

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Meerveldhoven, herziening Kapelstraat-Zuid
(kantoren)'**

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 terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van 10 oktober 2012. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt van vrijdag 12 oktober 2012 tot en met donderdag 22 november 2012.

Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.veldhoven.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

In paragraaf 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze 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 een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Inwoner van Veldhoven, brief ingekomen d.d. 21 november 2012, registratienummer 12.24651.

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en ontvankelijk.

2.1. Inwoner van Veldhoven

2.1.1. Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

A)

Het ontwerpbestemmingsplan zou niet voldoen aan bij regels of wet gestelde eisen.

Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt voor zover relevant:

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;

b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;

c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;

d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;

e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Het thans bekend gemaakte ontwerp voldoet aan geen van de in artikel 3.1.6 Bro genoemde criteria.

Reactie gemeente.

Aan de gestelde eisen ingevolge het Bro wordt voldaan. Omdat het geldende bestemmingsplan "Meerveldhoven 2005" maar op een enkel onderdeel wijzigt – medegebruik-, zijn de voorschriften van dit bestemmingsplan primair van toepassing verklaard.

Dat betekent dat de toelichting niet hoeft te voorzien in verantwoording van aspecten, die ongewijzigd blijven.

Relevante aspecten voor de toelichting zijn dan nog:

1a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen.

Zie toelichting, hoofdstuk 3.2, afweging. Het betreft analoge toepassing van deze bepaling, nu het om een keuze van (verruimd) gebruik gaat en niet om een verandering van de bestemming.

b. niet relevant

c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg

Er is volgens de voorschriften overleg gevoerd, maar van de betrokken overlegpartners is geen opmerking retour gekomen. Overigens lag dat ook niet in de verwachting, nu er geen waterschaps- of provinciaal belang aanwezig is. De geformuleerde tekst in de toelichting onder hoofdstuk 6.1 is in dit verband onduidelijk en wordt aangepast (zie ambtshalve wijzigingen).

d. niet relevant

e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken

Er vindt geen afzonderlijke inspraak plaats omdat de inspraakverordening niet van toepassing is. Het plan is op de voorgeschreven wijze ter visie gelegd. De zienswijze indiener is bij afzonderlijke brief over de start van de procedure ingelicht.

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan

In de toelichting onder hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Lid 2 van het genoemde artikel 3.6.1. Bro is niet relevant, nu er zich geen stedelijke ontwikkeling voordoet.

B)

Het bestemmingsplan is niet aan gemeentelijk beleid getoetst. Dat zou inhouden dat het dorpse karakter versterkt moet worden met verplaatsing van belastende bedrijven voor de woonomgeving.

Reactie gemeente.

Kenmerkend voor (historische) dorpslinten zijn gemengde functies. Naast wonen komen er verschillende vormen van verspreide voorzieningen voor, zoals horeca, bedrijven, kantoren, detailhandel en maatschappelijke doeleinden. De Provincialeweg en de zuidkant van de Kapelstraat-zuid zijn voorbeelden van gemengde gebieden. De aanwezige bedrijvigheid is hier passend, nu het niet om zware milieubelastende bedrijven gaat. De toevoeging van een kantoorfunctie is alleszins acceptabel in gemengde gebieden en daarmee wordt uitvoering gegeven aan zuinig ruimtegebruik. Er is hier geen sprake van onevenredige belasting van aanwezige woningen. Er is verder geen gemeentelijk beleid vastgesteld voor ontmoediging of stimulering van vestiging in gemengde gebieden.

C)

Door het mogelijk maken van bedrijfskantine / kantoor op de verdieping wordt het woon- en leefklimaat aangetast. De privacy verdwijnt geheel.

Reactie gemeente.

De hoofdoverweging voor het verruimen van de gebruiksmogelijkheden is dat er geen essentieel verschil bestaat tussen gebruik ten behoeve van woondoeleinden, of gebruik voor kantoordoeleinden voor wat betreft de privacy. Van belang is dat er geen publiekstoegang op bovenverdiepingen wordt toegestaan. Medegebruik van kantoorruime als kantine, is gezien de relatief korte tijdsduur, ondergeschikt aan de kantoorfunctie en niet extra belastend voor wat betreft privacy-aspecten in vergelijking met een woonfunctie.

Voor wat betreft de dichtstbij gelegen locatie van wijziging (Kapelstraat-Zuid 4-6) is door de betreffende ondernemer aangeboden een zichtontnemend scherm op verdiepingshoogte te plaatsen. Voor zover bekend, is daarop niet op gereageerd.

2.1.2. Advies

- a. De zienswijze ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Een ambtshalve wijziging draagt zorg voor verbetering in het voorliggende bestemmingsplan.

In de Toelichting, hoofdstuk 6.1. komt de laatste volzin te vervallen. In te voegen: "Ter uitvoering van deze bepaling zijn de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap de Dommel in kennis gesteld. Er zijn geen opmerkingen ontvangen."