

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan 'Zeelst 2016'

Gemeente Veldhoven
Oktober 2016

1 Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Staatscourant van woensdag 31 augustus 2016. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van 2 september 2016 tot en met 13 oktober 2016.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in paragraaf 3.

2 Ingediende zienswijzen

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. De heer A.P.F.M. Kerkhofs, Kapelstraat-Noord 142, 5502 CG te Veldhoven
2. De heer A.P.F.M. Kerkhofs, Kapelstraat-Noord 142, 5502 CG te Veldhoven
3. De heer J. Hendriksen, Molenstraat 15a, 5502 AP te Veldhoven
4. De heer en mevrouw Stolwijk, Vloeteind 2, 5502 PV te Veldhoven
5. De heer en mevrouw Verschuren, Minister Aalbersestraat 8, 5554 RH te Valkenswaard
6. De heer Van Riet, Kruisstraat 94, 5502 JH te Veldhoven
7. De heer Van de Ven, Kapelstraat-Noord 157, 5502 CC te Veldhoven
8. De Jager AP&P, de heer De Jager, namens mevrouw Kraayvanger-Van Erp, Sint Janstraat 66, 5507 ND te Veldhoven
9. De Jager AP&P, de heer De Jager, namens de heer Van Santvoort, Het Vat 2, 5502 HR te Veldhoven
10. Jonkers Advies, de heer Jonkers, namens Bandenhandel Tielemans B.V., gevestigd Kruisstraat 126b, 5502 JJ te Veldhoven

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 De heer A.P.F.M Kerkhofs, Kapelstraat-Noord 142, 5502 CG te Veldhoven

Brief d.d. 2 september 2016, gedateerd op 2 september 2016, registratienummer 16.10809

2.1.1 Inhoud zienswijze

Het woonhuis Kapelstraat Noord 142b is niet bestemd als woning zoals dit wel in het vorige bestemmingsplan is aangegeven en ook al sedert 1987 als zodanig in gebruik is. Het betreft het woonhuis in het voormalige pakhuis behorende bij de molen.

2.1.2 Reactie gemeente

Het adres Kapelstraat-Noord 142B heeft is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'maalterij met woning'. Om deze reden heeft de woning in het ontwerpbestemmingplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Het klopt dus niet dat de woning niet bestemd zou zijn. Om ervoor te zorgen dat er ook een 'gewone' woning in plaats van een 'bedrijfswoning' op het perceel gevestigd mag zijn, wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' gewijzigd in 'wonen'.

2.1.3 Advies

De zienswijze overnemen door de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in 'wonen'.

2.2 De heer A.P.F.M Kerkhofs, Kapelstraat-Noord 142, 5502 GC te Veldhoven

Brief d.d. 7 september 2016, ingekomen 7 september 2016, registratienummer 16.10949

2.2.1 Inhoud zienswijze

De tuin bij het woonhuis Kapelstraat-Noord 142 is niet bij het woonhuis getrokken maar bij Molenstraat 13. Sedert een tiental jaren is de feitelijke situatie al zo dat deze tuin (kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 5072) bij Kapelstraat-Noord 142 behoort. Mogelijk geeft dit voor Kapelstraat-Noord 142 de mogelijkheid om hier in de toekomst een bijgebouw te plaatsen, zoals ook de bewoners van Kapelstraat-Noord 140 en 138 dat hebben gedaan. Verzocht wordt om dit als zodanig aan te passen.

2.2.2 Reactie gemeente

Het klopt dat het driehoekig stuk perceel nu is ingetekend alsof deze onderdeel is van het woonperceel Molenstraat 13. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2.2.3 Advies

De zienswijze overnemen door het driehoekig stuk perceel (kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 5072) de aanduiding 'bijgebouwen' te geven als onderdeel van het woonperceel Kapelstraat-Noord 142. Als gevolg hiervan wordt het bouwvlak van de woning Molenstraat 13 en de bijbehorende zone voor bijgebouwen aangepast, in lijn met de toegepaste bestemmingsplansystematiek.

2.3 De heer J. Hendriksen, Molenstraat 15a, 5502 AP te Veldhoven

Brief d.d. 21 september 2016, ingekomen 23 september 2016, registratienummer 16.11520

2.3.1 Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om het pand aan de Molenstraat 15a in plaats van de bestemming wonen, te bestemmen als bedrijf. Het pand is nu namelijk ook zo bestemd en als zodanig in gebruik.

