

**Nota van zienswijzen
en
ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan
'Veldhoven-dorp 2017'**

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 'Veldhoven-Dorp 2017' hebben wij gepubliceerd in het Veldhovens Weekblad en de Staatscourant van woensdag 9 november 2016. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22 december 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 zijn 4 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen. Deze worden toegelicht in paragraaf 3.

2. Ingediende zienswijze

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

- K. Timmermans, De Plank 46, 5504 TB te Veldhoven (brief d.d. 29 november 2016, registratienummer 16.13987).
- Jonkers Advies namens P.A.M. Soetens, De Hoefse Weg 20, 5512 CH te Vessem (brief d.d. 12 december 2016, registratienummer 16.14713).
- E. Coppelmans, Sondervick 19, 5505 NA te Veldhoven (brief d.d. 21 december 2016, registratienummer 16.15354).
- Van der Schoot Architecten BV BNA, de heer ir. G.J. van der Schoot, Nieuwe Eerdsebaan 8, 5482 VS te Schijndel (brief d.d. 20 december 2016, registratienummer 16.15372).

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

2.1. K. Timmermans

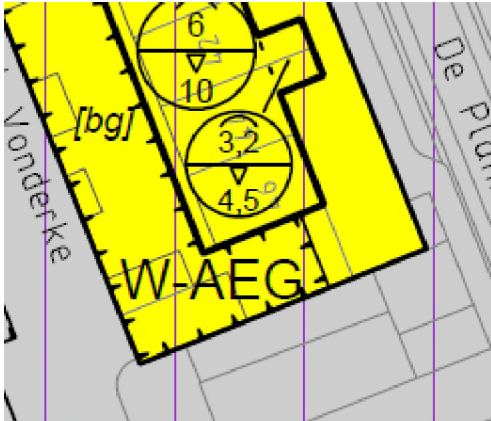
2.1.1. Inhoud zienswijze

a. Verzoek om de aanduiding 'bijgebouwen' bij de woning De Plank 46 uit te breiden aan de voorzijde en de westzijde van de woning, zodat de mogelijkheid ontstaat een hal aan de voorzijde van de woning of een bijgebouw in het verlengde hiervan te realiseren. Hierbij verwijst reclamant naar de bebouwingsmogelijkheden aan de andere zijde van het woonblok van reclamant, De Plank 36.

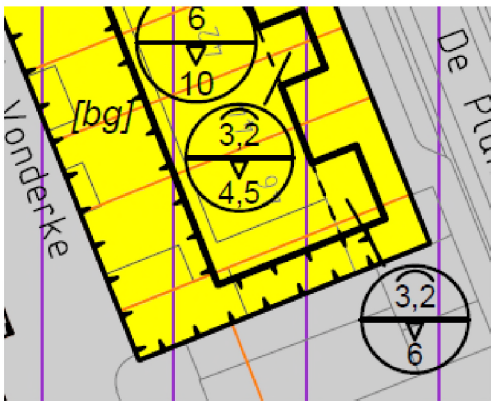
b. Bij een wijziging van de aanduiding 'bijgebouwen', dient voor deze specifieke situatie ontheffing te worden verleend van het bepaalde in artikel 13.2.1, onder b. In deze bepaling is opgenomen dat bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan mits deze minimaal 2 meter achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan worden opgericht.

2.1.2. Reactie gemeente

a. Gelet op de ligging van het perceel op een hoek, grenzend aan parkeerplaatsen zijn er geen bezwaren tegen een verruiming van de bebouwingmogelijkheden voor het perceel. Hierbij is, na overleg met reclamant, ervoor gekozen om aan de voorzijde en de westzijde van de woning het bouwvlak te verruimen. In onderstaande afbeeldingen is de situatie zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en het voorstel voor de nieuwe situatie van de ligging van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' weergegeven. Hierdoor wordt aan de wensen van reclamant tegemoet gekomen.



