

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Oerle 2015, herziening Sint Janstraat'**

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 15 juli 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt van vrijdag 17 juli 2015 tot en met donderdag 27 augustus 2015.

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

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 3 bevat de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijzen

1. Das Rechtsbijstand, namens W.M.T. Leemans en K.C.M. Leemans, Nieuwe Kerkstraat 2, 5507 LS Veldhoven, d.d. 25 augustus 2015
2. Das Rechtsbijstand, namens A.W.M. van de Ven, Nieuwe Kerkstraat 4, 5507 LS Veldhoven, d.d. 26 augustus 2015

2.1. Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Samenvatting zienswijze 1.

1.a De heer en mevrouw Leemans zijn van mening dat het ontwerpplan voortborduurde op het bestemmingsplan 'Oerle, herziening Sint Janstraat', bij uitspraak van de Raad van State d.d. 11 maart 2015 vernietigd. De voor de verbeelding gehanteerde kadastrale kaart is ten onrechte als onbebouwd weergegeven (perceel kadastraal bekend sectie H, nummer 1129) en het perceel is ook in gebruik als tuin. De planvoorschriften staan toe dat bijgebouwen tot op de perceelsgrens worden gebouwd, waardoor het woonklimaat onaanvaardbaar wordt verstoord.

Reactie

De gehanteerde kadastrale ondergrond heeft geen enkele juridische status en is slechts een hulpmiddel bij het oriënteren. Bovendien maakt het perceel kadastraal bekend sectie H, nummer 1129, geen onderdeel uit van het plangebied. Bebouwing van een bouwperceel met bijgebouwen tegen de zij- of achterperceelsgrens is binnen de gemeente Veldhoven overal binnen woonbestemmingen toegestaan en levert naar onze mening geen onevenredige benadeling van de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen op.

1.b De maatvoering van de hoofdbebouwing moet niet alleen uit de verbeelding blijken, maar ook in de regels worden opgenomen. Artikel 3.2.2 van de planregels bevat zowel bepalingen die zien op hoofdgebouwen als bepalingen die zien op bijgebouwen. De regels voor hoofd- en bijgebouwen moeten in die zin worden aangepast voor een consequente systematiek.

Reactie

In een bestemmingsplan heeft de verbeelding dezelfde juridische status als de planregels. In dit bestemmingsplan is overeenkomstig de gebruikte standaardbepalingen de maatvoering voor hoofdgebouwen in de verbeelding weergegeven en de maatvoering voor bijgebouwen in de regels. Er is geen reden om van deze systematiek af te wijken, maar wel is het gebruikelijk om in de regels een verwijzing naar de verbeelding op te nemen inzake de daar aangegeven aanduiding voor maatvoering van hoofdgebouwen. In die zin is de zienswijze terecht, dat er wel een verband tussen de regels en de aanduiding moet zijn. De regels worden daarom aangepast in die zin dat een verwijzing wordt opgenomen en wordt voldaan aan de gevraagde consequente toepassing van de plansystematiek. Artikel 3.2.2 is inhoudelijk juist, maar heeft betrekking op zowel hoofd-als bijgebouwen. In combinatie met de aangevulde bepaling voor hoofdgebouwen is deze bepaling aangepast. Zie de hieronder gevoegde bijlage inzake de bouwregels.

Advies

De zienswijze kan in het onderdeel 1.b. deels worden overgenomen, inhoudend dat het onderscheid tussen regels voor hoofd- en bijgebouwen tekstueel wordt verduidelijkt en verder dat een verwijzing in de regels wordt opgenomen naar de aanduiding maatvoering op de verbeelding. Een en ander conform de bijlage (bouwregels).

Samenvatting zienswijze 2.

2.a. water

De uitspraak van de Raad van State is onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het betreft de overweging inzake de waterinfiltratie bij tussenuitspraak d.d. 17 september 2014 inzake onvoldoende motivatie voor wat betreft het ontbreken van de verplichting tot infiltratie en de einduitspraak van 11 maart 2015 inzake de te laag aangehouden maximaal te verhard oppervlakte. De planregels voorzien niet in een infiltratievoorzieningsplicht en ook niet in een verbod voor gebruik uitlogende materialen.

Reactie

Ten behoeve van waarborging dat de noodzakelijke infiltratievoorziening wordt gerealiseerd zal een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen, dat een bergingsvoorziening van minimaal 16 m³ wordt gerealiseerd alsmede en gebruiksbepaling inzake het niet gebruiken van uitlogende materialen. Op deze wijze wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

2.b. beleidskader

Het plan past niet binnen de Woonvisie 2010-2014 en niet binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, nu het plan niet als kwaliteitsverbetering kan worden opgevat. De termen 'prioriteit' en 'accent' hebben niet met kwaliteitsverbetering van doen, nu er relatief grote bezwaren zijn tegen een kleinschalige ontwikkeling.