2.3.2 Reactie gemeente

Het perceel is per abuis bestemd als 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan was er sprake van een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'fotoatelier'. Op grond van de regels was er uitsluitend een fotoatelier toegestaan. In 2014 is er een omgevingsvergunning verleend dat het gebruik van andere bedrijven in de milieucategorieën 1 of 2 toelaat. Tegenwoordig is 'Bonito skincare' op het perceel gevestigd. Het bedrijf profileert zich als een schoonheidsinstituut dat is gespecialiseerd in gezichts- en lichaamsbehandelingen, nagelstyling en pedicure. Dergelijke functies zijn qua invloed vergelijkbaar met een bedrijf in een lagere milieucategorie, maar vallen volgens het bestemmingsplan onder de definitie van 'dienstverlening'.

Vanwege deze reden wordt het perceel conform de omgevingsvergunning bestemd als 'Bedrijf', met daarbij een aanduiding waardoor tevens het bestaande gebruik als schoonheidssalon is toegestaan.

2.3.3 Advies

De zienswijze overnemen door het perceel Molenstraat 15a te bestemmen als 'Bedrijf' en te voorzien van een aanduiding waardoor er tevens een schoonheidssalon is toegestaan.

2.4 De heer en mevrouw Stolwijk, Vloeteind 2, 5502 PV te Veldhoven

Brief d.d. 23 september 2016, ingekomen 23 september 2016, registratienummer 16.11508

2.4.1 Inhoud zienswijze

Verzocht wordt om de oorspronkelijke bouwgrens als voorgevellijn aan te geven en te houden. Een deel van de hoofdbouw valt nu buiten deze lijn en lijkt hierdoor op een uitbouw, terwijl er juist sprake is van een deel dat naar achteren is gebouwd. De 'uitbouw' zou hierdoor mogelijk als onjuist worden aangemerkt en afgebroken moeten worden. Ook kan er niet meer gebruik gemaakt worden van de oorspronkelijke bouwgrens voor eventuele aanpassingen.

2.4.2 Reactie gemeente

Aangezien er geen sprake is van een uitbouw, maar een deel van het hoofdgebouw nu buiten het bouwvlak ligt, wordt de voorgevellijn naar voren gelegd. De gehele woning wordt hierdoor binnen het bouwvlak opgenomen en aan de voorzijde is nog ruimte aanwezig om de woning uit te bouwen over de volledige verdiepingshoogte.

2.4.3 Advies

De zienswijze overnemen en het bouwvlak in zijn geheel naar voren schuiven, zodat de gehele woning binnen het bouwvlak wordt opgenomen.

2.5 De heer en mevrouw Verschuren, Minister Aalbersestraat 8, 5554 RH te Valkenswaard

Brief d.d. 3 oktober 2016, ingekomen 6 oktober 2016, registratienummer 16.11976

2.5.1 Inhoud zienswijze

In het pand op het perceel van reclamant aan de Heuvel 9 is sinds jaren een nagelstudio gevestigd. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Verspreide voorzieningen', wat in het geval van reclamant inhoudt dat uitsluitend detailhandel is toegestaan. Nu krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd' wat betekent dat er meerdere functies worden toegestaan. Reclamant is zeer erkentelijk hierover. De mogelijkheid voor het gebruik van het pand voor detailhandel is echter komen te vervallen. Reclamant wijst erop dat dit een waardevermindering betekent en verzoekt om de mogelijkheid voor detailhandel toe te voegen aan de nieuwe bestemming 'Gemengd'.

2.5.2 Reactie gemeente

Zoals ook in de toegezonden brief van 6 september 2016 is toegelicht, geldt er sinds 24 februari 2015 nieuw detailhandelsbeleid. De visie 'Meebewegen binnen kaders, Visie op detailhandel in Veldhoven' is door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld om in te kunnen spelen op de veranderingen die momenteel plaatsvinden op het gebied van detailhandel. In de visie wordt aangegeven dat de winkels in Zeelst op dit moment prima functioneren, maar dat er geen marktruimte is om het winkelaanbod verder uit te breiden. De visie stelt dat er dan ook niet kan worden meegewerkt tot vergroting van het aanbod m² winkelvloeroppervlakte.

Wel kan een vertrekkende winkel worden opgevolgd door een andere winkel. Aangezien er al sinds jaren geen sprake is van een bestaande winkel op het perceel Heuvel 9, wordt de mogelijkheid voor het gebruik van het pand voor detailhandel niet langer geboden.

Het centrum van Zeelst kent, naast haar winkelfunctie ook een belangrijke sociale functie. De visie schrijft voor dat als er een winkel vertrekt bekeken zal worden of en hoe er een andere publieksfunctie gevestigd kan worden. Het nieuwe bestemmingsplan speelt hierop in door dergelijke functies rechtstreeks toe te staan. Zo wordt de mogelijkheid voor het vestigen van dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, diverse horecabedrijven nu rechtstreeks mogelijk gemaakt, terwijl er voorheen alleen detailhandel was toegestaan. Wij zijn van mening dat het niet langer mogelijk maken van detailhandel op een perceel wat al sinds jaren niet meer als zodanig wordt gebruikt, meer dan voldoende wordt gecompenseerd en er geen reden is om af te wijken van het huidige beleid. Verder dient opgemerkt te worden dat aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel wel mogelijk is gemaakt.

