

Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE VELDHOVEN

Ontwerpbestemmingsplan "Cobbeek, herziening Beukebeek"



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Cobbeek, herziening Beukebeek" in de gemeente Veldhoven.

INHOUD

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| 1 | INLEIDING | 2 |
| | 1.1 Aanleiding | 2 |
| 2 | BESCHRIJVING VAN DE EERSTE HERZIENING | 3 |
| | 2.1 Toelichting | 3 |
| | 2.2 Plankaart | 3 |
| | 2.3 Voorschriften | 3 |

BIJLAGE:

- Besluit Gedeputeerde Staten d.d. 19 juni 2007;

1 INLEIDING

Dit plan betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 13 februari 2007 en is getiteld "Cobbeek, herziening Beukenbeek".

1.1 Aanleiding

Gedeputeerde Staten (GS) heeft d.d. 19 juni 2007 het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" gedeeltelijk goedgekeurd. Aan het gedeelte betreffende Beukebeek 17 en 19 is goedkeuring onthouden.

Goedkeuring is onthouden aan het volgende:

- ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte ter plaatse van het perceel Beukebeek 17 en 19;
- de motivatie van de gemeente betreffende de bedenkingen ingebracht door mevrouw Zimmerman van Esch inzake het perceel Beukebeek 17 en 18.

GS heeft bovenstaande goedkeuring onthouden omdat de gemeenteraad de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" ten aanzien van het woonperceel Beukebeek 17 van reclamant ten onrechte heeft ingeperkt. Dit omdat de hoofdbouwingsvrije zone voor wat betreft andere gebouwen vrij ver, circa 12 meter, achter de voorgevel is teruggelegd. De bouwgrens is door de gemeente zo ver naar achteren gelegd om de entree van de woning op Beukebeek 19 vrij te houden. De entree ligt namelijk aan de zijgevel van die woning, op circa 9 meter achter de voorgevel.

De gemeenteraad is met de bewoner van Beukebeek 19 van mening dat door een niet leggen van een bouwbeperking de woning op Beukenlaan 17 zodanig kan uitbereiden dat er een ruimtelijk ongewenste situatie van een te smal gangpad ontstaat. Door de beperking van de bouw mogelijkheden kan reclamant echter een deel van het geplande bijgebouw niet realiseren. Het bijgebouw is gepland op 10 meter vanuit de perceelsgrens en zorgt dan ook niet voor een belemmering ten opzichte van de entree van de woning op Beukebeek 19.

GS is van mening dat ieder perceel op zichzelf voldoende ontsloten dient te zijn en daarvan niet van een ander, naastgelegen, perceel afhankelijk dient te zijn. Daarnaast zijn er soortgelijke situaties binnen het vigerend bestemmingsplan bekend waarbij niet van de algemene lijn is afgeweken. Naar aanleiding hiervan is de bedenkingen ingebracht door mevrouw Zimmerman van Esch, Beukebeek 17 te Veldhoven, gegrond verklaard en is goedkeuring onthouden aan het betreffende gedeelte van de plankaart.

2 BESCHRIJVING VAN DE PARTIELE HERZIENING

In dit hoofdstuk wordt artikelsgewijs een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de toelichting, voorschriften en op de plankaart van de partiële herziening van het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" zijn aangebracht.

2.1 Toelichting

- aan paragraaf 8.1 wordt onder het kopje voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn toegevoegd dat deze daarnaast niet enkel wordt bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zijerven, maar ook in beperkte mate door de bereikbaarheid van het naastgelegen perceel.

2.2 Plankaart

- de in het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" opgenomen voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn ter plaats van Beukebeek 17 en 19 wordt verschoven richting de straatzijde.

2.3 Voorschriften

- aan artikel 3 wordt in paragraaf 3.3.5 toegevoegd dat een ander gebouw de bereikbaarheid van het naastgelegen perceel niet mag belemmeren, met dien verstande dat er geen minimale maten aan de breedte van het gangpad worden gesteld;
- de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 6, wordt geactualiseerd naar de categorie aanduiding zoals aangegeven in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2007".



