



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan 'Sondervick 19'**

Gemeente Veldhoven
Februari 2013

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te liggen. Deze ter inzage ligging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 19 september 2012. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou liggen van 21 september tot en met 1 november 2012.

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

2. Ingediende zienswijzen en gemeentelijke reactie

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

1. De heer R. Langereis, Kapteijnlaan 2, 5505 AZ te Veldhoven (brief d.d. 25 september 2012, ingekomen 26 september 2012, registratienummer 12.20372).
2. Das Rechtsbijstand, namens de heer R. Heidinga en mevrouw G. van Maanen, wonende aan de Sondervick 21, en de heer F.C. Moolenaar en mevrouw M.C. Moolenaar, wonende aan het Grote Kerkepad 2 te Veldhoven (brief d.d. 31 oktober 2012, ingekomen 1 november 2012, registratienummer 12.64479).
3. De heer P.J. Atkinson en mevrouw M. Atkinson, Sondervick 23, 5505 NA te Veldhoven (brief d.d. 30 oktober 2012, ingekomen 1 november 2012, registratienummer 12.22951).

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

2.1. De heer Langereis, Kapteijnlaan 2

2.1.1. Inhoud zienswijze

a. De verharde parkeervoorziening inclusief het overloopterrein is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Zonderwijk, met het groene vinger beleid en doet inbreuk aan het woongenot en de waarde van de aangrenzende woningen.

b. Tuincentrum Coppelmans dient zelf te zorgen voor voldoende geschikte parkeerruimte. Dit kan het tuincentrum bereiken door geen waren buiten op de eigen parkeerruimte te plaatsen, geen hekken midden op het eigen parkeerterrein te plaatsen, parkeervakken aan te geven op de eigen parkeerruimte en de ingang te verplaatsen naar de zuidzijde waardoor de eigen parkeerruimte eerst gebruikt zal worden en alleen in piekmomenten de eigen parkeerplaats aan de oostzijde van de bebouwing vol zal lopen.

2.1.2. Reactie gemeente

a. Het verharde parkeerterrein aan de overzijde is in 1995 aangelegd en in 1999 uitgebreid. Vanaf deze periode zijn geen tot weinig klachten over het verharde parkeerterrein bij de gemeente Veldhoven ingediend.

Het grootste gedeelte van het verharde parkeerterrein en het gras waar tijdens piekdagen op wordt geparkeerd is gelegen in het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005'.

Een klein gedeelte van het verharde parkeerterrein is gelegen in het bestemmingsplan 'Fietspad langs de Europalaan'. De gronden hebben in beide bestemmingsplannen de bestemming 'Groenvoorzieningen' dan wel 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'groenvoorzieningen'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een parkeerterrein is niet in overeenstemming met deze bestemmingen. Om ervoor te zorgen dat deze parkeerplaatsen ook planologisch-juridisch goed zijn ingebed, hebben deze gronden in voorliggend bestemmingsplan een passende bestemming gekregen.

Gelet op het feit dat de verharde parkeerplaatsen inmiddels al 17 jaar op de huidige locatie zijn gelegen, er gelet op de druk op het gebied nog steeds de noodzaak bestaat om de parkeerplaatsen te behouden en het niet aannemelijk is dat deze parkeerplaatsen binnen de planperiode zullen verdwijnen is ervoor gekozen de verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen. Het niet positief bestemmen van dit parkeerterrein is vanuit juridisch oogpunt niet wenselijk, aangezien niet aannemelijk is gemaakt dat deze parkeerplaatsen binnen de planperiode zullen worden opgeheven.

In de keuze om de verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen is overwogen dat de verharde parkeerplaatsen niet dichtbij de bestaande woningen zijn gelegen, waardoor geen grote afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van deze woningen.

Verder is hierbij in overweging genomen dat de ligging van de verharde parkeerplaatsen het beleid ten aanzien van de 'groene vinger' zoals verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het Groenbeleidsplan niet aantast. De doorzichten vanaf de Sondervick naar het achtergelegen park blijft immers behouden en zorgt voor de nodige 'groene' kwaliteit voor het gebied. Doordat het verharde parkeerterrein de gedachten achter het groene vinger – beleid niet aantast, is besloten deze verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen.

Ditzelfde geldt voor de locatie van de onverharde parkeerplaatsen. Het gebruik van de parkeerplaatsen op het grasveld leidt door het niet verhard en het maximale aantal van tien keer per jaar, niet tot aantasting van de groene kwaliteit van het gebied.

