

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Schippershof, Oerle'**

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 terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van 25 april 2012. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt van vrijdag 27 april 2012 tot en met donderdag 7 juni 2012.

Naast de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Eveneens is er door het Waterschap de Dommel een zienswijze ingediend, welke vervolgens per schrijven d.d. 18 juni 2012 is ingetrokken.

In paragraaf 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 paragraaf 3.

2. Ingediende zienswijzen

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

- 1.
- 2.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en ontvankelijk.

2.1. Inwoners van Veldhoven

2.1.1. Inhoud zienswijze en reactie gemeente

Door de realisering van het plan Schippershof verdwijnt het huidige honden uitlaatterrein aan het Smidsvuurke, welke zal verplaatsen naar een veldje tegenover tennispark De Korrel wat op dit moment bij competities, toernooien en kampioenschappen van het tennispark De Korrel voor parkeren wordt gebruikt. Door het opheffen van dit parkeerterrein zal extra parkeerdruk ontstaan in de omliggende straten en gebieden rondom De Korrel. Dit bovenop de overlast die op dit moment al wordt ondervonden van het tennispark De Korrel.

De extra parkeerdruk op faciliteiten juist bestemd voor aanwonenden en hun bezoekers of door het opofferen van openbaar groen in Oerle tast het woongenot nog verder aan en is onaanvaardbaar. Verwacht wordt dat een passende oplossing wordt verzonnen.

Reactie gemeente:

Op dit moment wordt gezocht naar een goede oplossing voor het verplaatsen van het op het terrein van Schippershof gelegen hondenuitlaatterrein. Hierbij wordt onder

andere gedacht aan het door de reclamanten aangegeven terreintje wat op dit moment inderdaad op bepaalde momenten door bezoekers van De Korrel wordt gebruikt voor parkeren.

Dit terrein is echter gelegen buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan 'Schippershof, Oerle'. Het terrein is namelijk gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Oerle 2005' en is bestemd als 'groenvoorziening'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor beplantingen, paden, speelvoorzieningen én hondenuitlaatplaatsen. Op dit moment kan het terrein dus op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Oerle 2005' direct gebruikt worden als hondenuitlaatplaats. Hier willen wij nog bij vermelden dat het gebruik van deze gronden ten behoeve van parkeren volgens het vigerende bestemmingsplan dus niet is toegestaan.

Uit de zienswijze volgt dat de bewoners met name bezwaren hebben tegen de parkeerdruk in het gebied door tennispark De Korrel en dat de bezwaren niet direct gericht zijn tegen de verwachte parkeerdruk naar aanleiding van het voorliggende plan Schippershof. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt ook dat het plan Schippershof voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de geplande woningbouw op eigen terrein. Door de ontwikkeling van Schippershof bestaat niet de verwachting dat de parkeerdruk op het omliggende woongebied wordt verhoogd.

Het voornoemde neemt niet weg dat de gemeente samen met Tennisvereniging De Korrel zal zoeken naar een goede oplossing voor het parkeren. Hierbij zal uw visie over het parkeren in de overwegingen worden betrokken.

2.1.2. Advies

- a. De zienswijze ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.2. Inwoners van Veldhoven

2.2.1. Inhoud zienswijze en reactie gemeente

- a. Verzoek om ten behoeve van het onderhouden en behouden van de aangrenzende groenstrook over een strook van 3 meter tot aan de achterste perceelsgrens van de noordelijk gelegen woningen geen bij-, aan- of uitbouwen toe te staan. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken met de familie Schippers en overeenkomstig hetgeen in de op te stellen koopakten met de toekomstige bewoners zal worden geregeld.
- b. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is op blz. 20 in de tekening van het Stedenbouwkundig plan aan de noordzijde van het plangebied niet over de gehele lengte eenzelfde erfafscheiding ingetekend. Met de familie Schippers is afgesproken en in de koopakten met de toekomstige bewoners zal worden geregeld dat over de gehele lengte, eenzelfde en duurzame afscheiding zal worden gerealiseerd. Gelet hierop wordt verzocht om in het bestemmingsplan aan de noordzijde van het plangebied over de gehele lengte een 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' op te nemen ten behoeve van eenzelfde dichte en duurzame erfafscheiding van minimaal 2 meter hoog. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een gemetselde erfafscheiding, dan wel een erfafscheiding met planken, 2 betonplaten en betonpalen.
- c. In artikel 5.2.6 van de planregels is aangegeven dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' een houten erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 1,80 meter mag worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het gestelde

in de toelichting op blz. 21 waar wordt gesproken over een gaaswerk met hедера. Verzoek om deze tegenstrijdigheden op te heffen, waarbij het doortrekken van de erfafscheiding aan de westzijde van het plan over de gehele lengte gewenst is.