BIJLAGE

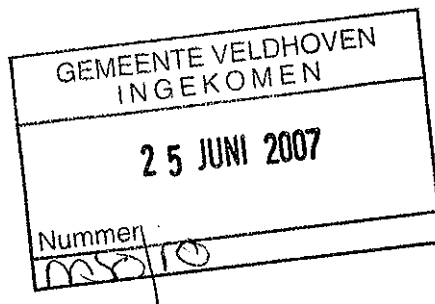


BIJLAGE 1

Besluit Gedeputeerde Staten d.d. 19 juni 2007

VERZONDEN 22 JUNI 2007

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



Onderwerp

Bestemmingsplan "Cobbeek 2005"

Datum

19 juni 2007

Ons kenmerk

1274179/1306993

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Div. (pak A)

E-mail

ADanen@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van dinsdag 13 februari 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Cobbeek 2005" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring onthouden om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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



Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

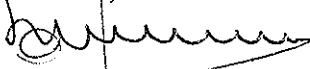
Datum

19 juni 2007

Ons kenmerk

1274179/1306993

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



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



Onderwerp

Veldhoven: vastgesteld bestemmingsplan Cobbeek 2005

Nummer

1274179

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19 juni 2007 nummer 1274179, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" van de gemeente Veldhoven.

1. Behandlingsprocedure

De raad van de gemeente Veldhoven heeft op dinsdag 13 februari 2007 het bestemmingsplan "Cobbeek 2005" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van woensdag 7 maart 2007, die wij op maandag 12 maart 2007 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

- 1.1 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.

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 16 mei 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.



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

Nummer
1274179

1.3 Tegen het bestemmingsplan heeft bij ons bedenkingen ingebracht:

1. Mw. Zimmerman van Esch, Beukebeek 17, 5501 CT Veldhoven;
2. P.F.A. Verkooijen, Bossebaan 49, 5503 KA Veldhoven.

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.

1.4 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 dit bestemmingsplan instemmen.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

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 mevrouw Zimmerman van Esch*

Nummer
1274179

Samenvatting

De gemeenteraad van Veldhoven heeft de bouwmogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan ten aanzien van reclamantes woonperceel Beukebeek 17 ten onrechte ingeperkt. Door de beperking van de bouwmogelijkheden kan reclamante een deel van haar geplande aan/bijgebouw Ten onrechte niet realiseren. Reclamante wijst erop dat er vergelijkbare situaties zijn in de wijk Cobbeek waar deze beperkingen niet gelden.

Beoordeling

In onderhavige situatie betreft het de bouwmogelijkheden op dat gedeelte van het perceel Beukebeek 17, dat grenst aan het perceel Beukebeek 19. Op perceel Beukebeek zijn halfvrijstaande woningen toegestaan in de categorie B2-2 en Beukebeek 19 is de laatste woning in een rij aaneengebouwde woningen in de categorie E2-6.

Volgens de bestemmingsplanregeling mag een hoofdgebouw in de categorie B2-2 aan één zijde van het perceel tot op de perceelsgrens worden gebouwd en dient aan de andere zijde minimaal 3 meter afstand tot de perceelsgrens te worden aangehouden. In deze laatstbedoelde zone mogen wel 'andere gebouwen' (aanbouwen e.d.) worden opgericht volgens artikel 3, lid 3.3.5. Het hoofdgebouw (de halfvrijstaande woning) op het perceel Beukebeek 17 staat tot op de perceelsgrens met het perceel Beukebeek 15 en de hoofdbouwingsvrije zone grenst aan het perceel Beukebeek 19. De hoofdbouwingsvrije zone op het perceel Beukebeek 17 is echter voor wat betreft de bouwmogelijkheden van 'andere gebouwen' ingeperkt omdat de bouwgrens vrij ver, circa 12 meter, achter de voorgevel is teruggelegd. De bouwgrens is door de gemeenteraad zover naar achter gelegd omdat de entree van de woning Beukebeek 19 vrij te houden. Deze entree ligt aan de zijgevel van die woning, op circa 8 à 9 meter achter de voorgevel. De gemeenteraad is met de bewoner van het perceel Beukebeek 19 van mening dat door de geplande aanbouw van de burens geconfronteerd wordt 'met ruimtelijk ongewenste situatie van een te smal gangpad'. De gemeenteraad heeft daarom de bouwmogelijkheden voor wat betreft 'andere gebouwen' naar de achterzijde opgeschoven, namelijk tot een lijn gelijk met de bestaande uitbouw op het perceel Beukebeek 19.

Bij reclamant hebben wij het bouwplan opgevraagd. Daaruit blijkt dat reclamant op ca. 10 meter achter de voorgevel een serre tot op de perceelsgrens heeft gepland met een maximale hoogte van 3 meter.