Reactie

Het invullen van een woning binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een open plek wordt opgevuld, is wel te beschouwen als kwaliteitsverbetering. Met name nu het bouwplan is afgestemd op de vorm van en de ruimte binnen het bouwperceel, is hier sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit is overeenkomstig de woon- en Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

2.c beschikbare harde plancapaciteit

De termen 'ongeveer' en 'circa' passen niet in een paragraaf met deze titel.

Reactie

De harde plancapaciteit is nader uitgelegd in paragraaf 3.3.2 onder het kopje 'Woningbouwprogramma'. Deze paragraaf is ongewijzigd gebleven na accordering door de Raad van State bij uitspraak van 11 maart 2015.

2.d dakterras.

In artikel 3.2.6. van de planregels staat een typefout.

Reactie

Deze fout wordt hersteld.

2.e Planregels

De bouw- en goothoogte zijn niet opgenomen in de regels.

Reactie

Dit wordt gecorrigeerd. Zie reactie onder 1.b.

2.f Onduidelijk is of er buiten het bouwvlak meer dan 150 m2 bebouwing mogelijk is.

Reactie

Artikel 3.2.2. lid e. bepaalt een maximum van 150 m2 aan bijgebouwen buiten het bouwvlak, nader aangeduid met 'zone bijgebouwen'.

2.g Archeologische PVE

Er is geen voorwaarde voor een programma van eisen(PVE) opgenomen in de planregels.

Reactie

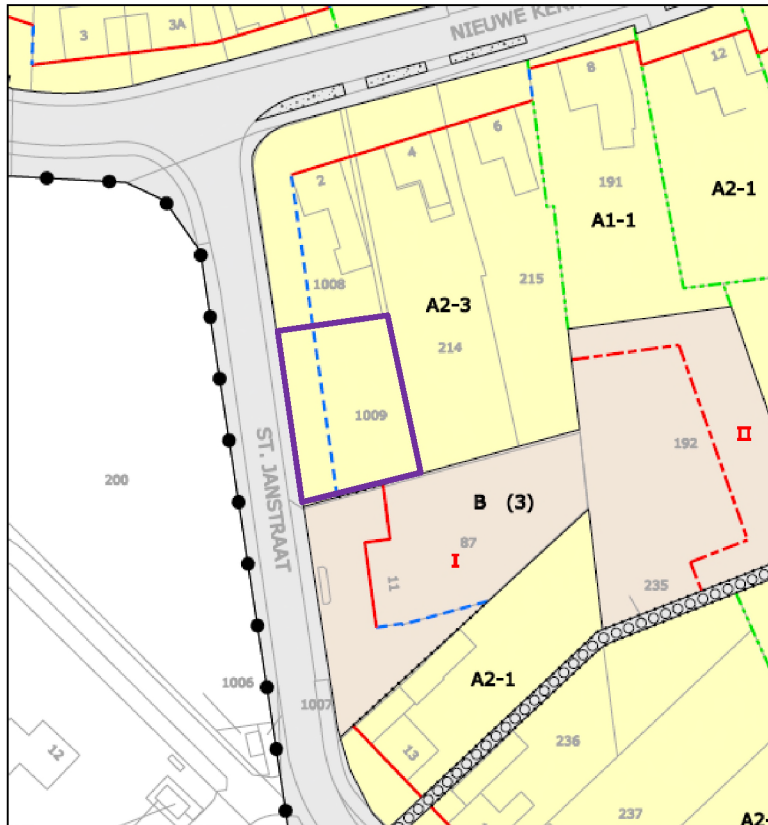
Nu er een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen, is de bescherming van de archeologische waarde voldoende zeker gesteld met de daarvoor ingestelde vergunningplicht. Een programma van eisen (PVE) is onderdeel van de procedure voor archeologische vrijgave.

2.h Voorgevelrooilijn

De ligging van de voorgevelrooilijn is in beroep al eerder aangevochten maar daar wordt in het plan geen rekening mee gehouden. De genoemde referentiepunten zijn niet goed gehanteerd, want niet Sint Janstraat 13, maar Sint Janstraat 11 moet als referentiepunt worden gehanteerd. Verder mag ook niet binnen de kroonprojectie gebouwd worden, zodat in strijd met de anterieure overeenkomst . Dit komt niet terug in de planregels.

