

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'

Gemeente Veldhoven
December 2009

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 ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 19 augustus 2009. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou liggen van 21 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009.

Naast de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Daarnaast is voor belangstellenden op 9 september 2009 een inloopavond georganiseerd, waarin desgewenst een nadere toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan werd gegeven en vragen gesteld konden worden.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 31 zienswijzen ingediend. 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 om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. P&H adviseurs Bouw en Vastgoed, Postbus 232, 5500 AE te Veldhoven, namens de heer M.J.H. van den Oever, De Run 6814 te Veldhoven (brief d.d. 2 september 2009, ingekomen 3 september 2009).

2. VROM-inspectie, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mevrouw ir. J.G. Robberse, Postbus 850, 5600 AW te Eindhoven (brief d.d. 11 september 2009, ingekomen 14 september 2009).

3. De heer M.H.M. Tholen, Roskam 32, 5505 JJ te Veldhoven (mondelinge zienswijze op 24 augustus 2009 met aanvullingen op 10 en 14 september 2009, per post verslag mondelinge zienswijze ondertekend geretourneerd en ingekomen op 18 september 2009).

4. Mevrouw H.C.J. Spanjers, Roskam 21, 5505 RH te Veldhoven (mondelinge zienswijze op 11 september 2009, per post verslag mondelinge zienswijze ondertekend geretourneerd en ingekomen op 21 september 2009).

5. De heer R. Heidinga en mevrouw G. van Maanen, Sondervick 21, 5505 NA te Veldhoven (brief d.d. 19 september 2009, ingekomen 21 september 2009).

6. ZLTO, Postbus 91, 5000 MA te Tilburg, namens de heer C.J. Hermans wonende Muggenhol 30 te Veldhoven (brief d.d. 2 september 2009, ingekomen 29 september 2009).

7. TRC Advocaten, de heer mr. T.I.P. Jeltema Postbus 153, 5500 AD te Veldhoven, namens de heer F.C.G.M. Verhagen en mevrouw W.T.C. van den Heuvel wonende

Sondervick 39 te Veldhoven (brief d.d. 25 september 2009, ingekomen 28 september 2009).

8. L.A.M. van Vlerken en M.D.M. van Vlerken-van Iersel, St. Janstraat 50, 5507 ND te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

9. Waterschap de Dommel, de heer E. van der Schoot, De Locht 66a, 5504 KE Veldhoven (brief d.d. 28 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

10. Praktijk voor Osteopathie, familie J.C. Sanders, Roskam 36, 5505 JJ te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

11. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling ROM, de heer Ir. Ing. A.A.P. Peters, Postbus 412, 5000 AK Tilburg (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

12. De heer J.G.J. Coppens, Sondervick 95, 5505 NC te Veldhoven (brief d.d. 25 september 2009, ingekomen 29 september 2009).

13. ARD b.v., de heer P.M. van Herk, Zandoerleseweg 20, 5507 NJ te Veldhoven, namens de heer en mevrouw Vervest wonende Sondervick 31 te Veldhoven (brief d.d. 28 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

14. ZLTO, de heer H.H.M. Breukers, Postbus 91, 5000 MA te Veldhoven, namens de heer J. Coppelmans wonende Schooterweg 41 te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

15. De heer H. van de Pas, Middelhei 36, 5508 TT te Veldhoven (mondelinge zienswijze op 14 september 2009).

16. Krijger Advies, mr. W. Krijger, Postbus 319, 5110 AH te Baarle-Nassau, namens de heer en mevrouw Kootkar wonende Kleine Vliet 4 te Veldhoven (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

17. De heer E.P. van Drunen, Sondervick 89, 5505 NC te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

18. Aert Swaens, mevrouw Kessels, Postbus 60, 5500 AB te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

19. Mevrouw L. de Geus-Schop, Sondervick 95b, 5505 NC te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 30 september 2009).

20. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer C.M.J. Bogaars en mevrouw P.F.L. Bogaars van de Hurk wonende Zittard 5 te Veldhoven (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

21. G.G.C.M. Coppens, Molenpad 24, 5524 BD te Steensel (brief d.d. 23 september 2009, ingekomen 28 september 2009).

22. Zeker Bouwen b.v., mevrouw mr. Y.A. Breunesse, Langenbergsestraat 6, 5473 NM te Heeswijk-Dinther, namens Tuincentrum Coppelmans, Sondervick 19 te Veldhoven (brief d.d. 1 oktober 2009, ingekomen 2 oktober 2009).

23. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer J.M.M. Hendriks en mevrouw M.C.H.G. Hendriks-

Van Doremalen wonende Schooterweg 40 te Veldhoven (brief d.d. 1 oktober 2009, ingekomen 2 oktober 2009).

24. Mr. R.G.A. Wouters, Postbus 117, 5427 ZJ te Boekel, namens de heer F.M.J.M. van der Sanden en mevrouw J.W.M. van de Sanden-Daniëls wonende Zittard 14 te Veldhoven (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

25. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer en mevrouw Dijkstra-Alberts wonende Koppelenweg 10 te Veldhoven (brief d.d. 1 oktober 2009, ingekomen 2 oktober 2009).

26. De heer en mevrouw Roosen, Sondervick 49a, 5505 NB te Veldhoven (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

27. Crijns Rentmeesters, ing. M.J.M. Crijns, Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN te Someren, namens de erven J. Coppens (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

28. W. van Erk, Sondervick 47, 5505 NB te Veldhoven (brief d.d. 1 oktober 2009, ingekomen 2 oktober 2009).

29. Ir. S.C.H. Bolck, Zittard 22, 5505 JD te Veldhoven (brief d.d. 30 september 2009, ingekomen 1 oktober 2009).

30. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer A.G.M. van Oorschot wonende Sondervick 127 te Veldhoven (brief d.d. 1 oktober 2009, ingekomen 2 oktober 2009).

31. P.H.A.M. van Kemenade en E.M.J. van Kemenade-Spaay, Sondervick 57, 5505 NB te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 29 september 2009).

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

2.1. P&H adviseurs Bouw en Vastgoed, Postbus 232, 5500 AE te Veldhoven, namens de heer M.J.H. van den Oever, De Run 6814 te Veldhoven.

Brief ontvangen 3 september 2009, gedateerd 2 september 2009, registratienummer 09.15530.

2.1.1. Inhoud zienswijze

Verzoek om het perceel plaatselijk bekend gemeente Veldhoven, Eindhovensebaan ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 305 bij het voorliggende bestemmingsplan te betrekken en deze te bestemmen als 'Woongebied – uit te werken', zodat op dit perceel in de toekomst een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

2.1.2. Reactie gemeente

Het kadastrale perceel gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 305 is gelegen naast de vrijstaande woning Eindhovensebaan 8 en grenst aan het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Een strook van het perceel is volgens het bepaalde in de Interimstructuurvisie aangeduid als zijnde Groene Hoofdstructuur. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in de Interimstructuurvisie, stelt dat er sprake is van het 'nee, tenzij'-beleid waar externe verstedelijking in principe niet is toegestaan, tenzij daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en de AHS-landschap. Omdat alternatieve locaties in

principe wel voorhanden zijn, is het verzoek in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan aangegeven dat geen aantasting van de Groene Hoofdstructuur plaats mag/zal vinden. Mede naar aanleiding hiervan is de begrenzing van de te realiseren dorpen afgestemd op de begrenzing van de Groene Hoofdstructuur volgens het provinciaal ruimtelijk beleid. Omdat het de bedoeling is dat het dorp Bosackers ook daadwerkelijk een 'bosrijke' omgeving krijgt, is de begrenzing van de Groene Hoofdstructuur aangehouden.

Daarnaast is in het kader van het nieuwe provinciale ruimtelijk beleid, zoals vertaald in de ontwerp-'Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1', de betreffende strook op voornoemd perceel eveneens aangeduid als Ecologische hoofdstructuur.

2.1.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.1. ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.2. VROM-inspectie, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mevrouw ir. J.G. Robberse, Postbus 850, 5600 AW te Eindhoven.

Brief ontvangen 14 september 2009, gedateerd 11 september 2009, registratienummer 09.16003.

2.2.1. Inhoud zienswijze

- a. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. In artikel 13 van de planregels is gesteld dat de maximale bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 24 meter. Het bestemmingsplan staat echter wel toe dat antenne-installaties worden opgericht van 40 meter hoog.
- b. Het totale plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS), wat is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

2.2.2. Reactie gemeente

- a. In de artikelen 3.4.2 en 6.4.3 zijn inderdaad ontheffingsmogelijkheden opgenomen om het bouwen van een antenne-installatie toe te staan met een hoogte van maximaal 40 meter. Deze ontheffingsmogelijkheid is opgenomen bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'. De Luchtvaartverkeerszone – ILS, waar een maximale bouwhoogte van toepassing is van 24 meter, is niet gelegen over deze bestemmingen, maar heeft enkel betrekking op gronden met de bestemmingen 'Groen – Uit te werken' en 'Woongebied – Uit te werken'. Gelet hierop zijn wij van mening dat het oprichten van antennes van 40 meter binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' niet conflicteert met de ILS.
- b. Hoewel het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om hoger te bouwen dan de maximale bouwhoogte op basis van de IHCS zal de gemeente de ligging van IHCS opnemen op de verbeelding, een nadere omschrijving opnemen in de toelichting en in de regels een verbod opnemen van een bouwhoogte die hoger is dan 65 meter + NAP binnen deze zone.

Zo zal de hele verbeelding de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface) krijgen en zal artikel 13 als volgt worden aangevuld:

13.2. Luchtvaartverkeerszone – IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)

13.2.1. Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone – IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)' geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – primair bestemd zijn als obstakelvrij (start- en landings)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid.

13.2.2. Bouwregels

In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP, inclusief in het plan op te nemen ontheffings- en/of wijzigingsbevoegdheid.

13.2.3. Aanlegvergunning

In de nadere uitwerking zal een verbod worden opgenomen die het ophogen van gronden zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) verbiedt.

2.2.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.2 gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a) verklaren .
- b. De verbeelding, toelichting en regels van het bestemmingsplan aanpassen conform het gestelde onder 2.2.2.

2.3. De heer M.H.M. Tholen, Roskam 32, 5505 JJ te Veldhoven.

Mondelinge zienswijze op 24 augustus 2009, met aanvullingen op 10 en 14 september 2009. Schriftelijk akkoord verslag mondelinge zienswijze binnengekomen op 18 september 2009, registratienummer 09.16587.

2.3.1. Inhoud zienswijze

- a. In het verleden hebben gesprekken plaatsgevonden met de gemeente waarin de heer Tholen al heeft aangegeven de wens te hebben om op het perceel Roskam 32 een extra woning te mogen realiseren. Gelet op de ter inzage ligging van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan, opnieuw het verzoek om op het perceel Roskam 32 twee woningen mogelijk te maken.
- b. De heer Tholen oefent in het bijgebouw van de woning (met een oppervlakte van ongeveer 75 m²) aan de Roskam 32 een restauratiebedrijf uit. In het verleden is door de gemeente aangegeven dat dit beroep aan huis in het nieuwe bestemmingsplan conform dit gebruik zou worden bestemd. De heer Tholen verzoekt dan ook om het beroep aan huis expliciet in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' op te nemen.
- c. Ook verzoekt de heer Tholen om de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nummers 4425 en 4426 te bestemmen als 'woondoeleinden'. Dit is in het verleden met de gemeente afgesproken en ook schriftelijk bevestigd.

2.3.2. Reactie gemeente

- a. De woning aan de Roskam 32 is de laatste bestaande woning aan de noordzijde van het lint van de Roskam tot het begin van de drie dorpen in het groen. Deze

woning grenst dan ook direct aan het groen van de drie dorpen en vormt als het ware de overgang tussen rood en groen. Gelet hierop is een nadere verdichting dan wel uitbreiding van woonbebouwing in het groen op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Het bestemmingsplan zal hier dan ook niet op worden aangepast.

- b. In artikel 6 'Wonen' is bepaald dat via een ontheffingsmogelijkheid en onder nadere voorwaarden de mogelijkheid bestaat om een aan-huis-verbonden bedrijf uit te oefenen. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat het vloeroppervlak tot ten hoogste 50 m² voor het aan-huis-verbonden bedrijf mag worden gebruikt. In het kader van de actualisering van de standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Veldhoven zal voorgesteld worden deze maximale oppervlakte te verhogen naar 75 m². Deze maximale oppervlakte wordt ook gesteld bij een aan-huis-verbonden beroep. Hierop vooruitlopend zal ook in voorliggend bestemmingsplan een maximale oppervlakte van 75 m² in artikel 6.6.2, sub b, worden opgenomen.
Door deze verruiming ontstaan voor appellant mogelijkheden om een verzoek in te dienen voor een ontheffing ten behoeve van een bedrijf aan huis.
- c. De kadastrale percelen sectie G, nummers 4425 en 4426 maken gelet op de inrichting van het woonperceel, duidelijk onderdeel uit van de tuin. Gelet hierop zien wij geen belemmeringen om deze percelen eveneens te bestemmen voor 'Wonen'.

2.3.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.3 gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b en c) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a) verklaren.
- b. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan aanpassen conform het gestelde onder 2.3.2.

2.4. Mevrouw H.C.J. Spanjers, Roskam 21, 5505 JJ te Veldhoven.

Mondelinge zienswijze op 11 september 2009. Schriftelijk akkoord verslag mondelinge zienswijze binnengekomen op 21 september 2009, registratienummer 09.16586.

2.4.1. Inhoud zienswijze

- a. Volgens het bepaalde in de regels en verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan mag op het perceel Roskam 21 maximaal 1 woning worden gerealiseerd. Het verzoek om de bestemming te wijzigen dat op het perceel twee woningen kunnen worden gerealiseerd.
- b. Verzoek om de tot 'Groen-stedelijk' bestemde gronden op de achterzijde van het perceel Roskam 21 de bestemming 'Wonen' te geven, even ver als de begrenzing van de bestemming 'Wonen' zoals die voor het perceel Roskam 19 op de verbeelding is opgenomen.

2.4.2. Reactie gemeente

- a. De woning aan de Roskam 21 is de laatste bestaande woning aan de zuidzijde van het lint van de Roskam tot het begin van de drie dorpen in het groen. Deze woning grenst dan ook direct aan het groen van de drie dorpen en vormt als het ware de overgang tussen rood en groen. Gelet hierop is een nadere verdichting dan wel uitbreiding van woonbebouwing in het groen op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Het bestemmingsplan zal hier dan ook niet op worden aangepast.

- b. De bestemming 'wonen' is afgestemd op het huidige feitelijke gebruik van de gronden. Gronden die duidelijk in gebruik zijn als tuin bij de woning hebben de bestemming 'wonen' gekregen. Gronden die op dit moment meer in gebruik zijn als grasland, (dieren)weiden, groenvoorzieningen hebben de bestemming 'Groen – Stedelijk' gekregen. Op basis van dit onderscheid zijn de begrenzingen van de bestemmingen van het perceel Roskam 21 bepaald. Overigens dient hierbij vermeld te worden dat gronden met de bestemming 'Groen – Stedelijk' ook gebruikt mogen worden voor 'tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen'.

2.4.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.4. ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.5. De heer R. Heidinga en mevrouw G. van Maanen, Sondervick 21, 5505 NA te Veldhoven.