Ten aanzien van deze bedenking overwegen wij het volgende.



Blijkens de argumentatie van de gemeente zou het buurperceel door de geplande serre geconfronteerd worden met 'een te smal gangpad'. Daaruit maken wij op dat volgens de gemeente het perceel Beukebeek 19 voor wat betreft de bereikbaarheid mede afhankelijk zou zijn van het perceel Beukebeek 17. In zijn algemeenheid zijn wij van mening dat ieder perceel op zichzelf voldoende ontsloten dient te zijn en daarvan niet (mede) afhankelijk dient te zijn van een buurperceel. Dat er in dit geval sprake is van een uitzondering is ons niet gebleken.

Verder achten wij de verwijzing van reclamant naar vergelijkbare situatie in deze wijk terecht. Wij constateren dat er elders in de wijk wel vergelijkbare bouwmogelijkheden tussen woningen zijn toegekend voor 'andere gebouwen'. De gemeente heeft naar onze mening geen duidelijke motivering gegeven waarom in dit geval van de algemene lijn wordt afgeweken. Dit achten wij temeer omdat op het perceel Beukebeek wel 'andere bebouwing' is opgericht met een hoogte van 3 meter of meer. Gelet op deze overwegingen achten wij deze bedenking gegrond. Wij onthouden goedkeuring aan het blauw op de plankaart omliggende plandeel, namelijk dat deel waarop de geplande uitbreiding betrekking heeft.

3.2 *Bedenkingen van P.F.A. Verkooijen*

Samenvatting

Reclamant is van mening dat de groenstrook met platanen ten onrechte in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (artikel 6) is geregeld.

Reclamant is van mening dat deze groenstrook bestemd dient te worden als 'groenvoorzieningen'.

Reclamant geeft verder aan bedenkingen te hebben tegen het in een apart bestemmingsplan opnemen van de HOV-lijn (Hoogwaardig Openbaar Vervoerslijn).

Beoordeling

De betreffende groenstrook is geregeld in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (artikel 6) omdat deze groenzone niet tot de grotere groene ruimten of groene verbindingen behoort. Blijkens de toelichting (paragraaf 8 van de toelichting op het bestemmingsplan) op artikel 7 ligt daar de grens tussen welke groenvoorzieningen in de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn opgenomen en welke groenvoorzieningen onderdeel zijn van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (artikel 6). Op zichzelf achten wij het niet onredelijk dat de gemeente de wijze van regelen van de groenvoorzieningen aan bovenstaande criteria koppelt. Wij constateren verder dat de gemeente ook die in artikel 6 geregelde groenvoorzieningen wil handhaven en beschermen. Deze bescherming is geregeld in artikel 6, lid 6.2 sub c, die inhoudt dat de als zodanig op de plankaart aangeduide 'groenvoorzieningen' uitsluitend zijn bestemd voor



groenvoorzieningen, paden en straatmeubilair. Artikel 6, lid 6.4.1. bevat een vrijstellingsbepaling die de mogelijkheid biedt om groenvoorzieningen aan te tasten mits dit nodig is in verband met een optimale afwikkeling van het verkeer, parkeerbehoefte of de verkeersveiligheid. Voor deze vrijstelling geldt een met een procedure met voldoende waarborgen voor omwonenden, zoals bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Wij achten het aannemelijk dat de gemeente enige flexibiliteit in de bestemmingsregeling opneemt om daarmee het verkeer tegemoet te kunnen komen indien dit noodzakelijk is. Daarom achten wij deze wijze van bestemmen aanvaardbaar. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Reclamant geeft aan niet op de hoogte te zijn van de stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling van de HOV-lijn. Wij constateren dat de HOV-lijn in het onderhavige bestemmingsplan niet is geregeld.

Wij overwegen dat het gemeentebestuur in zijn algemeenheid vrij is de grens van een bestemmingsplan te bepalen en ook een ontwikkeling zoals de HOV-lijn al dan niet te integreren in een bepaald bestemmingsplan. In deze situatie is er zodanige noodzaak om de HOV-lijn in dit bestemmingsplan te regelen dat op het algemene beginsel een uitzondering gemaakt zou moeten worden.

Daarom achten wij deze bedenking ongegrond.

4. *Bestissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Cobbeek 2005", vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven op dinsdag 13 februari 2007, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;
- 4.2 de bedenkingen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken.



5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

Nummer

1274179

- 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