Afbeelding 1: bouwvlakbegrenzing en ligging aanduiding 'bijgebouwen' perceel De Plank 46 volgens ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017'.



Afbeelding 2: voorstel aanpassing bouwvlakbegrenzing en aanpassing ligging aanduiding 'bijgebouwen' perceel De Plank 46.

b. Door de vergroting van het bouwvlak van het perceel, zoals gesteld onder sub a, wordt het mogelijk het hoofdgebouw aan de voorzijde met een goothoogte van 3,2 meter en een nokhoogte van 6 meter uit te breiden. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om het hoofdgebouw aan de westzijde tot een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte tot 10 meter tot de perceelgrens uit te breiden. Wij zijn van mening dat hierdoor voldoende toekomstige bebouwingmogelijkheden ter vergroting van het woongenot ontstaan.

Een aanpassing van artikel 13.2.1, onder b, is naar onze mening dan ook niet noodzakelijk, maar ook niet wenselijk. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen hechten wij er belang aan om een duidelijk onderscheid te creëren tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen op een perceel. Wij zien geen redenen om voor deze situatie een uitzondering op te nemen.

Reclamant heeft bevestigd tevreden te zijn met de voorgestelde aanpassing.

2.1.3. Advies

De zienswijze is aanleiding de verbeelding aan te passen conform afbeelding nr. 2.

2.2. Jonkers namens P.A.M. Soetens

2.2.1. Inhoud zienswijze

a. Bij besluit van 4 februari 2013 is een vergunning verleend voor woningsplitsing, zodat op de percelen Dorpstraat 199-201 twee woningen bij recht aanwezig zijn. Deze woningen worden gebruikt voor een begeleid wonen traject bij jongeren. Per woning wonen 3 jongeren, die op basis van een indicatie in de begeleid wonen trajecten worden geplaatst. De jongeren wonen onder 24-uurs begeleiding waarbij in de dagperiode een begeleider fysiek aanwezig is en in de nachtelijke uren bereikbaar is op afroep. Verzoek om voor de percelen de aanduiding zorgplaats op te nemen.

b. Op het perceel is achter de woningen een bijgebouw (verder te noemen 'loods') aanwezig, waarin de dagbestedingsactiviteiten plaatsvinden en het kantoor aanwezig is. Deze loods ligt buiten het bouwvlak en heeft een oppervlakte van ongeveer 195 m². Deze loods voldoet niet aan de gestelde bouwregels voor bijgebouwen en ook het gebruik in de vorm van dagbesteding en kantoor, wat in overeenstemming was met het thans geldende bestemmingsplan, is niet in overeenstemming met de nieuwe regeling.

2.2.2. Reactie gemeente

a. In het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2005' is het perceel bestemd als 'Verspreide voorzieningen' met de aanduiding 'bedrijf' en de aanduiding dat maximaal 1 woning is toegestaan.

Op 24 juli 1984 is al bouwvergunning verleend voor het splitsen van de woning. Het gebruik van het pand voor twee woningen was destijds niet goed opgenomen in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2005'. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het aantal woningen per perceel niet meer op de verbeelding weergegeven, zoals in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2005'. Enkel is in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017' bepaald dat woningsplitsing niet is toegestaan. Omdat het pand al is gesplitst, is het gebruik ten behoeve van twee woningen volgens het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017' toegestaan.

Voor het gebruik van woningen als zorgplaats is bij de actualisering van de bestemmingsplannen er bewust voor gekozen om zorgplaatsen specifiek te bestemmen. De ruimtelijke gevolgen voor een zorgplaats (zoals parkeren) zijn immers anders dan bij een reguliere woning. Al hoewel bekend bij de gemeente dat de woningen op het perceel Dorpstraat 199-201 gebruikt werden voor het begeleid wonen is deze niet als zodanig aangeduid op de verbeelding. In het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgplaats' alsnog opgenomen.

