

Besluit

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

Veldhoven: vastgesteld bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005"

Nummer

1251444

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19 juni 2007 nummer 1251444, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" van de gemeente Veldhoven.

1. *Behandelingsprocedure*

- 1.1 De raad van de gemeente Veldhoven heeft op dinsdag 21 november 2006 het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van maandag 18 december 2006, die wij op donderdag 21 december 2006 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op woensdag 13 juni 2007 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

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



1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

1.6 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid geen gebruik gemaakt.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Vanuit provinciale optiek kunnen wij met het bestemmingsplan instemmen.



3. *Beoordeling van de bedenkingen*

Nummer

1251444

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 *Bedenkingen van* [REDACTED]

Samenvatting

Reclamant heeft bedenkingen tegen:

1. de aanduiding cultuurhistorisch waardevol pand van zijn woonhuis aan de Locht 15.
2. De bestemming van het pand/perceel. Dit pand is bestemd voor woondoeleinden, maar de tevens bestaande bedrijfsfunctie is ten onrechte niet positief bestemd. De huidige bestemming staat wel bedrijfsactiviteiten toe, maar de gemeente laat deze ten onrechte vervallen. Op naastgelegen locaties wordt bedrijvigheid wel toegestaan.

Beoordeling

Ad. 1. Het pand Locht 15 heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant waarden als historische bouwkunst. Het pand is daarbij als volgt aangemerkt:

MIP-code: AE114-000997

Gedetailleerde Informatie

Monument: MIP

Bouw: tussen 1910 en 1920

Gevels en Materialen: Een- en tweelaags bakstenen gevel met gootfries. Siermetselwerk. Sierankers.

Vensters en Deuren: Portiek onder rondboog.

Dak en bedekking: Wolf- en schilddak, tuile du Nord. Piroen.

Bijgebouwen: Laag bakstenen muurtje met ezelsrug-dekking

Ten aanzien van deze zogenaamde MIP-panden is het provinciale beleid dat de gemeente de afweging dient te maken of ze als (gemeentelijk) monument dienen te worden bestemd of niet. De gemeente is in dit geval van mening dat de monumentale waarde zodanig is dat deze behouden zou moeten blijven. De bescherming van de als zodanig aangewezen panden is geregeld in artikel 12, 'cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)' en houdt in dat voor het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen een aanlegvergunning is vereist. Uitgezonderd daarvan zijn

werken die al in uitvoering waren of werken waarvoor al aanlegvergunning is verleend en normaal onderhoud, beheer en gebruik.

Wij zijn van mening dat de gemeente onderhavig pand, dat gelegen is in een historisch gedeelte van Veldhoven (Veldhoven-Dorp) waar meerdere monumentale panden zijn gelegen, terecht als monument is aangewezen, een en ander vooruitlopend op de aanwijzing in het kader van de gemeentelijke monumentenverordening.

Onderhavig pand is geen rijksmonument. Voor de aanwijzing als Rijksmonument geldt een afzonderlijke procedure, met inbegrip van bezwaaren beroep.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

Ad 2. Reclamant woont op het perceel Locht 15 en oefent op die locatie tevens een aan huis gebonden beroep (adviesbureau gericht op technisch ontwerp en advies voor burgerlijke en utiliteitsbouw) uit.

Het pand/perceel Locht 15 is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'wonen' (artikel 3). Op grond van deze bestemming, lid 3.2. sub c, is het rechtstreeks mogelijk om op een woonperceel een aan huis verbonden beroep in de woning en de andere gebouwen uit te oefenen. Voor de vestiging geldt een aantal voorwaarden, onder andere dat maximaal 40% van de woning daarvoor gebruikt mag worden met een maximum van 50 m². Daarnaast kent het bestemmingsplan de mogelijkheid om, door middel van vrijstelling, het maximale oppervlak onder voorwaarde te verruimen.

Uit nadere informatie van reclamant blijkt dat het oppervlak dat in gebruik is voor een aan huis gebonden beroep minder dan 50 m² bedraagt en derhalve op grond van het bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan. Daarmee is de bestaande situatie positief bestemd.

Ten aanzien van de bedenking met betrekking tot het beperken van de gebruiksmogelijkheden van het betreffende perceel merken wij het volgende op.

De huidige functie van het perceel is wonen, met inbegrip van een bestaand aan huis gebonden beroep. De gemeente wil de woonbestemmingen in het gebied zoveel mogelijk handhaven en verder meer centrumgerichte functies (horeca, detailhandel e.d.) concentreren in daartoe aangewezen gebieden. Verder zijn bestaande bedrijfsfuncties, waar de bedrijfsfunctie de hoofdactiviteit is, positief (specifiek per perceel) bestemd als sub-bestemming van de bestemming 'verspreide voorzieningen'.

Onderhavig perceel behoort niet tot een aangewezen centrumgebied en de woonbestemming is de hoofdfunctie van het perceel. Verder kunnen aan een bestemming geen blijvende rechten worden ontleend.

Gelet op het bovenstaande achten wij de vastgestelde bestemming aanvaardbaar.



3.2 *Bedenkingen van* [REDACTED]

Nummer

1251444

Samenvatting

Reclamante is van mening dat het pand Dorpstraat 6A ten onrechte niet als zodanig in het bestemmingsplan wordt genoemd/opgenomen en dat onder andere daardoor de gebruiksmogelijkheden daarvan onevenredig worden beperkt. De regeling bevat geen flexibiliteitsbepaling om de bestemming te kunnen wijzigen. De voorheen geldende horecabestemming is vervallen en reclamant verkeert in de onzekerheid of de ondergeschikte horeca (drankjes en hapjes in het kader van de galerieactiviteiten) zijn wegbestemd. De gemeente Veldhoven is op een onzorgvuldige wijze met haar belangen omgegaan.