Brief ontvangen 21 september 2009, gedateerd 19 september 2009, registratienummer 09.16492.

2.5.1. Inhoud zienswijze

- a. Door de komst van de 'dorpen' zullen er vanuit de dorpen voor de dagelijkse levensbehoeften veel verkeersbewegingen ontstaan. Een duidelijk plan t.a.v. de verkeersstromen voor auto's/fietsers zou het uitgangspunt moeten zijn. Op dit moment wordt de Sondervick/Kromstraat/Nieuwstraat overbelast door het verkeer van en naar de Kempen Campus. In het plan ontbreekt duidelijkheid t.a.v. de verkeersstromen. Recente tellingen mbt de verkeersintensiteit van de Sondervick ontbreken. Ook de invloed van het verkeer en de hieraan gerelateerde geluidsoverlast en luchtvervuiling zijn niet duidelijk.
- b. Het Grote Kerkepad met historische waarde mag niet verdwijnen.
- c. De situering van de huizen zou duurzaam moeten zijn. Waarom geen ambities om meer dan duurzaam te bouwen? Bijvoorbeeld één dorp bouwen volgens ecologische of biologische begrippen, of zelfvoorzienende leefvormen, co-housing, etc.
- d. Een ruim voor ieder toegankelijke aansluiting op het bestaande netwerk voor openbaar vervoer ontbreekt.
- e. Het evenemententerrein genereert veel verkeersbewegingen, parkeerbehoefte en (geluids)overlast voor de omgeving. Hoe denkt men deze overlast te beperken?

2.5.2. Reactie gemeente

- a. Bij de ontwikkeling van de drie dorpen is het uitgangspunt dat de autoverkeer ontsluiting van de Drie dorpen met name plaats vindt via de Zilverbaan en slechts ondergeschikt via de Sondervick. Om inzicht te krijgen in de verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van de drie dorpen op het bestaande wegennet, is een 'verkeerstoets' uitgevoerd, die als bijlage 1 in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. In deze verkeerstoets is onderzocht wat de intensiteiten op het wegennet zijn in de huidige situatie (zonder Zilverackers, de Zilverbaan, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan), de autonome situatie (de eerste planfase van Zilverackers is gerealiseerd: de woningbouw in Oerle-Zuid, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan) en de nieuwe situatie (het gehele plan inclusief Zilverbaan, de Drie Dorpen en enkele gebieden ten westen van de Westelijke Ontsluitingsroute).

Uit deze verkeerstoets volgt dat de verschillende intensiteiten in de nieuwe situatie de kritische IC-waarde van 0,8 niet eens benaderen. Een IC-waarde van 1 betekent dat 100% van de wegencapaciteit nodig is en geeft een indicatie dat congestie op zal treden. In de regel wordt een IC-waarde van boven de 0,8 als onacceptabel beschouwd omdat hierbij de kans op congestie aanwezig is. In het wegvak Jupiter – Nieuwstraat, ter hoogte van de woning van appellant, bedraagt de IC-waarde zelfs 0,28.

Daarnaast dient bedacht te worden dat in het Verkeerscirculatieplan van Veldhoven is bepaald dat het wenselijk is dat de Sondervick minder aantrekkelijk dient te worden gemaakt als doorgaande route. Wij zijn van mening dat de Verkeerstoets voldoende onderbouwing geeft voor het voorliggende globale bestemmingsplan.

Ten aanzien van de geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 2 bij het voorliggend bestemmingsplan is gevoegd. Hierin zijn de gevolgen voor de geluidbelasting ten opzichte van de bestaande woningen, veroorzaakt door het verkeer op de Sondervick en enkele daarop aansluitende wegen, inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt onder andere dat bij realisatie van de 'drie dorpen' en de bijbehorende ontsluitingsroute de geluidbelasting ten opzichte van de bestaande woningen langs nagenoeg alle wegen in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied gelijk blijven dan wel afnemen ten opzichte van de geluidbelasting in de huidige situatie.

Ook is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 3 van het ontwerp-bestemmingsplan. De conclusie is dat de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan.

- b. Op dit moment is nog geen standpunt ingenomen ten aanzien van de ligging van de ontsluitingswegen in en tussen de drie dorpen en de invulling dan wel aanpassing van het Grote Kerkepad. Overigens dient hierbij opgemerkt te worden dat in het kader van de ontwikkeling Zilverackers een nader cultuurhistorisch waarden onderzoek zal worden uitgevoerd. De bedoeling is om uit dit onderzoek de cultuurhistorische waarden in het gebied te inventariseren. Mede op basis van deze inventarisatie zal het op te stellen uitwerkingsplan worden gebaseerd. Bij de uitwerkingsplannen zal ook bepaald worden hoe om wordt gegaan met het Grote Kerkepad.
- c. Ten aanzien van de situering van de toekomstige woningen is op dit moment nog geen standpunt ingenomen. In de stedenbouwkundige uitwerking zal over de situering van de woningen een nader standpunt worden bepaald. Het feit is daarentegen wel dat de gemeente voor Zilverackers hoge ambities heeft ten aanzien van duurzaamheid. Op welke manier invulling wordt gegeven aan deze ambities zal in de uitwerkingsfase geregeld worden.
- d. Voor de drie dorpen is het uitgangspunt dat gestreefd wordt naar een goede openbaar vervoer verbinding. Deze openbaar vervoerverbinding zal pas bij de uitwerking nader ingevuld kunnen worden.
- e. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor het realiseren van een evenemententerrein. In de uitwerking van het plan zal nader bepaald worden waar exact het terrein komt te liggen. Bij de afweging van de keuze van de ligging van het evenemententerrein zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met alle mogelijke aspecten zoals onder andere het verminderen van de overlast op de omgeving en de mogelijkheid voor een goede afwikkeling van de verkeersstromen en het parkeren.

2.5.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.5. ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.6. ZLTO, Postbus 91, 5000 MA te Tilburg, namens de heer C.J. Hermans wonende Muggenhol 30 te Veldhoven.

Brief ontvangen 29 september 2009, gedateerd 2 september 2009, registratienummer 09.17185.

2.6.1 Inhoud zienswijze

- a. Het perceel van de heer Hermans, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie c, nummer 1127, valt in het plan 'Zilverackers'. De heer Hermans heeft op dit perceel een aantal bomen staan ten dienste van zijn bomenkwekerij. Op het perceel rust een hindercirkel (spuitcirkel) van 50 meter. Binnen deze afstand is het niet toegestaan om woningbouw te realiseren in verband met de spuitcirkel. Met de geplande woningbouw binnen de milieucirkel van de boomkwekerij kan niet worden ingestemd.
- b. De gemeente hanteert een differentiatiezone waardoor niet duidelijk is hoever de woningbouw gaat komen. Het perceelsnummer 1127 is wel aangeduid als 'Groen-Openbaar groen, natuur en recreatie – uit te werken', maar doordat de differentiatiegrens verlegd mag worden, zou woningbouw op het perceel gerealiseerd kunnen worden.
- c. Het perceel is bestemd tot 'bos'. De directe omgeving wordt bestemd voor woningbouw. Het verzoek om ook het perceel van de heer Hermans te bestemmen voor woningbouw. De huidige verdeling van bestemmingen ten behoeve van woningbouw zijn enkel op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente geprojecteerd. Dit is niet stedenbouwkundig verantwoord.

2.6.2. Reactie gemeente

- a. Volgens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' is het betreffende perceel bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Op basis hiervan kan het perceel gebruikt worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Op basis van vaste jurisprudentie dienen wij bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen inderdaad een afstand aan te houden van 50 meter. In het voorliggende bestemmingsplan hebben wij in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage richtafstanden opgenomen ten aanzien van bestaande bedrijven in of tegen het plangebied. In deze bijlage zal ook de voornoemde afstand van 50 meter ten opzichte van het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 1127 worden opgenomen. Doordat in artikel 8.2 is bepaald dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan 'de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van omliggende milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen dan wel de voorwaarden in acht dienen te zijn genomen', is het huidige gebruik van het perceel ten behoeve van de boomkwekerij voldoende gewaarborgd.
- b. In het bestemmingsplan is geen 'differentiatiezone' opgenomen. De ligging van de toekomstige woon- en groengebieden is vast. Enkel is voor kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Volgens deze wijzigingsbevoegdheid kunnen overschrijdingen echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid dient bovendien aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Daarnaast is het gestelde in de zienswijze dat het perceel met het kadastrale nummer 1127 bestemd is als 'Groen-openbaar groen, natuur en recreatie – uit te werken' onjuist. Dit perceel is immers geheel niet gelegen in het voorliggende bestemmingsplan, maar grenst aan het bestemmingsplan.

- c. Zoals al eerder vermeld, is het perceel niet gelegen in het voorliggende bestemmingsplan, maar wordt in de zienswijze naar alle waarschijnlijkheid verwezen naar de aanduiding 'bos' in de Structuurvisie Zilverackers. De aanduiding 'bos' is in de Structuurvisie Zilverackers bewust gekozen om zo een verbinding te maken tussen het bos aan de Sondervick en het bos aan de Eindhovensebaan. Door nu het perceel met het nummer 1127 te bestemmen voor woningbouw kan een dergelijke groene verbinding niet worden gerealiseerd. Dit zou een te grote onderbreking in het bosgebied betekenen.

2.6.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.6. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub a) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub b en c) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de bijlage 'Belemmeringen' behorende bij het bestemmingsplan aan te passen.

2.7. TRC Advocaten, de heer mr. T.I.P. Jeltema, Postbus 153, 5500 AD te Veldhoven, namens de heer F.C.G.M. Verhagen en mevrouw W.T.C. van den Heuvel, wonende Sondervick 39 te Veldhoven.

Brief ontvangen 28 september 2009, gedateerd 25 september 2009, registratienummer 09.16978.

2.7.1. Inhoud zienswijze

- a. Verzoek om de bestemming 'bedrijf' aan de achterzijde van het perceel Sondervick 39 te vergroten, zodat de reeds jaren geleden gerealiseerde rijbak ook als zodanig wordt bestemd. Een andere mogelijkheid is dat de gemeente ondubbelzinnig en schriftelijk mededeelt dat de rijbak past binnen de bestemming 'Groen – Uit te werken'.
- b. Op de resterende achterzijde van het perceel worden ook paarden gehouden. De wens bestaat om op deze gronden een stapmolen te realiseren. Qua aard en uitstraling is een stapmolen passend in het landschap. Het verzoek om de betreffende gronden ook een bedrijf-bestemming te geven, zodat een stapmolen kan worden gerealiseerd.
- c. Het verzoek om het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4410, plaatselijk bekend Sondervick ongenummerd, de bestemming te wijzingen naar een woonbestemming, gelet op de lintbebouwing aan de Sondervick.

2.7.2. Reactie gemeente

- a. Het oprekken van de bestemming 'bedrijf' richting het groen van de drie dorpen heeft niet onze voorkeur. Het streven is immers om een zo goed mogelijke overgang van de lintbebouwing naar het groen van de drie dorpen te realiseren. Gelet echter op het feit dat de rijbak al reeds jaren op de huidige locatie is gelegen, zal binnen de bestemming 'Groen-Stedelijk' expliciet bepaald worden dat bestaande rijbakken gehandhaafd mogen blijven. Hiertoe zal in artikel 4.1, sub h worden toegevoegd: 'rijbakken, voorzover bestaand'.
- b. Het vergroten van de bestemming 'bedrijf' van het perceel heeft niet de voorkeur gelet op de ligging tegen het groen van de drie dorpen (zie ook het gestelde onder

sub a). Daarnaast zijn wij van mening dat op de bestemde 'groene' gronden de groene uitstraling de boventoon dient te vormen. Een stapmolen heeft naar onze mening geen groene uitstraling, waardoor het groene karakter van de overgangszone teniet kan worden gedaan. Gelet op het voornoemde kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

- c. In de Structuurvisie Zilverackers heeft het betreffende perceel de aanduiding 'bos' gekregen. De gedachte hierachter is om een groene verbinding te leggen met het bestaande groen aan de andere zijde van de Sondervick (tegen 't Look aan). Daarnaast is bewust rondom de te realiseren dorpen een groene zone gelegd. Juist hierdoor wordt invulling gegeven aan het principe van de drie dorpen in het groen. Door vanaf de Heerbaan een groene invulling aan het gebied te geven, komt het concept van de 'drie dorpen in het groen' meer tot z'n recht. Het toevoegen van woningen in het noordelijk gedeelte van de Sondervick zou de verbinding met het groen aan het begin van 't Look teniet doen en zou eveneens het concept van het groen rondom de drie dorpen aantasten. Gelet hierop kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek.

2.7.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.7. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub a) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub b en c) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.7.2.

2.8. L.A.M. van Vlerken en M.D.M. van Vlerken-van Iersel, St. Janstraat 50, 5507 ND te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17205.

2.8.1. Inhoud zienswijze

In de brief van 29 september 2009 wordt verwezen naar het ingediende beroepschrift d.d. 27 juli 2009 inzake Projectbesluit Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers. Dit beroepschrift heeft met name betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling van het woongebied Oerle-Zuid en niet direct op het ontwerp-bestemmingsplan 'de Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers'. De behandeling van het beroepschrift als zijnde een zienswijze tegen voorliggend bestemmingsplan, zal dan ook enkel betrekking hebben op die onderdelen die gericht zijn op het ontwerp-bestemmingsplan. Hier dient bij opgemerkt te worden dat dit bestemmingsplan slechts gedeeltelijk dan wel 'gesluierd' in het beroepschrift besproken wordt. Doordat niet duidelijk wordt aangegeven met welke onderdelen van het bestemmingsplan niet kan worden ingestemd, wordt beantwoording van de zienswijze bemoeilijkt.

Onderstaand staan enkele elementen uit de zienswijze, die betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan. Het overige vermeld in de zienswijze verklaren wij ongegrond, aangezien deze onderdelen geen betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan.

- a. Verzoek om de inspraakreacties op het projectbesluit Oerle-Zuid, het VCP, de Plan MER-West en MER Veldhoven-West als herhaald en ingelast te beschouwen.
- b. Geenszins wordt duidelijk dat, met de voorgenomen gemeentelijke plannen, voldaan wordt of zal worden aan de eisen zoals gesteld aan de saldobenadering EHS. Daarnaast is in de ruimtelijke ontwikkeling binnen het plan Zilverackers niet geborgd dat deze ontwikkeling integraal plaats heeft gevonden in relatie tot de (beschermde) natuurwaarden.

