in alle geledingen te vermelden of daar nader op in te gaan.

Bij de eerstvolgende algehele planherziening wordt ingegaan op relaties met Rijks-, Provinciaal en regionaal beleid.

Het bestemmingsplan Zandoerle uit 1992 bevat naast een stringente regeling voor de bestaande situatie ook uitgangspunten die ter afweging dienen bij de toepassing van binnenplanse procedures (vrijstelling, wijziging, aanlegvergunning en nadere eisen). Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen in de planvoorschriften en worden ondersteund door de bij het plan gevoegd kaartmateriaal. Voor de voorliggende planontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd, zoals genoemd in artikel 6.6.1 sub B van het bestemmingsplan Zandoerle. Daarbij worden de toetscriteria aangegeven waaraan moet worden getoetst. In het kader van de beschreven behoudenswaardige karakteristiek van Zandoerle dient daarnaast te worden getoetst aan de in artikel 3 (beschrijving in hoofdlijnen) bedoelde ruimtelijke en functionele karakteristiek. Er dient afstemming plaats te vinden met de daar aangegeven uitgangspunten en dit bestemmingsplan, voor zover er een relatie bestaat.

Nu de situering niet direct nabij de Brink is gelegen, kan worden volstaan met een toets van dit bestemmingsplan aan de ruimtelijke karakteristiek, zoals op de bijbehorende kaart is aangegeven.

De voor de planlocatie van belang zijnde uitgangspunten zijn onder punt 7 nog eens aangegeven. Tevens wordt daarbij de toets aan deze punten weergegeven.

6. PLANBESCHRIJVING

Voor de gevraagde locatie aan de Zandoerle (44) is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in één bouwlaag. De woning wordt gesitueerd in lijn met de omliggende woonbebouwing. Oude agrarische opstallen worden gesloopt ten gunste van de woning en het woonperceel.



De woning heeft een eenvoudige landelijke uitstraling, passend in de karakteristiek van het dorp. De bouwmassa bestaat uit een dwars op de weg gesitueerd gedeelte met een zadeldak en een evenwijdig aan de weg gesitueerd. De segmentering van het hoofdgebouw en het verschil in zowel de bouw- als de goothoogte van de onderscheiden elementen geven de woning een passende schaal en karakteristiek op deze locatie.



7. BEOORDELING VAN HET PLAN

Algemeen

Het plan voor de realisatie van een vrijstaande woning past binnen de aangegeven wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Zandoerle', vastgesteld 14 juli 1992.

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

Nadere beoordeling voorschriften

De voorschriften van het geldende bestemmingsplan Zandoerle worden overeenkomstig van toepassing verklaard.

Met name voor het bouwplan zijn daarbij de bepalingen van artikel 3 (beschrijving in hoofdlijnen), artikel 6.3. (vrijstelling) en artikel 6.6.1 (wijzigingsbevoegdheid) van belang.

Onderstaand staan deze bepalingen vermeld.

Vervolgens is aangegeven, hoe aan deze bepalingen wordt voldaan bij de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheden is tevens aangegeven met een daarbij behorende motivering, hoe aan het gestelde in, artikel 3 van bestemmingsplan Zandoerle, beschrijving in hoofdlijnen, wordt voldaan.

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen.

Algemeen:

De kern Zandoerle is een van oorsprong agrarische kern met een zeer karakteristiek bebouwingsbeeld, dat bepaald wordt door de ligging van een aantal boerderijen rond een brink en de positie van deze samenhangende bebouwing ten opzichte van de omringende bosranden. Vanuit overwegingen van de agrarische bedrijfsvoering wordt de voortzetting van het agrarische bedrijf binnen het gebied van de kern steeds minder aantrekkelijk. Een aantal bedrijven is reeds omgezet in woonbebouwing, daarnaast zijn ook diverse woningen gebouwd. Zowel milieuhygiënische overwegingen (stank) als agro-economische motieven

maken een verdere omzetting van agrarische bedrijven in de woonbebouwing wenselijk. Dit wordt in het plan nagestreefd.

Gezien de architectonische en ruimtelijke waarden van de bebouwing en de open ruimten dienen waarborgen te worden geschapen voor het behoud en de versterking van deze waarden. Dit houdt mede in het bevorderen van het amoveren van weinig karakteristieke en soms storende oorspronkelijk agrarisch gebruikte opstallen.