b. Het gebruik van de loods ten behoeve van kantoor en dagbestedingsactiviteiten was in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2005'. Door hier nu geen aparte aanduiding voor op te nemen, zou het gebruik onder het overgangsrecht worden geplaatst wat niet de bedoeling is. Ook was het niet de bedoeling om de mogelijkheid dat hier een 'bedrijf in categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten' zich kon vestigen weg te nemen. Vandaar dat op de verbeelding een specifieke aanduiding en in de regels een bepaling wordt opgenomen dat de loods en het achterterrein van het perceel Dorpsstraat 199-201 gebruikt mogen worden voor een 'bedrijf in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3' en activiteiten en voorzieningen ten behoeve van de zorgplaatsen. Een kantoor en een ruimte voor dagbestedingsactiviteiten kunnen hieronder worden geschaard.

Dat de oppervlakte van de loods meer is dan de toegestane oppervlakte voor bijgebouwen zal conform verzoek via een nadere aanduiding worden opgenomen, op

basis waarvan de bestaande oppervlakte niet meer in strijd is met het bepaalde in artikel 14.

2.2.3. Advies

De zienswijze is aanleiding de verbeelding en regels als volgt aan te passen:

- Voor de percelen Dorpsstraat 199-201 een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgplaats' opnemen;
- Voor de loods en het terrein achter de woningen Dorpsstraat 199-201 specifieke aanduidingen opnemen waarin is bepaald dat de toegestane maximale oppervlakte 200 m² mag bedragen en dat deze gebruikt mag worden voor activiteiten en voorzieningen ten behoeve van de zorgplaats en een 'bedrijf in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3'.

2.3. E. Coppelmans

2.3.1. Inhoud zienswijze

a. Tegen het bestemmingsplan 'Sondervick 19' heeft reclamant destijds beroep ingesteld tegen het vervallen van de SBI-codes 4752 en 4778, welke in het daarvoor geldende bestemmingsplan bij het begrip 'tuincentrum' wel waren opgenomen. In het bestemmingsplan 'Sondervick 19' staat in de begripsbepaling een beperkte definitie van een tuincentrum in plaats van de genoemde SBI-codes. Na overleg met de gemeente destijds is afgesproken dat bij de eerst volgende actualisatie van het bestemmingsplan de assortimentsbeperking in de begripsbepaling zou worden opgeheven. Op basis van deze toezegging heeft reclamant zijn beroep ingetrokken. Deze toezegging van de gemeente is nu niet in de begripsbepaling van het tuincentrum verwerkt. Verzoek om de begripsbepaling conform afspraken alsnog aan te passen.

b. Verzoek om in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor de (reeds aanwezige) horecavoorziening. De consument vraagt om vermaak, ontspanning en beleving. Horeca is daarmee een onmisbaar onderdeel geworden van een middag naar het tuincentrum.

2.3.2. Reactie gemeente

a. Voor het tuincentrum was in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, 2^e fase Zilverackers' (vastgesteld op 15 december 2009) een begripsbepaling opgenomen waarin was geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'Tuincentrum' een bedrijfsactiviteit met SBI-code 4752 was toegestaan uit ten hoogste milieucategorie 2 met een daaraan ondergeschikte bedrijfsactiviteit met SBI-code 4778 uit ten hoogste milieucategorie 1 van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Bij het daarop volgende bestemmingsplan 'Sondervick 19' (vastgesteld op 26 februari 2013) was een algemene beschrijving van een tuincentrum opgenomen, waarbij niet is verwezen naar de SBI-codes. Reclamant had tegen deze wijziging destijds beroep ingesteld bij de Raad van State. Hierover is vanuit de gemeente een gesprek geregeld, waarin inderdaad is afgesproken dat de SBI-codes in de eerst volgende actualisering zouden worden opgenomen. Dit is abusievelijk niet gedaan.

