

bestemmingsplan

Zeelst

herziening 2008

gemeente Veldhoven

6 mei 2008

projectnummer 60322.01

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	REPARATIEHERZIENING	2
2.1	PERCEEL KAPELSTRAAT NOORD 157	2
2.2	PERCEEL DE STOOP 2	2
3	PROCEDURE	4
3.1	ZIENSWIJZEN	4
	BIJLAGE 1	1
	BESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD BRABANT D.D. 29 AUGUSTUS 2006	1
	BIJLAGE 2	1
	UITSpraak Raad van State D.D. 18 APRIL 2007	1

1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan “Zeelst”, gemeente Veldhoven. De aanleiding voor deze herziening is tweeledig.

Allereerst dient het plan ter reparatie van het eerder opgestelde bestemmingsplan “Zeelst”. Bij besluit van 29 augustus 2005 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan. De goedkeuring is onthouden aan de bestemming van een gedeelte van het perceel Kapelstraat noord 157. Daarnaast heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit betreffende het perceel De Stoop 2 vernietigd. Deze herziening van het bestemmingsplan “Zeelst” betreft daarom een reparatie voor de genoemde twee percelen.

De te repareren onderdelen worden in hoofdstuk 2 toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt (tezijsnertijd) ingegaan op de procedure van het voorliggende plan.

2 REPARATIEHERZIENING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het onderdeel van het bestemmingsplan “Zeelst” waaraan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedkeuring onthouden hebben, en het onderdeel dat vernietigd is door de Raad van State. Per onderdeel wordt aangegeven hoe hier mee omgaan zal worden.

2.1 PERCEEL KAPELSTRAAT NOORD 157

Op het perceel aan de Kapelstraat noord 157 is een kantoor gevestigd voor assurantie- en financiële dienstverlening. In het voormalige bestemmingsplan “Valgaten” was dit kantoor positief bestemd. In het bestemmingsplan “Zeelst” is dit deel van het perceel onder het overgangsrecht gebracht. De provincie merkt deze functie, gelet op de definitieomschrijving van dit begrip, aan als een aan huis gebonden beroep. De bestaande situatie houdt echter in dat het kantoor een grotere oppervlakte heeft dan 50 m², namelijk 125 m². Artikel 3.2 sub c van de voorschriften van het bestemmingsplan “Zeelst” staat aan huis gebonden beroepen tot maximaal 50 m² toe. Een grotere oppervlakte wordt, blijkens artikel 3.4.5 gekoppeld aan een vrijstelling. Het aantal vierkante meter dat boven de 50 m² uitkomt, is hiermee niet positief bestemd. De provincie is van mening dat een bestaande functie niet afhankelijk gesteld kan worden van een nog te vragen vrijstelling.

In onderhavige herziening wordt daarom het perceel Kapelstraat noord 157 toegevoegd aan bijlage 5 ‘Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen’ van het bestemmingsplan “Zeelst”.

2.2 PERCEEL DE STOOP 2

Het perceel De Stoop 2 is gelegen op de hoek met De Trog en heeft een woonbestemming. Het perceel is door de provincie goedgekeurd zoals het is opgenomen in het bestemmingsplan “Zeelst”, waarin het een woonbestemming heeft. Tegen dit goedkeuringbesluit is beroep aangetekend, omdat ten onrechte goedkeuring verleend zou zijn aan de aanduidingen van de rooilijnen op het plandeel met de bestemming “Wonen(W)”, betreffende het perceel De Stoop 2. Gesteld werd, dat de hoofdvoorgevelrooilijn op de zijgevel van het huis is gelegd en de voorgevelrooilijn op de voorgevel van het huis. Tevens zou de situering van deze rooilijnen verschillen van de rooilijnen op percelen met een gelijke situatie, waardoor het onmogelijk werd de reeds gerealiseerde zonwering te legaliseren.

De Raad van State heeft hierin geoordeeld dat de feitelijke voorkant van het huis aan De Stoop ligt en de zijkant derhalve aan De Trog. Tevens is volgens de Raad van State niet inzichtelijk gemaakt waarom de voorgevelrooilijn, die aan de zijkant van de woning zou dienen te worden gelegd, niet in dezelfde lijn kan liggen als de aansluitende hoofdvoorgevelrooilijn van de woningen aan De Trog, zodat de zonwering daarbinnen zou komen te vallen. De goedkeuring van de hoofdvoorgevelrooilijn en voorgevelrooilijn is daarom vernietigd. Om te voorkomen dat zonder deze rooilijnen buiten het bouwvlak gebouwd kan worden, is tevens goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming “Wonen (W)” dat betrekking heeft op het perceel De Stoop 2, voor zover dat betreft de hoofdvoorgevelrooilijn, de voorgevelrooilijn, alsmede de gronden buiten dit bouwvlak.

In onderhavige herziening wordt aan de zijde van De Trog de voorgevelrooilijn opgenomen en aan de zijde van De Stoop de hoofdvoorgevelrooilijn. Bovendien wordt aan de zijde van De Trog de voorgevelrooilijn in dezelfde lijn gelegd als de hoofdvoorgevelrooilijn van de overige woningen aan De Trog. Daarmee valt bovendien de zonwering binnen de voorgevelrooilijn.

3 PROCEDURE

3.1 ZIENSWIJZEN

Te zijner tijd zullen hier of in een bijlage de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden opgenomen.

BIJLAGE 1

BESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD BRABANT D.D. 29 AUGUSTUS 2006

BIJLAGE 2

UITSpraak Raad van State d.d. 18 april 2007