- c. De gemeentelijke keuze voor het stedenbouwkundig concept 'dorpen in het groen' is er een geweest van politieke aard, waarbij het concentratie-alternatief is verworpen. Er zijn andere combinaties van ruimtelijke keuzen mogelijk die leiden tot andere alternatieven die minder milieubelastend zijn. Bij de keuze van de gemeente heeft zij zich niet laten leiden door het minimaliseren van de milieueffecten.
- d. Het plangebied binnen Zilverackers bestaat uit een kleinschalig cultuurlandschap met bos, bosjes, landschappelijke beplantingen, etc. die door de voorziene vastgestelde ruimtelijke (groene) ontwikkeling volledig zal verdwijnen.
- e. Het getuigt niet van behoorlijk ruimtelijk beleid om woningbouw te ontwikkelen in Veldhoven-West, als nog niet vast staat hoeveel (extra) vliegbewegingen per jaar er op Eindhoven Airport gaan komen.
- f. De woningbouwbehoefte voor Veldhoven-West is onvoldoende onderzocht en onderbouwd.
- g. Het project Veldhoven-West is niet aan te merken als een vrijgestelde Nibm-locatie. Mocht dit wel zijn, dan dient de bedenkelijke luchtkwaliteit bij de realisering van de projecten in de ruimtelijke besluitvorming te worden betrokken.
- h. In de rapporten van de gemeente wordt ten onrechte enkel het reguliere wegverkeer verdisconteerd. De bouw van Zilverackers, incl. haar veelomvattende ontsluitingsstructuren zal vele jaren duren welk bouwverkeer forse extra (geluid)overlast bezorgd voor omwonenden.

2.8.2. Reactie gemeente

- a. De beantwoording van de inspraakreacties/zienswijzen op het projectbesluit Oerle-Zuid, Plan MER-West, het ontwerp-bestemmingsplan Veldhoven-West en MER Veldhoven-West heeft plaatsgevonden en is weergegeven in de bij de stukken behorende bijlagen. Ook heeft de gemeente in een verweerschrift gereageerd op het beroepschrift tegen het projectbesluit Oerle-Zuid. Voor de duidelijkheid hebben wij de beantwoording van de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Veldhoven-West, de beantwoording van de inspraakreactie op het Verkeerscirculatieplan (VCP), de beantwoording van de zienswijze op 'Deel A en Deel B MER Ontwikkeling Veldhoven-West' en het verweerschrift naar aanleiding van het beroepschrift tegen het Projectbesluit Oerle-Zuid in bijlage 1 (behorende bij voorliggende nota) opgenomen.
- b. Zoals ook al is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, is met de ontwikkeling van de drie dorpen in het groen geen sprake van een doorsnijding van de EHS/GHS. Aan de provinciale beleidslijnen wordt dus voldaan. Overigens willen wij hier nog wel opmerken dat een concept-'Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers' is opgesteld, waarin de randvoorwaarden worden bepaald met betrekking tot de leefgebieden, GHS, natuur e.d. in het gehele gebied Zilverackers en hoe een en ander in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd. De planning is om de 'Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers' ook in de gemeenteraadsvergadering van december 2009 vast te laten stellen. Deze 'Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers' zal uiteindelijk zijn beslag gaan krijgen in een "groen" bestemmingsplan.
- c. De basis voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het Masterplan Veldhoven-West, zoals dit door de gemeenteraad in mei 2007 is vastgesteld. Al in dit Masterplan is de wens uitgesproken om drie dorpen in het groen te realiseren. Door de realisering van dorpen in het groen kan een bijzondere woonvorm worden

toegevoegd in de gemeente Veldhoven. Of dit een politieke keuze is of niet, doet verder niet ter zake.

De opmerkingen van appellant ten aanzien van de locatiekeuze in relatie met het meest milieuvriendelijke alternatief hebben wij al besproken in het kader van de inspraakreactie van appellant tegen de MER Veldhoven-West. Hiertoe verwijzen wij dan ook naar het gestelde in voornoemde bijlage 1.

- d. Wat de gevolgen voor het landschap zijn door voorliggend bestemmingsplan, is op dit moment nog niet aan te geven. Voorliggend globaal bestemmingsplan dient immers nog verder uitgewerkt te worden. Dit wil overigens niet zeggen dat geen aandacht wordt besteed aan een goede invulling van het landschap en het behoud van onder andere lineaire en kleinschalige landschapselementen (zie hiervoor ook het gestelde in paragraaf 3.2).
- e. Ten aanzien van de opmerkingen van appellanten over het mogelijk verhogen van het aantal vliegtuigbewegingen op Eindhoven Airport willen wij aangeven dat over dit onderwerp op dit moment nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Vandaar dat dit verder geen onderlegger is van voorliggend bestemmingsplan.
- f. Wij zijn van mening dat door de realisering van 1500 woningen in de drie dorpen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft. Zo is in het Regionaal Structuurprogramma bepaald dat de gemeente Veldhoven in de periode 2005-2030 maar liefst 5.610 woningen dient te realiseren. In dit aantal te realiseren woningen is ook rekening gehouden met de BOR-afspraken, waarbij wij in de periode 2010 – 2029 2.000 woningen voor Eindhoven dienen te bouwen.
Daarnaast is het ook nog van belang te verwijzen naar de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses uit 2008. Uit deze prognoses volgt dat er een flinke groei is voor Veldhoven ten opzichte van de vorige prognose uit 2005. Hieruit volgt dat volgens de prognoses ten aanzien van de demografische ontwikkelingen de gemeente Veldhoven juist wel dient te bouwen, in tegenstelling tot hetgeen appellanten verwoorden in de zienswijze.
De opmerking van appellanten dat er goede mogelijkheden zijn om binnen de nu ongewilde delen van sommige Veldhovense wijken nieuwbouw te creëren is een onvolledige redenatie. Waar bij deze stelling immers niet op wordt ingegaan is de bepaling dat ten aanzien van de BOR-afspraken het gaat om de netto-toevoeging van woningen. Worden in een bestaande wijk woningen gesloopt, dan zal dit aantal netto dienen te worden teruggebouwd.
- g. Op grond van het gestelde in artikel 2, lid 1 van het Besluit Nibm draagt een project niet in betekenende mate bij als door de uitvoering ervan de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Op grond van lid 2 van voornoemd artikel gold tot de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 een grens van 1%. Verder moeten op grond van artikel 5 van het besluit bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties, locaties voor inrichtingen en locaties voor infrastructuur als één locatie beschouwd worden, voor zover die locaties:
 - a. gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur, en
 - b. aan elkaar grenzen of zullen grenzen dan wel in elkaars directe nabijheid zijn gelegen of zullen zijn gelegen, tot een afstand van ten hoogste 1000 meter vanaf de grens van de betreffende locatie of inrichting.

Ten eerste beroept het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' zich niet op het Besluit Nibm. Uit het luchtkwaliteitsonderzoek behorende bij het voorliggende bestemmingsplan volgt dat bij realisatie van de drie dorpen in 2012 de grenswaarden voor fijn stof en NO₂ ruimschoots worden gerespecteerd langs

alle wegen binnen en in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Omdat alle relevante ontwikkelingen in het luchtkwaliteitsonderzoek zijn meegenomen, wordt voldaan aan artikel 5 van het Besluit Nibm, ongeacht of dit besluit van toepassing is.

Ten tweede bleek uit het Luchtkwaliteitsonderzoek Veldhoven-West (d.d. 16 september 2008) van Arcadis, wat de totale ontwikkeling beschrijft, overigens al dat de complete ontwikkeling van Zilverackers niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit.

Tot slot willen wij hier nog opmerken dat Zilverackers (dus ook de drie dorpen) onder IB-nr 583 opgenomen is als een 'in betekenende mate project' in het inmiddels vastgestelde NSL. Dit betekent dat het project op grond van luchtkwaliteitseisen doorgang kan vinden en dat (eventuele) nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit gecompenseerd worden door generieke maatregelen uit het NSL.

- h. Het gebied van Zilverackers waar de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden betreft een dermate groot gebied dat er sprake zal zijn van 'verspreide' overlast van bouwverkeer gedurende de realisatiefase van de verschillende deelprojecten. Omdat er sprake zal zijn van mogelijke overlast op bepaalde locaties gedurende een korte periode is hier in de rapporten verder geen rekening mee gehouden. Hier willen wij nog wel bij benadrukken dat wij trachten om mogelijke overlast tijdens de bouwwerkzaamheden tot het minimum te beperken.

2.8.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.8. ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.9. Waterschap de Dommel, de heer E. van der Schoot, De Locht 66a, 5504 KE Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 28 september 2009, registratienummer 09.17191.

2.9.1. Inhoud zienswijze

- a. Verzoek om in de begrippenlijst 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen.
- b. Verzoek om in de begrippenlijst 'water' op te nemen.
- c. Verzoek om in de artikelen 'bedrijf', 'Groen-stedelijk', 'natuur', 'wonen', 'Groen – uit te werken' en 'woongebied – uit te werken' de eenduidige bestemming 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen.
- d. Verzoek om de zijwatergang RG18 op de verbeelding als water te bestemmen.

2.9.2. Reactie gemeente

- a. In artikel 1 zal, conform het voorstel van het Waterschap, de volgende definitie voor 'waterhuishoudkundige voorzieningen' worden opgenomen: 'Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.'

- b. In artikel 1 zal, conform het voorstel van het Waterschap, de volgende definitie voor 'water' worden opgenomen: 'Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen'.
- c. Er zijn geen belemmeringen om aan het verzoek van het Waterschap te voldoen. Hiertoe zullen de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan worden opgenomen:
 - Artikel 3.1, sub g behorende bij de bestemming 'Bedrijf' zal worden gewijzigd in: 'bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen';
 - Artikel 4.1, sub e behorende bij de bestemming 'Groen – Stedelijk' zal worden gewijzigd in: 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
 - Artikel 5.1, sub d behorende bij de bestemming 'Natuur' zal worden gewijzigd in: 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
 - Artikel 6.1, sub b behorende bij de bestemming 'Wonen' zal worden gewijzigd in: 'bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
 - Artikel 7.1 behorende bij de bestemming 'Groen – Uit te werken' zal worden uitgebreid met sub n: 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen';
 - Artikel 8.1, sub k behorende bij de bestemming 'Woongebied – uit te werken' zal worden aangepast in: 'water, waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen'.
- d. De zijwatergang is gelegen in het te ontwikkelen gebied van de drie dorpen in het groen. Al deze gronden hebben in het voorliggende bestemmingsplan een 'uit te werken' bestemming gekregen, namelijk 'Groen – uit te werken', dan wel 'Woongebied – uit te werken'. Binnen deze globale bestemmingen is bepaald dat de gronden ook bestemd zijn voor water. Omdat het voor het behoud van de flexibiliteit niet wenselijk is om concrete bestemmingen en aanduidingen in het te ontwikkelen gebied op te nemen, zal geen medewerking worden verleend aan het verzoek. Naar onze mening is het voldoende om het begrip 'water' in de bestemmingsomschrijvingen van de uit te werken bestemmingen op te nemen.

2.9.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.9. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub a, b en c) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub d) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.9.2.

2.10. Praktijk voor Osteopathie, familie J.C. Sanders, Roskam 36, 5505 JJ te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17192.

2.10.1. Inhoud zienswijze

- a. Verzoek om zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van de huidige osteopathiepraktijk gevestigd op het perceel Roskam 36. Daarnaast het verzoek om in de nabije omgeving van de huidige praktijk een vervangende praktijkruimte te realiseren en hierover op korte termijn met appellant in overleg te treden om de mogelijkheden in kaart te brengen.

- b. Appellant wil de toezegging van de gemeente dat gedurende het bouwproces van de drie dorpen de bereikbaarheid van de praktijk gewaarborgd is, wat inhoudt dat de Roskam niet mag worden afgesloten en dat de weg kwalitatief op peil dient te blijven.

2.10.2. Reactie gemeente

- a. Met appellant zijn de gesprekken gestart om over de toekomst van de osteopathiepraktijk en een vervangende praktijkruimte te overleggen.
- b. Het al dan niet bereikbaar zijn van de praktijk betreft een aspect dat niet gereguleerd kan worden in een bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan zijn hier dan ook geen nadere bepalingen over opgenomen. Wel willen wij hierover opmerken dat het binnen de gemeente een voorwaarde is dat bij bouwwerkzaamheden de aanliggende percelen bereikbaar blijven. Over de vraag in hoeverre de Roskam zal worden afgesloten, kan nu nog geen duidelijkheid worden gegeven. Dergelijke details worden pas in de uitvoeringsfase bepaald. Wel is, zoals hiervoor vernoemd, het uitgangspunt dat de verschillende percelen zoveel mogelijk bereikbaar blijven.

2.10.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.10. ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.11. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Afdeling ROM, de heer Ir. Ing. A.A.P. Peters, Postbus 412, 5000 AK Tilburg.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17207.

2.11.1. Inhoud zienswijze

Zie het gestelde onder zienswijze nr. 2.2.1

2.11.2. Reactie zienswijze

Zie het gestelde onder zienswijze nr. 2.2.2

2.11.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.11 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren in lijn met de (on)gegrondverklaring van zienswijze nr. 2.2.
- b. De verbeelding, toelichting en regels van het bestemmingsplan aanpassen conform het gestelde onder 2.2.2.

2.12. De heer J.G.J. Coppens, Sondervick 95, 5505 NC te Veldhoven.

Brief ontvangen 29 september 2009, gedateerd 25 september 2009, registratienummer 09.17187.

2.12.1. Inhoud zienswijze

- a. De huidige woonsituatie zal door de plannen ernstig worden geschaad, doordat appellant zijn tuin grotendeels verliest. De tuin is op dit moment grotendeels ingericht als achtertuin, speelweide en weiland.
- b. Door de plannen zal het uitzicht veranderen.
- c. De waardevermindering van de woning zal aanzienlijk zijn.

- d. De gronden zijn momenteel in gebruik als tuin, achtertuin en speelweide en voor een klein gedeelte als grasland. Door de bestemming te wijzigen in groenstrook zal er een drastische wijziging optreden ten aanzien van het gebruik van de gronden, wat leidt tot een forse schade.
- e. Aangezien de gronden nu een hoogwaardige bestemming hebben als tuin, speelweide, zal voor deze gronden niet de eenheidsprijs van toepassing zijn. Indien de gemeente niet overgaat tot aankoop en niet tot eventuele onteigening, dan zal de huidige eigenaar de bestemmingswijziging voor eigen rekening moeten nemen en het gelach dienen te betalen.
- f. De gemeente past eigendomsplanologie toe door de bestemming van de gronden van particulier te degraderen naar een groenstrook en op de eigen gronden woningen mogelijk te maken.
- g. Het is niet duidelijk hoe de groenstroken worden ingevuld. Hierdoor is ook niet duidelijk wat de gevolgen voor appellant zijn. De gemeente dient hierin duidelijkheid te verschaffen.
- h. De gemeente gaat voorbij aan het principe zuinig ruimtegebruik. De gemeente dient voor heel Zilverackers de plannen integraal te presenteren en daarbij aan te geven welk gedeelte wel en welk gedeelte niet wordt bebouwd.
- i. De plannen tasten het woongenot aan. Het weidse uitzicht en hebben van voldoende ruimte maken plaats voor drukte, overlast en een beperkt uitzicht.

