

RAADSBESLUIT

volgnummer : 02.093
datum raad : 2 juli 2002
agendapunt :
onderwerp : vaststelling bestemmingsplan "De Berkt 2000"

De raad van de gemeente Veldhoven;

Overwegende:

dat het beleidsvoornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan "De Berkt 2000" gedateerd november 2000 op grond van het bepaalde in artikel 4 van de "Algemene Inspraakverordening" met ingang van 1 december 2000 gedurende twee weken voor ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen ter inzage heeft gelegen, nadat daaromtrent op de gebruikelijke wijze een bekendmaking was verschenen;

dat verschillende personen van de gelegenheid gebruik hebben gemaakt om hun mening kenbaar te maken, voor de reactie wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan, gedateerd 28 februari 2002, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 1 maart 2002 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen, nadat van deze tervisielegging tevoren overeenkomstig het eerste lid van gemeld wetsartikel openbare kennisgeving was gedaan;

dat de volgende personen van de mogelijkheid gebruik hebben gemaakt om hun zienswijze op het plan kenbaar te maken:

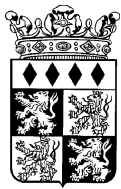
1. A.J.M. van Houten, Feit 15, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 10 maart 2002, binnengekomen 12 maart 2002, onder nummer 02.011286;
- * 2. P.H.M. Cappetti, Feit 29, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 28 maart 2002, binnengekomen 2 april 2002, onder nummer 02.011296; ingetrokken bij brief van 20 juni 2002;
- * 3. J.C. de Leeuw, Feit 27, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 26 maart 2002, binnengekomen 28 maart 2002, onder nummer 02.003011; ingetrokken bij brief van 20 juni 2002.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2002, nummer 02.092;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

- a. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- * b. De hiervoor genoemde zienswijze ongegrond te verklaren op grond van de door burgemeester en wethouders ontwikkelde argumenten zoals opgenomen in het raadsvoorstel 02.092;



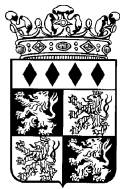
Gemeente Veldhoven

- c. Met overneming van de door burgemeester en wethouders in hun voorstel nummer 02.092 ontwikkelde gronden het bestemmingsplan "De Berkt 2000" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 2 juli 2002

mw. drs. A.G. Dekker
loco-secretaris

drs. G.J.M. Cox
voorzitter



RAADSVOORSTEL

datum B&W : 18 juni 2002
volgnummer : 02.092
gewijzigd voorstel : nee
commissie : E.V.R.O.

datum raad : 2 juli 2002
agendapunt :
onderwerp : vaststelling bestemmingsplan "De Berkt 2000".

Aan de gemeenteraad,

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "De Berkt 2000" beoogt een planologische regeling van de volgende elementen:

- een *uitbreiding* van "De Berkt" met circa 100 koop- en huurwoningen in de particuliere en de zorgsector;
- *toevoeging* van een centrum voor dagbehandeling. de "Herlaerhof". Het gaat hierbij om een op zichzelf staand instituut, los van Severinus;
- *compensatie* van het in verband met deze plannen te kappen bos en compensatie van vervallen compensatielocaties uit het plan "De Berkt 1995";
- een *uniforme (beheers)regeling* voor het totale plangebied "De Berkt", conform de door de gemeente Veldhoven ontwikkelde "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern".

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de bij het plan behorende toelichting.

2. Procedure

a. Inspraak.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2000 gedurende twee weken voor inspraak ter visie gelegen. Reeds eerder werd het stedenbouwkundig plan tijdens een informatieavond op 29 juni 2000 toegelicht en is op 4 oktober 2000 een informatiebijeenkomst door wijkvereniging "De Berkt" gehouden, waarin het plan is toegelicht.

De inspraakprocedure heeft geleid tot een aantal inspraakreacties. In de notitie "Inspraakreacties ontwerp-bestemmingsplan De Berkt 2000" d.d. 30 januari 2000 is het standpunt omtrent deze inspraakreacties verwoord. (Bijlage bij toelichting).

b. Vooroverleg.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant (PPC). Het ontwerp-plan is eveneens toegezonden aan andere daarvoor in aanmerking komende instanties.

Voor de resultaten van dit vooroverleg verwijzen wij u naar de bij het bestemmingsplan behorende toelichting (punt 18.1).