Functionele karakteristiek.

1. Nagestreefd wordt een landelijk woonklimaat met een ruime mogelijkheid voor op buitenactiviteiten gerichte hobbies.
2. De bestaande agrarische activiteiten mogen in de huidige, en/of in de op basis van de Hinderwetvergunning toegestane, omvang worden voortgezet, uitbreiding is niet toegestaan. Beëindiging van beroepsmatige agrarische activiteiten en omzetting c.q. vervanging van agrarische bebouwing door woonbebouwing wordt nagestreefd. Omzetting van als zodanig gebruikte woonbebouwing naar eerder agrarisch gebruik is niet toegestaan.
3. Gebruik van gebouwen t.b.v. horecadoeleinden, detailhandel, timmerwerkplaats, kantoor en opslagactiviteiten is toegestaan, daar waar dit als zodanig is aangegeven op de kaart plankaart.

Ruimtelijke karakteristiek.

1. Het karakter van Zandoerle wordt in sterke mate bepaald door de groepering van de bebouwing rond een open middenruimte als aangegeven op de kaart ruimtelijke karakteristiek. Het karakter en de inrichting van deze ruimte dient te worden gehandhaafd.
2. In de relatie met het landschap en de eigenheid van de kern speelt de open ruimte tussen de bebouwing en de bosranden, de oorspronkelijk bij het bedrijf behorende huisakkers, een belangrijke rol. Van belang voor deze relatie zijn de op de kaart aangegeven doorzicht vanaf de wegen en tussen de bospartijen (coulissenwerking).
3. Teneinde deze open ruimte te bewaren c.q. te herstellen is concentratie van de bebouwing binnen het op de kaart met "samenhangende bebouwing" aangeduid gebied gewenst.
4. Nagestreefd wordt het behoud van het karakteristieke beeld van de bebouwing rondom de Brink. Naast het behoud van de monumentale panden dienen ook de hoofdvorm, kapvorm, gevelstructuur en materiaalgebruik van de beeldondersteunende panden te worden gehandhaafd.

5. De nieuwe of vernieuwde bebouwing dient een zorgvuldige vormrelatie te hebben met de bestaande monumenten en beeldondersteunende panden.
6. Bijgebouwen dienen een zodanige vorm en situering te hebben, dat zij geen inbreuk maken op het karakteristieke beeld van de Brink. Met name het behoud van de open ruimte tussen de panden is bij de situering belangrijk.
7. Ter bescherming van het karakteristieke dorpsbeeld verdient het de voorkeur om geen terreinafscheidingen, voor zover deze van de openbare weg af zichtbaar zijn, te bouwen maar deze aan te leggen in de vorm van hagen (bijvoorbeeld beukenhagen of meidoornhagen).

Toets ruimtelijke karakteristiek

De woning aan Zandoerle(44) voldoet. Ten aanzien van de vormrelatie in relatie tot de omgeving kan worden vermeld, dat de afstand tot de beeldondersteunende panden aan de Brink zo groot is, dat wordt aangesloten bij de omliggende bestaande bebouwing. Het plan wordt als passend beschouwd.

Het vrijstaande bijgebouw wijkt op een klein onderdeel af van de uitgangspunten uit het bestemmingsplan Zandoerle uit 1992. Het betreft de achterbebouwing, waarbij het vrijstaande bijgebouw niet geheel is gesitueerd binnen de in dit plan aangegeven gebied 'samenhangende bebouwing'.

De overschrijding van ca. 5 meter bouwdiepte van het bijgebouw is evenwel gering. Door de nieuwe bestemmingsgrens en daarmee de maximale bouwdiepte in de lijn van de omliggende achterbebouwing te leggen, wordt een logische lijn voor samenhangende bebouwing aangehouden, overeenkomstig de oorspronkelijke doelstelling. Het achterdeel van het nieuwe perceel blijft daarbij een agrarische bestemming behouden, waardoor bebouwing van het achtergebied wordt voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan de wenselijkheid om de doorzichten op bosranden en open ruimten te behouden.

Artikel 6.6.1. wijzigingsbevoegdheid

Wijziging t.b.v. "landelijk wonen, tuin en erf".