2.12.2. Reactie gemeente

- a. Volgens het voorliggende bestemmingsplan is de achterzijde van het perceel van appellant bestemd als 'Groen – Uit te werken'. Gronden met deze bestemming dienen nog een nadere bestemming te verkrijgen in het uitwerkingsplan dat naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan zal worden opgesteld. In dit uitwerkingsplan zal bepaald worden of het betreffende perceel een functie ten behoeve van de bestemming 'groen – landschappelijk' krijgt of een functie ten behoeve van de bestemming 'groen – stedelijk'. Krijgt het perceel een bestemming ten behoeve van de bestemming 'groen – stedelijk', dan bestaat de mogelijkheid dat het perceel conform het huidige gebruik als achtertuin, speelweide en weiland gebruikt kan blijven.
Dit wil overigens niet zeggen dat de gemeente de gronden niet in eigendom zou willen verkrijgen. Het is de wens van de gemeente ook deze gronden via minnelijke verwerving in eigendom te verkrijgen, om zo de gronden conform de opgenomen 'groene' bestemming naar eigen wens te bestemmen en in te richten, passend binnen de toekomstige groene visie voor het gebied.
De opmerking van appellant dat hij zijn tuin grotendeels verliest, is dus niet juist. Vooralsnog heeft de gemeente het standpunt, zoals ook verwoord in het ontwerp-exploitatieplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers', dat getracht wordt om op minnelijke wijze te komen tot verwerving van de gronden en dat de gemeente vooralsnog niet van plan is om te onteigenen.
- b. Het gestelde door appellant is correct. Het huidige uitzicht vanaf de achterzijde van het perceel zal door de realisering van de drie dorpen in het groen veranderen en niet meer zo wijds zijn als in de huidige situatie. Toch willen wij hier wel bij benadrukken dat de realisering van de drie dorpen op een bijzondere wijze vorm wordt gegeven, namelijk door het groene karakter rondom en tussen de dorpen. Hoewel er sprake zal zijn van verandering van het uitzicht, zijn wij van mening dat dit individuele belang niet opweegt tegen het algemene belang dat gediend wordt door de realisering van de drie dorpen.

- c. Indien appellant van mening is dat door het voorliggende bestemmingsplan de waarde van de woning wordt verminderd, kan appellant na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan desgewenst een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen conform het gestelde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Voor het indienen van planschadeverzoeken heeft de gemeenteraad bij besluit van 16 december 2008 een procedureverordening vastgesteld.
- d. Zoals ook al gesteld onder sub b is op dit moment nog niet duidelijk hoe het achterste gedeelte van het perceel in het uitwerkingsplan bestemd zal worden. Het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3413, was (ten aanzien van het achterste gedeelte van het perceel) gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' en bestemd als 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, behoud en herstel van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Of er inderdaad sprake is van wijziging van de bestemming, waardoor het perceel niet meer conform het huidige gebruik bestemd zal worden, is op dit moment dan ook nog niet aan te geven. Mocht het perceel bestemd worden ten behoeve van de functie 'groen – stedelijk' dan zijn wij van mening dat deze bestemming beter aansluit bij het huidige gebruik dan de vigerende bestemming conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Ten aanzien van mogelijke schade, zie het gestelde onder sub c.
- e. Het bestemmingsplan reguleert niets over eenheidsprijzen. Voor een gemeentelijke reactie in het kader van dit aspect van de zienswijze verwijzen wij dan ook naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen exploitatieplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers (december 2009)'.
 - f. Voorliggend bestemmingsplan is tot stand gekomen op basis van het Masterplan Veldhoven-West en de Structuurvisie Zilverackers. Hierin is de stedenbouwkundige basis gelegd voor een goede ruimtelijke invulling van de uitbreidingslocatie. Naar onze mening legt het bestemmingsplan de basis voor het creëren van een goede ruimtelijke ordening, wat vertaald wordt in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat van de drie dorpen in het groen, ongeacht de eigendomsverhoudingen. Hierbij is het uitgangspunt dat de te realiseren dorpen omringd worden door 'groene structuren' en door deze groene structuren juist los worden gesitueerd van de woningen aan de Sondervick. Op basis hiervan heeft een gedeelte van het betreffende perceel van appellant de bestemming 'Groen – Uit te werken' gekregen. Hier dient bij opgemerkt te worden dat de gemeente tracht om niet alleen de gronden in eigendom te verkrijgen die bestemd zijn als 'Woongebied – Uit te werken', maar net zo goed de gronden die zijn bestemd als 'Groen – Uit te werken'. De gemeente voert al jaren een actieve grondpolitiek in het westen van Veldhoven, om zo de benodigde gronden in eigendom te verkrijgen.
 - g. Het voorliggende bestemmingsplan legt de planologisch-juridische basis voor de realisering van het groen rondom de drie dorpen. Hoe dit nader wordt uitgewerkt en wat dit concreet betekent voor appellant, is op dit moment nog niet bekend. Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zullen uitwerkingsplannen worden opgesteld, waarin dit verduidelijkt zal worden. Hier dienen wij bij op te merken dat aan de totstandkoming van een uitwerkingsplan een procedure is gekoppeld, waarin belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.
 - h. Onduidelijk is waarom appellant tot de conclusie komt dat voorbij wordt gegaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Zoals bekend heeft de gemeente Veldhoven een belangrijke woningbouwopgave. Door de grootte van deze

woningbouwopgave is het niet mogelijk deze binnenstedelijk op te lossen en is gezocht naar een mogelijke locatie buiten de bebouwde kom. Hiertoe is het gebied in de Zonderwijkse Akkers het meest geschikt bevonden. Omdat dit niet binnen bestaand bebouwd gebied opgelost kan worden, wordt naar onze mening voldaan aan de principes van zuinig ruimtegebruik. Daarnaast willen wij nog opmerken dat door de realisering van de drie dorpen in het groen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de integratie van wonen in een groene setting, waardoor een bijzonder woon- en leefklimaat in Veldhoven wordt gecreëerd. Daarnaast heeft de gemeente al in een veel eerder stadium de plannen voor het gehele ontwikkelingsgebied Zilverackers gepresenteerd. Zo is het Masterplan Veldhoven-West al in mei 2007 vastgesteld en de Structuurvisie Zilverackers in 2008 gepresenteerd en op 7 april 2009 vastgesteld.

- i. Het individuele belang van appellant weegt niet op tegen het algemene belang van de ontwikkeling van de drie dorpen. Voor mogelijke planschade zie het gestelde onder sub c.

2.12.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.12 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.13. ARD b.v., de heer P.M. van Herk, Zandoerleseweg 20, 5507 NJ te Veldhoven, namens de heer en mevrouw Vervest wonende Sondervick 31 te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 28 september 2009, registratienummer 09.17211.

2.13.1. Inhoud zienswijze

Verzoek om de plangrens dusdanig te wijzigen dat het gehele (huis) perceel Sondervick 31 buiten het rechtsgebied van dit bestemmingsplan blijft. Op een deel van de huiskavel is een veldschuur gelegen die wordt gebruikt voor de stalling van materieel en als schuilgelegenheid voor dieren. Volgens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' is op dat deel van het perceel 'achterbebouwing' van toepassing, hetgeen inhoudt dat er een ambachtelijk bedrijf gevoerd mag worden. Van die mogelijkheid wordt nu geen gebruik gemaakt, maar het college heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' gesteld dat 'er zeker geen bestaande rechten worden aangetast. Ook de bestaande gebruiksmogelijkheden worden zodoende niet aangetast, want als voorheen blijft ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan'.

2.13.2. Reactie gemeente

Zoals ook in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is aangegeven, is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' leidend geweest voor de begrenzing van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Dit is ingegeven om te voorkomen dat bepaalde gronden niet zijn bestemd in een recent geactualiseerd bestemmingsplan. Door deze keuze van begrenzing zijn ook een aantal 'achtertuinten' van huiskavels aan de Sondervick gelegen in voorliggend bestemmingsplan, waaronder het perceel Sondervick 31. Omdat deze achtertuinten geen onderdeel vormen van de te ontwikkelen drie dorpen, maar wel van het groene overgangsgebied naar de drie dorpen, hebben deze gronden de bestemming 'Groen – Stedelijk' gekregen. In de regels behorende bij deze bestemming is bepaald dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor 'tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen' en '(dieren)weiden'. Door deze bestemming wordt het huidige gebruik conform bestemd. Wij zijn van mening dat hierdoor de bestaande rechten voldoende worden gewaarborgd.

Hier dient bij opgemerkt te worden dat het achterste gedeelte van het perceel, dat nu in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, was gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', waarin het bestemd was als 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien in de zienswijze duidelijk wordt aangegeven dat er op dit moment geen agrarische activiteiten plaatsvinden, zijn wij van mening dat de bestemming 'Groen – Stedelijk' een passendere bestemming is.

Ten aanzien van de opmerkingen over een mogelijk ambachtelijk bedrijf op de locatie willen wij opmerken dat deze mogelijkheid ook niet volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' bestond. Aangezien er nu geen activiteiten hieromtrent plaatsvinden en wij van mening zijn dat dergelijke activiteiten ook niet wenselijk zijn in dit overgangsgebied, zullen wij een dergelijke mogelijkheid ook niet opnemen in voorliggend bestemmingsplan.

Tot slot willen wij nog opmerken dat volgens het bepaalde in artikel 4 van voorliggend bestemmingsplan de bestaande gebouwen, in maximaal de bestaande maatvoering, gehandhaafd mogen blijven.

Gelet op het voornoemde zien wij geen reden om het perceel niet mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Overigens willen wij hierbij nog opmerken dat het planologisch-juridisch geen verschil maakt in welk bestemmingsplan gronden zijn gelegen, maar meer welke regels betrekking hebben op de gronden.

2.13.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.13 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.14. ZLTO, de heer H.H.M. Breukers, Postbus 91, 5000 MA te Veldhoven, namens de heer J. Coppelmans wonende Schooterweg 41 te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.65544.

2.14.1. Inhoud zienswijze

- a. Het woonhuis van appellant is in de directe nabijheid van de geplande Zilverbaan gelegen. Op basis van de huidige plankaarten dient het woonhuis en de tuin van de familie Coppelmans geamoveerd te worden, maar dit is niet duidelijk te zien op de plankaarten. Duidelijkheid is hieromtrent gewenst. Ook als de geplande weg niet het woonhuis raakt, zal deze pal voor het woonhuis komen te liggen, wat veel overlast zal veroorzaken en tot waardedaling van het huis zal leiden.
- b. De gemeente wijst deze gronden aan als weg en als groenstrook. Tevens geeft de gemeente aan dat zij deze grond wil verwerven.
- c. Zie zienswijze 2.12.1, sub f.
- d. Zie zienswijze 2.12.1, sub g.
- e. Zie zienswijze 2.12.1, sub h.

2.14.2. Reactie gemeente

- a. Het woonhuis Schooterweg 41 is niet gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Ook de te realiseren Zilverbaan is niet in voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch geregeld. Het exacte tracé van de Zilverbaan zal op korte termijn planologisch-juridisch geregeld worden in een apart bestemmingsplan. Op dat moment kan ook pas een oordeel worden

gevormd over de gevolgen van deze ontsluitingsweg voor het woonhuis en de leefomgeving van appellant.

Overigens willen wij hierbij opmerken dat het in theorie nog wel mogelijk is dat de ontsluitingsroute naar het oosten wordt verschoven, maar in dat geval zou er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld en in procedure dienen te worden gebracht. Op dit moment is het uitgangspunt dat deze niet over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zal worden gesitueerd.

- b. Zoals gesteld onder a zijn de gronden van het woonhuis van appellant niet gelegen in voorliggend bestemmingsplan en eveneens niet in het tegelijkertijd ter inzage gelegen ontwerp-exploitatieplan. De gemeente heeft deze gronden dus ook nog niet aangewezen als weg dan wel groenstrook.
- c. Zie reactie gemeente op zienswijze 2.12.2, sub f.
- d. Zie reactie gemeente op zienswijze 2.12.2, sub g.
- e. Zie reactie gemeente op zienswijze 2.12.2, sub h.

2.14.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.14 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.15. De heer H. van de Pas, Middelhei 36, 5508 TT te Veldhoven.

Mondelinge zienswijze d.d. 14 september 2009.

2.15.1. Inhoud zienswijze

Verzoek om voor het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3592 een woonbestemming op te nemen in plaats van de bestemming 'Groen – Uit te werken', zodat een woning kan worden gerealiseerd. Op het perceel Sondervick 107 is een aantal jaren geleden ook een woning gerealiseerd. Gelet hierop zou op voornoemd perceel op basis van het gelijkheidsbeginsel ook de mogelijkheid moeten bestaan voor de realisering van een woning. De gemeente heeft ook de suggestie gewekt dat een woning hierop mogelijk zou worden gemaakt via voorliggend bestemmingsplan.

2.15.2. Reactie gemeente

In de Structuurvisie Zilverackers heeft het betreffende perceel de aanduiding 'bos' gekregen. De gedachte hierachter is om een groene verbinding te leggen met het bestaande groen aan de andere zijde van de Sondervick (tegen 't Look aan). Daarnaast is bewust rondom de te realiseren dorpen een groene zone gelegd. Juist hierdoor wordt invulling gegeven aan het principe van de drie dorpen in het groen. Door vanaf de Heerbaan een groene invulling aan het gebied te geven, komt het concept van de 'drie dorpen in het groen' meer tot z'n recht. Het toevoegen van woningen in het noordelijk gedeelte van de Sondervick zou de verbinding met het groen aan het begin van 't Look teniet doen en zou eveneens het concept van het groen rondom de drie dorpen aantasten. Gelet hierop kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek.

Daarnaast zijn wij van mening dat aan de gerealiseerde woning aan de Sondervick 107 geen rechten kunnen worden ontleend. Deze situatie is niet te vergelijken met voorliggende situatie. Zo was in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' al een bouwmogelijkheid voor de bouw van een woning op het perceel Sondervick 107 opgenomen.

Daarnaast is bij ons niet bekend dat wij de indruk zouden hebben gewekt dat op het perceel een woning zou kunnen worden gerealiseerd.

2.15.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.15 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.16. Krijger Advies, mr. W. Krijger, Postbus 319, 5110 AH te Baarle-Nassau, namens de heer en mevrouw Kootkar wonende Kleine Vliet 4 te Veldhoven.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.17344.

2.16.1. Inhoud zienswijze

- a. Tegen de Structuurvisie Zilverackers en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is een zienswijze ingediend, welke als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.
- b. Het perceel van appellant is niet gelegen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De percelen rondom het perceel van appellant hebben de bestemming 'woongebied, nader uit te werken'. Verzoek om het perceel van appellant alsnog op te nemen in het plangebied en eveneens de bestemming 'woondoeleinden, nader uit te werken' te geven. Er zijn immers geen ruimtelijke motieven overlegd op basis waarvan de oorspronkelijk in het Masterplan geplande boswoningen op het perceel van appellant niet wenselijk zou zijn.

2.16.2. Reactie gemeente

- a. De beantwoording van de zienswijzen tegen de Structuurvisie Zilverackers en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van beide plannen. De beantwoording is voldoende en wij zien geen aanleiding hier wederom op in te gaan. De reactie destijds volstaat. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar bijlage 2 (behorende bij voorliggende nota).
- b. In het voorliggende bestemmingsplan heeft een juridische vertaling plaatsgevonden van de Structuurvisie Zilverackers. Al bij de vaststelling van deze Structuurvisie door de gemeenteraad is ervoor gekozen om de boswoningen niet meer over te nemen. De gedachte hierachter was dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is gediend met het handhaven van het bos in een natuurlijke staat, hetgeen niet combineerbaar is met de bouw van woningen in het bos. Ons standpunt rondom het realiseren van woningen in het bos is ongewijzigd. Het perceel van appellant zal worden meegenomen in het nog op te stellen 'groene' bestemmingsplan van Zilverackers.

