

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Hof van Gerwen'

Gemeente Veldhoven
December 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 18 oktober 2017. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 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 is in totaal 1 zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Ingediende zienswijzen

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

1. Reclamant 1

Gelet op het feit dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en ook voor het overige voldoet aan de eisen voor ontvankelijkheid, is de zienswijze ontvankelijk.

Er wordt hieronder steeds aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Reclamant 1

Brief gedateerd en ontvangen op 28 november 2017, registratienummer corsa: [17.12654](#), link:

2.1.1 Inhoud zienswijze

a.

De nieuwbouw op het meest zuidelijke bouwvlak is hoog en dicht gelegen bij de perceelsgrens. Er is sprake van inblik die een ernstige aantasting van de privacy van de bestaande bebouwing oplevert. Tevens zal er sprake zijn van beperking van het uitzicht. Deze beperking zal leiden tot aantasting van het woongenot.

Verzocht wordt:

- de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw te verminderen naar 6 meter
- de maximale goothoogte van de nieuwbouw te verminderen naar 3 meter
- de afstand tot de bestaande bebouwing groter te maken namelijk door de afstand van het bouwvlak van de nieuwbouw tot aan de perceelsgrens te vermeerderen naar 10 meter

b.

Installaties die mogelijk aan de buitengevel of op het dak van de nieuwbouw worden gemonteerd, zullen door de korte afstand en de hoge plaatsing makkelijk geluidsoverlast veroorzaken voor de bestaande bebouwing.

c.

Sprake van waardevermindering van de bestaande bebouwing door het nieuwe plan.

2.1.2 *Reactie gemeente*

a.

De twee nieuw te bouwen woningen op het meest zuidelijke bouwvlak zijn van hetzelfde woningtype als de woningen centraal in het plan. Deze woningen worden maximaal 6 meter hoog. In het bestemmingsplan zal om die reden voor ook de twee woningen op het meest zuidelijke bouwvlak, de maximale bouwhoogte worden aangepast (verlaagd) tot maximaal 6 meter hoog.

Dit woningtype heeft een tweede bouwlaag, met een maximale goothoogte van 6 meter. De maximale goothoogte is dus gelijk aan de maximale bouwhoogte, omdat het hier een woning zonder kap betreft. Indien de goothoogte verlaagd zou worden naar 3 meter, dan zal de nokhoogte hoger moeten worden dan 6 meter, om een volledige kap te krijgen. Een afgeplatte kap is wat betreft uitstraling niet wenselijk. Omdat dakkapellen aan de achterzijde van de woning vergunningsvrij zijn, wordt de massabeleving bij een goothoogte van 3 meter alleen maar groter. Het verlagen van de goothoogte naar 3 meter levert niet meer woongenot op voor de achterburen. De huidige opzet blijft daarom behouden.

De afstand van het bouwvlak tot de achterperceelsgrens is in het bestemmingsplan bijna 7 meter. Dit houdt in dat de hoofdgebouw (lees de verdieping) op circa 7 meter van de achterperceelsgrens gebouwd mag worden.

De impact van deze verdieping is relatief klein gezien de breedte maat van de verdieping in relatie tot de breedte van het perceel.

De achtergevel van deze tweede bouwlaag is 6,5 meter breed. De kavel voor deze twee woningen is ruim 44 meter breed. Het merendeel van de kavel heeft dus geen bebouwing op de eerste verdieping, waardoor het uitzicht van de achterliggende woning grotendeels open blijft.

In het algemeen wordt in Veldhoven een afstand van minimaal 5 meter aangehouden van de hoofdbouw tot de achtergelegen perceelsgrens. Een achtertuin van 7 meter is dus meer dan de minimale gangbare vereiste.

b.

Bij de woningen komt op het dak de buitenunit van de warmtepomp te staan. Deze staat op een afstand van 4 meter van de achtergevel van de woning en op meer dan 10 meter afstand van de perceelsgrens. Het geluid dat deze unit produceert is minimaal en geeft geen aanleiding voor overlast. Voor het overige komen er geen installaties buiten de woning.

c.

Indien men vreest voor waardevermindering van de woning, dan is er de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade. Deze mogelijkheid staat open op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2.1.3 *Conclusie*

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De verbeelding zal worden aangepast waarbij voor het bouwvlak zoals hieronder bij de blauwe markering is weergegeven, de maximale bouwhoogte voor beide woningen zal worden verlaagd van 11 meter naar 6 meter.

