

Raadsbesluit

volgnummer : 13.011
datum raad : 25 juni 2013
agendapunt : 15
onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'

De raad van de gemeente Veldhoven;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2013, nr. 13.010;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen 1, 2, 3 en 4 gegrond te verklaren en zienswijze 5 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
3. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013.

mr. G.M.W.M. Wasser
griffier

drs. J.M.L.N. Mikkers
voorzitter

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Veldhoven-Noord”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Veldhoven-Noord" is op 14 november 2012 bekend gemaakt. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 16 november 2012 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in de informatieruimte van het gemeentehuis. Bovendien is vermeld, dat gedurende deze termijn een zienswijze kon worden ingediend.

Daarnaast was het bestemmingsplan digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website www.veldhoven.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) worden deze zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplansplan.

2. Zienswijzen

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

1. Jonkers Advies namens de heer J.E. van der Werf, St. Jorisstraat 15, 5509 LA Veldhoven, bij brief van 19 november 2012, ingekomen 20 november 2012;
2. Jonkers Advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, bij brief van 5 december 2012, ingekomen 6 december 2012;
3. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel;
4. Stichting Jeugdbelangen Oerle, p/a Heikantsebaan 7, 5507 PJ Veldhoven;
5. Berk & Kerkhof Makelaars namens de heer A. van Steensel, Zandberg 15, 5508 DA Veldhoven.

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat en beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Samenvatting zienswijzen

2.1.1 Jonkers Advies, namens de heer J.E. van der Werf (ontvangen 20 november 2012)

Samenvatting zienswijze

Bij vrijstaande woningen is de zone waarbinnen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden op een afstand van 10 meter achter de voorgevel gelegen. Bij het perceel St. Jorisstraat 15 is de zone voor bijgebouwen aan de oostzijde beperkt tot het verlengde van de zijgevel. Dit in tegenstelling tot de westzijde en andere vrijstaande woningen in het plangebied waar de zone voor bijgebouwen op de perceelsgrens is gelegen. Op de perceelsgrens aan de oostzijde van de woning is reeds een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter aanwezig.

Verzocht wordt de zone voor bijgebouwen ook aan de oostzijde op de perceelsgrens te leggen.

Beoordeling zienswijze

Bij de situering van het bouwvlak en de zone voor bijgebouwen is aangesloten bij de geldende regeling van het geldende bestemmingsplan "Heikant, wijzigingsplan I (perceel Sint Jorisstraat)". Ten tijde van de realisering van de woning was het handhaven van het groene profiel van de Rundgraafzone, waarlangs het perceel St. Jorisstraat 15 is gelegen, van belang.

Het behouden van het groene profiel is thans echter zekergesteld door direct langs de Rundgraaf de bestemming 'Groen' op te nemen. Er zijn derhalve geen redenen meer aanwezig om de zone bijgebouwen op het perceel St. Jorisstraat 15 aan de oostzijde te beperken tot het verlengde van de zijgevel. De zone voor bijgebouwen zal daarom in overeenstemming worden gebracht met de regeling voor vrijstaande woningen. Dit betekent, dat de zone zodanig wordt aangepast dat deze op 10 meter achter de voorgevel en op de perceelsgrens is gesitueerd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Geadviseerd wordt de zone voor bijgebouwen op het perceel St. Jorisstraat 15 aan te passen en in overeenstemming te brengen met de regeling voor vrijstaande woningen.

2.1.2 Jonkers Advies (ontvangen 6 december 2012)

Samenvatting zienswijze

Op het perceel Weldsehei 4 is het hoofdgebouw niet geheel binnen het bouwvlak gelegen, maar is een deel van de woning buiten het bouwvlak en in de zone voor bijgebouwen gelegen. Ten tijde van het realiseren van de woning is echter reeds vrijstelling verleend om in plaats van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, te bouwen op een afstand van 1,3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast maakt de garage onderdeel uit van de hoofdmassa van de woning doordat de garage onder hetzelfde dakvlak als de woning is gelegen.

Verzocht wordt het bouwvlak zodanig aan te passen, dat de gehele woning inclusief garage binnen het bouwvlak is gelegen.

Beoordeling zienswijze

Met de situering van het bouwvlak is aangesloten bij de geldende regeling van het bestemmingsplan 'Heikant 2000'. Hierin is onder andere bepaald, dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 meter moet zijn. Ter plaatse van het perceel Weldsehei 4 bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen echter 1,3 meter.

Ten einde te voorkomen dat in vorenstaande situaties, die afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in de bestemmingsregels geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen is in artikel 32.2 van de regels een regeling voor afwijkende maten opgenomen. Hierdoor is de situatie gelegaliseerd.

In casu is destijds echter middels vrijstelling medewerking verleend aan het bouwen op een afstand van 1,3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Tevens is er sprake van een aangekapt bouwwerk waarvan de keuken en de bijkeuken ten dienste staan van de woonfunctie en niet afgesplitst kunnen worden van het hoofdgebouw. De garage maakt zowel functioneel als bouwkundig onderdeel uit van het hoofdgebouw en er is derhalve geen sprake van functionele of bouwkundige ondergeschiktheid. Gelet hierop moet de 'garage' aangemerkt worden als hoofdgebouw.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Geadviseerd wordt het bouwvlak van het perceel Weldsehei 4 zodanig aan te passen dat het gehele hoofdgebouw in het bouwvlak is gelegen.