Gelet op het voornoemde wordt de volgende begripsbepaling voor tuincentrum in het bestemmingsplan opgenomen:

'een bedrijfsvestiging met SBI-code 4766 en 4752 uit ten hoogste milieucategorie 2 van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en woningen met alle daarbij benodigde hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen, woon-, en tuinaccessoires, alsmede inheemse huisdieren, huisdiervoeders en -benodigdheden, ten verkoop worden aangeboden, alsmede de

verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke normen in verband met de externe veiligheid.'

Deze begripsbepaling is na overleg met reclamant opgesteld en biedt de benodigde en toekomstbestendige ruimte voor een goede ontwikkeling van een tuincentrum. De trends die de tuincentra bepalen zijn met name gericht op schaalvergroting, omzetaandeel van niet-levende materialen, toename van bestedingen in de 'tuin- en woon' markt en verbreding van het assortiment. Door in de begripsbepaling een verwijzing naar de SBI-codes 4766 (tuincentra) en 4752 (winkels in doe-het-zelf artikelen) op te nemen, is er voor het tuincentrum voldoende mogelijkheid om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen binnen de tuincentrabranche.

b. Zoals reclamant al aangeeft verschuift de focus bij tuincentra steeds meer in de richting van vermaak. Tuincentra beschikken hierdoor ook steeds vaker over een horecagelegenheid. Deze trend is ook waarneembaar in andere tuincentra in de gemeente Veldhoven. Van belang bij deze ontwikkeling is te waarborgen dat de horeca ondersteunend is aan de hoofdactiviteit (het tuincentrum) en niet leidt tot schade van de bedrijfseconomische belangen van reguliere horeca, aantasting van de uitstraling van het omliggende woongebied of overlast veroorzaakt voor omwonenden.

Om dit te kunnen garanderen en toch mogelijkheden te bieden voor een (ondergeschikte) horecavoorziening in tuincentra wordt de volgende begripsbepaling voor 'ondergeschikte horeca' in de regels opgenomen en toegestaan bij het tuincentrum:

'Het in verband met een andere hoofdactiviteit op het perceel verstrekken van eten en (niet-alcoholhoudende) dranken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en (niet-alcoholhoudende) dranken alleen plaats vindt als ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit deze gelieerde activiteit. De horeca mag in geen geval een zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde gelieerd te blijven aan de hoofdfunctie op het betreffende perceel. Om dit te garanderen, dient de horeca in ieder geval aan de volgende eisen te voldoen:

- a. ondersteunde horeca-activiteiten zijn niet toegestaan buiten de openingstijden van de gelieerde hoofdactiviteit;
- b. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend die van de hoofdactiviteit, er is dus geen sprake van een aparte ingang;
- c. de horeca-activiteit heeft een maximale oppervlakte van 3% van het verkoop vloeroppervlak;
- d. het houden van zelfstandige feesten en partijen is niet toegestaan.'

2.3.3. Advies

De zienswijze is aanleiding de regels als volgt aan te passen:

- de begripsbepaling voor tuincentrum aan te passen conform het gestelde onder 2.3.2, sub a;
- ondergeschikte horeca toe te staan, door aanpassing van artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan;
- de begripsbepaling voor ondergeschikte horeca in de regels op te nemen, conform het gestelde onder 2.3.2, sub b.

2.4. G-J. van der Schoot

2.4.1. Inhoud zienswijze

Het perceel Dorpstraat 164 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Het is echter de bedoeling om in dit pand een tandartsenpraktijk te vestigen. Het voorbereidingstraject voor de vestiging van een tandartsenpraktijk is inmiddels in

gang gezet. De locatie is geschikt hiervoor gelet op de omvang van het perceel en de ligging in een omgeving met andere bedrijfsmatige functies.

2.4.2. Reactie gemeente

Op 20 december 2016 is een aanvraag bij de gemeente Veldhoven ingediend met het verzoek om op het perceel Dorpstraat 164 aanvullende nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een tandartsenpraktijk. De vestiging van een tandartsenpraktijk op deze locatie is een gewenste ontwikkeling: gelegen aan het oude dorpslint de Dorpstraat en de Stedelijke As waar functiemenging goed denkbaar en passend is.