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan ten aanzien van deze bestemming, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, te wijzigen in de bestemming "landelijk wonen, tuin en erf". De wijzigingsbevoegdheid mag enkel worden toegepast ten behoeve van het verbouwen van een voormalige boerderij tot burgerwoning dan wel ten

behoefte van het toestaan van een nieuwe burgerwoning indien en voor zover dit is aangegeven op de kaart.

Voorts nemen Burgemeester en Wethouders de volgende regels in acht:

B. Indien de wijziging het toestaan van een nieuwe woning betreft, dient aan het volgende te worden voldaan:

1. De wijziging kan enkel plaatsvinden ten behoeve van de op de kaart als "nieuwe woning" aangeduide bouwpercelen.
2. Alvorens het plan te wijzigen dient op het desbetreffende bouwperceel aanwezige agrarisch bedrijf te zijn opgeheven. Daarbij dienen de bij het desbetreffende agrarische bedrijf behorende gebouwen voor zover gelegen buiten het op de kaart "ruimtelijke karakteristiek" met "samenhangende bebouwing" aangegeven gebied te worden geamoveerd.
3. Ter plaatse van de aanduiding "nieuwe woning" mag slechts één woning worden gebouwd.
4. De woning dient een zorgvuldige vormrelatie te hebben met de omliggende monumenten dan wel beeldondersteunende panden.
5. De afstand van de woning tot gebouwen welke aanwezig zijn op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan dient tenminste 8 m te bedragen.
6. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 5 m te bedragen.
7. De afstand van de woning tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens dient overeen te komen met deze afstand op de belendende percelen.
8. De breedte van het bouwperceel dient tenminste 30 m te bedragen.
9. De inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.
10. De woning dient te worden afgedekt met een zadeldak of schilddak, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt met de openbare weg waaraan de woning is gelegen.
11. De diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m.
12. Bij de woning mogen bijgebouwen worden gebouwd. Deze gebouwen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de gebouwen mogen enkel worden gesitueerd binnen het op de kaart “ruimtelijke karakteristiek” met “samenhangende bebouwing” aangegeven gebied; de gebouwen mogen daarbij uitsluitend worden gesitueerd achter het verlengde van de voorgevelzijde van de woning;
 - b. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 m²;
 - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3m;
 - d. de dakhelling dient tenminste 35° te bedragen;
13. Bij de woning mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:
- a. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken welke zijn gelegen op het gedeelte van het bouwperceel vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - b. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken welke zijn gelegen op het overige gedeelte van het bouwperceel, mag niet meer bedragen dan 2 m.
14. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in de leden 4 t/m 13, mits de in artikel 3 vermelde beschrijving in hoofdlijnen wordt gehandhaafd.
15. De geluidsbelasting op de woning inzake wegverkeerslawaaï mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde genoemd in artikel 82 lid 1 van de Wet geluidhinder dan wel de ingevolge die wet toegestane hogere grenswaarde. Voor zover de wijziging het oprichten van een nieuwe woning betreft, waarbij de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en waarvoor voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan (nog) geen ontheffing door Gedeputeerde Staten is verleend, dient alvorens te wijzigen een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen.

Toets woningbouw mogelijkheden en overige voorwaarden

1. De situering van de te bouwen woning is overeenkomstig de op de plankaart aangegeven locatie voor “nieuwe woning”. Daarmee is voldaan aan de vraag, of dit woningbouwverzoek past in de gewenste stedenbouwkundige structuur.
2. De nog resterende voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt teneinde het onderhavige bouwplan mogelijk te maken.
3. Er wordt maximaal één woning gebouwd.

4. De vormrelatie is aanwezig, gezien de reeds aangegeven ruimtelijke karakteristiek.
5. De bedoelde afstand is 10 m.
6. De bedoelde afstand bedraagt aan beide zijden 5 m.
7. De voorgevel ligt in lijn met de naastgelegen bebouwing.
9. De inhoud van de woning bedraagt 715 m³.
10. Het zadeldak heeft een nokrichting, parallel aan de weg.
13. Er worden thans geen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgericht.
15. Vanwege de gewijzigde Wet Geluidhinder is de gemeente bevoegd orgaan voor verlening van ontheffing en is het onder 15 bepaalde vervallen.

