

Notitie van beantwoording zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan 'Vilderstraat'



1 Aanleiding bestemmingsplan

Gemeente Veldhoven heeft het verzoek ontvangen voor een bestemmingsplanherziening van enkele percelen aan de Vilderstraat om de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het gebied ligt volgens de provinciale interim Omgevingsverordening (IOV) binnen de aanduiding 'Landelijk gebied'. Dat betekent dat er, als tegenprestatie voor nieuwvestiging, een investering in de landschappelijke omgevingskwaliteit vereist is. De gemeente heeft principemedewerking verleend onder voorwaarde van lokale kwaliteitsverbetering, waarbij het perceel achter de beide woningen groen wordt ingericht, als openbaar toegankelijk uitloopgebied.

2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vilderstraat' is op 2 februari 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad en het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 februari 2022 tot en met donderdag 17 maart 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

3 Ingediende zienswijze(n)

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

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

De Provincie Noord-Brabant [indiener 1], registratienummer 22.606420

De tweede ingediende zienswijze is ingetrokken.

4 Reactie op ingediende zienswijze

4.1 Indiener 1

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

a. Indiener geeft aan dat uit de plantoelichting blijkt dat de verplichte kwaliteitsverbetering wordt geleverd via het verkrijgen van 2 Ruimte-voor-ruimtetitels, en verzoekt om de bijbehorende bewijsstukken toe te sturen.

b. Daarnaast wijst indiener erop dat Ruimte-voor-ruimte woningen landschappelijk moeten worden ingepast. Indiener vraagt om een inpassingsplan bij te voegen, en de totstandkoming ervan te borgen via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de woningen.

Reactie gemeente op zienswijze

a. In paragraaf 3.2.2. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat één van de woningen zal worden gerealiseerd als Ruimte-voor-ruimte woning. Bij de tweede woning wordt de kwaliteitsverbetering lokaal ingevuld volgens artikel 3.78 van de provinciale IOV. De gemeente erkent dat de verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering nog niet goed onderbouwd was in het ontwerpbestemmingsplan. Mede als gevolg van de vastgestelde 'beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' in de periode tussen terinzagelegging en vaststelling van het plan is het

ontwerpbestemmingsplan niet meer in lijn met het provinciale beleid aangaande kwaliteitsverbetering.

De gemeente is in overleg getreden met indiener over een juiste toepassing van het beleid. In het huidige bestemmingsplan wordt een deel van de verplichte kwaliteitsverbetering lokaal ingevuld door toepassing van artikel 3.78 van de IOV. Het resterende deel van de verplichte tegenprestatie wordt ingevuld door aankoop van Ruimte-voor-ruimte(deel)titels. Het bestemmingsplan bevat een extra bijlage 'Inrichtingsplan Vilderstraat te Veldhoven' waarin wordt toegelicht hoe de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing wordt ingevuld, inclusief een financiële onderbouwing. De bewijsstukken van de Ruimte-voor-ruimtetitels zijn bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.

b. Het vastgestelde bestemmingsplan bevat naast een toelichting op de verplichte kwaliteitsverbetering ook een inpassingsplan (deze is tevens verwerkt in bijlage 'Inrichtingsplan Vilderstraat te Veldhoven' bij het bestemmingsplan), waarin verschillende maatregelen ten behoeve van de inpassing van beide woningen die plaatsvinden binnen het woonperceel worden toegelicht.

Er wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen opgenomen die borgt dat zowel de kwaliteitsverbetering als de inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Afbeelding 1 toont de inrichtingstekening van de manier waarop de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt ingevuld.



Afbeelding 1: Inrichtingsplan Vilderstraat te Veldhoven

Conclusie

Het plan is aangepast op basis van bovenstaande ingediende zienswijze.

5 Ambtshalve aanpassingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze, zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.