2.16.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.16 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.17. De heer E.P. van Drunen, Sondervick 89, 5505 NC te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17302.

2.17.1. Inhoud zienswijze

- a. Doordat het pand Sondervick 89 met bijbehorend perceel grenst aan de rand van de toekomstige bebouwing van de drie dorpen, wordt het uitzicht ontnomen.

- b. De grote verkeersdrukte aan de Sondervick zal door de uitbreiding van het plan voor de drie dorpen alleen maar toenemen en de verkeersveiligheid aan de Sondervick niet ten goede komen.
- c. Onduidelijk waarom een gedeelte van het perceel aan de Sondervick 89 nu wel in het plan fase 2 is ingedeeld en in eerdere plannen niet.

2.17.2. Reactie gemeente

- a. Het gestelde door appellant is correct. Het huidige uitzicht vanaf de achterzijde van het perceel zal door de realisering van de drie dorpen in het groen veranderen en niet meer zo landelijk zijn als in de huidige situatie. Toch willen wij hier wel bij benadrukken dat de realisering van de drie dorpen op een bijzondere wijze vorm wordt gegeven, namelijk door het groene karakter rondom en tussen de dorpen. Hoewel er sprake zal zijn van verandering van het uitzicht, zijn wij van mening dat dit individuele belang niet opweegt tegen het algemene belang dat gediend wordt door de realisering van de drie dorpen.
- b. Om inzicht te krijgen in de verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van de drie dorpen op het bestaande wegennet, is een 'verkeerstoets' uitgevoerd, die als bijlage 1 in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. In deze verkeerstoets is onderzocht wat de intensiteiten op het wegennet zijn in de huidige situatie (zonder Zilverackers, de Zilverbaan, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan), de autonome situatie (de eerste planfase van Zilverackers is gerealiseerd: de woningbouw in Oerle-Zuid, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan) en de nieuwe situatie (het gehele plan inclusief Zilverbaan, de Drie Dorpen en enkele gebieden ten westen van de Westelijke Ontsluitingsroute).
Uit deze verkeerstoets volgt dat de verschillende intensiteiten in de nieuwe situatie de kritische IC-waarde van 0,8 niet eens benaderen. Een IC-waarde van 1 betekent dat 100% van de wegencapaciteit nodig is en geeft een indicatie dat congestie op zal treden. In de regel wordt een IC-waarde van boven de 0,8 als onacceptabel beschouwd omdat hierbij de kans op congestie aanwezig is. In het wegvak Eindhovensebaan - Jupiter, ter hoogte van de woning van appellant, bedraagt de IC-waarde zelfs 0,41.
Daarnaast dient bedacht te worden dat in het Verkeerscirculatieplan van Veldhoven is bepaald dat het wenselijk is dat de Sondervick minder aantrekkelijk dient te worden gemaakt als doorgaande route. Dit zal ook de verkeersveiligheid ten goede komen.
- c. Zoals ook in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is aangegeven, is de begrenzing van het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' leidend geweest voor de begrenzing van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. Dit is ingegeven om te voorkomen dat bepaalde gronden niet zijn bestemd in een recent geactualiseerd bestemmingsplan. Door deze keuze van begrenzing zijn ook een aantal 'achtertuinten' van huiskavels aan de Sondervick gelegen in voorliggend bestemmingsplan, waaronder de achtertuin van het perceel Sondervick 89. Omdat deze achtertuinen geen onderdeel vormen van de te ontwikkelen drie dorpen, maar wel het groene overgangsgebied naar de drie dorpen zijn, hebben deze gronden de bestemming 'Groen – Stedelijk' gekregen. In de regels behorende bij deze bestemming is bepaald dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor 'tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen' en '(dieren)weiden'. Door deze bestemming wordt het huidige gebruik conform bestemd.

2.17.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.17 ongegrond verklaren.

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

2.18. Aert Swaens, mevrouw Kessels, Postbus 60, 5500 AB te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17295.

2.18.1 Inhoud zienswijze

In het voorliggende bestemmingsplan heeft het perceel Roskam 19 te Veldhoven een woonbestemming gekregen, terwijl dit niet past bij de huidige gebruikssituatie, zijnde: wonen, dag- en nachtopvang (logeeropvang) van meervoudig gehandicapten. In 2001 is door de gemeente vrijstelling en een bouwvergunning verleend voor voornoemd gebruik. Verzoek om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

2.18.2. Reactie gemeente

De gemeente heeft inderdaad medewerking verleend aan het gebruik van het perceel Roskam 19 ten behoeve van dag- en nachtopvang voor gehandicapte kinderen. Gelet hierop zal de bestemming worden gewijzigd in 'Maatschappelijk', waarbij tevens wordt aangegeven dat er sprake is van een 'specifieke vorm van maatschappelijk – opvang van gehandicapten'. Hiertoe zal de verbeelding worden aangepast en zal in de regels een extra regel worden opgenomen, namelijk voor de bestemming 'Maatschappelijk'.

2.18.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.18 gegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding en de regels conform het gestelde in 2.18.2. van het bestemmingsplan aan te passen.

2.19. Mevrouw L. de Geus-Schop, Sondervick 95b, 5505 NC te Veldhoven.

Brief ontvangen 30 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17293.

2.19.1 Inhoud zienswijze

Een gedeelte van het perceel Sondervick 95b is gelegen binnen de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan. Het is niet duidelijk of het perceel bestemd is als 'groen – stedelijk' of als 'groen – uit te werken'. De bestemming 'Groen – uit te werken' betreft een invulling door de gemeente. De tuin is nu een landelijke tuin, waarbij de aanleg langzaam overgaat in natuurlijk bos. In 2000 is met subsidie van Brabants Landschap het achterste deel van de tuin als natuurlijk vogelbosje aangeplant. Juist het meest landelijke deel van de tuin valt in voorliggend bestemmingsplan. Als door het uitvoeren van voorliggend bestemmingsplan de tuin niet kan blijven wat het nu is, betekent dit een zware beperking van het woongenot.

2.19.2. Reactie gemeente

Het betreffende gedeelte van het perceel Sondervick 95b is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Groen – Uit te werken'. Dit gedeelte van het perceel was in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' bestemd als 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, behoud en herstel van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Of er inderdaad sprake is van wijziging van de bestemming, waardoor het perceel niet meer conform het huidige gebruik bestemd zal worden, is op dit moment dan ook nog niet aan te geven. Volgens het bepaalde in artikel 7.1 zijn deze gronden immers bestemd voor onder andere 'Groen-stedelijk', maar ook 'Groen-landschappelijk' en beplanting. Wat voor deze gronden de passende bestemming zal worden, zal bepaald worden in het nog op te stellen uitwerkingsplan.

Mocht het perceel bestemd worden ten behoeve van de functie 'groen – stedelijk' dan zijn wij van mening dat deze bestemming beter aansluit bij het huidige gebruik dan de vigerende bestemming conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'.

Gelet op het huidige gebruik van de gronden, zijnde een groene invulling, zien wij voorsnog geen problemen ten aanzien van de huidige bestemming. Gelet op de structuur van voorliggend concept, zijnde de drie dorpen omringd door groen, en de ligging van het betreffende gedeelte van het perceel, ligt een groene bestemming hier voor de hand. Wij zien voorsnog geen reden om aan te nemen dat het huidige gebruik niet kan voortbestaan.

Overigens willen wij hier bij opmerken dat ook aan de totstandkoming van een uitwerkingsplan, wat zal volgen op voorliggend bestemmingsplan en waarin een nadere afweging wordt gemaakt over de invulling van het perceel, de mogelijkheid bestaat om van de rechtsbeschermingsmogelijkheden gebruik te maken. Zo zal het uitwerkingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.

2.19.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.19 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.20. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer C.M.J. Bogaars en mevrouw P.F.L. Bogaars van de Hurk wonende Zittard 5 te Veldhoven.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.17292.

2.20.1. Inhoud zienswijze

- a. De woning (en gronden) van appellant zijn niet gelegen in het plangebied, maar de opzet is zodanig dat dit al duidelijk de invulling van de nog in procedure te brengen bestemmingsplannen voor het gebied Zilverackers en aan te leggen ontsluitingsroute geeft. De westelijke begrenzing laat de contouren zien van het tracé van de WOR, waardoor er geen ruimte / flexibiliteit meer bestaat om de WOR nog in oostelijke richting te verschuiven. Het tracé van de WOR wordt nu grotendeels bepaald zonder formele besluitvorming daarover waartegen inspraak mogelijk is.
- b. Er bestaan ernstige twijfels ten aanzien van het nakomen van bestuurlijke afspraken over de ontsluiting van het plangebied Zilverackers. Eerst zou de WOR worden voltooid alvorens tot woningbouw zou worden overgegaan. Op dit moment is deze afspraak niet in het ruimtelijke besluitvormingsproces verzekerd en wordt er zelfs openlijk aan getornd. Op blz. 19 van de toelichting staat immers vermeld dat in 2012 ten tijde van de oplevering van de eerste woningen de WOR wordt gerealiseerd. Dit heeft als gevolg dat alle bouwstromen gedurende de realisatie en al het bestemmingsverkeer na oplevering via de bestaande wegen zal moeten worden afgewikkeld.

2.20.2. Reactie gemeente

- a. De begrenzing van voorliggend bestemmingsplan is aan de westzijde inderdaad afgestemd op het toekomstige tracé van de Zilverbaan. Het exacte tracé van de Zilverbaan is op dit moment echter nog niet bekend, maar zodra dit bekend is wordt het bijbehorende bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure gebracht. Hoe het tracé precies gaat lopen is op dit moment dan ook nog niet aan te geven.

Overigens willen wij hierbij opmerken dat het in theorie nog wel mogelijk is dat de ontsluitingsroute naar het oosten wordt verschoven. In dat geval zal wel een herziening van het bestemmingsplan opgesteld dienen te worden en in procedure te worden gebracht. Op dit moment is wel het uitgangspunt dat de ontsluitingsroute niet over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zal worden gesitueerd.

Dit neemt niet weg dat bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de Zilverbaan van alle rechtsbeschermingsmiddelen gebruik kan worden gemaakt. Het gestelde van appellant dat er geen inspraak mogelijk is in het kader van het tracé van de WOR is dan ook niet juist.

Daarnaast willen wij hier nog bij benadrukken dat in voorliggend bestemmingsplan wel een duidelijke juridische koppeling is gelegd tussen de Zilverbaan en de nog vast te stellen uitwerkingsplannen voor de drie dorpen. Zo is in artikel 8.2.1, sub b gesteld dat voordat een uitwerkingsplan vast wordt gesteld de Zilverbaan gerealiseerd dient te zijn. Van deze mogelijkheid kan enkel worden afgeweken indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat gefaseerde realisatie niet leidt tot een significante verkeerstoename in de aanliggende woonwijken.

- b. Zoals uit onze reactie in sub a volgt is er een duidelijke juridische koppeling gelegd tussen de gerealiseerde Zilverbaan en het vaststellen van uitwerkingsplannen. Het gestelde in de toelichting is dan ook niet helemaal juist en zal hierop worden aangepast.

2.20.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.20. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.20.2.

2.21. G.G.C.M. Coppens, Molenpad 24, 5524 BD te Steensel.

Brief ontvangen 28 september 2009, gedateerd 23 september 2009, registratienummer 09.17094.

2.21.1. Inhoud zienswijze

- a. Op de verbeelding is aangegeven dat er binnen het invloedsgebied externe veiligheid binnen een straal van 150 meter wordt gebouwd, waardoor de bedrijfsvoering op het perceel Sondervick 93 wordt beperkt. Uit bijlage 11 behorende bij de toelichting is te zien dat het plangebied wonen voor een deel in de milieuzonering van het bedrijf komt te liggen.
- b. In de toelichting wordt op blz. 58 aangegeven dat op grond van de vergunde milieusituatie er sprake is van een invloedsgebied externe veiligheid met een straal van 150 meter vanaf het bedrijf aan de Sondervick 93. Dat het bedrijf verhuisd is, is niet relevant omdat er concrete plannen bestaan om opnieuw invulling te geven aan de bestaande milieuvergunning. Bij de uitwerking van de woningbouw in het plangebied dient hiermee rekening te worden gehouden. Gesuggereerd wordt dat nu het bedrijf vanaf 01-01-2009 (en niet 01-07-2008 zoals vermeld op blz. 69 van de toelichting) is verhuisd, niet meer met dit invloedsgebied rekening hoeft te worden gehouden.
- c. De beperking van 'daaraan verbonden' en 'ondergeschikte detailhandel' van groothandel in bestrijdingsmiddelen zoals opgenomen in artikel 3.1, sub c is te beperkt geformuleerd en kan tot discussie leiden. Ook allerlei aanverwante

artikelen ten behoeve van deze sector worden verkocht. Verzoek om de regels af te stemmen op de vergunde en feitelijke situatie.

- d. In de regels en de toelichting is een SBI-codering opgenomen, die niet terug is te vinden in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om misverstanden te voorkomen dient dit te worden gecorrigeerd. Voortzetting van de huidige activiteiten moet in de huidige Staat van bedrijfsactiviteiten kunnen, maar ook omschakeling naar een qua milieubelasting gelijksoortig bedrijf moet tot de mogelijkheden behoren.
- e. De grote verkeersdrukte op de Sondervick zal door de uitbreiding van het plan voor de drie dorpen alleen maar toenemen, wat de verkeersdrukte aan de Sondervick niet ten goede zal komen.

2.21.2. Reactie gemeente

- a. Voordat tot vaststelling van een uitwerkingsplan voor het te ontwikkelen woongebied kan worden overgegaan dient volgens het gestelde in artikel 8.2.1, sub c vast te staan dat er een aanvaardbaar milieuhygiënisch werk-, woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Hiertoe is in dit artikel ook bepaald dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, waaronder het bedrijf gevestigd op het perceel Sondervick 93, met haar milieubelemmeringen dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht dienen te zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten. Gelet op het bepaalde in artikel 8.2.1, sub c zal bij blijvende bedrijfsactiviteiten conform de huidige situatie, de bedrijfsvoering op het perceel Sondervick 93 niet worden belemmerd.
- b. Zoals gesteld onder sub a zal in het kader van de uitwerkingsplannen allereerst duidelijkheid dienen te worden verkrijgen over de garantie van een aanvaardbaar milieuhygiënisch werk-, woon- en leefsituatie in de toekomstige woongebieden. Zolang het bedrijf aan de Sondervick 93 nog geldende milieuvergunningen heeft, zal hier rekening mee moeten worden gehouden, evenals voor de dan geldende contouren in het kader van de externe veiligheid. Mochten er soortgelijke activiteiten in het pand Sondervick 93 opnieuw uitgevoerd gaan worden, passend binnen de vigerende milieuvergunning dan wel wet- of regelgeving, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Overigens zal de opmerking in de toelichting dat het bedrijf niet meer actief is sinds 1 juli 2008 worden gewijzigd in 1 januari 2009.
- c. Het perceel Sondervick 93 was gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, herziening Sondervick 93'. Hierin is het volgende in de regels betreffende de gronden van het perceel Sondervick 93 bepaald: 'detailhandel (in meststoffen, zaden en gewasbeschermingsmiddelen) als ondergeschikte nevenactiviteit wordt uitsluitend toegestaan binnen het daartoe op de kaart aangegeven gebied'. Om dezelfde gebruiksmogelijkheden als in de huidige situatie te geven, zullen in het voorliggende bestemmingsplan dezelfde uitgangspunten worden opgenomen ten behoeve van detailhandel. Hiertoe zal het gestelde in artikel 3.1, sub a en de verbeelding worden aangepast.
- d. Volgens het bepaalde in artikel 3.1 is het mogelijk om op het perceel Sondervick 93 een bedrijfsactiviteit in de vorm van een 'groothandel bestrijdingsmiddelen' uit te oefenen. Doordat in dit artikel specifiek is bepaald dat deze vorm van bedrijfsactiviteit is toegestaan, is het niet noodzakelijk om deze vorm van bedrijfsactiviteit eveneens op te nemen in de bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'. Naar onze mening is voortzetting

van de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Sondervick 93 op deze manier voldoende gegarandeerd.