Toets vrijstellingen

8. De breedte van het bouwperceel is 23 m in plaats van de voorgeschreven 30 meter. Deze maat is bepaald om de openheid tussen hoofdbebouwing te waarborgen. Nu de woning 12,75 m breed is, blijft de gewenste openheid bestaan. De voorgeschreven afstand van 5 m tussen de zijgevels van de woning en de zijdelingse perceelsgrens wordt gerespecteerd, en daarmee past het ruimtelijk beeld in de huidige structuur van bebouwing.

11. De diepte van de nieuwbouwwoning bedraagt 10,90 meter, terwijl 10 meter is toegestaan. In de bebouwde kom mag een dergelijke woning 17 meter diep zijn. Een overschrijding van 0,90 meter kan in dit opzicht stedenbouwkundig gezien marginaal genoemd worden.

12 a. De situering van bijgebouwen overschrijdt in geringe mate het aangegeven gebied voor "samenhangende bebouwing". Het bijgebouw overschrijdt deze bebouwingszone met 5 meter. Deze zone is bepaald om de open ruimte te bewaren c.q. te herstellen door concentratie van de bebouwing. Om die reden is bij bepaling van de plangrens aangesloten bij de bestaande bebouwing van de buurpercelen. Na sloop van de voormalige agrarische bebouwing en oprichting van de nieuwe bebouwing ontstaat een logische bebouwingslijn. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd opgericht. In het ontwerp is samenhang aanwezig tussen de woning en het bijgebouw. Daarnaast is de plangrens, met daarbinnen bouw mogelijkheden voor burgerwoondoeleinden, in lijn gebracht met de aanwezige, omliggende samenhangende bebouwing. Dit versterkt de openheid naar het achtergebied als eigenlijk doel van de ruimtelijke karakteristiek. Hiermee wordt voldaan aan de opzet van het bestemmingsplan. De genoemde overschrijding doet daarom geen afbreuk aan deze doelstelling, gelet op de nieuwe plangrens voor toegestane bebouwing.

12b Het oppervlak van het bijgebouw overschrijdt de voorgeschreven maat. De oppervlakte van het bijgebouw is 100 m². Deze overschrijding

is toelaatbaar. Voor Zandoerle is geen norm voor toegestane bijgebouwen bepaald. Volgens de gebruikelijke systematiek voor burgerwoningen is een maximum bebouwing van 150 m² mogelijk, afhankelijk van de grootte van het bebouwingsvlak. De maximum oppervlakte van 60 m² uit het bestemmingsplan Zandoerle is gekoppeld aan de bouwpercelen met daarbinnen door bebouwingsgrenzen strak omsloten gebieden. Het bouwplan voor dit ruimte bouwperceel past geheel binnen de actuele visie voor bouwmogelijkheden voor burgerbebouwing. Vooral omdat de situering op ruime afstand van de Brink is gelegen, is er geen enkel gevaar voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

8. MILIEUASPECTEN

Bedrijven

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

Bodem

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

Luchtkwaliteit

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

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

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

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

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

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

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

Wegverkeerslawaaï

De bouwlocatie ligt aan de weg Zandoerle. Deze weg heeft een geluidszone van 200 meter. De beoogde woning valt binnen deze zone. Op grond van de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat ter hoogte van de beoogde woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de bouw van de woning is een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. Het gaat hier om toegestane bouw in een

bestaand lint c.q. het opvullen van een open plek tussen bestaande bebouwing, nadat bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden. Gelet op de aard en omvang van de overschrijding bestaat de verwachting dat de benodigde ontheffing zal worden verkregen. Voor de planlocatie wordt een procedure gevoerd voor het verkrijgen van hogere waarden.

Externe veiligheid

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

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

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

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

Explosieven

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

Kabels en leidingen

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

9. WATERHUISHOUDING

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

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

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

Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem; infiltratie en kwel

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

Oppervlaktewater:

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

Watergerelateerde ecosystemen

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem

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

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

Provinciaal beleid

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

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

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Waterschapsbeleid

Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied.

Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater -afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Afspraken met de waterbeheerder

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

10. NATUURWAARDEN

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

De planlocatie is niet gesitueerd binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Flora- en faunawet

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

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

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

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

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

De locatie ligt in gebied met de verwachtingswaarde "locaal". Daarbinnen zijn de waarden gericht op het agrarisch gebied buiten de GHS. Natuurwaarden zijn hier beperkt tot elementen zoals laanstructuren of oude schuren, vooral in kleinschaligere gebieden.

Planlocatie

Gelet op de bestaande situatie aan de Zandoerle, is een verkennend onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van lokale waarden niet noodzakelijk. Het perceel is gelegen tussen bestaande woningen aan de weg Zandoerle en heeft geen relevante vegetatie, evenmin als verblijfplaatsen voor broedende vogels of vleermuizen.

11. CULTUURHISTORIE

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord Brabant is aan de kern van Zandoerle een hoge historische waarde toegekend. De planlocatie is gelegen binnen het aangewezen gebied voor historische stedenbouw. Er liggen geen historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex.

Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving. De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Nu er geen sprake is van aanwezige Monumenten Inventarisatie Project (MIP) of rijksmonumenten in de directe omgeving, zijn er geen redenen om de medewerking te weigeren. De planontwikkeling leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in Zandoerle.

Archeologie

Zowel op de 'Cultuurhistorische waardenkaart' van de provincie Noord-Brabant als op de 'Beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven Veldhoven', onderdeel van de in het najaar 2008 vastgestelde nota 'Archeologische monumentenzorg Veldhoven, is het aan het onderhavige gebied een hoge archeologische verwachting toegekend. De locatie ligt ook binnen gebied van de AMK (Archeologische Monumenten Kaart).

Er wordt in verband met een hoge verwachtingswaarde een bureauonderzoek gehouden, waaruit zal blijken of verder onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent mogelijk dat proefsleuven moeten worden gegraven na accordering van het programma van eisen door de gemeente.

Eventuele verdere onderzoeksverplichtingen die uit de graafwerkzaamheden kunnen voortvloeien, worden separaat op grond van de Wet archeologische monumentenzorg door de gemeente gemonitord en van besluitvorming voorzien. Indien een ontheffingsprocedure van het bestemmingsplan door de gemeente zal worden gevoerd, voor bespoediging van het verkrijgen van een bouwtitel, zal daartoe zal een betreffend voorschrift worden verbonden, op basis van artikel 81 van de genoemde wet.



Beleidskaart archeologie gemeente Veldhoven

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Veldhoven.

13. JURIDISCH PLAN

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

Een wijzigingsplan maakt deel uit van het vigerende plan, in dit geval het bestemmingsplan Zandoerle. Er is dan ook volstaan met een kaart met voorschrift, alsmede een tabel voor maatvoering. Overeenkomstig de eisen van de wijzigingsbevoegdheid wordt aan beide woningen de bestemming Landelijk wonen, tuin en erf toegekend. De bijbehorende voorschriften (artikel 5) zijn van toepassing, evenals de overige algemene bepalingen van het bestemmingsplan Zandoerle.

Voorschriften

Mei 2009

Gemeente Veldhoven

Voorschriften, deel uitmakende van het wijzigingsplan
Zandoerle, wijziging IV (perceel Zandoerle 44 en 46).

Het wijzigingsplan Zandoerle, herziening IV (perceel Zandoerle 44 en 46)
bestaat uit deze voorschriften, plankkaart en tabel bouwvoorschriften

Op het wijzigingsplan Zandoerle, herziening IV (perceel Zandoerle 44 en
46) zijn van toepassing de voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan Zandoerle (vastgesteld d.d. 14 juli 1992 en
goedgekeurd d.d. 8 februari 1993).

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als:
“wijzigingsplan Zandoerle, wijziging IV (perceel Zandoerle 44 en 46)”

tabel

Tabel maatvoering (m)					
	bebouwingshoogte	goothoogte	dakhelling °	pandbreedte	Max. oppervlakte
Nieuwe woning Zandoerle 44	8,50	4,10	45	12,75	-
Bijgebouw Zandoerle 44	5,30	2,90	35	6,50	100
Woning Zandoerle 46	6,30	3,20	37	12,20	-
Bijgebouw Zandoerle 46	4,50	2,40	33	6	100

plankaart