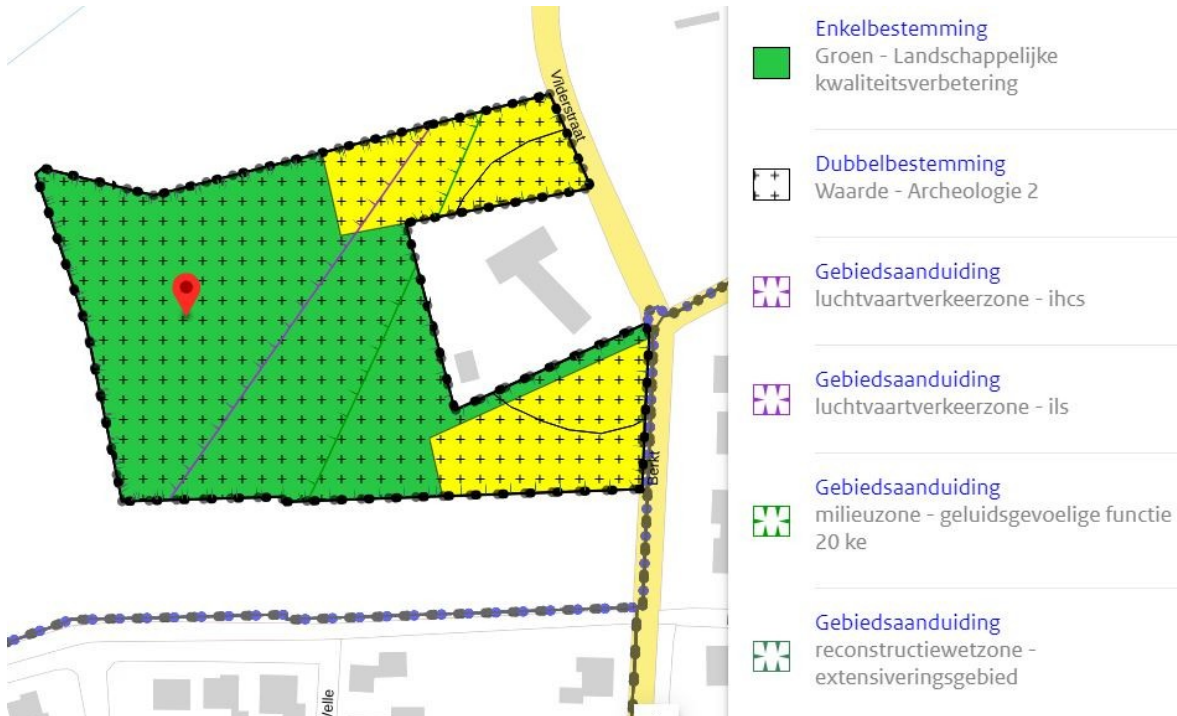
5.1 Verbeelding

- De bestemming 'groen - landschappelijke kwaliteitsverbetering' op het achterliggende perceel wordt vervangen door bestemming 'natuur'.
- Aan elk van de twee woonpercelen wordt een bouwvlak toegevoegd.
- De plek met groenbestemming waarop het pad naar het achtergebied voorzien is, is verlegd naar de uiterste zuidgrens van het plangebied.
- De aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 20 Ke' zijn van de verbeelding verwijderd.

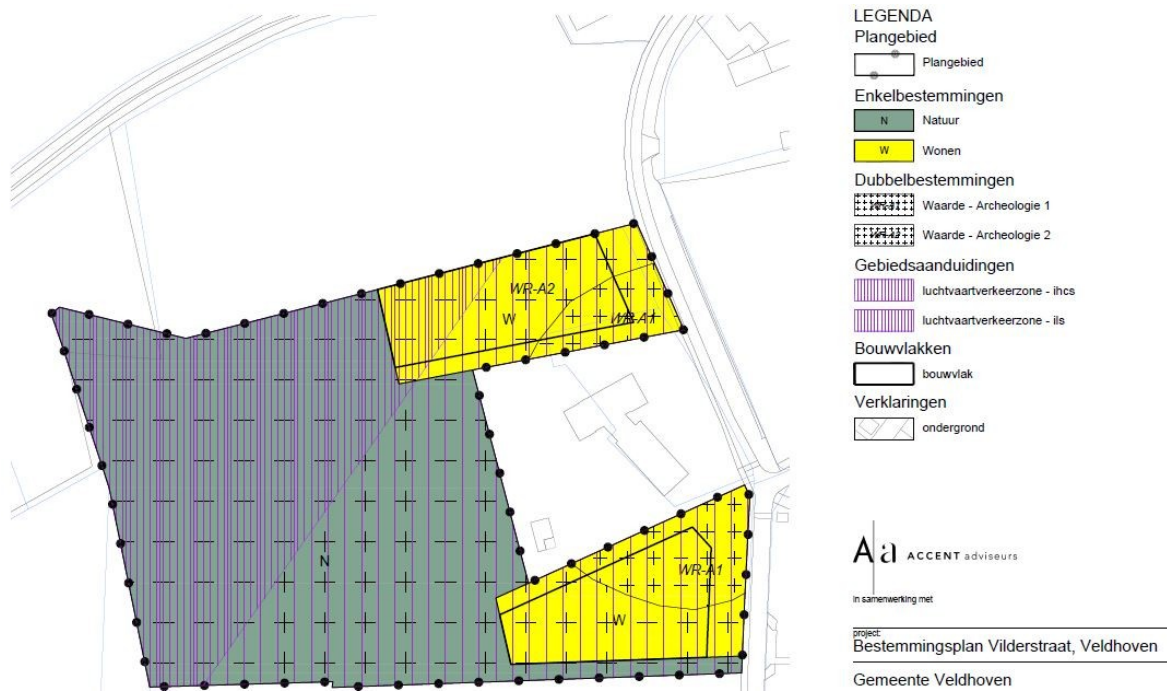
Onderbouwing van de aanpassingen van de verbeelding:

- De bestemming voor het achtergebied is gewijzigd van Groen naar Natuur omdat deze laatst genoemde bestemming beter aansluit bij het beoogde doel voor het achtergebied te weten: landschappelijke kwaliteitsverbetering.
- Om het open karakter van het straatbeeld te behouden is voor beide woonpercelen een bouwvlak toegevoegd.
- Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan is gebleken dat het pad beter aansluit aan de zuidzijde van het plangebied.
- Deze aanduidingen waren niet meer van toepassing en zijn daarom van de verbeelding gehaald.

Afbeeldingen 2 en 3 tonen de verbeelding voor en na de doorgevoerde wijzigingen.



Afbeelding 2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Vilderstraat'



Afbeelding 3: verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Vilderstraat'

5.2 Regels

Ambtshalve zijn de regels ook op een aantal onderdelen aangepast. In deze paragraaf staan de wijzigingen samengevat. De toegevoegde regels staan daaronder letterlijk uitgeschreven.

- De regels behorende bij de bestemming 'groen - landschappelijke kwaliteitsverbetering' zijn vervangen door de regels behorende bij de bestemming 'natuur'.
- De regels van de vervallen aanduidingen zijn uit het bestemmingsplan verwijderd.
- De regels aangaande het bouwvlak zijn toegevoegd.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterberging, de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het achterliggende deel van het perceel.
- In de wijzigingsbevoegdheid bij de regels bij beide archeologische aanduidingen staat abusievelijk dat het bevoegd gezag bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen door de betreffende *gronden* geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Er is sprake van een verschrijving, in beide gevallen wordt bedoeld dat de *aanduiding* onder voorwaarden kan worden verwijderd.

Uitgeschreven aanpassingen aan de regels

- Regels behorende bij de groenbestemming

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van natuur;
- b. het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van bos;
- c. het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van landschapselementen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. onverharde en halfverharde voetpaden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. fauna(verbindings)voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals faunageleidende afrasteringen, bankjes en wegbewijzeringen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden;
- c. het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde het half verharderen van paden.

3.4.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.

Artikel 1.20 wordt als volgt gewijzigd:

De zinsnede «genoemd onder Artikel 4 of 5,» wordt verwijderd.

b) Vervallen aanduiding verwijderd

Alle verwijzingen naar beide geschrapte aanduidingen zijn verwijderd.

c) Regels aangaande het bouwvlak

Artikel 4.2.1 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De onderdelen b tot en met h worden geletterd c tot en met i.
- b. Na onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - b. woningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;

Artikel 4.2.2 wordt als volgt gewijzigd:

- a. De onderdelen d tot en met f worden geletterd e tot en met g.
- b. Na onderdeel c wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;

Artikel 4.4.1 wordt als volgt gewijzigd:

De zinsnede «4.2.1 onder d.» wordt vervangen door: 4.2.1 onder e.

d) Voorwaardelijke verplichtingen

Artikel 4.5 wordt als volgt gewijzigd:

- a. Vóór de aanhef wordt toegevoegd de kop: 4.5.1 Strijdig gebruik
- b. Toegevoegd wordt een lid luidende:
 - 4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbeteringHet in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, is uitsluitend toegestaan indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit plan de gronden binnen de bestemming 'Natuur' zijn ingericht in overeenstemming met het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 van de regels en de landschappelijke inrichting in stand wordt gehouden.

Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

Na artikel 9.3 wordt een artikel ingevoegd luidende:

9.4 Waterberging (voorwaardelijke verplichting)

Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang en deze voorziening in stand wordt gehouden. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend: minimaal 60 mm per m² toename bebouwd/verhard oppervlak.

e) Aanpassing verschrijving bij regels archeologische aanduiding

Artikel 5.5 wordt als volgt gewijzigd:

De aanhef komt te luiden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

Artikel 6.5 wordt als volgt gewijzigd:

De aanhef komt te luiden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

5.3 Toelichting

Tot slot zijn er in de toelichting van het plan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Enkele paragrafen zijn aangepast en geactualiseerd en er zijn twee extra bijlagen opgenomen. Zo is onder meer de paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

In de bijlage 'Inrichtingsplan Vilderstraat te Veldhoven' wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering binnen het plangebied (financieel) onderbouwd.

Het vastgestelde plan bevat de bewijsstukken van de Ruimte-voor-ruimtetitels waarmee het resterende deel van de verplichte investering in landschappelijke omgevingskwaliteit wordt aangevuld.