Ten aanzien van een mogelijke omschakeling van bedrijfsactiviteit is in voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.6.2, de bestemming te wijzigen naar een andere vorm van bedrijf. Door dit artikel is het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders, onder nadere voorwaarden, de bestemming wijzigen, teneinde een bedrijf toe te staan dat is opgenomen in de eerder vermelde bijlage van het bestemmingsplan, zijnde Bijlage 3 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'. Naar onze mening biedt dit artikel voldoende mogelijkheden voor functiewijziging.

- e. Zie het gestelde onder 2.17, sub b.

2.21.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.21. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b en c) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a, d en e) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.21.2.

2.22. Zeker Bouwen b.v., mevrouw mr. Y.A. Breunesse, Langenbergsestraat 6, 5473 NM te Heeswijk-Dinther, namens Tuincentrum Coppelmans, Sondervick 19 te Veldhoven.

Brief ontvangen 2 oktober 2009, gedateerd 1 oktober 2009, registratienummer 09.17451.

2.22.1. Inhoud zienswijze

- a. Omdat het gemeentebestuur ervoor gekozen heeft dat het Tuincentrum Coppelmans niet hoeft te wijken voor het plan, dient ook het gehele perceel van appellant, zijnde het perceel Sondervick 19, een bedrijfsbestemming te krijgen. Omdat verplaatsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk wordt geacht, dienen de regels zodanig te zijn dat het bedrijf voor de looptijd van het bestemmingsplan ook een efficiënte bedrijfsvoering / routing op haar terrein kan creëren.
- b. De in artikel 3.1, onder a opgenomen SBI-code 4752 is onjuist. Deze SBI-code staat voor een winkel in 'Doe het zelf activiteiten'. Verzoek om dit aan te passen.
- c. Op de verbeelding is aangegeven dat het grootste bouwvlak voor 95 procent mag worden bebouwd. Appellant vraagt zich af om welke reden dit percentage is gegeven.
- d. Voorstel om de oppervlakte tussen de twee bebouwingsoppervlaktes (tussen de loods en de winkel) ook als bebouwingsoppervlakte te bestemmen, zodat één aansluitend bouwvlak ontstaat voor de bedrijfsbebouwing.
- e. In artikel 3.5, onder a is opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan voor perifere detailhandel. Onder perifere detailhandel wordt eveneens een tuincentrum verstaan. De verkoop van stenen, tuinhout, tuinaarde, etc. worden altijd buiten opgeslagen. Verzoek om buitenopslag bij het tuincentrum toe te staan. Momenteel is de buitenopslag aan de achterzijde van het perceel gesitueerd, waar nu de bestemmingen 'Groen – Stedelijk' en 'Groen – uit te werken' zijn gelegen.
- f. In artikel 3.5, onder g is bepaald dat het niet is toegestaan de gronden met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – parkeren' bedrijfsmatig te gebruiken,

behoudens voor parkeren. Appellant is van mening dat de specifieke aanduiding 'parkeren' moet vervallen om de vrijheid te blijven behouden om het perceel anders in te delen.

- g. In artikel 3.5, onder h is opgenomen dat het niet toegestaan is om de gronden met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – groenvoorziening' anders te gebruiken dan voor groenvoorziening. Het verzoek om de groenvoorziening aan de achterzijde van de loods niet meer als dusdanig te bestemmen, aangezien het anders onmogelijk wordt gemaakt om naar het achterste gedeelte van het perceel te komen en aan de achterzijde van de loods goederen te laden en te lossen. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt dat het laden, lossen en draaien en keren van de vrachtauto's op eigen terrein zou geschieden. De tweede strook 'groenvoorziening' op het midden van het perceel werkt belemmerend. De groenvoorziening werkt als barricade als appellant ook een gedeelte van dit terrein ten behoeve van het parkeren wil gebruiken.
- h. Verzoek om het perceel met het kadastrale nummer 4396 te bestemmen als 'Bedrijf' in plaats van de opgenomen bestemmingen 'Groen – stedelijk' en 'Groen – uit te werken'. Door deze bestemmingen kunnen deze gronden immers niet gebruikt worden voor het tuincentrum, hetgeen betekent dat niet meer aan de achterzijde van de loods kan worden geladen en gelost, de vrachtwagens niet meer op eigen terrein kunnen draaien, geen extra parkeercapaciteit gecreëerd kan worden en geen buitenopslag van tuinbouwbenodigdheden plaats kan vinden.

2.22.2. Reactie gemeente

- a. Met appellant zijn al over een langere periode gesprekken gevoerd om te komen tot verplaatsing van het bedrijf. Deze gesprekken hebben tot op heden niet geleid tot concrete afspraken hieromtrent. Gelet op de huidige ligging van het tuincentrum in het bebouwingslint van de Sondervick en tegen een woonwijk zou een verplaatsing van het bedrijf met de bijbehorende aantrekkende werking op verkeer van bezoekers en klanten de voorkeur hebben. Omdat hierover echter nog geen concrete afspraken zijn gemaakt, is ervoor gekozen om het bedrijf in voorliggend bestemmingsplan positief te bestemmen, waarbij de huidige rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan in acht worden genomen en door de aanduiding van enkele gronden met de bestemming 'specifieke vorm van bedrijf – parkeerplaats' zelfs sprake is van een verruiming van de mogelijkheden tot bedrijfsvoering.
Indien het gehele eigendom van het tuincentrum bestemd zou worden als 'bedrijf', zou dit leiden tot nog meer verkeersaantrekkende werking met bijbehorende behoefte aan parkeervoorzieningen. Gelet op de huidige ligging tegen een woonwijk en de plannen voor de realisering van de drie dorpen aan de achterzijde van het tuincentrum, zou dit een ongewenste ontwikkeling zijn en wordt hier geen medewerking aan verleend.
- b. Volgens het bepaalde in 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, is de SBI-code 4752 van toepassing voor bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten. Wij zijn van mening dat deze SBI-code volstaat.
- c. Het percentage is afgestemd op de bestaande bebouwing. Omdat volgens het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 1988, herziening Sondervick 19 II' de gronden voor 100% bebouwd mogen worden, zal dit in voorliggend bestemmingsplan overgenomen worden.
- d. Op zich bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om één in plaats van twee bouwvlakken voor het tuincentrum op te nemen, zodat in de toekomst mogelijkheden bestaan om de bebouwing anders te situeren. Hierbij geldt wel als uitgangspunt dat de bebouwing niet verder richting de Sondervick en het Grote

Kerkepad kan worden verplaatst en dat geen extra bebouwing op het perceel ten behoeve van het tuincentrum wordt opgericht. Gelet hierop zal, met in achtneming van het gestelde onder sub c, een nieuw bebouwingspercentage bepaald worden.

- e. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was het eveneens mogelijk om op de gronden ten behoeve van het tuincentrum voor deze doeleinden buitenopslag toe te staan. Om de rechten van het tuincentrum niet te beperken, zal deze bepaling voor zover gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' (met uitzondering van de specifieke vorm van bedrijf – parkeren'), zodanig worden aangepast dat dit gebruik voor deze bestemming niet geldt.
Ten aanzien van de gronden met de bestemming 'Groen – uit te werken' verwijzen wij naar onze reactie onder sub h.
- f. In het vigerende bestemmingsplan mogen de gronden met de aanduiding op de verbeelding 'specifieke vorm van bedrijf – parkeren' in het geheel niet gebruikt worden ten behoeve van het parkeren dan wel ten behoeve van het tuincentrum. Omdat de gemeente er waarde aan hecht dat de gronden aan de overzijde van de Sondervick ter hoogte van het tuincentrum niet meer gebruikt worden ten behoeve van het parkeren, wordt via voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de gronden van het perceel met het kadastrale nummer 4406 (betreft de gronden direct gelegen tegen het tuincentrum aan) te gebruiken voor parkeerdoeleinden ten behoeve van het tuincentrum. Hier dient bij opgemerkt te worden dat de gemeente de mogelijkheid tot het gebruik ten behoeve van parkeren aan de overzijde van de Sondervick beëindigt.
Het is dus ook niet de bedoeling dat de gronden met het kadastrale nummer 4406 voor andere doeleinden dan voor het parkeren worden gebruikt. Dit zou anders een verdere uitbreiding van het tuincentrum tot gevolg hebben, wat wij niet nastreven (zie het gestelde onder sub a).

Zoals appellant aangeeft is het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4395 in eigendom van de gemeente. Tot op heden zijn er nog geen concrete afspraken gemaakt over het parkeren op deze gronden. Omdat deze afspraken nog niet gemaakt zijn, zal de bestemming ten behoeve van het parkeren op dit perceel ook niet meer worden opgenomen. De bestemming zal gewijzigd worden naar 'Groen – uit te werken'. Volgens het bepaalde in artikel 7.1 zijn deze gronden onder andere bestemd voor verkeer, alsmede parkeervoorzieningen. Mocht in de toekomst meer duidelijkheid worden verkregen over het al dan niet parkeren op deze locatie, dan kan hier in het uitwerkingsplan rekening mee worden gehouden.

- g. Het opnemen van de groenvoorzieningen op de verbeelding is ingegeven door de bepalingen in het vigerende 'Bestemmingsplan buitengebied 1988, herziening Sondervick 19 II'. In dit bestemmingsplan was een groenvoorziening bestemd rondom het achterste gedeelte van het perceel, waar de loods op is gerealiseerd. Door deze groenvoorziening zou een betere inpassing nagestreefd worden. Door de ontwikkelingen rondom de Kempen Campus is het meest zuidelijke gedeelte van de groenvoorziening komen te vervallen ten behoeve van een langzaam verkeervoorziening naar de Kempen Campus. Omdat door deze bestemmingswijziging de groenvoorziening eigenlijk in het niet valt, zal de bestemming 'Specifieke vorm van bedrijf - groenvoorziening' niet meer worden opgenomen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de afspraken met de gemeente om aan de achterzijde van het perceel het laden en lossen van vrachtauto's plaats te laten vinden en de vrachtauto's de mogelijkheid te bieden om te parkeren.
- h. Het achterste gedeelte van de gronden kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4396 is, in tegenstelling tot het gesuggereerde in de zienswijze,

enkel bestemd als 'Groen – uit te werken'. Daarnaast zijn de gronden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Binnen deze bestemming was het dus ook niet mogelijk om de gronden te gebruiken ten behoeve van het tuincentrum (waaronder buitenopslag). Gelet op het gestelde onder sub a zien wij geen mogelijkheden om de bestemming te wijzigen in 'bedrijf'.

Ten aanzien van de mogelijkheid voor het laden en lossen en keren van de vrachtauto's zijn wij van mening dat hiervoor niet de bestemming gewijzigd hoeft te worden in de bestemming 'bedrijf'. Volgens het bepaalde in artikel 7.1 zijn de gronden met de bestemming 'Groen – uit te werken' eveneens bestemd voor 'verkeer, alsmede parkeervoorzieningen'. Bij het nog op te stellen uitwerkingsplan zal een passende bestemming voor deze gronden worden bepaald.

2.22.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.22. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub c, d, e en g) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a, b, f en h) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.22.2.

2.23. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer J.M.M. Hendriks en mevrouw M.C.H.G. Hendriks-Van Doremalen wonende Schooterweg 40 te Veldhoven.

Brief ontvangen 2 oktober 2009, gedateerd 1 oktober 2009, registratienummer 09.17443.

2.23.1. Inhoud zienswijze

Zie het gestelde onder 2.20.1.

2.23.2. Reactie gemeente

Zie het gestelde onder 2.20.2.

2.23.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.23. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.20.2.

2.24. Mr. R.G.A. Wouters, Postbus 117, 5427 ZJ te Boekel, namens de heer F.M.J.M. van der Sanden en mevrouw J.W.M. van de Sanden-Daniëls wonende Zittard 14 te Veldhoven.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.65583.

2.24.1. Inhoud zienswijze

- a. De ingediende zienswijzen tegen de Structuurvisie Zilverackers en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.
- b. Er bestaat vrees voor aantasting van het authentieke Kempische gebied en het perceel van appellanten en de omgeving daarvan. Door het plan zal er een (rigoreuze) wijziging ontstaan in de rustieke omgeving.

- c. Er is nog niets vernomen van de Westelijke Ontsluitingsroute dan wel van een (voorgenomen) MER.

2.24.2. Reactie gemeente

- a. De beantwoording van de zienswijzen tegen de Structuurvisie Zilverackers en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven heeft al plaatsgevonden bij de vaststelling van beide plannen. De beantwoording is voldoende en wij zien geen aanleiding hier wederom op in te gaan. De reactie destijds volstaat. Voor de duidelijkheid is in bijlage 3 (behorende bij voorliggende nota) de zienswijze met reactie van de gemeente bijgevoegd.
- b. Gelet op de ligging van het perceel van appellanten zal er inderdaad een grote wijziging optreden in de omgeving. Toch willen wij hier wel bij benadrukken dat de realisering van de drie dorpen op een bijzondere wijze vorm wordt gegeven, namelijk door het groene karakter rondom en tussen de dorpen. Hoewel er sprake zal zijn van grote veranderingen in de omgeving van appellanten, zijn wij van mening dat dit individuele belang niet opweegt tegen het algemene belang dat gediend wordt door de realisering van de drie dorpen.
- c. In een later stadium zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht voor de realisering van de westelijke ontsluiting van de drie dorpen. Zodra het bestemmingsplan hiervoor gereed is, zal het op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en bestaat de mogelijkheid om van de rechtsbeschermingsmogelijkheden gebruik te maken. Zo zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Ten aanzien van de MER willen wij opmerken dat voor de gehele uitbreiding in Zilverackers inmiddels een milieu effect rapportage is uitgevoerd.

2.24.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.24 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.25. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer en mevrouw Dijkstra-Alberts wonende Koppelenweg 10 te Veldhoven.

Brief ontvangen 2 oktober 2009, gedateerd 1 oktober 2009, registratienummer 09.17444.

2.25.1. Inhoud zienswijze

Zie het gestelde onder 2.20.1.

2.25.2. Reactie gemeente

Zie het gestelde onder 2.20.2.

2.25.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.25. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub b) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.20.2.

2.26. De heer en mevrouw Roosen, Sondervick 49a, 5505 NB te Veldhoven.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.17433.