Reclamant heeft de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen voor de door reclamant verwachte waardedaling.

2.5.3 Advies

De zienswijze niet overnemen vanwege redenen zoals verwoord in de visie 'Meebewegen binnen kaders, Visie op detailhandel in Veldhoven'.

2.6 De heer Van Riet, Kruisstraat 94, 5502 JH te Veldhoven

Verslag mondelinge zienswijze d.d. 26 september 2016, ondertekend ingekomen 6 oktober 2016, registratienummer 16.12038

2.6.1 Inhoud zienswijze

Reclamant heeft de volgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Bij het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' is de bestemming 'Bedrijventerrein' een stuk doorgetrokken richting de Kruisstraat. De scheidingslijn tussen de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijventerrein' is vreemd gekozen en niet representatief omdat hier geen sprake is van bedrijvigheid. Om meer mogelijkheden te hebben voor het bouwen van bijgebouwen bij de woning, is het verzoek om de scheidingslijn recht te trekken. Hierdoor ontstaat een logischer en beter bruikbaar woonperceel.
- b. Aan de rechter achterzijde van het perceel staat een bestaand gebouw buiten het bouwvlak. Verzoek is om dit gebouw op te nemen binnen het bouwvlak.
- c. Verzoek is om in het bestemmingsplan mogelijk te maken dat er een carport /overkapping kan worden opgericht aan de linker achterzijde van het perceel, waaronder auto's kunnen worden geparkeerd. De gewenste afmeting van de carport/overkapping is 10 meter breed en 4 meter diep. Het plan is om deze op 1 meter afstand ten opzichte van de achterste perceelgrens te bouwen, tegen de linker perceelgrens aan. Reclamant heeft met de achterburen op de adressen Borghoutspark 5 kortgesloten dat zij hier geen bezwaar tegen hebben.

2.6.2 Reactie gemeente

- a. Er zijn geen ruimtelijke en milieutechnische bezwaren om medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemmingsgrens recht te trekken. Aan het verzoek kan worden tegemoetgekomen.
- b. Het desbetreffende bijgebouw is op 23 december 1986 vergund en heeft een afmeting van 8 x 8,70 x 2,30 meter. Het bijgebouw wordt dan ook positief bestemd.

- c. De gevraagde carport/overkapping is vanuit de straatzijde niet zichtbaar en heeft op zijn omgeving alleen ruimtelijke consequenties voor de achterburen op het adres Borghoutspark 5. Aangezien zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwwerk en er geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling, wordt de mogelijkheid tot het oprichten van de carport/overkapping mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

2.6.3 Advies

De zienswijzen overnemen, door:

- De bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Wonen-Vrijstaand' recht te trekken.
- Het bijgebouw in de rechterachterhoek van het perceel wordt opgenomen in het bouwvlak en met een maatvoeringsaanduiding wordt geregeld dat deze 2,3 meter hoog mag zijn.
- De gevraagde overkapping/carport van 10 x 4 meter in de linker achterhoek van het perceel op 1 meter afstand tot de achterste perceelsgrens, wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door het bouwvlak te vergroten. Met een maatvoeringsaanduiding wordt geregeld dat deze 3,2 meter hoog mag zijn.

2.7 De heer van de Ven, Kapelstraat-Noord 157, 5502 CC te Veldhoven

Brief d.d. 2 oktober 2016, ingekomen 6 oktober 2016, registratienummer 16.11991

2.7.1 Inhoud zienswijze

In 1998 is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een kantoor/bedrijf aan huis. Het los van de woning gesitueerde kantoor is sinds 1998 in gebruik als professioneel assurantie- en hypotheekbedrijf met 7 werknemers. Daarnaast bestaan de bedrijfsactiviteiten uit het beschikbaar stellen en verhuren van kantoorruimte aan derden. In het kantoor worden partijen ontvangen waarmee wordt samengewerkt.

Verzocht wordt om het pand aan te merken als 'Woonhuis met bedrijf' met een oppervlakte tussen 125 en 150 m², met als bedrijvigheid zakelijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. Dit laatste omdat er vraag is om de kantoorruimte te gebruiken voor maatschappelijke activiteiten na werktijd, zoals het geven van bijles aan jeugd. Wat er nu is geregeld is niet voldoende en komt niet overeen met het gebruik van het kantoor/bedrijf sinds de oprichting in 1998. Het is nooit een aan-huis-gebonden-beroep geweest. Op het moment dat de hoofdbewoner en mede-eigenaar wegvalt, maakt het bestemmingsplan het onmogelijk dat het bedrijf door de andere mede-eigenaar wordt voortgezet. Verzoek is dan ook om niet te benoemen dat eigenaar van het bedrijf hoofdbewoner moet zijn van het woonhuis.