2.1.3 Waterschap De Dommel (ontvangen 6 december 2012)

Samenvatting zienswijze

- a. Het tracé van de A-watgang RG 7A is niet correct op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt juiste tracé van de waterhang op de verbeelding op te nemen en de bestemming 'Water' er aan toe te kennen.
- b. De wijzigingsbevoegdheden van artikel 34.5, 34.6 en 34.8 (wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1, 2 en 4) maken het mogelijk ter plaatse van de wijzigingsgebieden (meer) woningen te realiseren zonder dat de waterhuishoudkundige consequenties zijn onderzocht. Verzocht wordt aan de wijzigingsbevoegdheden de voorwaarde toe te voegen dat:
 - door een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties moet worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - Het onderzoek in overeenstemming met het waterschap tot stand is gekomen.

Beoordeling zienswijze

- a. Abusievelijk is het tracé van de A-watgang RG 7A nog volgens de oude ligging op de verbeelding weergegeven. Het tracé van de A-watgang RG 7A kan overeenkomstig het verzoek worden aangepast
- b. Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere overleg worden gevoerd met het waterschap. Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet de toelichting behorende bij een bestemmingsplan een beschrijving bevatten op welke wijze in het plan rekening is

gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Als gevolg van vorenstaande wettelijke regelingen is op zich het waterhuishoudkundig belang voldoende veilig gesteld. Daarentegen zijn alle voorwaarden waaraan getoetst wordt bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 34.5, 34.6 en 34.8 opgenomen. Het kan voor een buitenstaander tot verwarring leiden dat een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties niet als wijzigingsvoorwaarde is genoemd maar dat het wel een aspect is waaraan getoetst wordt. Het verdient derhalve aanbeveling de volgende voorwaarden aan de artikel 34.5, 34.6 en 34.8 toe te voegen: *"door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties aangetoond is dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen."*

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Geadviseerd wordt aan de artikelen 34.5, 34.6 en 34.8 de volgende voorwaarde toe te voegen: *"door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties aangetoond is dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen."*

2.1.4 Stichting Jeugdbelangen Oerle

Samenvatting zienswijze

De blokhut D'n Bosbender, Nieuwe Kerkstraat 60 wordt ingezet voor jeugd-gerelateerde activiteiten en wordt daarvoor ook verhuurd aan derden. Op basis van het geldende bestemmingsplan was verhuur aan derden toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is bij de gebruiksregels voor de bestemming 'Maatschappelijk' niet specifiek vermeld dat verhuur aan derden is toegestaan. Hierdoor kan er sprake zijn van strijdig gebruik. Aangezien het voor de Stichting in het kader van exploitatie van de blokhut van essentieel belang is dat verhuur aan derden ook in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan is wordt verzocht in de gebruiksregels op te nemen dat verhuur voor paracommerciële activiteiten is toegestaan.

Beoordeling zienswijze

Gesteld wordt dat het huidige bestemmingsplan verhuur ten behoeve van paracommerciële activiteiten toelaat. Dit is echter niet geheel juist. Het huidige bestemmingsplan laat uitsluitend *"horeca in verband met het op de bestemming gerichte gebruik, zoals in de vorm van de beperkte verkoop van ter plaatse te nuttigen dranken en etenswaren"* toe.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals blokhut D'n Bosbender, kerken, MFA's en verenigingsgebouwen worden ten behoeve van diverse activiteiten verhuurd aan derden. Hierdoor kan er echter strijd ontstaan met het bestemmingsplan, zodra de betreffende activiteiten niet zijn gerelateerd aan 'Maatschappelijke doeleinden'.

De verhuur van de Blokhut aan derden maakt echter wel onderdeel uit van de exploitatie van de gebouwen. Het verschil tussen de exploitatie van Blokhut d'n Bosbender met andere maatschappelijke gebouwen betreft het hier ontbreken van een 'hoofdhuurder'. Bij andere verenigingen is verhuur aan derden al snel ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (scoutingactiviteiten bijv.).

Zou de verhuur van de blokhut aan andere partijen dan stichtingen en verenigingen met een maatschappelijke doelstellingen niet toegestaan zijn, dan zou de exploitatie waarschijnlijk dusdanig onder druk komen te staan dat het voor de stichting niet meer mogelijk zou zijn om de blokhut open te houden.

Parallel aan het afbouwen van subsidies aan maatschappelijke organisaties wordt het maatschappelijk ondernemerschap door de gemeente ook gestimuleerd.

De gemeente staat nu toe dat sportverenigingen hun velden onderverhuren, de gemeentelijke sporthallen worden ook daarbij verhuurd t.b.v. kinderfeestjes en uit de discussies omtrent paracommercialisme volgt dat gemeenschapshuizen moeten kunnen worden ingezet ten behoeve van koffietafels. Het ligt voor de hand deze lijn door te trekken richting overig maatschappelijk vastgoed.

Daarbij moet worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan alleen ruimtelijk-relevante regels gesteld kunnen worden. Het stellen van verdergaande bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld het verstrekken en/of nuttigen van alcohol en ter voorkoming van overlast, zal via andere regelingen (zoals de APV) moeten worden gereguleerd. De gemeente is met de stichting in gesprek over de wijze waarop de blokhut geëxploiteerd kan worden.

