

Notitie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Zittard 22'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zittard 22' is op 16 januari 2019 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Veldhovens Weekblad.

Het bestemmingsplan vergroot het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Zittard 22.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 18 januari 2019 tot en met donderdag 28 februari 2019 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze ter inzage legging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Op 2 april 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze (reclamant), waar is gesproken over de zienswijze en de ambtelijke reactie van de gemeente.

In paragraaf 2 wordt de ingediende zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Ingediende zienswijze

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

[Reclamant 1](#)

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. De zienswijze wordt in paragraaf 2.1 besproken. Hierbij is de zienswijze cursief gedrukt en wordt vervolgens een reactie gegeven.

2.1 Reclamant 1

Zienswijze:

- a. *In het bestemmingsplan is enerzijds opgenomen dat er geen sprake is van uitbreiding van bebouwingmogelijkheden en anderzijds dat de uitbreiding van het bestaand woonperceel een eventueel toekomstige stedelijke transformatie niet in de weg staat. Deze twee opmerkingen lijken elkaar tegen te spreken. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld.*

Reactie gemeente:

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de beleidskaders van de verschillende overheden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn in hoofdstuk 3 de conclusies hiervan weergegeven. Volgens de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening maakt de planlocatie Zittard 22 onderdeel uit van het landelijk gebied alsmede het zoekgebied voor verstedelijking. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Met de zinsnede dat 'de uitbreiding van het bestaand woonperceel een eventueel toekomstige stedelijke transformatie niet in de weg staat' wordt bedoeld dat de uitbreiding van het woonperceel volgens voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Door de uitbreiding van het bestaande woonperceel kan immers altijd nog een transformatie in dit gebied naar stedelijk gebied plaatsvinden.

Met de zinsnede dat er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden wordt bedoeld op het feit dat in het voorliggende bestemmingsplan geen extra bebouwingmogelijkheden worden gecreëerd ten

opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt de locatie waar gebouwd mag worden uitgebreid en gewijzigd.

Het is begrijpelijk dat het gestelde in hoofdstuk 3 van de toelichting verwarrend is, vandaar dat dit verduidelijkt zal worden in de toelichting.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het gestelde in de toelichting op blz. 8 (cursief gedrukt) te verduidelijken.

Zienswijze:

b. In het bestemmingsplan is opgenomen dat middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat bestaande opstallen op het noordelijke gedeelte van het bestaande woonperceel worden gesloopt. Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld en het toevoegen van een foto/plattegrond kan deze bepaling meer specificeren.

Reactie gemeente:

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen voordat een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. In artikel 4.4.3 "Voorwaardelijke verplichting sloop gebouwen in Bos" is opgenomen dat het in gebruik nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' voor woondoeleinden, uitsluitend is toegestaan indien de aanwezige gebouwen binnen de bestemming 'Bos' zijn gesloopt. Met de eigenaar is afgesproken dat deze de bestaande gebouwen binnen het gebied dat is bestemd als 'Bos' eerst moet slopen voordat de eigenaar het huidige woonperceel mag uitbreiden. In onderstaande afbeelding wordt in het groen gearceerde gebied 2A met rode vakken aangegeven waar de huidige aanwezige gebouwen staan die eerst door de eigenaar gesloopt moeten worden voordat het paars gearceerde gebied 1 door de eigenaar in gebruik mag worden genomen.



Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

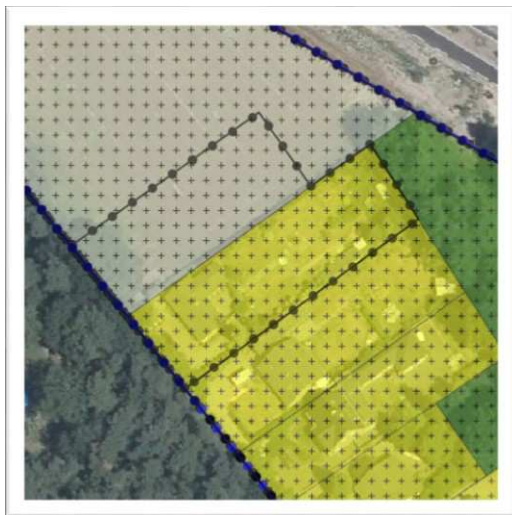
Zienswijze:

c. *In het bestemmingsplan is opgenomen dat de achterzijde van het bestaand woonperceel wordt bestemd en ingericht als 'Bos'. De achterzijde van het woonperceel is echter al bos, of wat daar voor door moet gaan. Beter is het om het bestaande agrarische perceel, dat beoogd bestemd te worden tot woonperceel, wordt ingericht als bosperceel. Het zou meer duidelijkheid geven als er middels een plattegrond aangegeven wordt waar het bosperceel komt.*

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage wordt, in aansluiting op een bestaand bosperceel, de bestemming van het noordelijk gedeelte van het huidige woonperceel met een omvang van 316 m² omgezet naar een bosbestemming. Hierbij worden de bestaande gebouwen op dit gedeelte van het perceel gesloopt. Aan de achterzijde van het woonperceel staan op dit moment bomen, maar het gebied is nog niet bestemd als 'Bos'. Op de verbeelding, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, is te zien welk gebied als 'Bos' en welk gebied als 'Wonen' is bestemd.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de huidige en beoogde bestemmingen weergegeven, waarbij de kleur groen de bestemming 'Bos' aangeeft, de kleur geel de bestemming 'Wonen' en de kleur lichtgroen de bestemming 'Agrarisch'. Dit verduidelijkt de locatie waar het nieuwe bosperceel komt te liggen.



*Huidig bestemmingsplan
Kernrandgebied*



Ontwerpbestemmingsplan Zittard 22

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

d. *In het bestemmingsplan is de volgende regel opgenomen: "Aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik". Recreatief gebruik van het perceel kan echter niet plaatsvinden zonder dat er overlast ontstaat. Graag zo aanpassen dat er géén recreatief gebruik van het perceel mogelijk is.*

Reactie gemeente:

Er zijn regionale afspraken gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen (LIR De Kempen). Om de ontwikkeling van een uitbreiding van een bestaand woonbestemmingsvlak mogelijk te maken dient de

ruimtelijke kwaliteit verbeterd te worden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden hoe hieraan bijgedragen kan worden. De aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik is één van deze mogelijkheden. In voorliggend bestemmingsplan wordt echter niet voor deze mogelijkheid gekozen. Het bestemmingsplan wordt immers ingezet op de herinrichting van een gedeelte van de tuin naar een bosperceel alsmede de bijbehorende bestemmingswijziging naar 'Bos' en de sloop van de bestaande bijgebouwen in het bosgebied. Dit is de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling bij Zittard 22. Hiermee wordt daardoor voldaan aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsbijdrage.

Conclusie:

Er is geen sprake van aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Er hoeft daarom ook geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Zienswijze:

e. Reclamant geeft aan dat het plangebied vrij moet blijven van de mogelijkheid om deze ruimte als parkeerplaats o.i.d. te kunnen gebruiken.

Reactie gemeente:

In artikel 4.1 sub b is opgenomen dat het bestemmingsvlak 'Wonen' onder andere bedoeld is voor parkeervoorzieningen. Op 2 april 2019 is reclamant uitgenodigd voor een gesprek om de zienswijze nader toe te lichten. De voornaamste zorg van reclamant bij dit punt is de angst dat het terrein gebruikt zal worden voor parkeren van landbouwkundige voertuigen. Tijdens het gesprek is verduidelijkt dat de bestemming van het perceel 'Wonen' wordt en dat het perceel enkel voor deze doeleinden danwel 'aan-huis-verbonden beroep of bedrijf' mag worden gebruikt. Het parkeren van landbouwkundige voertuigen voor bedrijfsmatige activiteiten is dan ook niet mogelijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om de zorg van reclamant weg te nemen, wordt in artikel 8.2, lid c, sub 2 'Strijdig gebruik' expliciet opgenomen dat het gebruik van de gronden als parkeerplaats voor voer- en vaartuigen niet is toegestaan.

Zienswijze:

f. In de toelichting is in paragraaf 4.9 het volgende opgenomen: "Er geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 250 m². De bestaande woning wordt niet gewijzigd en de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van eventueel te herbouwen bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m². Derhalve is archeologische onderzoek niet noodzakelijk." Het gaat toch niet om de bebouwing die er staat maar om de m² meters dat het plan betreft? Mocht dit zo zijn, dan zal er wel een archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.

Reactie gemeente:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is van toepassing. Hiermee regelen we dat archeologische resten die daar mogelijk in de grond zitten, beschermd worden. Er zijn op dit moment geen plannen om de bestaande woning te verplaatsen. In het bestemmingsplan (artikel 4.2.2) is geregeld dat het totale oppervlak aan bijgebouwen maximaal 150 m² mag bedragen. Op basis van de huidige plannen is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat de verplichting pas geldt bij een bodemverstoring vanaf 250 m². Dan geldt immers een plicht om archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Mocht dit in de toekomst plaatsvinden, dan moet dit alsnog worden uitgevoerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

g. *In het bestemmingsplan is opgenomen dat via een voorwaardelijke verplichting nader is geborgd dat conform de privaatrechtelijke overeenkomst de gronden ten noorden van het bestaande woonperceel pas voor woondoeleinden in gebruik genomen kunnen worden, nadat de aanwezige gebouwen ter plaatse van de opgenomen 'Bosbestemming' zijn gesloopt. Verder is opgenomen dat voor herbouw en verplaatsing van de bestaande woning een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen. Tot slot is opgenomen dat conform de geldende regeling een afwijkmogelijkheid is opgenomen voor het kunnen toestaan van een grotere oppervlakte aan huis verbonden beroepen of bedrijven (tot maximaal 100 m²), alsmede mantelzorg.*

Hiermee wordt aangegeven dat er wel andere mogelijkheden zijn om te mogen bouwen. Het is wenselijk om deze regel aan te passen naar "Het is niet mogelijk om een bedrijfspand of andere gebouwen te realiseren op het nieuwe woongedeelte".

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan vergroot de bestaande woonbestemming. Hierbij is het echter niet direct mogelijk om de woning te verplaatsen naar deze locatie (artikel 4.2.1, sub h). Dit zou wel mogelijk zijn als hiervoor een aparte procedure wordt gevolgd (een afwijkingsprocedure), maar dan moet wel voldaan worden aan de voorwaarden in het bestemmingsplan (zie artikel 4.3.1).

Ook zijn er nog andere mogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen (zie artikel 4.5). Denk hierbij aan het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis of het mogelijk maken van een mantelzorgwoning. Ook voor deze mogelijkheden zijn aparte voorwaarden in het bestemmingsplan gesteld, om juist de kleinschaligheid hiervan en een goede inpassing in de omgeving te garanderen. Op basis van deze regeling is het echter niet mogelijk om een bedrijf in een bedrijfspand te realiseren.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

h. *In het bestemmingsplan is de volgende zin opgenomen: "Bosbestemming' zijn gesloopt. Pouderoyen Compagnons Bestemmingsplan Zittard 22 te Veldhoven 27". Onduidelijk is wat er wordt bedoeld met het cijfer 27.*

Reactie gemeente:

De geciteerde zin is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Vermoed wordt dat met het cijfer 27 het paginanummer 27 wordt bedoeld. Mogelijk is het paginanummer overgenomen door het selecteren van de tekst, waarbij de voetnoot per abuis is meegenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze:

i. *Reclamant verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen door hierin op te nemen dat een strook van 8 meter over de gehele lengte van de erfafscheiding tussen de percelen Zittard 22 en Zittard 24 groen moet blijven.*

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat er niet gebouwd mag worden binnen 3 meter van de grens van het perceel. Reclamant heeft op 2 april 2019 in het gesprek

aangegeven dat een afstand van 3 meter het vrije uitzicht belemmerd en het landelijke karakter op deze manier wordt verstoord. Reclamant stelt daarom een afstand van 8 meter in plaats van 3 meter voor. De gemeente heeft dit voorstel overwogen, maar ziet geen aanleiding om deze afstand te vergroten. De reden hiervoor is dat een afstand van 3 meter algemeen wordt toegepast bij bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied en er geen redenen zijn om hier strengere regels te stellen. De woning van reclamant staat namelijk op voldoende afstand van de grens van het perceel en kan ook niet dichterbij geplaatst worden door het huidige bos.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.