

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Meerveldhoven,
herziening Kapelstraat-Zuid 39'**

Gemeente Veldhoven
September 2011

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 liggen. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 2 maart 2011. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou liggen van 4 maart tot en met 14 april 2011.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Voor het einde van de ter inzage termijn zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. In paragraaf 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Ingediende zienswijzen

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

1. A.M.C.M. van den Boomen en E.J.M.A. de Greef, Kapelstraat-Zuid 44, 5503 CX te Veldhoven (brief d.d. 5 april 2011, ingekomen 12 april 2011, registratienummer 11.07547).
2. Familie Van Dooren, Kapelstraat-Zuid 38, 5503 CV te Veldhoven (brief d.d. 5 april 2011, ingekomen 13 april 2011, registratienummer 11.07799).
3. Familie De Wit, Kapelstraat-Zuid 41, 5503 CV te Veldhoven (brief d.d. 8 april 2011, ingekomen 12 april 2011, registratienummer 11.07554).

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

2.1. Inhouden zienswijzen en gemeentelijke reactie

In het onderstaande staat de inhoud van de zienswijzen cursief gedrukt, waarna een gemeentelijke reactie is gegeven. De ingediende zienswijzen zijn voor een aantal punten overeenkomstig. Het betreft de volgende punten:

2.1. Oriëntatie woningen

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat woningen gerealiseerd kunnen worden die uitsluitend georiënteerd zijn op de tuin van de aangrenzende woonfunctie. Verzoek om in het bestemmingsplan te regelen dat alle woningen georiënteerd dienen te zijn op de openbare weg.

Reactie gemeente

Volgens het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' was het perceel Kapelstraat-Zuid 39/39a bestemd als 'Verspreide voorziening' met de nadere aanduidingen 'horeca' en 'bovenwoning'. Dit betekent dat op het perceel Kapelstraat-Zuid 39/39a horeca is toegestaan, 1 bovenwoning en bijbehorende voorzieningen. Ten aanzien van de oriëntatie van de bovenwoning was in het voorheen vigerende bestemmingsplan niets geregeld. Gelet hierop was het dus goed mogelijk dat de woning ook georiënteerd was op de percelen van de burens.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om 2 extra bovenwoningen te realiseren, waardoor de kans groter is dat de bovenwoningen georiënteerd zullen zijn op de naastgelegen tuinen. Wij zijn echter van mening dat het mogelijke verlies aan privacy van de naastgelegen percelen niet dusdanig ernstig zal zijn dat hiervoor

nadere regels in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dit mede ook gelet op de relatief beperkt beschikbare ruimte binnen het bestaande pand Kapelstraat-Zuid 39/39a.

Overigens willen wij hier nog bij opmerken dat gelet op de ligging van de woningen van reclamanten nr. 1 en 2, Kapelstraat-Zuid 44 en 38, zij geen hinder kunnen ondervinden van een oriëntatie van de woningen op de achtergelegen tuinen.

Bij reclamant nr. 3, Kapelstraat-Zuid 41, zal mogelijk wel enig verlies aan privacy op kunnen treden door een oriëntatie van de woningen op de achtertuin. Gelet echter op de situering en de uiteenlopende ligging van de panden Kapelstraat-Zuid 39/39a en 41 39a zijn wij van mening dat voor dit pand het mogelijke verlies aan privacy minimaal zal zijn.

2.2. Meer kans op overlast

Indien er meerdere huishoudens komen te wonen, is de kans op overlast door de bewoners groter. Het verzoek om te handhaven als er geen huishoudens worden gehuisvest.

Reactie gemeente

De Kapelstraat-Zuid is een straat met een gemengd karakter. In dit deel van het dorpslint zijn meerdere functies aanwezig, wat het intensievere gebruik door de komst van twee woningen naar onze mening toelaatbaar maakt. De toevoeging van twee extra bovenwoningen levert naar onze mening niet een dusdanige druk op het gebied op dat hier geen medewerking aan kan worden verleend.

Verder is in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan bepaald dat een woning een complex van ruimten is, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Gelet hierop is het volgens het bestemmingsplan niet toegestaan dat het pand gebruikt wordt voor bijvoorbeeld kamerverhuur of de huisvesting van bijvoorbeeld seizoensarbeiders. Aangezien een bestemmingsplan bindend is voor zowel de overheid als de burger, zien wij geen reden waarom bij de huisvesting van iets anders dan een huishouden hier niet handhavend kan worden opgetreden.

- Reclamant nr. 2 geeft nog de volgende reactie in de zienswijze:

2.3. Parkeren

De parkeervoorziening in de directe omgeving is niet toereikend voor meerdere huishoudens op het adres. De parkeerplaats voor de huisartsenpraktijk wordt al vaak benut door derden en de concentratie van andere bedrijven vereist ruimere parkeermogelijkheden.

Reactie gemeente

In het voorliggende bestemmingsplan is expliciet bepaald dat minimaal 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Deze bepaling is bovendien privaatrechtelijk in een overeenkomst met de eigenaar van het perceel vastgelegd. Wij zijn van mening dat deze bepaling ervoor zorgt dat de parkeeroverlast op de omgeving door de komst van de 2 extra bovenwoningen wordt voorkomen.

- Reclamant nr. 3 geeft nog de volgende reactie in de zienswijze:

2.4. Overlast door parkeren op terrein

Op het terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor meer auto's langs de perceelsgrens rijden met bijbehorende overlast.

Reactie gemeente

Volgens het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2005' zijn de gronden van het perceel Kapelstraat-Zuid 39/39a bestemd voor onder andere horeca, wonen en 'een en ander met de daarbij behorende voorzieningen'. Onder deze voorzieningen dienen ook parkeervoorzieningen te worden verstaan. Op basis van het voorheen vigerende bestemmingsplan was het dus al mogelijk om het achterterrein van het perceel Kapelstraat-Zuid 39/39a geheel te gebruiken ten behoeve van parkeervoorzieningen. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is door het voorliggende bestemmingsplan dus geen sprake van een verslechtering ten aanzien van het parkeren op het achterterrein.

Daarnaast zijn wij van mening dat door de verplichting te stellen dat 6 parkeerplaatsen op het terrein van Kapelstraat-Zuid 39/39a moeten worden gerealiseerd er geen sprake is van een dusdanige overlast voor reclamanten dat gesproken kan worden van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.5. Ernstige aantasting privacy

Ten opzichte van de huidige situatie zal een intensiever gebruik gemaakt worden van de balkons met uitzicht op de tuin van reclamanten, waardoor de privacy ernstig wordt aangetast.

Reactie gemeente

Ten opzichte van de feitelijke huidige situatie, kamerverhuur in het pand, zorgt een toevoeging van twee extra bovenwoningen naar onze mening voor minder mogelijke overlast en privacy-aantasting.

Vanuit juridisch-planologisch opzicht is de kans inderdaad groter dat voorliggend bestemmingsplan een intensiever gebruik van de balkons dan het voorheen vigerende bestemmingsplan (toevoeging van 2 extra bovenwoningen). Dit vergroot de kans dat de privacy van reclamanten meer wordt aangetast. De afstand tussen de achtergevel van de woning van reclamanten en het balkon bedraagt echter meer dan 10 meter, waardoor naar onze mening de privacy-aantasting niet dusdanig ernstig is dat hier een doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend.

3. Conclusie

Gelet op het voornoemde worden de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond verklaard en is er geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.