Wij achten de zienswijze dan ook gegrond in die zin dat het ontbreken van een hoofdhuurder niet mag leiden tot minder mogelijkheden dan wanneer hier wel sprake van zou zijn. En ondergeschikt (!) gebruik van de blokhut ten behoeve van activiteiten die niet zijn gerelateerd aan maatschappelijke doeleinden mogelijk zou moeten zijn. Nu de stichting zelf geen hoofdgebruiker is zal dit moeten inhouden dat verhuur aan particulieren aantoonbaar minder vaak voorkomt dan verhuur aan maatschappelijke organisaties.

Gelet op bovenstaande wordt voorgesteld aan artikel 123.5.1 een nieuw lid c toe te voegen, luidende:

"c. in afwijking van het gestelde onder punt b is verhuur van ruimten aan derden toegestaan indien er geen horeca-activiteiten plaatsvinden en deze ondergeschikt is aan het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Geadviseerd wordt:

aan artikel 12.5.1 een nieuw lid c toe te voegen, luidende: *"c. in afwijking van het gestelde onder punt b is verhuur van ruimten aan derden toegestaan indien er geen horeca-activiteiten plaatsvinden en deze ondergeschikt is aan het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.*

- Berk & Kerkhof makelaars, namens dhr. A. van Steensel

Samenvatting zienswijze

Sinds 2002 wordt door dhr. Van Steensel verzocht om op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie K, no. 651 en gelegen ten zuiden van het perceel Linde 13 een woning te mogen realiseren. Tot nu toe heeft de gemeente geen medewerking aan deze plannen verleend aangezien de grond deel uitmaakt van de groene vingers langs de Heerbaan. In de directe omgeving is echter wel medewerking is verleend aan de realisatie van andere woningen. Hierdoor is er sprake van willekeur. Derhalve wordt nogmaals verzocht medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel naast Linde 13. Indien een en ander om procedure redenen niet meer meegenomen kan worden in het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' wordt verzocht het verzoek als principeverzoek te beschouwen en realisatie mogelijk te maken middels een afzonderlijk bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan).

Beoordeling zienswijze

- a. De woningen die in de afgelopen jaren aan de Linde 22, 23 en 24 gerealiseerd zijn, zijn in tegenstelling tot het perceel van appellant aan beide zijden ingeklemd door woningen en maken daardoor onlosmakelijk deel uit van de wijk Polders. Als

gevolg van deze ligging maken de percelen geen onderdeel uit van het toekomstige stadspark en/of de groene vingers. Derhalve kon medewerking worden verleend aan de realisatie van deze woningen. Er is derhalve geen sprake van willekeur.

- b. Gezien het feit dat de realisatie van het stadspark voorlopig is stilgezet en het daarmee samenhangende beleid voor de 'groene vingers' langs de Heerbaan op korte termijn niet wordt opgesteld, staan wij niet afwijzend tegenover de mogelijke realisatie van een woning op het perceel naast het perceel Linde 13 als mogelijke afronding van woningbouw aan de Linde. Gezien de ligging van het perceel nabij de Heerbaan en het feit dat het gelegen is in archeologisch waardevol gebied zijn diverse onderzoeken (o.a. geluid en archeologie) noodzakelijk om te beoordelen of woningbouw ter plaatse mogelijk is. Ook zijn er nog geen stedenbouwkundige randvoorwaarden op basis waarvan een mogelijk schetsplan/bouwplan kan worden opgesteld.

Het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het uitwerken van een bouwplan en het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken zal de nodige tijd vergen en zullen vertragend werken voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord". Hierdoor is vaststelling van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" voor 1 juli 2013 overeenkomstig de wet ruimtelijke ordening (Wro) niet mogelijk. Daarnaast is de opzet van het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" conserverend van aard waarin in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Gezien vorenstaande wordt voorgesteld de bouwmogelijkheden niet mee te nemen in het bestemmingsplan "Veldhoven-Noord" maar te behandelen als een afzonderlijke principeverzoek en, indien medewerking kan worden verleend, hiervoor een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Met appellant zal hierover overleg worden gevoerd.

Conclusie

Geadviseerd wordt de zienswijze ongegrond te verklaren en het verzoek voor de realisatie van een woning op het perceel naast Linde 13 te beschouwen als een principeverzoek en, indien medewerking kan worden verleend, hiervoor een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Met appellant zal hierover overleg worden gevoerd.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn enerzijds een gevolg van voortschrijdend en gewijzigde inzichten en anderzijds van geconstateerde omissies en tekortkomingen in het plan. Deze omissies en tekortkomingen zijn onder andere geconstateerd naar aanleiding van ingediende zienswijzen die ook voor andere percelen van belang zijn. Kleine redactionele aanpassingen van de tekst worden hier niet afzonderlijk vermeld.

3.1 Toelichting

Op termijn is een mogelijk uitbreiding van de sportvelden van sportpark De Heikant voorzien op het aansluitende agrarisch perceel dat reeds in eigendom is van de gemeente. Er is wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarisch perceel te wijzigen in de bestemming 'Sport'. In de toelichting bij de beschrijving van de wijk De Kelen (paragraaf 2.2.3) is een tekstpassage opgenomen over deze mogelijke uitbreiding. Tevens is in paragraaf 5.3.4 bij de beschrijving van de Algemene wijzigingsregels de mogelijke wijziging naar 'Sport' opgenomen als 'wro-zone wijzigingsgebied 4'.

In paragraaf 5.3.4 Algemene Wijzigingsregels is abusievelijk 'wro-zone wijzigingsgebied 3' niet opgenomen. Deze is als nog toegevoegd.