2.7.2 Reactie gemeente

Reclamant heeft in het kader van de eerdere bestemmingsplanprocedures van het bestemmingsplan 'Zeelst' (vastgesteld op 14 februari 2006) en het bestemmingsplan 'Zeelst, correctieve herziening 2008' (vastgesteld op 30 september 2008) zienswijzen ingediend en nadien beroep ingesteld bij de Raad van State.

Bij het bestemmingsplan 'Zeelst' was reclamant van mening in de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van zijn woonhuis met bedrijfsruimte te worden beperkt. De huidige bedrijfsruimte is al groter dan de 50 m² die is toegestaan. Ook was geregeld dat de activiteiten uitgevoerd moeten worden door de hoofdbewoner en dat verhuur aan derden niet toegestaan is.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 april 2007 het beroep ongegrond verklaard. Het standpunt dat het beleid erop is gericht om bedrijvigheid uit woonwijken te weren werd redelijk geacht.

Het bestemmingsplan 'Zeelst, herziening 2008' betreft een correctieve herziening. Aan het bestemmingsplan 'Zeelst' uit 2006 was bij besluit van 29 augustus 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk goedkeuring onthouden. De goedkeuring is onthouden aan de bestemming van een gedeelte van het perceel Kapelstraat-Noord 157, omdat het bestaande kantoor (dat groter is dan 50 m²), ten onrechte onder het overgangsrecht was gebracht. Het aantal vierkante meter boven de 50 m² was niet positief bestemd.

Ook in het kader van deze bestemmingsplanprocedure had reclamant een zienswijze ingediend en naderhand beroep ingesteld bij de Raad van State. Reclamant had er opnieuw bezwaar tegen dat de activiteiten uitgevoerd moest worden door de hoofdbewoner waardoor het onmogelijk is om het kantoor te verhuren aan derden. De gemeenteraad was wederom van mening dat de eis, dat een zelfstandige, van wonen afwijkende bestemming, niet past in een woonomgeving. Dit betekent dat bij toekomstige verhuur van de kantoorruimte de bewoner deel moet uitmaken van het bedrijf en dat verdere uitbreiding van het kantoor niet is toegestaan. De Raad van State verwees in haar uitspraak op 17 februari 2010 naar de voorgeschiedenis en oordeelde dat er terecht geen heroverweging heeft plaatsgevonden van de toegekende bestemming en dat het plan wederom niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' opnieuw geen heroverweging van de toegekende mogelijkheden plaatsgevonden. Het beleid is er immers nog steeds op gericht om bedrijvigheid uit de woonomgeving te weren. Het mogelijk maken dat er een willekeurig zelfstandig kantoor zich kan vestigen, is dan ook nog steeds niet wenselijk. Echter is het wettelijk gezien niet toegestaan om het bestaande gebruik van het huidige kantoor, waar ook anderen dan reclamant werkzaam zijn, opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Om deze reden wordt het huidige kantoor in een bijzondere vorm positief bestemd; namelijk door een specifieke uitsterfregeling op te nemen. Er wordt een aanduiding opgenomen op het kantoorgedeelte ('specifieke vorm van kantoor – uitsterfregeling'). In de regels wordt bepaald dat het gebruik van het huidige kantoorpand als een zelfstandig hypotheek-assurantiekantoor en daaraan ondergeschikte bedrijfsactiviteiten in de vorm van het beschikbaar stellen en verhuren van kantoorruimte aan derden, gestaakt moet worden als de bestaande bedrijfsvoering ophoudt te bestaan. Omdat er gesproken wordt over een zelfstandig kantoor, staat het gebruik van het pand nu los van de bewoner van de aangrenzende woning. Hierdoor is op een passende manier geregeld dat het huidige bedrijf ook kan worden voortbestaan als de hoofdbewoner weg zou vallen, maar is wel geregeld dat dit alleen voor het specifieke bedrijf geldt vanwege de hiervoor genoemde redenen.

Verder is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Omdat per abuis niet is geregeld dat het vloeroppervlak van het kantoor aan huis maximaal 125 m² mag zijn, wordt hiervoor nog een specifieke regeling getroffen door in de regels op te nemen dat het 125 m² van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep mag worden gebruikt. Dit staat los van de uitsterfregeling. Het verder vergroten naar 150 m² is niet gewenst, vanwege de reden dat het beleid er op is gericht om bedrijvigheid te weren uit de woonomgeving.

Het toestaan dat het kantoor na werktijd gebruikt kan worden voor maatschappelijke doeleinden betreft een verzoek wat apart beoordeeld moet worden. Omdat niet op voorhand kan worden ingeschat wat de consequenties zijn voor het woon- en leefklimaat, kan nu niet meteen een ruimere bestemming worden opgenomen.