Het pand van reclamante is geregeld in artikel 4 'verspreide voorzieningen' en is daarin in het bijzonder bestemd als bedrijfsactiviteit in de vorm van atelier en galerie. Reclamante is van mening dat deze functie in de categorie Detailhandel moet worden ondergebracht. Dit pand heeft altijd al een detailhandelsfunctie gehad.

Het bebouwingspercentage van 40% komt niet overeen met de werkelijkheid van 70% bebouwd oppervlak.

Reclamante heeft bedenkingen tegen de wijzigingsbevoegdheid van artikel 14, leden 14.1 en 14.2 waarbij de bebouwingslijnen maximaal 5 meter kunnen worden verschoven. Zij vreest dat de gemeente hiermee een ongewenste verschuiving van de voorgevelrooilijn op haar perceel kan bewerkstelligen.

Beoordeling

Wij constateren dat de gemeenteraad van Veldhoven de zienswijzen van reclamante deels gegrond en deels ongegrond heeft verklaard. Op de plankaart is het perceel Dorpstraat 6A afzonderlijk aangegeven, inclusief huisnummer, en afzonderlijk bestemd. Voorzover de bedenkingen daartegen gericht zijn is de gemeente daaraan tegemoetgekomen en achten wij deze ongegrond.

Het perceel Dorpstraat 6A is in artikel 4 van het vastgestelde bestemmingsplan bestemd tot 'Verspreide voorzieningen, atelier en galerie' (subbestemming van een bedrijfsbestemming). Deze functies zijn inderdaad niet in de begripsbepalingen van artikel 1 opgenomen. Wij zijn echter van mening dat bovengenoemde begrippen voldoende duidelijk zijn en niet specifiek behoeven te worden gedefinieerd. In het geval van ontbreken van een begripsbepaling is de omschrijving volgens het algemene spraakgebruik (van Dale) bepalend. Daarin staat 'galerie' omschreven als "tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst" en atelier als "werkplaats van een kunstenaar enz." In deze bestemming zijn de detailhandels- en ondergeschikte horecafunctie voor wat betreft het galeriedeel voldoende meegenomen. Wel constateren wij aan de hand van de door reclamante

meegezonden informatie dat het houden van workshops eveneens behoort tot de activiteiten van reclamante. Deze activiteit is, blijkens bovengenoemde omschrijvingen, niet positief bestemd. Het houden van workshops en mogelijk het daarbij behorende detailhandels- en horecadeel zijn naar onze mening extra activiteiten, die niet onder de bovengenoemde beschrijvingen vallen onder te brengen.

Daarom achten wij de bedenkingen op dit punt gegrond.

De (sub)bestemming 'Bat/gl' (artikel 4.2 sub a, 3^e gedachtenstreepje) komt niet voor goedkeuring in aanmerking.

Overigens zijn wij van mening dat in dit geval detailhandel en horeca terecht niet als zelfstandige functie zijn bestemd maar onderdeel zijn van de hoofdbestemming, namelijk de kunstzinnige activiteiten. Onderhavig perceel maakt geen onderdeel uit van een winkelconcentratiegebied, waar het beleid gericht is op het handhaven of uitbreiding van de winkelfunctie. In deze situatie heeft de gemeente naar onze mening terecht de bestaande activiteiten zo goed mogelijk willen bestemmen. Verder bevat artikel 4 ten behoeve van de flexibiliteit enkele vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Wij constateren dat de voorgevelrooilijnen van beide percelen op de grens van de bestaande bebouwing ligt. Verlegging is mogelijk door middel van de in de bedenkingen genoemde wijzigingsbevoegdheid. Dit is een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de flexibiliteit, om eventueel toekomstige bouwplannen in het plangebied af te kunnen wegen en zonodig mogelijk te kunnen maken. Deze bevoegdheid is er naar onze mening niet op gericht om specifiek de belangen van reclamante aan te tasten. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Het bebouwingspercentage van 40% is door de gemeente aangepast (in bijlage 5) en in het vastgestelde bestemmingsplan vastgelegd op 70%. Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.3 Bedenkingen van [REDACTED]

Samenvatting

Reclamant is van mening dat de gemeenteraad, mede gelet op enkele omliggende percelen, ten onrechte niet tevens een bedrijfsfunctie voor zijn woonperceel heeft vastgesteld. De waarde van zijn perceel wordt daardoor sterk verminderd en hij lijdt onevenredige schade.

Beoordeling

Reclamant woont op het perceel Locht 13 en oefent op die locatie tevens een aan huis gebonden beroep (adviesbureau op het gebied van techniek en vormgeving met een oppervlak van circa 20 m²) uit. Deze situatie is in het onderhavige bestemmingsplan positief bestemd.



Voor het overige is sprake van dezelfde situatie als bij reclamant nr. 1 op het perceel Locht 15. Voor onze overwegingen verwijzen wij naar onze beoordeling van reclamant nr. 1.

Nummer
1251444

In het kader van de beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij reclamant om nadere informatie gevraagd. Daaruit blijkt dat reclamant diverse functies, zoals bedrijfsmatig, detailhandel en horeca wenst, maar dat hij geen concrete ontwikkelingsplannen heeft.

Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp 2005", vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven op dinsdag 21 november 2006, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
 - artikel 4.2 sub a, 3^e gedachtenstreepje;
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voor zover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken.

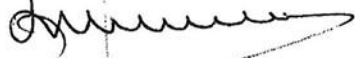
5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

Nummer
1251444

- de raad van de gemeente Veldhoven;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend,
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 19 juni 2007,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



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