3.2 Regels

Artikel 1 Begrippen

Om onduidelijkheden door interpretatieverschillen te voorkomen alsmede de begripsbepalingen in overeenstemming te brengen met andere bestemmingsplannen verdient het aanbeveling de volgende begrippen op te nemen danwel te wijzigen :

- a. *"woningsplitsing: het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meet dan één huishouden";*
- b. Het artikel 1.111 'tuincentrum' als volgt te wijzigen:
Tuincentrum: 'een bedrijfsvestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen 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.'

Artikel 9 Gemengd

- a. De panden gelegen aan het Bolwerk en het Bastion krijgen de bestemming 'Gemengd' (zie het gestelde onder Artikel 12, punt b). Ten einde de functies kantoor, maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening binnen de betreffende panden mogelijk te maken wordt de bestemmingsomschrijving van artikel 9.1 als volgt gewijzigd:
" De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;*
 - b. horecabedrijf categorie 1;*
 - c. kantoren;*
 - d. maatschappelijke voorzieningen;*

- e. *zakelijke dienstverlening;*
 - f. *een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';*
 - g. *wonen in een bovenwoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bovenwoning';*
met dien verstande dat:
 - h. *detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en wel enkel in de begane grondbouwlaag waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m²;*
 - i. *horecabedrijf categorie 1 uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en wel enkel in de begane grondbouwlaag;*
 - j. *kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';*
 - k. *maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';*
 - l. *zakelijke dienstverlening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – zakelijke dienstverlening';*
met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
 - m. *tuinen, erven en verhardingen;*
 - n. *parkeervoorzieningen;*
 - o. *nutsvoorzieningen;*
 - p. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
 - q. *laad- en losplaatsen.*
- b. *Abusievelijk is in artikel 9.2.1 onder e geen bouwhoogte opgenomen voor gebouwen van ondergeschikte aard. In aansluiting op de regeling voor dergelijke gebouwen bij andere bestemmingen wordt artikel 9.2.1 lid e als volgt gewijzigd:*
"e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenstalling, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 15 m² per bouwperceel en met een maximale bouwhoogte van 3,2 meter."
- c. *Binnen de vervallen bestemming 'Kantoor' (zie het gestelde onder Artikel 12, punt b) waren vlaggenmasten tot een hoogte van 9 meter toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' was een dergelijke regeling nog niet opgenomen. Aan artikel 9.2.2 wordt daarom een nieuw lid f toegevoegd, luidende:*
"f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9 meter."
Inherent hieraan wordt artikel 9.2.2 lid f (oud) gewijzigd in artikel 9.2.2 lid g (nieuw).
- d. *Artikel 9.5.1 lid a is taalkundig onvolledig en wordt als gevolgd gewijzigd: "a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere vormen van detailhandel en horeca als bedoeld in artikel 9.1 is niet toegestaan."*

Artikel 12 Kantoor

- a. *Op grond van het bestemmingsplan 'De Polders 2002' zijn ter plaatse van de panden aan het Bolwerk en Bastion de volgende bestemmingen toegestaan: Kantoren, Maatschappelijk en zakelijke dienstverlening. In het ontwerp-bestemmingsplan is echter uitsluitend de bestemming Kantoor opgenomen hetgeen een beperking inhoud van de toegestane functies. Aangezien het doel van het bestemmingsplan het vastleggen van de bestaande situatie is in combinatie met het opnieuw vastleggen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van woningen en bedrijven conform de meest actuele beleidsruimte, wordt voorgesteld ter plaatse van de panden aan het Bolwerk en Bastion de bestemmingen kantoren, maatschappelijk en zakelijke dienstverlening overeenkomstig de geldende regeling toe te staan. Aangezien het bestemmingsplan is opgesteld volgens SVBP2008 is het niet mogelijk drie afzonderlijke hoofdbestemmingen binnen één bestemmingsvlak op te nemen. Daarom zal de bestemming 'Gemengd' worden opgenomen. In de bestemmingsomschrijving zal worden vermeld dat de panden aan het Bolwerk en het Bastion zijn bestemd voor kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening.*

- b. Als gevolg van het gestelde onder punt b zijn er binnen het plangebied geen bestemmingsvlakken meer aanwezig met de bestemming 'Kantoor'. De bestemming 'Kantoor' kan daarom vervallen.

Artikel 13 Maatschappelijk

- a. Overeenkomstig artikel 13.1 sub b is ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' een zorgwoning toegestaan. Ter plaatse kunnen echter meerdere zorgwoningen toegestaan zijn. Daarom wordt voorgesteld artikel 13.1 sub b als volgt te wijzigen: *"b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens zorgwoningen"*.
- b. Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan Meerstraat, uitwerkingsplan Ree-Vos, zijn ter plaatse van de Jovo-locatie 24 zorgwoningen toegestaan. Om te voorkomen dat er meer zorgwoningen worden gerealiseerd dan volgens het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, wordt binnen het bouwvlak het woningaantal 24 vermeld en wordt aan artikel 13.2.1 een nieuw lid toegevoegd, luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal zorgwoningen niet meer bedragen dan is aangegeven".