Gemeente Veldhoven

c. Terinzagelegging.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerp met ingang van 1 maart 2002 gedurende vier weken in de informatieruimte van het gemeentehuis voor een ieder ter inzage gelegen, nadat van deze tervisielegging overeenkomstig het eerste lid van genoemd wetsartikel tevoren openbare kennisgeving was gedaan.

d. Zienswijzen.

Van de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze over het plan kenbaar te maken hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

2. A.J.M. van Houten, Feit 15, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 10 maart 2002, binnengekomen 12 maart 2002, onder nummer 02.011286;
- * 2. P.H.M. Cappetti, Feit 29, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 28 maart 2002, binnengekomen 2 april 2002, onder nummer 02.011296; ingetrokken bij brief van 20 juni 2002;
- * 3. J.C. de Leeuw, Feit 27, 5507 MC Veldhoven, bij brief van 26 maart 2002, ingekomen 28 maart 2002, onder nummer 02.003011; ingetrokken bij brief van 20 juni 2002.

e. Ontvankelijkheid/Hoorzitting.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en voldoen overigens aan de gestelde ontvankelijkheidseisen. De indieners zijn allen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling tijdens een hoorzitting op 23 mei 2002 toe te lichten. Van deze gelegenheid hebben alle bovengenoemde personen gebruik gemaakt. Voor de resultaten van de hoorzittingen wordt verwezen naar de verslagen die als bijlagen aan de

- * stukken zijn toegevoegd. Na de hoorzitting hebben de appellanten genoemd onder 2 en 3 hun zienswijzen ingetrokken.

f. Inhoud zienswijzen.

2. A.J.M. van Houten, Feit 15:

- Bij aankoop van de woning zijn plattegronden getoond waarop duidelijk te zien is dat achter zijn perceel een sportterrein zou worden aangelegd.
In een later stadium staat er op een plattegrond dat er in plaats van een sportveld, woningen worden gebouwd in blokken van twee waarvan de vaste bebouwing op korte afstand op zijn perceelsgrens ligt.
Weer in een later stadium is er een tekening waarop de nieuwbouw pal op de grens van zijn perceel is gepland.
Na zijn bezwaar hiertegen kenbaar gemaakt te hebben bij de directeur van de Stichting de Berkt, volgt er een tekening (de basis voor de wijziging van bestemmingsplan De Berkt 2000) waaruit blijkt dat de vaste bebouwing nu op slechts drie meter vanaf de grens van zijn perceel zou komen liggen.
- Bezwaarmaker voorziet een sterke waardedaling van zijn pand bij uitvoering van deze bouwplannen.
- Bezwaarmaker hoopt dat de belangen van de inwoners van de gemeente Veldhoven zwaarder wegen voor het college dan die van de projectontwikkelaar c.q. Stichting de Berkt.

Voorstel van de heer van Houten:

- De geplande groenstrook (De Brink) verplaatsen tot aan hun achtertuinen.
- Redelijk remplacant voor het sportterrein dat aan de huidige bewoners bij aankoop van het pand is toegezegd.
Deze oplossing maakt het weggappen van heel veel natuurschoon overbodig.
Het opruimen van zoveel groen is op zich al een schande.



Gemeente Veldhoven

- Bezwaarmaker spreekt ten stelligste tegen dat de sociale controle van de Brink weg zal vallen als dit voorstel wordt aangenomen. Er is de afgelopen 2 jaar niets onoorbaars gebeurd.

g. Commentaar op de zienswijzen door de gemeente.