2.7.3 Advies

De zienswijze overnemen door met een uitsterfregeling op te nemen die bepaald dat dat het gebruik van het huidige kantoorpand als een zelfstandig hypotheek-assurantiekantoor en daaraan ondergeschikte bedrijfsactiviteiten in de vorm van het

beschikbaar stellen en verhuren van kantoorruimte aan derden, gestaakt moet worden als de bestaande bedrijfsvoering ophoudt te bestaan. Daarnaast wordt geregeld dat op het perceel Kapelstraat-Noord 157 een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 125 m².

2.8 De Jager AP&P, de heer De Jager, namens mevrouw Kraayvanger-Van Erp, Sint Janstraat 66, 5507 ND te Veldhoven

Brief d.d. 11 oktober 2016, ingekomen 12 oktober 2016, registratienummer 16.12249

2.8.1 Inhoud zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 5166. Dit perceel sluit aan op het perceel waarop een sportzaal is gevestigd (dojo voor judolessen). Dit perceel is eveneens in eigendom van reclamant.

Het perceel met nummer 5166 heeft geen openbaar karakter dus de bestemming als openbaar groen is onjuist. Oorspronkelijk had dit perceel in het bestemmingsplan 'Zeelst-Noord, herziening IV' de bestemming 'tuin en erf'. Het perceel was niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Zeelst' (2006) omdat er ontwikkelingen waren voorzien. In 2015 is het perceel wel meegenomen in het bestemmingsplan 'Veldhoven Actualisatie 2014', omdat er vanwege de actualisatieplicht een bestemming nodig was. Gekozen was voor de bestemming 'Groen-Stedelijk'.

Vanwege persoonlijke omstandigheden is het perceel eerder niet tot ontwikkeling gebracht. Het perceel is inmiddels gesplitst in Kruisstraat 2 (café en niet in eigendom van reclamant) en Kruisstraat 2a (sportzaal en wel in eigendom van reclamant). Verzocht wordt om op het perceel achter de sportzaal een bedrijfswoning op te richten. Gerefereerd wordt aan de brief van het college van 7 juni 2016 waarbij kenbaar wordt gemaakt dat de bouw van een bedrijfswoning alleen mogelijk is met een herziening van het bestemmingsplan. Dit moment is nu daar. Reclamant geeft aan dat de vervallen bestemming 'tuin en erf', met de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten meer in de rede ligt dan de bestemming 'Groen'.

Concreet wordt verzocht om de gronden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen een bedrijfswoning is toegestaan, danwel de regels van het ontwerpbestemmingsplan zodanig te formuleren dat een bedrijfswoning op het perceel gebouwd kan worden.

2.8.2 Reactie gemeente

In de brief van 7 juni 2016 geven wij aan dat, om uitspraak te kunnen doen over de haalbaarheid van een bedrijfswoning, een uitgebreide beoordeling nodig is en dat er een principeverzoek moet worden ingediend. Het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' betreft een consoliderend bestemmingsplan, met als uitgangspunt het opnieuw vastleggen van de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden. Grotere verzoeken zoals deze, worden in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. De brief van 7 juni 2016 geeft aan dat er sprake is van een zodanige afwijking van het bestemmingsplan 'Zeelst', dat alleen met een herziening van het bestemmingsplan 'Zeelst' of een uitgebreide omgevingsvergunning medewerking mogelijk is. Dit betekent niet dat dit in het eerstvolgende bestemmingsplan dient te gebeuren. Aan het verzoek om een bedrijfswoning mogelijk te maken wordt nu niet tegemoetgekomen omdat het nieuwe bestemmingsplan consoliderend van aard is en geen grote ontwikkelingen mogelijk maakt.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden letterlijk overgenomen. Het is niet nadrukkelijk bepaald en de bedoeling dat uitsluitend openbaar toegankelijke gronden bestemd worden als 'Groen'. De bestemming 'Groen' doet recht aan de bestaande en planologische situatie en blijft dan ook gehandhaafd.

2.8.3 Advies

De zienswijze niet overnemen.

2.9 De Jager AP&P, de heer of mevrouw A. De Jager, namens de heer Van Santvoort, Het Vat 2, 5502 HR te Veldhoven

Brief d.d. 11 oktober 2016, ingekomen 12 oktober 2016, registratienummer 16.12250

2.9.1 Inhoud zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat zijn perceel naast het bouwvlak, bestemd is als tuinzone. In de verkaveling van de wijk het Slot is er steeds vanuit gegaan dat op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 3773 een woning zou komen. Ook is dit steeds zo opgenomen in het bestemmingsplan 't Slot (1985)' en nadien in het bestemmingsplan 'Zeelst'. Nu de bouwtitel ontbreekt, is de mogelijkheid om in de toekomst in een kleiner huis in de vertrouwende omgeving te gaan wonen vervallen. Ook is er sprake van economische schade. Verzocht wordt om deze omissie te herstellen.