Artikel 18 Wonen-1

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-1' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 18.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "h. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Abusievelijk is de geldende regeling waarbij de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,50 meter hoger mag zijn dan de goothoogte van de voor- en zijgevels foutief vermeld. Derhalve wordt voorgesteld de regeling in artikel 18.2.2 lid g als volgt te wijzigen:
"g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter."
- c. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn binnen de bestemming 'Wonen-1' antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 19.4.4 lid b te laten vervallen.
- d. Op enkele locaties in het plangebied is de voorgevel van de woning 1,50 meter hoger dan de achtergevel. Teneinde dit juridisch planologisch te waarborgen wordt voorgesteld aan artikel 18.2.2 een nieuw lid h toe te voegen, luidende:
"h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende goothoogte 1' geldt ter plaatse van de voorgevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter

Artikel 19 Wonen-4

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-4' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 19.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "h. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn binnen de bestemming 'Wonen-4' antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and

Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 20.4.4 lid b te laten vervallen.

- c. Abusievelijk is de geldende regeling waarbij de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,50 meter hoger mag zijn dan de goothoogte van de voor- en zijgevels foutief vermeld. Derhalve wordt voorgesteld de regeling in artikel 19.2.2 lid h als volgt te wijzigen:

"h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter."

Artikel 20 Wonen-5

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-5' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 20.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "h. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn binnen de bestemming 'Wonen-5' antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 20.4.4 lid b te laten vervallen.

Artikel 21 Wonen-6

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-6' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 21.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "j. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Om te voorkomen dat ter plaatse van de nog te realiseren appartementen aan de Regenboogven en omgeving meer appartementen kunnen worden gerealiseerd dan volgend het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, wordt binnen het bouwvlak het maximaal aantal woningen vermeld. De regels moeten hierop aangepast door aan artikel 21.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "*k. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.*"

Artikel 23 Wonen-8

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-8' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 23.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "h. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Abusievelijk is de geldende regeling waarbij de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,50 meter hoger mag zijn dan de goothoogte van de voor- en zijgevels foutief vermeld. Derhalve wordt voorgesteld de regeling in artikel 23.2.2 lid g als volgt te wijzigen:
"g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter."
- c. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn binnen de bestemming 'Wonen-8' antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and

Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23.4.4 lid b te laten vervallen.

- d. Artikel 23.5.3 lid a komt te vervallen aangezien de aanduiding 'parkeerterrein' niet op de verbeelding is opgenomen.

Artikel 24 Wonen-9

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Wonen-9' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 24.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "h. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24.4.4 lid b te laten vervallen.
- c. Artikel 24.5.3 lid a komt te vervallen aangezien de aanduiding 'parkeerterrein' niet op de verbeelding is opgenomen.

Artikel 25 Woongebied

- a. Hoewel woningsplitsing op grond van de bestemming 'Woongebied' niet mogelijk is omdat er dan meer woningen binnen een bouwvlak aanwezig zijn dan volgens de regels zijn toegestaan, is een en ander niet expliciet geregeld. Ook vanuit handhaving bestaat de wens om expliciet aan te geven dat woningsplitsing niet is toegestaan. Gezien vorenstaand wordt voorgesteld aan artikel 25.2.1 een nieuw lid toe te voegen, luidende: "d. woningsplitsing is niet toegestaan".
- b. Middels een omgevingsvergunning (afwijken van de bouwregels) zijn binnen de bestemming 'Woongebied' antenne-installaties toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Antenne-installaties bij een woning met een dergelijke bouwhoogte zijn echter stedenbouwkundig niet gewenst. Tevens kunnen antenne-installaties met een dergelijke hoogte in strijd zijn met de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van Airport Eindhoven. Daarom wordt voorgesteld de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 25.4.4 lid b te laten vervallen.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

- a. De ter plaatse van de percelen Ree 92-94 waren twee vrijstaande woningen voorzien en was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van drie geschakelde woningen. Door de projectontwikkelaar (Land's-Heeren) is reeds een bouwplan ingediend voor de realisatie van drie geschakelde woningen. Hiermee ontstaat een zelfde woningbouwsituatie als ter plaatse van de aangrenzende percelen Egel 15,17 en 19. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van drie geschakelde woningen. De betreffende wijzigingsbevoegdheid, 'wro-zone wijzigingsgebied 4' is daarom vervallen.
- b. Op termijn is een mogelijk uitbreiding van de sportvelden van sportpark De Heikant voorzien op het aansluitende agrarisch perceel dat reeds in eigendom is van de gemeente. Er is een daarom een nieuwe wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone wijzigingsgebied 4' opgenomen om het agrarisch perceel te wijzigen in de bestemming 'Sport'. Het nieuwe artikel 34.8 wro-zone wijzigingsgebied 4 luidt als volgt:
"34.8 wro-zone wijzigingsgebied 4
Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de realisatie van sportvelden, met inachtneming van de volgende regels:
a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en omgeving;
- e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.”

3.2 Verbeelding

Verbeelding 1

- a. Bij de woningen Das 1-7 (oneven nummers) is er sprake van een aangekapt bouwwerk waarbij de bijkeuken ten dienste staan van de woonfunctie en niet afgesplitst kan worden van het hoofdgebouw. De garage maakt zowel functioneel als bouwkundig onderdeel uit van het hoofdgebouw en er is derhalve geen sprake van functionele of bouwkundige ondergeschiktheid. Gelet hierop moet de 'garage' aangemerkt worden als hoofdgebouw. Het bouwvlak van de woningen Das 1-7 (oneven nummers) is daarom vergroot met de 'garage'. Deze aanpassing is inherent aan door dhr. Jonkers ingediende zienswijze aangezien de woningen vergelijkbaar zijn.
- b. In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding 1, 2, 3, 4 en een deel van verbeelding 5 (ten noorden van de Rundgraaf) niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.
- c. Op termijn is een mogelijk uitbreiding van de sportvelden van sportpark De Heikant voorzien op het aansluitende agrarisch perceel, dat reeds in eigendom is van de gemeente. Ten behoeve van de realisatie van de sportvelden is derhalve een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('wro-zone wijzigingsgebied 4) om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Sport'.

