

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan
'Lange Kruisweg 112'**

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112' hebben wij gepubliceerd in het Veldhovens Weekblad en de Staatscourant van woensdag 25 november 2015. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 27 november 2015 tot en met donderdag 7 januari 2016.

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

2. Ingediende zienswijze

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

- R. Sutherland, Ceciliastraat 114, 5503 VD te Veldhoven (brief d.d. 20 december 2015, ingekomen 22 december 2015, registratienummer 15.14869).

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. R. Sutherland

2.1.1. Inhoud zienswijze

a. Doordat het plan aan de voorzijde een luxe vorm krijgt in de vorm van haakse parkeerplaatsen, wordt er zoveel ruimte in beslag genomen dat de huizen dichtbij de bestaande huizen moeten worden gebouwd. Deze bestaande woningen hebben kleine tuinen, wat ten koste gaat van de lichtinval.

b. In de toekomst zullen ongetwijfeld dakkapellen worden gebouwd. Doordat de woningen zo dicht tegen de bestaande woningen zijn gelegen, zal er geen privacy meer zijn.

c. Door de nieuwbouw gaat ook een gedeelte van de natuurlijke afscheiding verloren (bosjes, struiken), te weten 9,80 meter. Hierdoor krijgt reclamant te maken met een extra onkostenpost.

d. De huidige woning is destijds gekocht met de ruimte eromheen. Als zo makkelijk een bestemmingsplan wordt gewijzigd, waarom bestaat een bestemmingsplan dan?

2.1.2. Reactie gemeente

a. Volgens het bepaalde in het ontwerpbestemmingsplan 'Lange Kruisweg 112' dienen de woningen in het bouwvlak te worden gerealiseerd. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van reclamant bedraagt ongeveer 13 meter. Wij zijn van mening dat deze afstand voldoende ruim is waardoor er geen sprake is van een vermindering van de lichtinval door de ligging van de toekomstige woningen. Dit volgt ook uit de bijgevoegde tekeningen, zoals opgenomen in bijlage 1, waarin de schaduwwerking van de bebouwing is weergegeven op basis van het nu geldende bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan. In deze tekeningen is de schaduwwerking van de

nieuwe ontwikkeling op onder andere het perceel van reclamant vergeleken met het voorheen vigerende bestemmingsplan om 10.00 uur, 13.00 uur en 16.00 uur op 19 februari en 21 juni. Hieruit volgt dat de extra schaduwwerking door de nieuwe ontwikkeling minimaal is.

Overigens dient hierbij nog opgemerkt te worden dat in tegenstelling tot hetgeen reclamant in de zienswijze aangeeft de parkeervoorzieningen voor de woningen aan de Lange Kruisweg 112 zullen worden ingericht als langsparkeren in plaats van haaks parkeren. Dit is weergegeven in afbeelding 10 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast is vanuit stedenbouwkundige overwegingen ervoor gekozen de voorgevellijn van de toekomstige woningen in dezelfde lijn te situeren als de bestaande woningen aan de oostzijde van de Lange Kruisweg. Gelet op de afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant zijn wij van mening dat dit een goede invulling is.

b. Zoals aangegeven in onze reactie op zienswijze sub a zullen de woningen op een afstand van 13 meter worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit een redelijke afstand is ten opzichte van de woning van reclamant. Door de te realiseren hoogte van de woningen kan het zijn dat de privacy van reclamant iets verminderd ten opzichte van de bestaande situatie. Deze vermindering van privacy is naar onze mening echter niet van die aard dat deze zo groot is dat hierdoor de plannen geen doorgang kunnen vinden. Gelet op de afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is er geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden. Daarnaast zijn wij van mening dat gelet op de ligging van de woning in een dichtbebouwde woonwijk, nabij het centrum en de stedelijke as, een invulling van de locatie met 7 aaneengebouwde woningen een logische en goede stedenbouwkundige invulling is. Wij zijn van mening dat het belang van deze invulling zwaarder weegt dan het belang van reclamanten ten aanzien van het behoud van privacy.

c. In het bestemmingsplan 'd 'Ekker 2005' zijn de gronden van het perceel Lange Kruisweg 112 bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. In dit bestemmingsplan waren geen bepalingen opgenomen gericht op het behoud van de door reclamant genoemde struiken/bosjes. Door een nieuwe ontwikkeling op dit perceel passend binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' was het dus ook al mogelijk geweest dat de natuurlijke scheiding zonder herziening van het bestemmingsplan zou verdwijnen. De betreffende natuurlijke scheiding is verder niet van dergelijke waarde dat wij er belang aan hechten deze te behouden.

Waarom reclamant door voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan 'd 'Ekker 2005' te maken krijgt met een kostenpost is ons dan ook niet duidelijk. Een andere invulling op basis van het geldende bestemmingsplan had immers ook plaats kunnen vinden.

d. Een bestemmingsplan is bindend voor burger en overheid. Indien het bestemmingsplan wordt herzien, dient afgewogen te worden of volgens het nieuwe bestemmingsplan nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dienen alle van belang zijnde planologische aspecten onderzocht te worden en dient een afweging plaats te vinden ten aanzien van alle belangen die in het gebied spelen. Dit heeft ook bij voorliggend bestemmingsplan plaatsgevonden. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de belangenafweging zijn wij van mening dat de nieuwe voorgestelde invulling een goede ontwikkeling is.

2.1.3. Advies

De zienswijze niet overnemen.

Bijlage: schaduwstudie huidig en toekomstig bestemmingsplan.