- * De inhoud van de zienswijze komt voor het grootste deel overeen met de inhoud van de eerder ingediende inspraakreacties. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar op die inspraakreacties, zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
- * Er zijn in de zienswijze echter een aantal zaken aan de orde gesteld die een nadere reactie behoeven:
 1. Op grond van eerdere ruimtelijke plannen zou achter de betreffende woningen een sportveld worden aangelegd. In de communicatie naar de bewoners is ook altijd gesteld dat ter plaatse een sportveld zou komen. Mede op basis van die voorkennis hebben betrokkenen de huidige woning gekocht. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van woningbouw, dat is in strijd met de eerdergenoemde opgewekte verwachtingen. Er zou derhalve in strijd met de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur zijn gehandeld. Hiervan is echter geen sprake want op basis van constante jurisprudentie kan niemand een beroep doen op deze strijdigheid, omdat opvattingen over ruimtelijke invullingen en wijzigingen daarop in de tijd op basis van goede argumenten kunnen en mogen plaatsvinden. Uiteraard moet een dergelijke verandering vastgelegd worden in een ruimtelijk plan met de daaraan gekoppelde wettelijke planprocedure, zodat de rechtszekerheid is gewaarborgd. Door het in procedure brengen van "De Berkt 2000" is aan het voorgaande criterium voldaan. Daarbij zijn uiteraard alle randvoorwaarden in acht genomen (milieu, landschap enz., enz.). Bij de nieuwbouwplannen is uiteraard rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat de bewoners van de bestaande woningen geen onevenredig nadeel mogen ondervinden van de nieuw te realiseren woningen.
 2. Met name de afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande bebouwing aan de Feit is reden tot het indienen van de zienswijze. In overleg met de bewoners van de Feit is na 20 juni 2002 de bebouwing opgeschoven en zelfs een specifieke bebouwingsregeling opgenomen om mogelijke onevenredige inbreuk op de privacy van de bewoners van de Feit te voorkomen. Mede op grond van de thans ingediende zienswijzen is de afstand van de hoofdbouwmassa van de geplande bebouwing tot de woningen aan de Feit nog verder vergroot. De afstand van de geplande woningen tot aan de erfgrans van de woningen van de Feit wordt nu even groot als de afstand van de woningen van de Feit tot die grens. De daardoor ontstane situatie is meer dan redelijk te noemen.
 3. Het hoogteverschil tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw zal op natuurlijke wijze worden opgevangen en niet door middel van keermuurtjes.
 4. Het opschuiven van de geplande groenstrook tussen de woningen aan de Feit en de geplande bebouwing is geen optie vanwege het feit dat daardoor een sociaal onveilige situatie zal ontstaan. Een opgesloten groenzone begrensd door twee achterzijden van woningen bevordert per definitie een sociaal onveilige situatie. Dit is een gegeven wat verwerkt is in het landelijke- en gemeentelijke veiligheidsbeleid en staat niet ter discussie.
- * 5. In de zienswijze zijn ook privaatrechtelijke zaken aan de orde gesteld die niet thuishoren in een publiekrechtelijke bestemmingsplanprocedure (o.a. aanbesteding). Op deze zaken wordt in het kader van deze procedure niet verder gereageerd.

Op grond van het voorgaande en op grond van het reeds gestelde ten aanzien van de inspraakreacties wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.



3. Wijzigingen op grond van het vooroverleg.

- In artikel 9.1 is, naast een mogelijkheid voor de wijziging van het beloop van de bebouwingslijn, ook een wijziging mogelijk gemaakt voor wat betreft het *type* bebouwingslijn.
 - Het plan is op een aantal details nog meer toegespitst op de uiteindelijke concrete bouwaanvragen.
 - Toegevoegd is een Veldhovense standaardregeling voor kinderopvang.
 - De meetvoorschriften zijn aangepast aan Veldhovense standaardregeling.
 - Toegevoegd is artikel 12 (Algemene bepaling archeologie) in verband met een aanlegvergunningseis voor o.a. het bouwrijpmaken van (delen van) in het plangebied begrepen gronden. Deze werkzaamheden dienen onder deskundige bouwbegeleiding (archeologie) uitgevoerd te worden.
- * ▪ De plankaart is aangepast conform afspraak met bewoners van Feit op 20 juni 2002.

4. Communicatie.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Berkt" zal worden meegedeeld aan degenen die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt en voorts overeenkomstig de procedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt en aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring worden toegezonden.

5. Conclusie.

Op grond van het vorenstaande en mede op advies van de commissie voor economische zaken, volkshuisvesting, verkeer en vervoer en ruimtelijke ordening stellen wij u voor:

- * ▪ de onder sub 2, onder d, genoemde zienswijze ontvankelijk te verklaren;
- * ▪ de hiervoor genoemde zienswijzen ongegrond te verklaren op grond van de door burgemeester en wethouders ontwikkelde argumenten zoals opgenomen in het raadsvoorstel 02.092;
- het bestemmingsplan "De Berkt 2000" gewijzigd vast te stellen;

Het ontwerp-besluit gaat ter vaststelling hierbij (nummer 02.093)

mw. drs. A.G. Dekker
loco-
secretaris

drs. G.J.M. Cox
burgemeester