Verbeelding 2

- a. Om te voorkomen dat ter plaatse van de nog te realiseren appartementen aan de Regenboogven meer appartementen worden gerealiseerd dan volgend het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan worden er binnen het bouwvlak de maximum aantal wooneenheden vermeld.
- b. In aansluiting op het gestelde onder Artikel 9 punt a wordt aan het bestemmingsvlak voor 'Gemengd' aan de Meerstraat de aanduiding 'detailhandel' en 'horeca' opgenomen.
- c. Volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan Meerstraat, uitwerkingsplan Ree-Vos, zijn ter plaatse van de Jovo-locatie 24 zorgwoningen toegestaan. Om te voorkomen dat ter meer zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd dan volgend het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan, wordt binnen het bouwvlak het woningaantal 24 vermeld. Tevens wordt de geldende maximale gootbouwhoogte opgenomen, te weten 6,5 meter respectievelijk 9 meter. Ook wordt de minimale en maximale dakhelling van 30-60 vermeld.
- d. Op het perceel Egel 3 is de zone bijgebouwen abusievelijk gelijk aan de voorgevel gelegd terwijl dit bij twee-onder-een kap woningen 2 meter achter de voorgevel dient te bedragen. De verbeelding is hierop aangepast.
- e. Op het perceel Egel 5-7 is de zone bijgebouwen 10 meter achter voorgevel gelegd overeenkomstig de regeling voor vrijstaande woningen. Als gevolg van de situering en de vorm van de kavel (taartpunt) is de hierdoor ontstane zone voor bijgebouwen zeer klein. Teneinde te bewerkstelligen dat een redelijke zone voor

bijgebouwen ontstaat wordt deze zone bij uitzondering op 4 meter achter de voorgevel geprojecteerd. Stedenbouwkundig is dit ook aanvaardbaar. De verbeelding is hierop aangepast.

- f. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan mag aan de noordzijde van het perceel Egel 20 een bijgebouw worden gerealiseerd. Abusievelijk is dit niet als zodanig op de verbeelding opgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast zodat de bestaande bouw mogelijkheden zijn overgenomen.
- g. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan mag ter plaatse van het bouwvlak Egel 2-20 (even nummers) maximaal 10 woningen worden gerealiseerd. Abusievelijk is echter vermeld dat er maximaal 11 woningen mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is het maximaal toegestaan aantal woningen daarom gewijzigd in 10.
- h. De woning aan de Hertgang 112 heeft geen kap maar is voorzien van een platdak en heeft een bouwhoogte van 6 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- i. De woningen aan de Hertgang 108-110 en 138-140 hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- j. De woningen aan de Ree 1-7 (oneven nummers) hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- k. De woning aan de Ree 2 heeft geen kap maar is voorzien van een platdak en heeft een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- l. De woningen aan de Ree 4-36 (even nummers) hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 6 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- m. De woning aan de Vlinder 2 heeft geen kap maar is voorzien van een platdak en heeft een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- n. De woningen aan de Vlinder 4-30 (even nummers) hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 6 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- o. De woning aan de Haas 5 heeft geen kap maar is voorzien van een platdak en heeft een bouwhoogte van 6 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- p. De woningen aan de Haas 1-3 en 35-37 hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- q. De woningen aan de Smelen 2-36 (even nummers) hebben geen kap maar zijn voorzien van een platdak en hebben een bouwhoogte van 9 meter. De vermelde maximale goot- en bouwhoogte is hiermee in overeenstemming gebracht.
- r. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Woongebied' is de goothoogte gewijzigd in 6 meter en de bouwhoogte in 10 meter. Tevens is het maximaal aantal te realiseren woningen vermeld. Een en ander is hierdoor in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- s. Ter plaatse van het perceel Ree 102-104 is de goothoogte gewijzigd in 6 meter. Tevens is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte' verwijderd. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- t. Ter plaatse van de percelen Libel 75-87 (oneven nummers) is de goothoogte gewijzigd in minimaal 4,5 meter en maximaal 6 meter en is de bouwhoogte gewijzigd in 10 meter. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- u. In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding 1, 2, 3, 4 en een deel van

verbeelding 5 (ten noorden van de Rundgraaf) niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.

- v. De ter plaatse van de percelen Ree 92-94 waren twee vrijstaande woningen voorzien en was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van drie geschakelde woningen. Door de projectontwikkelaar (Land's-Heeren) is reeds een bouwplan ingediend voor de realisatie van drie geschakelde woningen. Hiermee ontstaat een zelfde woningbouwsituatie als ter plaatse van de aangrenzende percelen Egel 15,17 en 19. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van drie geschakelde woningen. De betreffende wijzigingsbevoegdheid, 'wro-zone wijzigingsgebied 4' is daarom vervallen en de bouwvlakken zijn zodanig gewijzigd dat er drie geschakelde woningen mogelijk zijn. Ook de bestemming is hierop aangepast door in plaats van de bestemming Wonen-4' de bestemming 'Wonen-8' aan de gronden toe te kennen. De goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd. Ook de mogelijkheid om aan de zuidgevel van de woning op de hoek Egel/Ree een bijgebouw (garage) te realiseren blijft gehandhaafd.