2.9.2 Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Zeelst' (vastgesteld op 14 februari 2006) is er een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning ('type A1') opgenomen voor het perceel kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 4135. Naar dit nummer wordt op de kaarten bij de zienswijze verwezen, echter in de tekst van de zienswijze is er een foutieve verwijzing opgenomen. Desalniettemin is de directe bouwtitel per abuis komen te vervallen en wordt deze hersteld. De voorgevellijn wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Zeelst'. Het bouwvlak komt op 3 meter uit beide zijdelingse perceelgrenzen te liggen en wordt 15 meter diep. De goothoogte wordt op maximaal 4,5 meter gesteld en de bouwhoogte op maximaal 10 meter.

2.9.3 Advies

De zienswijze overnemen door op het perceel kadastraal bekend Gemeente Veldhoven, sectie D, nummer 4135 een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning op te nemen.

2.10 Jonkers Advies, de heer Jonkers, namens Bandenhandel Tielemans B.V., gevestigd Kruisstraat 126b, 5502 JJ te Veldhoven

Brief d.d. 12 oktober 2016 en brief d.d. 13 oktober, beiden ingekomen d.d. 13 oktober 2016, registratienummers 16.12255 en 16.2299

2.10.1 Inhoud zienswijze

- a. De te koop staande boerderij op het perceel Kruisstraat 128a heeft nu de bestemming 'Bedrijventerrein', alsmede de specifieke functieaanduiding 'Dienstverlening'. De boerderij is lange tijd in gebruik geweest voor een combinatie wonen-werken. In de huidige bestemmingsregeling is het wonen echter niet opgenomen en daardoor kan het pand enkel nog bedrijfsmatig worden gebruikt. Verzocht wordt om een passende bestemming toe te kennen die aansluit bij de historie en de specifieke gebruiksmogelijkheden van dit pand. De bestemming 'Gemengd' lijkt daarbij het meest voor de hand te liggen, waarbij de horecamogelijkheden niet op deze locatie aan de orde zijn.
- b. Van oorsprong wordt het bedrijfsterrein Kruisstraat 126b ontsloten via het voorliggende perceel Kruisstraat 126. Dat perceel was aanvankelijk in eigendom van reclamant, maar is enkele jaren geleden verkocht. Daarbij is een nieuwe kadastrale grens vastgelegd tussen beide percelen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Kruisstraat 126 een wat merkwaardig gevormd bouwvlak gekregen, dat evenwel deels loopt over het perceel van

- reclamant. Verzocht wordt om dit aan te passen. Tevens wordt verzocht om het deel van het voormalige perceel Kruisstraat 126, dat na de verkoop in eigendom is achtergebleven, eveneens te bestemmen tot 'Bedrijventerrein'. Daarop is immers in de huidige situatie de ontsluiting van het achterliggende bedrijfsterrein gesitueerd.
- c. Op het perceel Kruisstraat 126b is de bandenhandel van reclamant gevestigd. Daar vindt de opslag van banden en overige materialen die daarmee verband houden, plaats. Op het achterste gedeelte van het naastgelegen perceel Kruisstraat 128 is de werkplaats gevestigd, waar de bandenopslag en- montage plaatsvindt, Ingevolge de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegelaten. De onderhavige bedrijfsvoering is hierdoor bij recht toegestaan. Echter een onderdeel van de bedrijfsactiviteiten betreft intussen al tal van jaren de (groot)handel in gebruikte/versleten autobanden, een activiteit die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten in tenminste een milieucategorie 3.1 valt. Verzocht wordt om voor de activiteiten een specifieke aanduiding op te nemen, die deze bestaande en legale activiteiten veilig stelt.
 - d. Opgemerkt wordt dat de bouwregel opgenomen in artikel 5.2.1, op grond waarvan de oppervlakte van een bouwperceel niet groter mag zijn dan 3.000 m², niet passend is voor het bedrijf nu dit al tal van jaren een oppervlakte heeft van meer dan 5.000 m². Verzocht wordt om een regeling op te nemen die de bestaande maten op dit punt veilig stelt.

