

Behoort bij besluit B&W
van Veldhoven
d.d.21. augustus 2012
Mij bekend,
De gemeentesecretaris



G. Brinkman MBA
secretaris

**Nota van zienswijzen wijzigingsplan 'Zilverackers, wijziging
Sondervick 93/93A'**

1. Inleiding

Het wijzigingsplan "Zilverackers, wijziging Sondervick 93/93A." is op 3 juni 2012 bekendgemaakt, waarbij is aangegeven dat het wijzigingsplan van 5 juni 2012 tot en met 26 juli 2012 ter inzage ligt in de informatieruimte van het gemeentehuis. Bovendien is vermeld, dat gedurende deze termijn een zienswijze kan worden ingediend.

Daarnaast was het wijzigingsplan digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website www.veldhoven.nl

Tijdens de termijn van ter inzage legging is in totaal één zienswijze ingediend. In het onderstaande wordt deze zienswijze deels weersproken en wordt aangegeven hoe deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp-wijzigingsplan.

2. Ingediende zienswijze

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door: Schreuder Bouw en Onderhoud, Sondervick 93A te Veldhoven, brief d.d. 2 juli 2012, onder nummer 12.14849, ingekomen 3 juli 2012.

Gelet op het feit dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en ook voor het overige voldoet aan de eisen voor ontvankelijkheid, is de zienswijze ontvankelijk. In het onderstaande wordt een samenvatting van de inhoud, de reactie van de gemeente en een advies gegeven.

2.1. Samenvatting zienswijze

Volgens de heer J. Schreuder, eigenaar van het voornoemde aannemersbedrijf en tevens eigenaar van het bedoelde perceel, had de gemeente de beoogde wijzigingsprocedure niet zonder kennisgeving aan hem mogen starten. De gemeente had de voorgenomen wijzigingen vooraf moeten bespreken.

Inhoudelijk wordt verzocht om de volgende punten mee te nemen c.q. toe te staan:

- a. het in stand houden van de vroegere detailhandelsfunctie;
- b. het bebouwingspercentage van 55% te wijzigen in 1000 m²
- c. een dichte afrastering op c.a. 5 meter afstand aan de achterzijde van de veldschuur te mogen aanbrengen, en daarbinnen geringe buitenopslag toe te staan
- d. het bouwvlak aan de achterzijde tot aan de bestemmingsgrens uit te mogen breiden, eventueel te mogen overkappen, nu daarmee niet de genoemde maximale oppervlakte van 1000 m² wordt overschreden.

2.2. Reactie gemeente

Onderhavig plan voorziet in de vestigingsmogelijkheid van een kleinschalig aannemersbedrijf als een goede vervangende functie van de vroegere groothandel in bestrijdingsmiddelen (Alliance). Als regel wordt de verzoeker/ eigenaar ingelicht over de start van een ruimtelijke procedure. Dit is abusievelijk achterwege gebleven, maar betrokkene is reeds na 4 dagen van de tervisielegging op de hoogte gesteld en had voldoende gelegenheid, alsnog te kunnen reageren op het ontwerp plan.

Van belang is dat het om een kleinschalig aannemersbedrijf gelegen in een dorpslint moet gaan met een bedrijfsoppervlakte van maximaal 1000 m² en bijbehorend verbod van buitenopslag.

Ad a. Voor een aannemersbedrijf is het niet nodig noch gebruikelijk, dat daarbij een detailhandelsfunctie wordt uitgeoefend. De vroegere detailhandel in bestrijdingsmiddelen was verbonden met de groothandel (hoofd functie) en was als ondergeschikte nevenactiviteit ook positief bestemd. Bij wijziging naar een ander bedrijf vervalt de vroegere functie in zijn geheel. Bij de verleende principemedewerking zijn de voorwaarden bekendgemaakt, en detailhandel maakte daar geen onderdeel van uit. Het is verder niet gebruikelijk, om na verleende principemedewerking over de gestelde voorwaarden te onderhandelen.

Ad b. Overeenkomstig deze opmerking wordt de verbeelding gecorrigeerd.

Ad c. (inzake erfafscheiding)

Het aanbrengen van een dichte erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog is op de bestemmingsgrens reeds toegestaan. De perceelsgrens/ bestemmingsgrens ligt op 4 meter achter de bestaande veldschuur. Plaatsing van een erfafscheiding op een verdere afstand is niet toegestaan, want daarmee wordt de bestemming 'Groen- Uit te werken' aangetast.

Ad c. en d. (inzake buitenopslag)

De heer Schreuder heeft in een gesprek aangegeven, dat geringe buitenopslag onontbeerlijk is bij een aannemersbedrijf. Alleen achter de veldschuur kan dat efficiënt gebeuren. Nu op basis van milieuregelgeving er geen buitenopslag kan worden toegestaan is het alternatief, dat binnen de toegestane bouwmogelijkheden een inpandige opslag wordt verwezenlijkt. Daarbij is een aanbouw op de gevraagde locatie (achterzijde veldschuur, buiten het bouwvlak) denkbaar, voor zover de maximale bedrijfsomvang niet wordt overschreden. Dit kan worden gerealiseerd met een plat dak of door het doortrekken van het bestaande dakvlak (gelijke dakhelling). Op de bestemmingsgrens mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn. Dat is van belang, nu het bestaande bouwvlak al relatief diep in de omliggende groenbestemming steekt. Met het toestaan van een lage bebouwing op de genoemde wijze kan de gevraagde medewerking worden verleend zonder ruimtelijke bezwaren. Vanwege het ontbreken van de bevoegdheid, het bouwvlak te wijzigen, kan met een omgevingsvergunning voor kruimelgevallen medewerking worden verleend.

2.3 Advies

Op grond van het voornoemde wordt geconcludeerd dat de bezwaren, zoals genoemd in de zienswijze, deels gegrond en deels ongegrond zijn:

1. Het niet afzonderlijk informeren van Schreuder Bouw en Onderhoud heeft niet tot beperking van de rechtsmiddelen geleid.
2. De zienswijze verder,
 - op onderdeel a. ongegrond te verklaren;
 - op onderdeel b. gegrond te verklaren;
 - op onderdeel c. gegrond te verklaren, met dien verstande dat een erfafscheiding niet verder dan tot op de bestemmingsgrens mag worden aangebracht;
 - op onderdeel d. gegrond te verklaren, met dien verstande dat er geen wijzigingsbevoegdheid bestaat om het bouwvlak te wijzigen, maar geen ruimtelijke bezwaren aanwezig worden geacht in geval een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor bebouwing van maximaal 3 meter hoogte tot op de bestemmingsgrens, en voor zover de maximale bedrijfsoppervlakte van 1000 m² niet wordt overschreden.

Het wijzigingsplan kan met in achtneming van het bovenstaande gewijzigd worden vastgesteld.