Reactie gemeente:

a. Omdat in de toekomstige koopakten zal worden geregeld dat over een strook van 3 meter vanaf de achterste perceelsgrens van de noordelijk gelegen woningen geen gebouwen mogen worden gerealiseerd, zal deze bepaling ook in voorliggend bestemmingsplan worden opgenomen. Op de verbeelding zal hiertoe een aanduiding worden opgenomen en zal in de regels worden bepaald dat binnen deze aanduiding geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer van het plan heeft hiermee ingestemd.

Hier dient overigens wel bij opgemerkt te worden dat op basis van het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dit niet onverlet laat dat vergunningsvrije gebouwen ondanks deze aanduiding gewoon gerealiseerd kunnen worden.

b. Volgens het bepaalde in artikel 5.2.6 van het ontwerp-bestemmingsplan mogen achter de bouwgrans waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd en voor zover gelegen binnen het bouwvlak terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter worden gerealiseerd. Op basis van deze bepaling is het dus volgens de planregels van het bestemmingsplan mogelijk om eenzelfde erfafscheiding aan de noordzijde van het plangebied mogelijk te maken met een hoogte van 2 meter. Op de verbeelding is echter niet de gehele noordelijke grens binnen het bouwvlak gelegen, waardoor juist een klein gedeelte, grenzend aan het perceel Paleisstraat 4, niet dezelfde hoogte van de erfafscheiding kan worden gerealiseerd. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.

In de zienswijze wordt ook verwezen naar blz. 20 van de toelichting waarin het stedenbouwkundig plan is opgenomen. De in de toelichting opgenomen stedenbouwkundige tekening is echter indicatief en vormt geen hard juridisch toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningaanvragen. Wat voor soort erfafscheiding en van welk materiaal deze erfafscheiding dient te zijn gemaakt, wordt geregeld in het beeldkwaliteitsplan. Door in de regels en op de verbeelding het mogelijk te maken dat een erfafscheiding van maximaal 2 meter bouwhoogte gerealiseerd mag worden, wordt dit planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Omdat reclamanten ook een zienswijze over dit onderwerp hebben ingediend tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, zal in het kader van dit plan een nadere afweging hierover plaatsvinden.

c. In artikel 5.2.6 wordt inderdaad gesproken over een 'houten' erfafscheiding. Dit betreft een omissie, welke in de regels van het bestemmingsplan zal worden gewijzigd door niet meer te spreken over een 'houten' erfafscheiding.

Verder zal de tweede alinea in paragraaf 4.2 van de toelichting als volgt worden gewijzigd: 'Voor de achterzijden van de tuinen worden erfafscheidingen toegepast, welke uniform en op eenzelfde manier worden uitgevoerd. De voorzijde van de erven krijgen een lage haag en de zijerven hoge hagen. De achterzijde van het appartementencomplex wordt ingericht als tuin en er zal een uniforme erfafscheiding worden gerealiseerd. De bestaande groenstructuren ten noorden van de Rundgraaf, aan de zijde van de weide met boomgaard en aan de zijde van de tennisbanen blijven ongewijzigd.' Zoals ook al gesteld onder sub b zijn wij van mening dat de soort en materiaalkeuze van de erfafscheiding plaats dient te vinden in het beeldkwaliteitsplan en niet in het bestemmingsplan.

2.2.2. Advies

- a. De zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:
 - op de verbeelding zal tegen de achterste perceelsgrens van de noordelijk gelegen woningen een strook van 3 meter een aanduiding krijgen op grond waarvan, in combinatie met regels, geen gebouwen gerealiseerd mogen worden;
 - op de verbeelding zal het bouwvlak van de noordelijk gelegen woningen worden doorgetrokken tot aan de perceelsgrens Paleisstraat 4, zodat over de gehele lengte een erfafscheiding gerealiseerd kan worden van maximaal 2 meter hoog;
 - in artikel 5.2.6 zal niet meer worden gesproken over een 'houten' erfafscheiding;
 - de 2^e alinea van paragraaf 4.2 van de toelichting zal worden aangepast zoals gesteld onder sub c van de reactie van de gemeente.