2.10.2 Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan met als uitgangspunt het opnieuw vastleggen van de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, conform de meest actuele beleidsruimte. Het bestemmingsplan 'Zeelst' en 'Zeelst, herziening I' zijn geldend. In deze bestemmingsplannen is er geen woning bestemd. Het in gebruik nemen van het pand als woning betreft een nieuw en 'groot' verzoek wat niet past binnen het karakter van dit bestemmingsplan en apart beoordeeld moet worden. Daarnaast geeft reclamant aan graag een bestemming 'Gemengd' te krijgen. Refererend aan de bestemming 'Gemengd' in het onderhavige bestemmingsplan 'Zeelst 2016', betekent dit dat 'netto' alleen verzocht wordt om de mogelijkheid voor een maatschappelijke functie mogelijk te maken. Omdat niet op voorhand kan worden ingeschat wat de consequenties zijn voor het woon- en leefklimaat (denk bijvoorbeeld aan parkeren en de verkeersaantrekkende werking), kan niet nu meteen een ruimere bestemming worden opgenomen. Dit zou ook gelden voor andere functies dan de maatschappelijke functies. Als zich een concreet initiatief voordoet, wordt dit eveneens als apart verzoek afgewogen en behandeld.
- b. Het bouwvlak van de woning aan de Kruisstraat 126 is gebaseerd op de oude situatie. Op verzoek van reclamant wordt het perceel kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie K, nummer 2678 bestemd als 'Bedrijventerrein' wat recht doet aan de bestaande situatie. In het verlengde hiervan wordt het bouwvlak van de woning aan de Kruisstraat 126 verkleind en begrensd door de bestaande zijgevel.
- c. De constatering van reclamant is juist. Het betreft een activiteit die al jaren aanwezig is en waarvoor een vergunning is verleend. Ingestemd kan worden met de voorgestelde aanpassing, met dien verstande dat het milieucategorie 3.2 is, aangezien het bedrijfsoppervlak groter is dan 1.000 m² (zie ook onder punt d).
- d. Het is niet de bedoeling dat bestaande grotere bouwpercelen niet mogen blijven bestaan. Om deze reden wordt het artikel 5.2.1 aangepast van 'de oppervlakte van een bouwperceel mag niet groter zijn dan 3.000 m²' in 'de oppervlakte van een bouwperceel mag niet groter zijn dan 3.000 m², met dien verstande dat indien een bestaand bouwperceel groter is, de bestaande oppervlakte is toegestaan'.

2.10.3 Advies

De zienswijze deels overnemen door:

- Het bouwvlak van de woning aan de Kruisstraat 126 te leggen op de bestaande zijgevel en het perceel kadastraal bekend als Gemeente Veldhoven, sectie K nummer 2678 te bestemmen als 'Bedrijventerrein'.
- Op de percelen Kruisstraat 128 en 126B wordt een aanduiding opgenomen die regelt dat de bestaande (groot)handel in gebruikte/versleten banden in milieucategorie 3.2 is toegestaan.
- Artikel 5.2.1. aan te passen in: 'de oppervlakte van een bouwperceel mag niet groter zijn dan 3.000 m², met dien verstande dat indien een bestaand bouwperceel groter is, de bestaande oppervlakte is toegestaan'.

3 Ambtshalve aanpassingen

3.1 Toelichting

- De nieuwe woonvisie wordt behandeld in de toelichting aangezien deze op 11 oktober 2016 is vastgesteld.
- In paragraaf 4.7 wordt de dubbele tekst onder het kopje 'gemeente Veldhoven' eenmaal verwijderd.
- De paragraaf externe veiligheid wordt inhoudelijk verbeterd, conform de tekst zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze nota.
- In paragraaf 4.8 (archeologie) kan de tekst 'bovenstaande waarden zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1', 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 3' vanwege een doublure eenmaal worden verwijderd.
- In paragraaf 4.8 (archeologie) wordt achter de zin 'Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig' aangevuld met de tekst 'ten opzichte van de gebieden categorie 2 en categorie 5'.

3.2 Regels

- Binnen de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk' en 'Sport', wordt geregeld dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan.
- Binnen de woonbestemmingen worden in- en uitritten mogelijk gemaakt.
- Bij de bestemming 'Wonen-Geschakeld' wordt geregeld dat bijgebouwen een andere goot- en bouwhoogte mogen hebben dan 3,2 respectievelijk 4,5 meter als er een aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen.
- In de diverse bestemmingen is een overbodige dubbele regeling opgenomen om te regelen dat bij bestaande platte daken, tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan. Deze doublure wordt hersteld.
- Ten behoeve van de gestapelde woningen aan het Borghoutspark 29 wordt een bijgebouwenregeling opgenomen. Op basis van de verbeelding zijn deze wel toegestaan, maar er is per abuis geen regeling getroffen.
- Binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' wordt de naamgeving van de aanduiding 'maximum oppervlak' tekstueel aangepast in 'maximum bebouwd oppervlak'. Ook wordt bepaald dat indien deze aanduiding is opgenomen, het maximum voorgeschreven bebouwingspercentage niet van toepassing is.
- Op het perceel Heuvelstraat 58-60 wordt met een aanduiding geregeld dat er tevens een groothandel in kappersbenodigdheden is toegestaan. Voorwaarde is dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' een omgevingsprocedure is doorlopen en er geen bezwaren tegen het gebruik zijn ingediend.