2.26.1. Inhoud zienswijze

- a. Het totale bestemmingsplan is te globaal, niets is vast omlijnd waardoor alle mogelijkheden open blijven.
- b. Regelmatig wordt verwezen naar de omschrijving groenvoorziening, maar er is geen begripsomschrijving opgenomen.
- c. Blz. 7 en 78 wekken de indruk dat de huidige situatie gehandhaafd blijft en dat de gronden in particulier bezit blijven. Mocht toch tot aankoop worden overgegaan, dan het verzoek om een achterontsluiting.
- d. In het akoestisch onderzoek wordt er van uit gegaan dat de Sondervick een 30 km weg is, terwijl deze een 50 km weg betreft. Volgens het VCP zou Sondervick-Noord als mogelijke verbetering als 30-km zone worden ingericht als onderzoek dat zou uitwijzen, hoe is de situatie voor Sondervick-midden? Heeft het onderzoek plaatsgevonden? Zo niet, waarom zijn de geluidswaarden niet getoetst aan de Wet geluidhinder?
- e. Alle getoonde waarden in het akoestisch onderzoek zijn A-gewogen. Hoe zijn niet getoonde waarden gewogen? Welke voorkeurswaarde is voor het pand Sondervick 49a van toepassing?
- f. De verkeerstoets laat veel mogelijkheden open, waardoor duidelijkheid ontbreekt ten aanzien van de ontsluitingen.
- g. In het ontwerp-exploitatieplan wordt op blz. 12 verwezen naar het begrip 'Groen'. Wordt hiermee groen-landschappelijk, groen-stedelijk of groen-uit te werken bedoeld?

2.26.2 Reactie gemeente

- a. Het klopt dat voorliggend bestemmingsplan globaal van karakter is. Omdat op dit moment nog geen duidelijkheid bestaat over de nadere invullingen van het gebied, is bewust gekozen voor het opstellen van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichtingen. De randvoorwaarden waar de toekomstige uitwerkingsplannen aan dienen te voldoen zijn overigens wel in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan vastgelegd.
- b. In het plangebied worden verschillende soorten groenvoorzieningen onderscheiden. Zo zijn op de verbeelding twee soorten groenvoorzieningen aangegeven, namelijk Groen - Stedelijk en Groen - nader uit te werken. De bestemming 'Groen - stedelijk' betreft in hoofdzaak de zone achter een deel van de bestaande woningen en/of bedrijven aan de Sondervick, waarvoor de volgende begripsbepaling in artikel 1 is opgenomen: 'groenvoorziening die in hoofdzaak gericht is op en ten dienste staat van stedelijke functies en daar wat betreft gebruik en inrichting op is afgestemd'. De aanduiding Groen - nader uit te werken, kan globaal in drie type groenvoorzieningen worden opgedeeld, namelijk: Groen landschappelijk, Groen-groenstrook en Groen-centrum. Onder 'groen landschappelijk' wordt volgens artikel 1 van voorliggend bestemmingsplan verstaan: 'groenvoorziening die in hoofdzaak gericht is op en ten dienste staat van landschappelijke en natuurwaarden en daar in gebruik en inrichting op is afgestemd'. De Groen-groenstrook betreft een brede strook die

langs de west- en zuidgrens van het plangebied loopt en Groen-centrum betreft het centrum van het groen te midden van de drie dorpen.

- c. Naar wij aannemen wordt bedoeld op de gronden welke gelegen zijn achter het perceel Sondervick 49. Zoals ook uit het tegelijkertijd ter inzage gelegen ontwerp-exploitaatieplan volgt, is de gemeente niet voornemens om de gronden welke direct achter de woningen aan de Sondervick zijn gelegen te verwerven.
- d. In de huidige situatie is de Sondervick inderdaad een 50 km-weg. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting voor de huidige situatie ook vanuit dit gegeven berekend. Voor de toekomstige situatie gaat het akoestisch onderzoek ook voor Sondervick-midden uit van een snelheid van 30 km/u. Dit is gebaseerd op het Verkeerscirculatieplan waarin de Sondervick is aangewezen als zijnde een erftoegangsweg binnen een verblijfsgebied. Omdat binnen de verblijfsgebieden bepaalde straten een bijzondere functie kunnen hebben, bijvoorbeeld als route van openbaar vervoer, is een snelheidsregime van 50 km / uur voor een gedeelte van de Sondervick (Jupiter – Heerbaan) meer voor de hand liggend. Op basis hiervan is een nadere aanvullende memo geschreven voor de Verkeerstoets. In het verlengde hiervan is eveneens een addendum geschreven voor het akoestisch onderzoek en het onderzoek inzake de luchtkwaliteit. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen volgen voor de realisatie van de drie dorpen (ten aanzien van de intensiteiten, akoestiek en luchtkwaliteit).
- e. Er is in het akoestisch onderzoek geen sprake van "niet getoonde waarden". Verder blijkt uit de berekeningen dat de geluidbelasting op de woning Sondervick 49a met 5 dB afneemt.
- f. Omdat op dit moment nog geen invulling is gegeven aan de interne ontsluiting van de drie dorpen is de Verkeerstoets op dat punt nog globaal van karakter.
- g. Deze zienswijze wordt behandeld in het kader van de vaststelling van het 'Exploitaatieplan, fase 2 Zilverackers'.

2.26.3. Advies

- a. Voor zienswijze 2.26, sub g wordt verwezen naar de 'Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen exploitatieplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'.
- b. De zienswijze onder 2.26, sub a tot en met f, ongegrond verklaren.
- c. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.27. Crijns Rentmeesters, ing. M.J.M. Crijns, Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren, namens de erven J. Coppens.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.17432.

2.27.1. Inhoud zienswijze

Het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4368 heeft de bestemming 'Groen-Stedelijk'. Het perceel is echter geheel omsloten met woon- en bedrijfsbestemmingen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het een verbetering indien het perceel de bestemming 'wonen' krijgt met de mogelijkheid voor enkele vrijstaande, aan het buitengebied gebonden woningen.

2.27.2. Reactie gemeente

In de toekomstige structuur vormt de Roskam een uitloper van het lint aan de Sondervick en de overgang naar de groene structuren tussen de drie dorpen. Daarom

is het belangrijk dat de percelen een ruim en open karakter houden. Verdichting is in deze zone dan ook niet gewenst. Het perceel is dan ook een wezenlijk onderdeel van de groene structuur langs de achterzijde van de Sondervick (grotendeels tuinen en weilanden) in aansluiting op het open groen van Zilverackers. De bouw van een of meerdere woningen op dit perceel zou de groene structuur teniet doen. Gelet hierop kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

2.27.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.27 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.28. W. van Erk, Sondervick 47, 5505 NB te Veldhoven.

Brief ontvangen 2 oktober 2009, gedateerd 1 oktober 2009, registratienummer 09.17452.

2.28.1. Inhoud zienswijze

- a. Het is belangrijk dat er zo weinig mogelijk verstoring van de biotoop voor de amfibieën plaatsvindt, wat het beste wordt gewaarborgd als de percelen binnen de bestemming 'Groen – stedelijk' privé tuinen blijven.
- b. Tijdens de bouw van het dorp Schootackers dient ervoor gezorgd te worden dat (langdurige) wateroverlast met gepaste maatregelen voorkomen wordt.

2.28.2. Reactie gemeente

- a. In voorliggend bestemmingsplan worden geen bepalingen opgenomen ten aanzien van eigendommen. Wel kunnen wij aangeven dat de gemeente niet voornemens is om gronden met de bestemming 'Groen – Stedelijk', zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, in eigendom te verwerven.
- b. In voorliggend bestemmingsplan wordt enkel de planologisch-juridische basis gelegd voor de ontwikkeling van de drie dorpen in het groen. De daadwerkelijke uitvoering van het bestemmingsplan zal in een later stadium plaatsvinden. Hoewel dit verder niet speelt bij voorliggend bestemmingsplan, kunnen wij al wel aangeven dat wij trachten om wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen.

2.28.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.28 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.29. Ir. S.C.H. Bolck, Zittard 22, 5505 JD te Veldhoven.

Brief ontvangen 1 oktober 2009, gedateerd 30 september 2009, registratienummer 09.17544.

2.29.1. Inhoud zienswijze

- a. In de Verkeerstoets wordt met name gekeken naar het effect op de nieuwe woningen, maar er wordt geen duidelijkheid geboden in hoeverre de verkeerseffecten zijn gestaafd op het huidige woongebied. Daarnaast is in de verkeerstoets geen rekening gehouden met de aansluiting van de Zilverbaan op de A67 en de effecten die hieruit ontstaan. Ook dient er volgens de verkeerstoets ruimte te worden gereserveerd voor een toekomstige uitbreiding naar 2 maal 2 rijstroken of een uitbreiding ten behoeve van Hoogwaardig Openbaar Vervoer, welke effecten in de Verkeerstoets niet inzichtelijk worden gemaakt.

Er wordt voorbij gegaan aan de effecten van de Zilverbaan voor de inwoners van het gebied.

- b. In het akoestisch onderzoek worden de bestaande woningen aan de Zittard niet meegenomen. Geluidshinder binnen 40 meter aan de Zilverbaan wordt herkend, waarbij de voorkeursgrenswaarde voor de Zilverbaan wordt overschreden, zodat de woning van appellant binnen een zone terecht zal komen met geluidshinder. Er is onvoldoende rekening gehouden met de overlast voor appellant als bewoner in het gebied.
- c. In het luchtkwaliteitsonderzoek wordt gekeken naar het effect langs alle wegen binnen en in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. De zorgvuldige onderbouwing van de effecten voor appellant als bewoner van het gebied ontbreekt.
- d. Door de aanleg van een weg achter de woning Zittard 22 wordt het woongenot in ernstige mate aangetast. Hierdoor zullen het woonperceel en aansluitende percelen hun meerwaarde verliezen.
- e. In het gehele bestemmingsplan wordt geen duidelijkheid geboden over de vormgeving, exacte ligging en omvang van de hoofdontsluitingsweg. In hoeverre de Zilverbaan het woongenot en de exploitatie aantast of afstand moet worden gedaan van de percelen, is onduidelijk.
- f. De bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3841 wordt in voorliggend bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Groen – Uit te werken'. Op basis van het gestelde in artikel 7 is onduidelijk welke activiteiten op deze gronden in de toekomst mogen worden uitgeoefend. Deze wijziging van de bestemming maakt inbreuk op de huidige mogelijkheden voor het agrarisch exploiteren van het perceel.
- g. Het perceel Zittard 20 is uniek door zijn vrijstaande ligging in een bosrijke omgeving met een aanliggend perceel voor agrarisch gebruik. Door de realisatie van het bestemmingsplan zullen er nadelige effecten ontstaan op het gebied van geluid, milieu, verkeersbewegingen, uitzicht, etc.

2.29.2. Reactie gemeente

- a. In de Verkeerstoets is onderzocht wat de intensiteiten zijn op het bestaande wegennet. Hierbij is onderzocht wat de intensiteiten op het wegennet zijn in de huidige situatie (zonder Zilverackers, de Zilverbaan, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan), de autonome situatie (de eerste planfase van Zilverackers is gerealiseerd: de woningbouw in Oerle-Zuid, de Verlengde Heerbaan en de Verlengde Oersebaan) en de nieuwe situatie (het gehele plan inclusief Zilverbaan, de Drie Dorpen en enkele gebieden ten westen van de Westelijke Ontsluitingsroute). Hierbij zijn de intensiteiten onderzocht voor de Sondervick, de Oude Kerkstraat, Zandoerleseweg, Banstraat, Verlengde Oersebaan, Heerbaan en Kempenbaan. Het klopt dat de intensiteiten niet zijn doorgerekend voor de Zittard. Gelet echter op het uitgangspunt dat de Zilverbaan randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van de drie dorpen, kan er vanuit worden gegaan dat de intensiteiten op de Zittard verminderen. De Zilverbaan vormt in de toekomst immers de 'snelle' verbinding tussen het noorden en zuiden van het westen van Veldhoven.
Omdat de aansluiting van de Zilverbaan met de A67 op dit moment nog onzeker is en nader onderzocht dient te worden, is het niet noodzakelijk om hier in de Verkeerstoets al rekening mee te houden.
Daarnaast betekent het 'reserveren van ruimte' voor een 2 x 2 rijbaan niet meer dan ruimte hiervoor vrijhouden, zodat er in de toekomst wellicht gebruik van kan

worden gemaakt. Wij zijn van mening dat dit niet noodzakelijk in de Verkeerstoets hoeft te worden meegenomen.

- b. Het gestelde in de zienswijze heeft betrekking op de invloed van de westelijke ontsluitingsroute op de bestaande woning. De westelijke ontsluitingsroute maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan. In het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan voor de Westelijke ontsluitingsroute zal dit nader aan de orde komen.
Zodra het bestemmingsplan gereed is, zal het op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en bestaat de mogelijkheid om van de rechtsbeschermingsmogelijkheden gebruik te maken. Zo zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.
- c. Zie het gestelde onder sub b.
- d. Indien de Zilverbaan achter de woning Zittard 22 doorloopt, zal dit inderdaad een grote invloed hebben op het woongenot van appellant. Voor de ontsluiting van de drie dorpen, de gehele ruimtelijke ontwikkeling in Zilverackers en de gevolgen hiervan voor het bestaande wegennet is het echter noodzakelijk om de Zilverbaan te realiseren. Wij zijn van mening dat het algemene belang dat wordt gediend met de realisering van de drie dorpen en de bijbehorende Zilverbaan niet opweegt tegen het individuele belang van appellant.
- e. De begrenzing van voorliggend bestemmingsplan is aan de westzijde afgestemd op het toekomstige tracé van de Zilverbaan. Het exacte tracé en de vormgeving van de Zilverbaan is op dit moment echter nog niet bekend. Zodra hier besluitvorming over heeft plaatsgevonden, zal conform de wettelijke bepalingen een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan voor de Zilverbaan kan van alle rechtsbeschermingsmiddelen gebruik worden gemaakt.
Overigens willen wij hier nog bij benadrukken dat in voorliggend bestemmingsplan wel een duidelijke juridische koppeling is gelegd tussen de Zilverbaan en de nog vast te stellen uitwerkingsplannen voor de drie dorpen. Zo is in artikel 8.2.1, sub b gesteld dat voordat een uitwerkingsplan vast wordt gesteld de Zilverbaan gerealiseerd dient te zijn. Van deze mogelijkheid kan enkel worden afgeweken indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat gefaseerde realisatie niet leidt tot een significante verkeerstoename in de aanliggende woonwijken.
- f. Door de wijziging van de bestemming in 'Groen – uit te werken' worden de mogelijkheden voor het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten inderdaad ingeperkt. Wij vinden het echter noodzakelijk om in het kader van de dorpen in het groen ook daadwerkelijk invulling te geven aan het 'groen' rondom de dorpen.
- g. Het gestelde door appellant is correct. De gevolgen voor geluid, milieu, verkeersbewegingen, uitzicht, etc. zullen voor de woonsituatie van appellant nadelige effecten opleveren. Toch willen wij hier wel bij benadrukken dat de realisering van de drie dorpen op een bijzondere wijze vorm wordt gegeven, namelijk door het groene karakter rondom en tussen de dorpen. Hoewel er sprake zal zijn van negatieve effecten van appellant, zijn wij van mening dat dit individuele belang niet opweegt tegen het algemene belang dat gediend wordt door de realisering van de drie dorpen.