3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen die zorg dragen voor verbeteringen in het voorliggende bestemmingsplan.

3.1. Toelichting

- a. In paragraaf 5.1 zal de tekst onder het kopje 'Geur' (blz. 33) als volgt worden gewijzigd:

'Aan de overzijde van het plangebied, op het perceel Oude Kerkstraat 35, heeft het aannemings-, loonbedrijf een agrarische activiteit. De vigerende milieuvergunning (d.d. 19-10-2009) voorziet in het houden van 40 vleesvarkens, 24 stuks overig rundvee ouder dan twee jaar, 1 stuk vrouwelijk jongvee jonger dan twee jaar, 2 paarden ouder dan 3 jaar en 1 pony ouder dan 3 jaar. De geurhindercontour hiervan kent echter geen overlap met het plangebied.'
- b. Abusievelijk wordt op blz. 19 en 39 van het ontwerp-bestemmingsplan nog gesproken over het 'overkluizen van de Rundgraaf'. Hier wordt echter bedoeld het 'dempen van de Rundgraaf'. Deze omissie zal in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan worden hersteld.
- c. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.3 van de toelichting aangegeven dat geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van nesten van huismussen, aangezien deze jaarrond zijn beschermd. Hiertoe is een nader onderzoek uitgevoerd en hebben in dit kader veldbezoeken plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat geen zeker broedgeval van de huismus is aangetroffen. Dit rapport zal in de bijlage van het bestemmingsplan worden opgenomen en de conclusies uit het veldbezoek zal kort worden beschreven in paragraaf 5.3.
- d. Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn diverse (kleine) verbeteringen aangebracht aan het stedenbouwkundig plan. De nieuwe kaart van het stedenbouwkundig plan zal op blz. 20 van de toelichting worden vervangen door de daar opgenomen kaart.

3.2. Regels en verbeelding

- a. In artikel 5.2.2, sub c is bepaald dat de patiowoningen een maximale diepte mogen hebben van 12,5 meter. Om de nodige flexibiliteit te behouden, zal deze bepaling niet meer worden opgenomen.
- b. Artikel 5.2.4, sub a2 heeft betrekking op het perceel Daalseweg 4. Omdat met de bewoners afspraken zijn gemaakt dat op het perceel een vrijstaand bijgebouw met carport mag worden gerealiseerd met een oppervlakte van 126 m², zal artikel 5.2.4, sub a2 als volgt worden gewijzigd: 'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag een vrijstaand bijgebouw *mét* carport worden gerealiseerd, waarbij de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte'. Daarnaast zal de verbeelding aangepast worden door in plaats van de gestelde 115 m² maximaal bebouwd oppervlak te wijzigen in 126 m². Ook zal op de verbeelding worden opgenomen dat de dakhelling hier niet meer mag bedragen dan 80° en zal in de regels hiernaar worden verwezen.
- c. Op de geprojecteerde appartementencomplex zal een serre worden gerealiseerd met een goothoogte van 12,5 meter. Omdat deze goothoogte niet volgens het ontwerp-bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel wenselijk is, zullen de verbeelding en de regels worden aangepast om dit mogelijk te maken. Zo zal op de verbeelding ter plaatse van de geprojecteerde erkers een specifieke bouwaanduiding worden opgenomen, waar in combinatie met de regels, een dergelijke goothoogte mag worden gerealiseerd.
- d. Om ervoor te zorgen dat in de gehele gemeente alle gronden beschikken over een actueel bestemmingsplan, is bij de planbegrenzing getracht zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande actuele bestemmingsplannen. Ter hoogte van de percelen Berthastraat 3 / Oude Kerkstraat 32a en de straat De Akert sluit de plangrens van Schippershof voor een zeer klein gedeelte niet aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Oerle 2005'. Hiertoe zal een kleine plangrenscorrectie plaatsvinden.
- e. De 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' is gelegen aan de noordwest-zijde van het plangebied en loopt geheel door tot aan de Oude Kerkstraat. Hierdoor is het mogelijk om tot aan de Oude Kerkstraat een erfafscheiding te realiseren met een hoogte tot maximaal 1,80 meter. Dit is vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet gewenst. Vandaar dat deze aanduiding ingekort zal worden tot het verlengde van de voorgevel van het noordelijke appartementencomplex.