3.3 Verbeelding

- Het bestaande en vergunde bijgebouw voor de woning op het perceel Molenstraat 13a wordt binnen de zone 'bijgebouwen' opgenomen.
- De bijgebouwaanduiding voor de woning aan het Vloeteind 2 wordt verruimd, aangezien het zijperceel breder is dan 4 meter.
- De woonbestemming van de woning St. Severinuslaan 2 wordt, conform de bestaande situatie, richting het zuiden vergroot teneinde de verkeersbestemming met aanduiding 'garagebox' te verkleinen
- Op het perceel Heuvelstraat 58-60 wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een aanduiding opgenomen zodat er tevens een groothandel in kappersbenodigdheden mogelijk is. Voorwaarde is dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' een omgevingsprocedure is doorlopen en er geen bezwaren tegen het gebruik zijn ingediend.

Bijlage 1 – aangepaste paragraaf Externe veiligheid

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen.

Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving. De volgende besluiten zijn hierbij van belang bij ruimtelijke procedures:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 2004 (sindsdien enkele keren aangepast);
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.
2. Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt) van 1 april 2015;
Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg/spoor leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom regelgeving opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van 1 januari 2011.
Het vervoer van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom regelgeving opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Het is op de risicokaart als een (smalle) ovale strook te zien.

Beleidsvisie externe veiligheid Veldhoven

In 2008 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De beleidsvisie bestaat onder meer uit een inventarisatie van de risicovolle activiteiten in Veldhoven en een analyse van de beheersbaarheid en organisatie externe veiligheid. Verder zijn de knelpunten en ambities inzake de omgang met (nieuwe) risicovolle activiteiten, de beheersbaarheid en de (eigen) organisatie externe veiligheid verwoord en is een planologisch beleidskader voor de beheersing van het groepsrisico opgenomen dat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Tot slot zijn in de beleidsvisie bestuurlijke beslispunten en een concept uitvoeringsprogramma voor de komende jaren verwoord. Voor de drie gebieden de A2/A67-zone, de bedrijventerreinen en het resterend gebied binnen de gemeentegrenzen is een planologisch kader opgenomen dat toegepast dient te worden bij nieuwe projecten binnen het invloedsgebied van risicobronnen externe veiligheid. Deze planologische kaders geven richting aan de mogelijkheden voor diverse functies en geven randvoorwaarden voor bijvoorbeeld bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Analyse plangebied

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat de volgende risicobronnen aanwezig zijn nabij / binnen het plangebied.

- Inrichtingen: binnen het plangebied zijn twee inrichtingen vermeld risicokaart: het pand van de Severinus Stichting (Honk 1) en de sportschool David Lloyd (Pieter Zuidlaan 30). Hier zijn opslagtanks voor vloeistoffen (chloorbleekloog) aanwezig, die beperkte veiligheidsrisico's opleveren voor het plangebied.
- Transport: het plangebied ligt binnen 200 meter zone van de snelweg A2. In verband met de N2 parallelwegen, gelegen aan beide zijden van de A2, ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour en het plasbrandaandachtgebied van de A2 hoofdroute.
- N2 parallelwegen en de overige hoofdwegen: voor de N2 parallelwegen en de overige hoofdwegen zijn geen plaatsgebonden risicocontour vastgesteld (zie o.a. rapportage 'gewijzigde A2 zone regio Eindhoven in Basisnet, onderzoek externe veiligheid' (Milieudienst Regio Eindhoven, 2010)).
- Buisleidingen: in het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen gelegen.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Conclusies en restrisico

In het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen gelegen met beperkte risico's naar de omgeving. In dit plan worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt nabij deze inrichtingen. Verder ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de snelweg A2. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht beperkt ingevuld. De reden hiervoor is dat er sprake is van een conserverend plan, dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt nabij voornoemde risicobronnen én dat er op dit moment geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico ten gevolge van de snelweg A2.

Verder is beoordeeld dat:

- de bereikbaarheid van het plangebied goed is;
- goede communicatie een bijdrage kan leveren aan de zelfredzaamheid van personen.

In Veldhoven vindt risicocommunicatie plaats onder meer via de risicokaart en de Denk Vooruit campagne;

- in het plangebied een WAS-installatie (Waarschuings -en alarmeringssysteem) aanwezig is, die de mogelijkheid biedt om de bewoners bij bv. een calamiteit bv. op de A2, tijdig te waarschuwen;
- de aanwezigen het plangebied goed kunnen ontvluchten;

- bij een incident met een toxische wolk binnen schuilen de beste oplossing is;
- de opkomsttijd van de brandweer conform het vastgestelde dekkings- en spreidingsplan is.

Gezien het vorengaande kan worden geconcludeerd dat het restrisico beperkt en acceptabel is.