Verbeelding 3

- a. Ter plaatse van de percelen Burcht 68-86 (even nummers) is de goothoogte gewijzigd in minimaal 5,5 meter en maximaal 9 meter en is de bouwhoogte gewijzigd in 9 meter. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- b. Ter plaatse van de percelen Meerstraat 12-26 (even nummers) is de goothoogte gewijzigd in minimaal 6 meter en maximaal 9 meter en is de bouwhoogte gewijzigd in 13 meter. Tevens is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte' verwijderd. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- c. Ter plaatse van de percelen Ree 45-61 (oneven nummers) en Ree 81-97 (onevennummers) is de goothoogte gewijzigd in minimaal 5,5 meter en maximaal 6 meter en is de bouwhoogte gewijzigd in 9 meter. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- d. Om te voorkomen dat de appartementen aan het Hagerpad, Houtwal, Fort, Vesting, Binnenhof, Stevensberg, Koekelberg, Ketelberg, Meresberg, en Bovenhei worden gesplitst waardoor het aantal appartementen in een appartementen-complex kunnen toenemen worden binnen de betreffende bouwvlakken de maximum aantal wooneenheden vermeld.
- e. Ter plaatse van de percelen State 37-43 (oneven nummers) is de goothoogte vervallen en is maximale bouwhoogte gewijzigd in 4,5 meter. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- f. Ter plaatse van de patiowoningen aan Dwarswal 2-12 (even nummers) en Heuvelwal 1-11 (oneven nummers) is de goothoogte vervallen en is de maximale bouwhoogte gewijzigd in 4,5 meter. Tevens hebben de woningen afzonderlijke bouwvlakken gekregen waardoor de afstand van 3 meter van de woning tot één van de zijdelingse perceel grenzen is gegarandeerd. Een en ander is daarmee in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- g. Voor het perceel Muggenhol 24 is een bouwplan ingediend. De bestaande woning wordt gesloopt en op het perceel wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning moet het bouwvlak gespiegeld worden ten opzichte van de huidige situatie. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar. Er zijn geen planologische en/of milieutechnische belemmeringen aanwezig voor het aanpassen van het bouwvlak.
- h. In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding 1, 2, 3, 4 en een deel van verbeelding 5 (ten noorden van de Rundgraaf) niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.

Verbeelding 4

- a. Om te voorkomen dat de appartementen aan de Vossenbergh, Berg en Norenberg worden gesplitst waardoor het aantal appartementen in een appartementencomplex kunnen toenemen worden binnen de betreffende bouwvlakken de maximum aantal wooneenheden vermeld.
- b. In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding 1, 2, 3, 4 en een deel van verbeelding 5 (ten noorden van de Rundgraaf) niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.

Verbeelding 5

- a. In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding 1, 2, 3, 4 en een deel van verbeelding 5 (ten noorden van de Rundgraaf) niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.

Verbeelding 6

- a. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de percelen Bolwerk 2, 4, 26 en 32 bovenwoning toegestaan. Ter plaatse wordt ook gewoond. Abusievelijk is in het bouwvlak niet de aanduiding 'bovenwoning' opgenomen. Voor de percelen Bolwerk 2, 4, 26 en 32 wordt daarom de aanduiding 'bovenwoning' opgenomen.
- b. Bij de woningen Speelheide 1-10 (even nummers) en Middelheide 92-106 (even nummers) is er sprake van een aangekapt bouwwerk (garage). In het aangekapte bouwwerk bevinden zich een garage/bergruimte met daarboven een slaapkamer. Het aangekapte bouwwerk kan niet afgesplitst worden van het hoofdgebouw en maakt zowel functioneel als bouwkundig onderdeel uit van het hoofdgebouw. Er is derhalve geen sprake van functionele of bouwkundige ondergeschiktheid. Gelet hierop moet het aangekapte bouwwerk aangemerkt worden als hoofdgebouw. Het bouwvlak van de woningen Speelheide 1-10 (even nummers) en Middelheide 92-106 (even nummers) is daarom vergroot met de 'garage'. Deze aanpassing is inherent aan door dhr. Jonkers ingediende zienswijze aangezien de woningen vergelijkbaar zijn.
- c. Om te voorkomen dat de appartementen aan de Citadel, Lunet, Kazemat en Polderstraat worden gesplitst waardoor het aantal appartementen in een appartementencomplex kunnen toenemen worden binnen de betreffende bouwvlakken de maximum aantal wooneenheden vermeld.

Verbeelding 7

In de geldende bestemmingsplannen is voor veel woningen opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde van de woning 1,5 meter hoger mag zijn dan aan de voorzijde. Abusievelijk is dit op verbeelding niet opgenomen. Aangezien het bestaande rechten betreffen wordt voor de betreffende woningen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte opgenomen.

Verbeelding 8

Voor het perceel Zwartenberg 16 een verzoek ingediend om de zone voor bijgebouwen aan de zijkant van de woning uit te breiden. Stedenbouwkundig zijn hier geen bezwaren tegen. In de directe omgeving van het betreffende perceel zijn twee vergelijkbare situaties waar eveneens de zone bijgebouwen uitgebreid kan worden, te weten Zwartenberg 15 en Zevenberg 24. De zone bijgebouwen is overeenkomstig vorenstaande aangepast.