Naar aanleiding van deze aanvraag heeft een gesprek met de initiatiefnemer plaatsgevonden om de ontsluitings- en inrichtingsmogelijkheden van het perceel te bespreken. De initiatiefnemer onderzoekt op dit moment het gemeentelijke voorstel voor eventuele aanpassingen in het ontwerp. Zodra hier duidelijkheid over is en de gemeente de aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar vindt, kan medewerking worden verleend via artikel 4, bijlage II Bor.

Gelet op de onderzoeken welke op dit moment nog gaande zijn en dan pas beoordeeld kan worden of het verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is, is ervoor gekozen het verzoek nog niet te vertalen in voorliggend bestemmingsplan. Bij deze keuze heeft meegewogen dat aan het verzoek medewerking kan worden verleend via een reguliere procedure. Een dergelijke reguliere procedure is veel korter dan een procedure om te komen tot een bestemmingsplanherziening.

2.4.3. Advies

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

3.1. Aanpassingen regels

a. Ter verduidelijking en verbetering van de leesbaarheid van de regels zullen artikel 19.2 behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en artikel 20.2 behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' als volgt worden aangepast:

19.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 250 m² bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 250 m² bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;

20.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;

b. In artikel 15.2.1 was abusievelijk geen bouwhoogte bepaald voor gebouwen van ondergeschikte aard. Artikel 15.2.1, sub e zal als volgt worden aangepast: *in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 10 m².*

c. Het pand Dorpstraat 67 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen – geschakeld'. Ook was het pand in het bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2005' bestemd als 'Wonen'. In het verleden is echter geconstateerd dat dit pand al jarenlang gebruikt wordt als kantoor. In een brief van de gemeente is deze constatering erkend en is eveneens aangegeven dat het gebruik als kantoor bij de eerst volgende herziening ook als zodanig zal worden bestemd. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Het huidige gebruik wordt alsnog geregeld door op het pand en de bijbehorende gronden een aanduiding 'kantoor' op te nemen, waar in de regels zal worden bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor met de daarbij behorende voorzieningen zijn toegestaan.

3.2. Aanpassingen verbeelding

a. De enkelbestemming 'water' loopt nabij de Pegbroekenlaan niet conform de ligging van de Gender. Deze wordt aangepast conform de bestaande situatie.

b. De dubbelbestemmingszone 'Waterstaat-beschermingszone watergang' heeft op diverse plekken een breedte van 10 meter. Dit was echter niet de bedoeling. Een dubbelbestemming van 10 meter wordt enkel op die gronden gelegd welke in eigendom zijn van de gemeente en de bestemming 'groen' of 'natuur' hebben. Voor de overige gronden wordt een strook van 5 meter aangehouden.

c. De aan de voorzijde uitgebouwde woningen gelegen aan De Plank en De Voorde hebben in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding gekregen met een maximale nokhoogte van 4,5 meter. Dit is echter niet conform de bestaande situatie, aangezien de nokhoogte 6 meter bedraagt. De bouwaanduiding met een maximale nokhoogte van 6 meter zal voor deze woningen worden aangepast.

d. Zoals gesteld in paragraaf 3.1, sub c, wordt op de verbeelding een aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het pand Dorpstraat 67 en het bijbehorende terrein.

3.3. Aanpassingen toelichting

a. In paragraaf 5.3 onder het kopje 'Regels voor erfafscheidingen' wordt de volgende tekst toegevoegd: *"Deze regeling betekent overigens niet dat illegale bestaande erfafscheidingen hierdoor gelegaliseerd worden. Volgens het bepaalde in artikel 1.20 wordt onder 'bestaande bebouwing' die bebouwing verstaan die legaal aanwezig is. De regeling geldt dus niet voor illegaal gerealiseerde dichte erfafscheidingen."*

b. In paragraaf 2.3 wordt verwezen naar de Woonvisie 2015. Dit dient de 'Woonvisie 2016' te zijn.