Reactie

Als referentiepunt is gekozen voor de hoekpunten van de woning Nieuwe Kerkstraat 2 en Sint Janstraat 13. De reden daarvan is dat dit een logische bebouwingslijn met zich meebrengt, parallel aan het wegprofiel en gelijk met de vroegere bebouwingslijn van het vigerende bestemmingsplan 'Oerle 2005' .



Uitsnede bestemmingsplan Oerle 2005 en bouwperceel

2.i vrij te houden kroonafstand

Bij de principemedewerking is gesproken over rekening te houden met de aanwezige bomen en een vrij te houden kroonafstand tot de bebouwing van 15 meter . Daarover zijn geen regels opgenomen.

Reactie

Het bouwvlak en daarmee de voorste bebouwingslijn is gelegen op c.a. 7,5 meter uit het hart van de bedoelde bomen. Dat is gelijk aan de helft van de aangegeven kroonprojectie van 15 meter en deze wordt daardoor ontzien. De meest zuidelijke van de bedoelde twee bomen ligt op nog iets verdere afstand van het bouwvlak. Om die reden zijn geen nadere bepalingen over de bouwafstand nodig, omdat de voorste bouwgrens door het bouwvlak bepaald is. Er zijn daarom geen verdere regels nodig. Bij onverhoopte schade is contractueel voorzien in vervangende terugplantplicht. Gelet hierop zijn wij van mening dat het behoud c.q. de bescherming van de bomen in voldoende mate is gewaarborgd.

2.j. perceelsgrenzen/ bouwlagen

De vrije afstand tot de achterperceelsgrens moet 7 meter zijn en niet 5. Dit vloeit voort uit de toelichting, waar over een woning van twee bouwlagen met een kap wordt gesproken.

Reactie

De woning kent een maximale goothoogte van 4 meter. Dit geeft mogelijkheden, om een tweede bouwlaag deels in de kap te kunnen realiseren. De omschrijving in de toelichting is zodoende niet foutief, maar ruimtelijk is de uitstraling van belang. De

goothoogte, in relatie tot de bouwhoogte van maximaal 8 meter, wordt ruimtelijk als als een woning van één (bouw) laag met kap aangemerkt. De bijpassende onbebouwde ruimte tot de achterperceelsgrens is dan 5 meter. De afstand van 5 meter is ook de afstand die in het bestemmingsplan Oerle 2005' geldt voor woningen met één bouwlaag en kap, waar zelfs een hogere goot- en nokhoogte bepaald zijn.

2.k publicatie ruimtelijke plannen

Er dient publicatie overeenkomstig artikel 1.2.1 Bro plaats te vinden, dus via ruimtelijke plannen.nl.

Reactie

De reden dat dit plan niet via ruimtelijke plannen wordt gedigitaliseerd is het ontbreken van de noodzaak daartoe op basis van artikel 8.1.2. Bro. Het plan valt onder de werking van artikel 8.1.2. sub b Bro.

De reden daarvoor is dat voor dit plan het moederplan "Oerle 2005" geldt, waarvoor geen digitaliseringsplicht bestond. Er is in deze situatie ook geen sprake van een bestemmingswijziging.

2.l belangen cliënte

De bouw van de woning betekent aantasting van de belangen, waaronder verlies woongenot door inkijk en verslechtering planologische mogelijkheden door oprichting muren met waardedaling van de woning als gevolg.

Reactie

De bouw van een woning, met maatvoering die is afgestemd op de perceelsgrootte, is planologisch passend op deze locatie. Eventuele nadelige planologische gevolgen kunnen op basis van planschade worden verhaald, waarvoor een afzonderlijke procedure kan worden gevolgd.

Advies

De zienswijze in het onderdeel 2a overnemen voor wat betreft het ontbreken van regels bij de waterinfiltratie. Daartoe wordt een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen, inhoudend : " Op en binnen het bouwperceel wordt een waterberging met een capaciteit van minimaal 16 m3 gerealiseerd, als infiltratievoorziening bij neerslagsituaties. Deze waterberging dient voor het in gebruik nemen van de woning gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden." Ook wordt een gebruiksbepaling opgenomen inzake het verbod van gebruik van uitlogende materialen.

De zienswijze in onderdeel 2d en 2e overnemen en aanpassingen doorvoeren zoals aangegeven (taalcorrectie en verduidelijking bouwvoorschriften) in de bijlage.

3. Ambtshalve aanpassingen

Op de verbeelding en in de legenda daarvan wordt de aanduiding artikel 4 Waarde-archeologie opgenomen.

Bijlage:

-aanpassing bouwregels

BIJLAGE

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. Het bouwvlak mag geheel worden volgebouwd;
- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- e. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven ;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt 0° of minimaal 40° en maximaal 60°.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;