2.29.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.29 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.30. Rentmeesterpraktijk ing. J.P.M. van der Heijden, de heer Roosen, Postbus 77, 5268 ZH te Helvoirt, namens de heer A.G.M. van Oorschot wonende Sondervick 127 te Veldhoven.

Brief ontvangen 2 oktober 2009, gedateerd 1 oktober 2009, registratienummer 09.17449.

2.30.1. Inhoud zienswijze

- a. In de toelichting wordt aangegeven dat voor het perceel Sondervick 127 een geactualiseerde bestemming is opgenomen. De feitelijke en toekomstige plannen van appellant zijn echter niet in het bestemmingsplan meegenomen, waardoor de voorbereiding van het plan te kort schiet.
- b. In alle tot nu toe door de gemeente opgestelde plannen wordt willekeurig omgegaan met de ruimtelijke invulling van het perceel Sondervick 127. Zo wordt de woning eerst weg bestemd, vervolgens weer ingepast, daarna weer buiten het plangebied gelegd, etc. Onduidelijk is wat de gemeente met dit perceel wil.
- c. Het bestemmingsvlak 'wonen' komt niet overeen met de feitelijke situatie. Zo is direct achter de woning een aanzienlijk groter deel van het perceel als siertuin in gebruik ten dienste van de woning. Feitelijk zou het bestemmingsvlak wonen over de gehele breedte dezelfde diepte moeten hebben.
- d. Er is geen rekening gehouden met de bouwaanvraag voor de schuur.
- e. Er is geen rekening gehouden met het principeverzoek om tot de bouw van een of meerdere (bos)woningen te komen.
- f. De regels behorende bij de bestemming 'wonen' geven geen eenduidig antwoord op de vraag of de huidige aanwezige bebouwing wel of niet wordt gerespecteerd.
- g. Een groot gedeelte van het perceel behorende bij de woning Sondervick 127 heeft de bestemming 'Natuur' gekregen, terwijl hier nauwelijks enige natuurwaarde aan toegekend kan worden. De opgenomen restricties ten aanzien van het gebruik en bebouwing en de instandhoudingsverplichting van de 'niet aanwezige' natuur komt daardoor erg vreemd voor. Dat het perceel geen natuurwaarde heeft, wordt bevestigd door de Werkkaart EHS behorende bij de ontwerp verordening ruimte van de provincie, waar het betreffende bosperceel is aangeduid als een van de locaties die zullen worden afgevoerd van de EHS.
- h. In artikel 1 is geen begripsbepaling opgenomen van 'natuur'.

2.30.2. Reactie gemeente

- a. Met het gestelde in de toelichting over een geactualiseerde bestemming wordt bedoeld op de aansluiting bij de geactualiseerde regels die gelden binnen de gemeente Veldhoven. Ten aanzien van de wensen van appellant, zie het gestelde onder sub c.
- b. Wat de gemeente voorstaat met het perceel Sondervick 127 wordt duidelijk op de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan: één vrijstaande woning in het groen/bos.
- c. Uit de luchtfoto's volgt inderdaad dat een groter gebied dan nu bestemd behoort tot de woonfunctie. Wij zien geen belemmeringen om de verbeelding hierop aan te passen.

- d. Wij zijn van mening dat voorliggend bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt voor het realiseren van bijgebouwen bij de woning. Zo mag 50% van het bouwperceel bebouwd worden met een maximum van 150 m². Deze regeling is standaard binnen de gemeente Veldhoven en wij zien geen aanleiding om hier van af te wijken.
- e. Wij zijn van mening dat het realiseren van boswoningen op deze locatie niet de voorkeur heeft. De gedachte hierachter is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is gediend met het handhaven van het bos in een natuurlijke staat, hetgeen niet combineerbaar is met de bouw van woningen in het bos.
- f. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met onduidelijke bepalingen in de regels. Naar onze mening spreken de regels voor zich.
- g. De natuurwaarde in het gebied is inderdaad minimaal. Gelet hierop en het standpunt van de provincie Noord-Brabant in de ontwerp-verordening Ruimte 1^e fase waarin is aangegeven dat dit bosje niet meer de EHS-status heeft, zal de verbeelding worden aangepast door de bestemming 'Natuur' te wijzigen in 'Groen – Stedelijk'. Hiertoe zal in artikel 4.1 bepaald worden dat deze gronden ook zijn bestemd voor 'bos'. Artikel 5 'Natuur' zal hierdoor komen te vervallen. Omdat wij het voor de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van de drie dorpen het van belang vinden dat het huidige bos behouden blijft, zal in artikel 4 behorende bij de bestemming 'Groen-Stedelijk' een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen waarin het 'verwijderen van houtopstanden' aanlegvergunningplichtig zal worden gesteld.
- h. Gelet op het gestelde onder sub h is een nadere omschrijving van het begrip 'natuur' niet meer noodzakelijk.

2.30.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.30. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub c, g en h) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub a, b, d, e en f) verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zoals gesteld in paragraaf 2.20.2.

31. P.H.A.M. van Kemenade en E.M.J. van Kemenade-Spaay, Sondervick 57, 5505 NB te Veldhoven (brief d.d. 29 september 2009, ingekomen 29 september 2009).

Brief ontvangen 29 september 2009, gedateerd 29 september 2009, registratienummer 09.17183.

2.31.1. Inhoud zienswijze

In het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat een afrastering maximaal 1 meter hoog mag zijn. Omdat de gemeente geen interesse heeft om de gronden kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4430 in eigendom te verwerven, het verzoek om vanwege veiligheid en het aangrenzende openbare gebied een terreinafscheiding te mogen realiseren van 2 meter hoog.

2.31.2. Reactie gemeente

De aanwijzing van de gronden met de bestemming 'Groen-Stedelijk' is ingegeven om een groene overgang naar de drie dorpen te realiseren. Gelet op dit uitgangspunt is er voor gekozen een maximale terreinafscheiding binnen deze bestemming mogelijk te maken van 1 meter. Een hogere terreinafscheiding zou naar onze mening het concept

van dorpen in het groen aantasten en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verminderen.

2.31.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.31 ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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. Archeologie

In het voorliggende bestemmingsplan hebben alle gronden in het plangebied dezelfde archeologische dubbelbestemming gekregen. Enkele gronden in het voorliggende plangebied hebben volgens de beleidskaart behorende bij de beleidsnota archeologie van de gemeente Veldhoven (Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven) echter een andere archeologische waarde.

Zo is vrijwel het gehele plangebied aangewezen als 'Terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden' en zijn slechts enkele gronden in het plangebied, gelegen direct aan de Sondervick, aangewezen als 'terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten'. Voor deze gronden gelden verschillende voorwaarden ten aanzien van bodemingrepen waarvoor een aanlegvergunning is vereist en verschillende voorwaarden ten aanzien van bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Om ervoor te zorgen dat de voornoemde nota goed in het voorliggende bestemmingsplan is vertaald, is een extra aanduiding op de verbeelding toegevoegd, namelijk 'Waarde – Archeologie-2'. Deze aanduiding duidt op de gebieden welke in voornoemde beleidsnota zijn aangeduid als 'terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten'. De bijbehorende voorwaarden zullen in de regels worden opgenomen.

3.2. Inventariserend cultuurhistorisch / landschappelijk onderzoek naar groene elementen

De gemeente hecht er belang aan om alvorens de uitwerkingsplannen vast te stellen eerst een inventariserend cultuurhistorisch / landschappelijk onderzoek naar de groene elementen in het plangebied te laten plaatsvinden. Hierbij dient gedacht te worden aan een inventarisatie van de bestaande (lineaire) landschapselementen in het plangebied. Door deze goed te inventariseren kunnen deze de basis vormen voor het op te stellen uitwerkingsplan. Dit betekent overigens niet dat deze elementen allemaal definitief behouden zullen blijven, maar dat deze elementen in de overwegingen ten aanzien van het nog op te stellen uitwerkingsplan worden meegenomen.

Gelet op het voornoemde zal in de uitwerkingsregels voor de bestemmingen 'Groen – Uit te werken' en 'Wonen – uit te werken' worden bepaald dat deze inventarisatie dient plaats te vinden.

3.3. Aanpassingen in de toelichting, verbeelding en regels

Naast voornoemde ambtshalve aanpassingen zullen de volgende aanpassingen in de toelichting worden opgenomen:

3.3.1. Toelichting

- In paragraaf 2.4 van het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat in principe gestart wordt met de realisering van het meest westelijk gelegen dorp Huysackers. Omdat de fasering afhankelijk is van diverse factoren, kan hier op dit moment nog geen zekerheid over worden gegeven. Vandaar dat deze passage, overeenkomstig het exploitatieplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' niet meer in de toelichting zal worden opgenomen.

- Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. In het NSL is Zilverackers onder IB – nr. 583 opgenomen als een project 'in betekende mate'. Dit betekent dat het project op grond van luchtkwaliteitseisen doorgang kan vinden en dat (eventuele) nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit gecompenseerd worden door generieke maatregelen uit het NSL. Ter verduidelijking zal het voornoemde in paragraaf 6.4 worden toegevoegd.
- In paragraaf 6.10 onder het kopje 'Verhagen, Sondervick 39', zal de volgende derde volzin worden toegevoegd: 'Op grond van artikel 4, lid 1a van de Wet Geurhinder en Veehouderij dient een afstand aangehouden te worden van 100 meter tot een geurgevoelig object'.
- Ter verduidelijking zal in paragraaf 6.5 van de toelichting worden aangegeven dat het plangebied op grote afstand ligt van de 35 KE-contour en de 10-6 contour. Tevens zullen de daadwerkelijke afstanden worden vermeld.
- In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar het 'Groenstructuurprogramma'. Recent heeft echter een naamwijziging plaatsgevonden van dit document, namelijk naar 'Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers'. Deze naamswijziging zal in het voorliggende bestemmingsplan over worden genomen.
- Voor de verkeerstoets is een extra memo opgesteld waarin de invloed wordt beschreven ten aanzien van het hanteren van een snelheidsregime van 50 km/uur op de Sondervick (gedeelte Jupiter – Heerbaan) en de Jupiter. In de 'Verkeerstoets de drie dorpen' d.d. 28-07-2009 ten behoeve van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' wordt uitgegaan van een 30 km-zone aan de Sondervick en Jupiter. Omdat het goed denkbaar is dat een gedeelte van de Sondervick (Jupiter – Heerbaan) en de Jupiter als 50 km-weg gehandhaafd blijven, is een nader onderzoek uitgevoerd en bij de voornoemde verkeerstoets gevoegd. Ook de gevolgen hiervan voor de akoestiek en de luchtkwaliteit zijn inzichtelijk gemaakt en bij de bijlagen inzake het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek gevoegd.

3.3.2. Regels

- Artikel 1.36 (begripsbepaling bijgebouw) zal als volgt worden aangepast: 'een vrijstaand of een aangebouwd gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw'.
- Artikel 1.45 (begripsbepaling dakopbouw) zal als volgt worden aangepast: 'een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst'.
- Artikel 1.85 (begripsbepaling standplaats) zal als volgt worden aangepast: 'het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraan, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.'
- In artikel 1.98 'standplaats' wijzigen in 'woonwagenstandplaats'.

- Artikel 2.15 (wijze van meten vloeroppervlakte) wordt als volgt aangepast: 'tussen (de binnenwerkse verticale projecties van) de binnenzijden van de gevels'.
- Artikel 3.2 zal ter verduidelijking als volgt worden aangepast: 'Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van de bestemming.'
- Artikel 3.2.1. sub d zal ter verduidelijking als volgt worden aangepast: 'voor zover op de verbeelding een aanduiding gevellijn is aangegeven, dient het hoofdgebouw met de voorgevel in of evenwijdig aan *de gevellijn* gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.'
- Artikel 3.2.2. sub b: in plaats van te spreken over de 'gevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan' zal verwezen worden naar de 'voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan'.
- Artikel 3.5, sub d zal als volgt worden aangepast: 'detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten en behoudens voor zover in artikel 3.1 een afwijkend gebruik in de vorm van detailhandel is opgenomen.'
- Artikel 5.2.4 zal als volgt worden aangepast: 'Overtreding van het bepaalde in lid 5.2.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.'
- Artikel 6.2.1, sub a zal de 'voorgevellijn' gewijzigd worden in 'gevellijn'.
- Artikel 6.2.3, sub a zal als volgt worden aangepast: 'de oppervlakte aan andere gebouwen en overkappingen mag per bouwperceel maximaal 150 m² bedragen; waarbij de oppervlakte van een vrijstaand gebouw en overkapping per bouwperceel niet meer dan 75 m² mag bedragen'.
- Artikel 6.2.3, sub c: in plaats van te spreken over de 'gevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan' zal verwezen worden naar de 'voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan'.
- Artikel 6.2.3, sub h, zesde gedachtestreepje zal als volgt worden aangepast: 'carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter voor de aangegeven gevellijn tot 1 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan'.
- In artikel 6.2.5 wordt in het ontwerp-bestemmingsplan gesproken over 'of wanneer geen gevellijn aanwezig is'. Omdat bij alle woningen in het plangebied een gevellijn is ingetekend, zal deze zinsnede niet meer in artikel 6.2.5 worden opgenomen.
- Artikel 6.3 'Nadere eisen' zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, zal niet meer worden opgenomen. Het stellen van nadere eisen ten aanzien van parkeren bij de bestemming 'wonen' is in voorliggend bestemmingsplan niet logisch.
- Artikel 6.5, sub b, tweede gedachtestreepje: 'tegen het trottoir' wordt gewijzigd in 'tot het trottoir'.

- Artikel 7.3, sub b zal als volgt worden aangepast: 'Het bouwplan heeft ten minste vier weken ter inzage gelegen, ...'.
- In artikel 7.4, sub b wordt verwezen naar 'lawaaispoorten'. Ter verduidelijking zal een begripsbepaling voor 'lawaaispoorten' in artikel 1 worden opgenomen.
- Artikel 7.4, sub c, wijzigen in: 'woonwagenstandplaats voor onderkomens'.
- Artikel 8.2.5, sub d zal als volgt worden aangepast: 'bij de nadere uitwerking wordt bepaald of en waar voorzieningen zoals hopovers ten behoeve van de migratie van *fauna* worden gesitueerd'.
- Artikel 8.3, sub c zal als volgt worden aangepast: 'Het bouwplan heeft ten minste vier weken ter inzage gelegen, ...'.
- Artikel 9.4.4 zal als volgt worden aangepast: 'Overtreding van het bepaalde in lid 9.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.'
- Artikel 10.3.4 zal als volgt worden aangepast: 'Overtreding van het bepaalde in lid 10.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.'

3.3.3. Verbeelding

- De op de verbeelding opgenomen aanduiding voor Leiding-Water is niet conform de bestaande situatie. De aanduiding zal gewijzigd worden zodat de huidige ligging van de waterleiding juist wordt aangegeven.
- Op de verbeelding zullen bouwvlakken worden opgenomen voor de verschillende bestaande woningen in het plangebied.