Datum raad	: 25 juni 2013	Datum RA-O	: 28 mei 2013/11 juni 2013
Agendapunt	: 15	Datum B&W	: 23 april 2013
Volgnummer	: 13.010	Programma begroting	: stedelijke ontwikkeling
Gewijzigd voorstel	: nee	Productnummer	: 650150
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Jeroen.ijff@veldhoven.nl		

Adviesnota

Vaststelling bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' bevat een actuele juridisch-planologische regeling voor het noordelijk deel van de kern Veldhoven, bestaande uit het gebied de Berkt en de wijken de Heikant, de Kelen en de Polders en herzielt 26 verouderde plannen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is primair om de juridische regeling van vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Het bestemmingsplan is daarbij conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het plan de bestaande functies vastlegt en nauwelijks nieuwe bestemmingen toelaat.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen 1, 2, 3 en 4 gegrond te verklaren en zienswijze 5 ongegrond te verklaren, zoals nader bepaald in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
3. Het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)';
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
5. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan;

Inleiding

In 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Daarin is bepaald dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. De Wro verplicht gemeenten om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren voor 1 juli 2013. Aangezien een groot deel van de geldende bestemmingsplannen voor het noordelijk deel van de kern Veldhoven, bestaande uit het gebied de Berkt en de wijken de Heikant, de Kelen en De Polders al meer dan tien jaar oud is, is herziening noodzakelijk. Daarnaast is een belangrijk doel van het nieuwe bestemmingsplan om de juridische regeling van de op dit moment geldende bestemmingsplannen te actualiseren en te uniformeren. Op dit moment gelden 25 bestemmingsplannen in het gebied en dat bemoeilijkt het uitvoeren van

uniform beleid. De 26 bestemmingsplannen worden samengevoegd in één nieuw plan.

Uitgangspunt bij het nieuwe bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie in combinatie met het opnieuw vastleggen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van onder andere woningen en bedrijven conform de meest actuele beleidsruimte. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals woningbouw.

Beoogd effect

Het bieden van een beheersbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor Veldhoven-Noord. Door middel van deze bestemmingsplanactualisering wordt gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het gehele noordelijk deel van de kern Veldhoven.

Argumenten

1.1. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk, gegrond en ongegrond verklaren.

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 16 november 2012 tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Hiervan is kennis gegeven in de Staatscourant en de Ahrenberger van 14 november 2012. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde periode zijn vijf zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' (juni 2013)' voor een samenvatting van de zienswijzen met de reactie van de gemeente. Van de 5 zienswijzen geven 4 aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

2.1. Er is ambtshalve aanleiding om het plan aan te passen.

Wij verwijzen u naar bijlage I 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Veldhoven-Noord (juni 2013)' voor een overzicht van de ambtelijke aanpassingen.

4.1 Geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Volgens het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In voorliggend geval is dit ook het geval, zie het gestelde onder kopje 'Financiën'.

Kanttekeningen en risico's

In het kader van de actualisatieplicht vanuit de Wro moeten gemeenten voor 1 juli 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan (of beheersverordening) hebben voor het gehele grondgebied. Bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar dienen voor 1 juli 2013 opnieuw te zijn vastgesteld. Indien dergelijke bestemmingsplannen niet voor 1 juli 2013 zijn vastgesteld, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van onder andere bouwleges. Indien het bestemmingsplan in de vergadering van 25 juni 2013 wordt vastgesteld wordt voldaan aan de actualiseringplicht van de Wro en blijft de bevoegdheid tot het invorderen van leges gehandhaafd.

Financiën

Het bestemmingsplan is een beheersplan. Het betreft de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. In de meeste gevallen wordt de huidige situatie weergegeven. Dit heeft geen financiële consequenties. De financiële haalbaarheid van mogelijke ontwikkelingen op grond van wijzigingen of afwijkingen van het bestemmingsplan dient afzonderlijk te worden aangetoond in de op te stellen ruimtelijke onderbouwingen van deze ontwikkelingen.

Uitvoering

Normaliter mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken worden gepubliceerd. De provincie kan echter toestemming verlenen om toch 'versneld' te publiceren. Aangezien het bestemmingsplan betrekking heeft op stedelijk gebied en er derhalve geen directe provinciale belangen aanwezig zijn wordt geadviseerd een dergelijk verzoek te doen. Na publicatie in de Staatscourant en de Ahrenberger conform de wettelijke eisen, ligt het vastgestelde wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen de plannen. Het besluit tot vaststelling van de wijziging treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gekregen zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het plan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de gebruikelijke instanties gestuurd. Op 2 oktober 2012 is er een informatieavond geweest voor inwoners en andere belanghebbenden.

Bijlagen

- 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Veldhoven-Noord' (juni 2013)'

Ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord'
- Zienswijzen

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsvormende raad adviseert het voorstel ter bespreking te agenderen voor de besluitraad van 25 juni 2013. De GBV-fractie wil de behandeling in de fractie bespreken.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Door een oplettend raadslid is geconstateerd dat het aantal plannen dat door dit bestemmingsplan vervangen wordt in zowel de adviesnota als de toelichting van het bestemmingsplan onjuist was vermeld. Het juiste aantal van 26 plannen is nu opgenomen in voorliggende adviesnota en zal ook worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De nota van zienswijzen is beperkt verduidelijkt ter plaatse de aanpassingen aan verbeelding 2, onder v (pagina 15).

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

G. Brinkman MBA
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester