

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017'

Gemeente Veldhoven
oktober 2017

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 ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Staatscourant van woensdag 14 juni 2017. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Deze aanpassingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

2 Ingediende zienswijzen

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

1. [Reclamant 1](#);
2. [Reclamant 2](#);
3. [Reclamant 3](#);
4. [Reclamant 4](#);
5. [Reclamant 5](#).

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is dus zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen. Er wordt steeds aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Reclamant 1

Brief ontvangen op 25 juli 2017, gedateerd 23 juli 2017, registratienummer [17.07734](#)

2.1.1 Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat er schaalvergroting van voorzieningen mogelijk worden gemaakt, waarbij als voorbeeld de multifunctionele accommodatie Midden wordt genoemd. Uitbreiding van voorzieningen leidt tot een toename van verkeersstromen wat vervolgens een toename van het geluid teweeg brengt. Reclamant is hierop tegen omdat de MFA Midden in een belangrijke groenzone van Veldhoven ligt waar groen en rust tot de belangrijkste factoren behouden moeten blijven. Een toename van verkeersstromen is met name aan de Van Aelstlaan niet wenselijk omdat deze straat in een woonwijk ligt

met 30km zone. Het zou tot nog meer opstoppingen kunnen leiden want daar is nu al sprake van tijdens begin- en sluitingstijden van de basisschool. Deze factoren leiden bij reclamant tot een afname van het woongenot en wooncomfort. Daarnaast is er dan ook sprake van een waardevermindering van onroerend goed.

2.1.2 Reactie gemeente

In het voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van de geldende rechten. Het uitgangspunt is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wordt beperkt. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan 'MFA-midden' (vastgesteld op 27 maart 2012) worden er geen extra bouw mogelijkheden geboden die extra verkeersbewegingen kunnen stimuleren. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Brief ontvangen op 25 juli 2017, gedateerd 25 juli 2017, registratienummer [17.07762](#)

2.2.1 Inhoud zienswijze

Reclamant geeft aan dat zijn woning deel uitmaakt van 'verschoven in elkaar gehaakte' woningen, waarvan de erfscheidingsgrens dwars door de woningen die schakeling volgt. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt kunnen burens een opbouw op de eerste etage plannen die pal voor het slaap-, studeerkamerraam en zelfs, in het geval van reclamant, pal tegen zijn eigendom komt te staan.

Een eventueel in te dienen vergunningsaanvraag hiervoor dient, ondanks de privaatrechtelijke aspecten, verleend te worden. Op grond van het privaatrecht mag deze vergunning vermoedelijk niet worden gerealiseerd. Volgens reclamant is deze situatie niet bevorderlijk voor de verstandhouding met de burens. Reclamant pleit voor het opnemen in het bestemmingsplan van de uitsluiting 'dat in de uitzonderlijke situatie dat woningen in elkaar gehaakt staan geen bouwvergunning wordt verleend indien die leidt tot een bouw voor het raam van de burens'.

2.2.2 Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan 'Cobbeek 2005' is de woning bestemd als 'B2'. Op basis van deze bestemming mag de 'aangehaakte' buurwoning al een opbouw op de verdieping realiseren. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het uitgangspunt is dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wordt beperkt. Het is niet wenselijk om het bestemmingsplan op dit onderdeel anders in te richten. Via het privaatrechtelijke spoor is het voldoende verzekerd dat er niet direct tegen een raam mag worden gebouwd. Publiekrechtelijk ('bestemmingsplantechnisch') gezien is het wenselijk om flexibiliteit richting de toekomst te kunnen bieden. Zo is het voorstelbaar dat door een verbouwing een zijraam komt te vervallen en dat een opbouw op de eerste etage bij de burens dan wel mogelijk zou zijn. Het is onwenselijk om nu rechten in te perken en dan deze optie uit te sluiten.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Brief ontvangen op 27 juli 2017, gedateerd 26 juli 2017, registratienummer [17.07 870](#)

2.3.1 Inhoud zienswijze

Reclamanten hebben bezwaar tegen de voorziene wijziging van de bestemming van zijn perceel. Reclamant geeft aan dat in de toelichting is opgenomen dat het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en een conserverend karakter heeft. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan bestemd als B1-2, wat staat voor één twee-onder-een-kapwoning op twee bouwpercelen. Nu kan er een geschakelde en/of twee-onder-een kapwoning worden gebouwd. De twee woonvormen wijken met name t.a.v. de situering van de hoofdbouw wezenlijk van elkaar af. Verzocht wordt om de begrippen 1.107 en 1.115 zodanig aan te passen dat hierin tot uiting komt dat het in beide woonvormen gelijksoortige en gelijkvormige woningen betreffen en het niet gebruikelijk is dat de uiterlijke kenmerken van elkaar verschillen. Reclamant ziet graag geborgd dat op beide percelen alleen sprake kan zijn van een twee-onder-een-kapwoning.

2.3.2 Reactie gemeente

Het is niet de bedoeling dat het bestemmingsplan het omzetten van een vrijstaand geschakelde woning naar een twee-onder-een-kapwoning en vice versa zonder meer mogelijk maakt, omdat dit inderdaad kan leiden tot ongewenste situaties.

Hiertoe wordt de volgende aanpassing in de regels doorgevoerd:

Van: het wonen in de vorm van vrijstaand geschakelde woningen **en/of** twee-onder-een kapwoningen;

Naar: het wonen in de vorm van vrijstaand geschakelde woningen **of** twee-onder-een-kapwoningen, **waarbij het beheer erop gericht is om de bestaande situatie voort te laten duren.**

Hiermee is voldoende verzekerd dat het omzetten naar een ander woningtype niet mogelijk is. Het aanpassen van de begrippen 1.107 en 1.115 is dan overbodig.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Artikel 14.1 lid a wordt aangepast door "en/of" te wijziging in "of" en de zinsnede "waarbij het beheer erop gericht is om de bestaande situatie voort te laten duren" toe te voegen.

2.4 Reclamant 4

Brief ontvangen op 5 juli 2017, gedateerd 28 juni 2017, registratienummer [17.07046](#)

2.4.1 Inhoud zienswijze

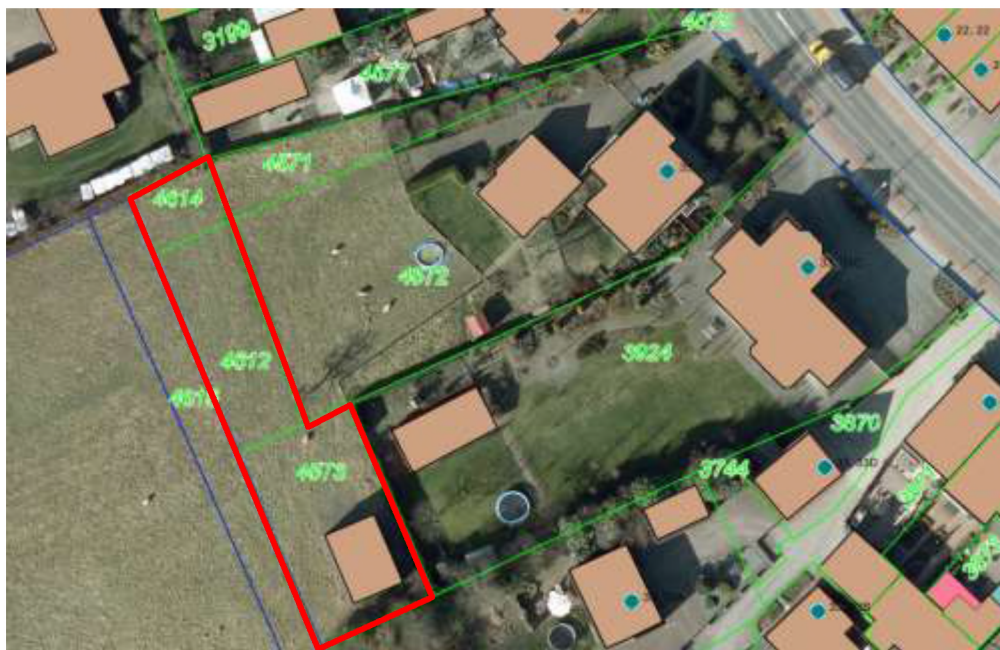
Reclamant verzoekt mede namens zijn directe burens om een grenscorrectie toe te passen zodat de percelen van de Sondervick 33c, 35, 35a in zijn geheel worden opgenomen in het bestemmingsplan en voorzien worden van de bestemming 'Wonen'. Belangrijke argumenten hiervoor zijn:

- a. Het is niet handig om een woonperceel dat eigendom is bij 1 persoon te verdelen over twee bestemmingsplannen;
- b. De drie dorpen, fase 2 Zilverackers is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het is grof van opzet en laat veel ruimte voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Het ontwerpbestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' is een conserverend bestemmingsplan. Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie met bestaand gebruik dat niet zal wijzigen is een conserverend bestemming hier meer op zijn plaats;

- c. De bestemming 'Groen-Uit te werken' is niet van toepassing op de daadwerkelijke situatie. Er is immers geen sprake van een ontwikkeling, en het gebruik en/of functie zal niet wijzigen;
- d. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Drie dorpen, fase 2 Zilverackers' is de grond zoals boven benoemd door de gemeente Veldhoven verkocht aan reclamanten. Als de gemeente voornemens zou zijn om op de genoemde strook (zie ook bijlage 1) een groene invulling te realiseren, dan ligt verkoop van de grond aan particulieren niet voor de hand;
- e. Op de strook ter hoogte van de Sondervick 33c ligt reeds een vergund bijgebouw;
- f. Aanpassen bouwvlak van de woning Sondervick 35a. Enkele jaren geleden heeft er tussen de woningen aan de Sondervick 35 en 35a een grenscorrectie plaatsgevonden. Het bouwvlak van een vrijstaande woning is altijd op 3 meter van de erfperceelsgrens gelegen. Het bouwvlak van Sondervick 35a lijkt hierop niet gecorrigeerd.

2.4.2 Reactie gemeente

In de periode 2012-2015 zijn door de gemeente de gronden waarover reclamant spreekt verkocht met als onderliggende motieven dat de gronden niet nodig zijn voor de realisatie van Zilverackers (tegenwoordig 'De drie dorpen'), dat door de grondverkoop een logische eigendomsbegrenzing ontstaat en dat er daarnaast een goede structuur over blijft voor het plan Zilverackers. Gezien deze argumenten is het een logisch gevolg om de plangrens op dit onderdeel aan te passen en de gronden te voorzien van een woonbestemming.



De gronden die worden opgenomen in het bestemmingsplan zijn rood omlijnd

De kadastrale grenscorrectie tussen de woningen aan de Sondervick 35 en 35a is over het hoofd gezien en het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gecorrigeerd door het bouwvlak op 3 meter van de erfgrrens te leggen. In het verlengde hiervan wordt ook het bouwvlak van de woning Sondervick 35 op deze afstand tot de nieuwe perceelsgrens ingetekend.

2.4.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De plangrens wordt verlegd zodat de aangekochte percelen achter de woningen aan de Sondervick 35, 35A en 33 C in het bestemmingsplan worden opgenomen en worden voorzien van de

bestemming 'Wonen-Vrijstaand'. Daarnaast worden de bouwvlakken van de woningen Sondervick 35 en 35A op 3 meter afstand tot de nieuwe perceelgrens gelegd.

2.5 Reclamant 5

Brief ontvangen op 20 juni 2017, gedateerd 20 juni 2017, registratienummer [17.071856](#)

2.5.1 Inhoud zienswijze

Reclamant wil graag terugzien dat voor de locaties 'Poolster' en 'Springplank' er samen met investeerders een basisplan is ingediend en wenst dat hijzelf en de buurtvereniging betrokken wordt als er beslissingen worden gemaakt. Reclamant wil dat voor deze locaties op korte termijn een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld.

2.5.2 Reactie gemeente

Voor de locatie Springplank geldt het bestemmingsplan 'Zonderwijk, herziening Springplank'. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de destijds voorziene ontwikkeling van woningbouw, gemeenschapshuis en zorggerelateerde voorzieningen mogelijk te maken. De locatie is tot op heden nog niet ontwikkeld. De gronden zijn dus ook niet als zodanig in gebruik. Omdat nog onzeker is of de bestemde of een andere ontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden, is de locatie buiten het conserverende bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' gelaten. Als de planontwikkeling weer wordt opgepakt, worden omwonenden en andere belanghebbenden hierop geattendeerd en betrokken. Dit staat los van het onderhavige bestemmingsplantraject. Om deze reden wordt er in de toelichting geen melding gemaakt van mogelijke plannen voor de locatie. Ook voor de locatie Poolster zijn op dit moment geen concrete plannen. Voor deze locatie is de geldende bestemming overgenomen.

2.5.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot niet wijziging van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

3.1 Toelichting

- N.v.t.

3.2 Regels

- In artikel 1.3 wordt het woord 'ongeschikte' aangepast in 'ondergeschikte'.
- In artikel 17.2.4 wordt eenmaal het woord 'gelegen' toegevoegd.'
- In diverse artikelen wordt de zin "*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 geldt van*" aangepast in: "*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'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal mag worden gebouwd*".
- Binnen de bestemming 'Groen' worden evenementen mogelijk gemaakt.
- De bouwhoogtebepaling voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan te passen zodat carports worden uitgezonderd door de onderstreepte zinsnede toe te voegen: 'de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter'.
- Binnen de diverse woonbestemmingen wordt een extra afwijkmogelijkheid opgenomen zodat er kan worden afgeweken van de maximum gestelde goot- en bouwhoogte en aan de minimale en maximale voorgeschreven dakhelling, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
 3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
 4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

3.3 Verbeelding

- N.v.t.