De beleidstoets voor voorliggende ruimtelijke ontwikkeling kan in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan aangescherpt worden. Vandaar dat wordt voorgesteld de toelichting in het voorliggende bestemmingsplan, conform de reactie op deze zienswijze, uit te breiden.

b. Met voorliggend bestemmingsplan wordt getracht de verkeer- en parkeersituatie rondom het Tuincentrum Coppelmans te verbeteren. Hierbij wordt niet enkel ingezet op een parkeervoorziening aan de oostzijde van de Sondervick, maar zal er ook een duidelijke bijdrage geleverd worden door het Tuincentrum.

Tuincentrum Coppelmans zal op basis van het voorliggende bestemmingsplan de verkeer- en parkeersituatie rondom het bedrijf verbeteren. Zo zal het gehele aan de voorzijde uitstekende gedeelte af worden gebroken en zal daarvoor in de plaats een nieuwe entree in het midden van de bebouwing worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een betere bereikbaarheid van het parkeerterrein aan de linkerkant van de bebouwing (zijde van het Grote Kerkepad) en wordt het parkeerterrein ook beter zichtbaar voor de klanten. Deze verandering zal zorgen voor een betere doorstroming van het bezoekersverkeer naar het parkeerterrein. Daarnaast zal door de herinrichting van het terrein en de bijbehorende grondaankoop van de gemeente een groot aantal extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor de totale parkeercapaciteit op het terrein van Tuincentrum Coppelmans 98 plaatsen zal bedragen.

Het voornoemde is ook als dusdanig mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan. Zo is het bouwvlak aan de voorzijde aangepast ten opzichte van

het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers', en hebben een groot deel van de gronden van het Tuincentrum een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' gekregen, op basis waarvan het enkel mogelijk is deze gronden te mogen gebruiken voor parkeren.

2.1.3. Advies

a. De zienswijze onder 2.1.1. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub a) en gedeeltelijk ongegrond (voorzover gesteld onder sub b) verklaren.

b. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt de relatie tussen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het Groenbeleidsplan minder goed toegelicht. Vandaar dat naar aanleiding van de zienswijze de toelichting hierop zal worden aangescherpt.

2.2. De heer Heidinga en mevrouw G. van Maanen, Sondervick 21, en de heer en mevrouw Moolenaar, Grote Kerkepad 2.

2.2.1. Inhoud zienswijze

a. Alle bedrijven dienen het parkeren en de verkeersafwikkeling ten behoeve van het bedrijf (waaronder bevoorrading) op eigen terrein af te wikkelen, terwijl in dit bestemmingsplan het parkeren en de verkeerscirculatie ten behoeve van de bevoorrading grotendeels op de omgeving wordt afgewenteld. Hierdoor is er sprake van opoffering van openbaar groen, een verkeersonveilige situatie en een aantasting van het woon- en leefklimaat.

b. Ook het parkeren op het onverharde gedeelte mag niet worden afgewikkeld op de openbare ruimte ten koste van een waardevol stuk groen. Wat houdt 10 keer per jaar in? Zijn dat 10 dagen of 10 weken? Hoe kan de gemeente dit handhaven? Zijn er voorwaarden gesteld aan de wijze van parkeren (geen schade toebrengen aan de eigenlijke bestemming), hoe wordt de toegang geregeld?

c. Er had duidelijk bestemd moeten worden welk gedeelte van het eigen bedrijfsterrein bedoeld is voor bebouwing, welk gedeelte voor parkeren, welk gedeelte voor de buitenverkoop, etc.

d. De insteek is altijd geweest dat het Grote Kerkepad slechts ontsluiting diende te zijn voor de aanwonenden, wat ook als dusdanig in het bestemmingsplan ten behoeve van de Kempen Campus is vastgelegd. Thans is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening met het bestemmen en regelen van de wijze van ontsluiting van het tuincentrum via het Grote Kerkepad. De belangen van de indieners van de zienswijze en de verkeersveiligheid komen door het plan in het gedrang. Door het maken van het nieuwe bestemmingsplan en het opnemen van andere dan wel ruimere bebouwingsmogelijkheden had ook de ontsluiting op eigen terrein geregeld kunnen worden. De vrachtwagens rijden in de nieuwe situatie via de ene zijde het terrein op en via de andere uitgang het terrein af, waardoor de vrachtwagens niet meer hoeven te draaien op het eigen terrein. Hierdoor zullen de vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading op 2 plaatsen het fietspad moeten kruisen.

e. Tegen eerdere bouwplannen voor de realisering van de entree bij Tuincentrum Coppelmans is al een zienswijze ingediend, welke voor het inhoudelijke gedeelte als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Hierin staat vermeld dat de hoogte en omvang in combinatie met de locatie waar de entree wordt gesitueerd maakt dat de zon- en lichtval in de eet- en woonkamer en keuken van cliënten aanmerking minder wordt, waarbij het woon- en leefklimaat onevenredig wordt geschaad. Bovendien gaat de realisering van de nieuwe entree ten koste van de benodigde parkeerruimte.

f. In eerste instantie wordt in de toelichting een goed beeld gegeven van de omgeving, maar vervolgens wordt geconcludeerd dat een tuincentrum niet in dit bebouwingsbeeld past en dat er dus voor een tuincentrum de algemene welstandscriteria gelden. Dit terwijl er door een architect een goede entree gecreëerd kan worden welke past in het straatbeeld. Hierdoor wordt verrommeling tegengegaan.

g. In het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat er toch een kortere richtafstand aan moet worden gehouden tot de omgeving. De woning Sondervick 21 is gelegen binnen de richtafstand van 30 meter die normaliter moet worden aangehouden. Er is onvoldoende motivering om van deze richtafstand af te wijken.

h. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de opmerking 'de toegestane bedrijfswoningen worden gelijktijdig conserverend bestemd in voorliggend bestemmingsplan'. Er is momenteel maar 1 bedrijfswoning op het perceel aanwezig, waarbij het in de rede ligt om ook in dit bestemmingsplan maar één bedrijfswoning toe te staan. Toestaan van meer bouw mogelijkheden ten behoeve van woningen gaat immers weer ten koste van mogelijkheden voor het oplossen van bebouwing en parkeren op eigen terrein.

i. Het betrekken van het perceel 4393 had wellicht beter betrokken kunnen worden in de oplossing voor het parkeren en bevoorraden van het tuincentrum op eigen terrein.

2.2.2. Reactie gemeente

a. Bij de afweging om het parkeren aan de overzijde van de Sondervick planologisch-juridisch in het bestemmingsplan te verankeren, is een belangrijke overweging geweest dat het Tuincentrum Coppelmans een bestaand bedrijf is met bestaande bebouwing, zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden.

Zo is het Tuincentrum Coppelmans al vele jaren op het perceel Sondervick 17 gevestigd, waarbij het bedrijf in de loop der tijd in omvang is gegroeid. Omdat het aantal bezoekers dat met de auto het Tuincentrum bezoekt in de loop der jaren ook is gegroeid, is de parkeerdruk rondom het tuincentrum groter geworden. Om deze parkeerdruk te verminderen, is eind jaren negentig een verharde parkeervoorziening aan de overzijde van het Tuincentrum (zonder benodigde planologische procedure) aangelegd.

Omdat er sprake is van een bestaand bedrijf, zonder uitbreidingsmogelijkheden met betrekking tot een vergroting van het bruto winkel vloeroppervlak, het bedrijf in haar bebouwingsmogelijkheden ook een eindsituatie heeft bereikt en er sprake is van parkeerdruk is ervoor gekozen de bestaande illegale situatie ten aanzien van het parkeren aan de overzijde positief te bestemmen. Zou er sprake zijn van de vestiging van een nieuw bedrijf dan wel uitbreiding van een bestaand bedrijf, dan zou de gemeente als randvoorwaarde stellen dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein opgelost dienen te worden.

Daarnaast vindt de bevoorrading van het tuincentrum op dit moment ook al plaats via het Grote Kerkepad. Om er echter voor te zorgen dat sprake is van een verkeersveilige oversteek van de vrachtwagens naar het tuincentrum is in voorliggend bestemmingsplan bepaald dat het achterste gedeelte van het perceel van Tuincentrum Coppelmans gebruikt kan worden ten behoeve van het draaien en keren van vrachtauto's die komen laden en lossen en wordt een oversteek naar dit achterste perceel mogelijk gemaakt door een verlenging van de bestaande weg aan te leggen. Hierdoor hebben de vrachtwagenchauffeurs beter zicht op het fietsverkeer, waardoor de verkeersveiligheid verbeterd.

Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze nr. 1, sub a en b.

b. Het probleem bij het Tuincentrum is dat zij te maken hebben met een aantal piekdagen gedurende het jaar, zoals moederdag, rond de kerstdagen en de eerste lentedagen. Deze piekmomenten kan Tuincentrum Coppelmans niet opvangen op eigen terrein. Juist hierdoor kan de parkeerdruk op de omgeving en in de omliggende woonwijken groot worden met de bijbehorende overlast, hinder en verkeersonveilige situaties. Om dit toch goed te begeleiden en te stroomlijnen, is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen dat maximaal 10 keer per jaar op het gras mag worden geparkeerd.

Deze 10 keer per jaar zijn vastgelegd in een bruikleenovereenkomst welke de gemeente met het Tuincentrum heeft gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden als parkeerterrein voor haar bezoekers op piekmomenten, maximaal 10 keer per jaar, namelijk op de volgende dagen:

- Tweede Paasdag;
- Hemelvaartsdag;
- Tweede Pinksterdag;
- Laatste zaterdag voor moederdag;
- Twee zaterdagen en twee zondagen in december rond kerstmis en Sinterklaas;
- Twee dagen (zaterdag en/of zondag) in het voorjaar (april/mei) afhankelijk van het weer.

Wij zijn van mening dat door de vastlegging van deze dagen in de bruikleenovereenkomst voldoende duidelijk is op welke dagen Tuincentrum Coppelmans het onverharde grasveld mag gebruiken ten behoeve van parkeren. Daarnaast is in deze bruikleenovereenkomst bepaald dat Tuincentrum Coppelmans ervoor dient te zorgen dat het onverharde grasveld buiten de piekmomenten niet toegankelijk is voor haar bezoekers en dat er geen veranderingen of voorzieningen van welke aard dan ook mogen worden aangebracht aan de onroerende zaak.

Verder wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze nr. 2.1, sub a.

c. In het voorliggende bestemmingsplan is duidelijk aangegeven hoe de verschillende gronden van het Tuincentrum Coppelmans gebruikt mogen worden en waar er gebouwd mag worden. Hiertoe zijn op de verbeelding functieaanduidingen opgenomen en is in de planregels bepaald hoe deze gronden gebruikt mogen worden. Zo hebben de gronden van het Tuincentrum Coppelmans op de verbeelding de volgende functieaanduidingen: laad- en losplaats, parkeerterrein, bedrijfswoning en groen. Gelet op deze specifieke bepalingen is niet duidelijk wat reclamant met de opmerking in de zienswijze bedoeld.

d. In de toelichting van het bestemmingsplan voor de Kempen Campus wordt op blz. 31 aangegeven 'Het huidige Grote Kerkepad kan in gebruik blijven als toegangsweg voor aanwonenden en laad- en losverkeer voor het naastgelegen tuincentrum'. Vervolgens staat op blz. 36 en 39 van de toelichting van het bestemmingsplan vermeld dat 'Het laden en lossen voor het naastgelegen tuincentrum geschiedt via eigen terrein'. De toelichting van het bestemmingsplan 'Kempen Campus' is op dit punt dus niet duidelijk. Wel is duidelijk dat er planologisch gezien op basis van dit bestemmingsplan, dan wel het vigerende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilerackers', geen beletselen zijn die het gebruik van het Grote Kerkepad ten behoeve van het laden en lossen in de weg zouden staan. Tot op heden heeft het laden en lossen ook altijd via het Grote Kerkepad plaatsgevonden.

Aangezien de bevoorrading van het Tuincentrum al jaren via het Grote Kerkepad plaats vindt en om de verkeersveiligheid van de oversteek van de vrachtwagens over het Cees Slegerspad zoveel mogelijk te verhogen is besloten het Grote Kerkepad te verlengen, zodat de chauffeurs goed zicht hebben op het aankomende fietsverkeer. Hierbij zal het Cees Slegerspad op 1 punt worden overgestoken en niet op 2 punten zoals in de zienswijze wordt vermeld.

In het verleden is overigens in het kader van de verkeersveiligheid getracht het Grote Kerkepad af te sluiten voor het vrachtverkeer van het Tuincentrum Coppelmans. Door de daarop volgende juridische procedures heeft dit besluit uiteindelijk geen doorgang gevonden.

Gelet op de bestaande rechten van het Tuincentrum is besloten tot voorliggende oplossing. Het bevoorraden via het eigen terrein biedt ook niet de juiste oplossing aangezien de beschikbare ruimte op het terrein van Tuincentrum Coppelmans hier ontoereikend voor is, zonder dat dit ten koste zou gaan van de geplande parkeerplaatsen. Bovendien zou bij de bevoorrading van het eigen terrein eveneens de Sondervick overgestoken dienen te worden, waar veel fietsverkeer overheen komt. In voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is sprake van het optimaliseren van een bestaande situatie.

e. Naar aanleiding van de zienswijze is nader bestudeerd wat de gevolgen voor de schaduwvorming zijn voor de woning Sondervick 21 ten gevolge van voorliggend bestemmingsplan 'Sondervick 19' en het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. De beschrijving en bijbehorende schetsen hiervan zijn opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze nota van zienswijzen. Hieruit volgt dat het nieuwe bestemmingsplan niet leidt tot verschillen in de schaduwvorming met betrekking tot de begane grond. De begane grond wordt immers belemmerd door de in het vigerende bestemmingsplan mogelijke bouwwerken. Enkel zal er door het nieuwe bestemmingsplan extra schaduwvorming optreden in de periode tussen 1 november en 31 januari op de kap van de achteraanbouw van de woning, indien gebruikt wordt gemaakt van de maximale bebouwingsmogelijkheden en met de kaprichting evenwijdig aan de weg. Deze 'extra' schaduw zal dan voorkomen als de zon schijnt tussen 09.00 en 11.30 uur in de ochtend.

Daarnaast zal op de ramen van de dakkapel van de woning Sondervick 21 schaduw vallen als de zon schijnt tussen 10.15 en 11.25 uur in de periode tussen 15 november en 25 januari. Dit zou neerkomen op in totaal 72 uur. In deze periode schijnt 19% van de tijd van de zon, wat betekent dat over het gehele jaar 14,5 uur schaduw valt op de dakkapel door de realisering van de entree in de maximale situatie. Gelet hierop zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door het nieuwe voorliggende bestemmingsplan.

Zoals al eerder is vermeld is het de bedoeling dat door de realisering van de nieuwe entree, het aan de voorzijde uitstekende gedeelte zal worden afgebroken en dat er op deze locatie parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het aantal parkeerplaatsen niet verminderd en wordt het parkeerterrein aan de linkerzijde van de bebouwing (zijde Grote Kerkepad) voor de klanten beter bereikbaar en zichtbaar. Dit heeft een positief effect op de doorstroming van het bezoekersverkeer. Al met al is er dan ook sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om deze nieuwe entree mogelijk te maken is in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan om de toekomstige geplande bebouwing een bouwvlak gesitueerd. Hierbij is het van belang dat het huidige uitstekende gebouw ook daadwerkelijk wordt afgebroken. Om dit ook planologisch-juridisch vast te leggen zal hiertoe in voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin is bepaald dat uitbreiding van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie niet mag plaatsvinden dan nadat vaststaat dat de bebouwing buiten het bouwvlak volledig is gesloopt. Op het moment dat de vergunningaanvraag wordt ingediend, dient dan ook geconstateerd te worden dat het huidige aan de voorzijde uitstekende gedeelte is gesloopt.

f. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het gemeentelijk beleid zoals dit van toepassing is op voorliggende situatie beschreven. Hier maakt ook de Welstandsnota onderdeel van uit. De welstandseisen voor het uiteindelijke bouwplan

voor de entree zullen getoetst worden bij de vergunningverlening ten behoeve van de bouw van de entree.

g. Voor voorliggend bestemmingsplan is met betrekking tot de richtafstanden van belang dat het bouwvlak zodanig wordt aangepast dat er niet méér bouwmogelijkheden ontstaan dan er op dit moment reeds aanwezig zijn en dat door de verandering van het bouwvlak de kortste afstand tot de omliggende woningen niet minder wordt. Vanuit het aspect milieuhinder is er dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

h. In voorliggend bestemmingsplan is als uitgangspunt opgenomen dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden behouden blijven. Het bouwvlak voor de bouw ten behoeve van 2 bedrijfswoningen was ook al opgenomen in het vigerende onherroepelijke bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'.

i. Het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4393, plaatselijke bekend Sondervick 11, is niet in eigendom van Tuincentrum Coppelmans. De gemeente heeft dit perceel in het verleden aangekocht met het oog op de ontwikkelingen rondom de Kempen Campus en de toekomstige drie dorpen in Zilverackers. Om zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden voor toekomstige ontwikkelingen geven wij er niet de voorkeur aan dit perceel te verkopen aan het Tuincentrum en dus te betrekken bij de herinrichting.

2.2.3. Advies

- a. De zienswijze onder 2.2.1. gedeeltelijk gegrond (voorzover gesteld onder sub e) en voor gedeeltelijk (voorzover gesteld onder sub a t/m d en sub f t/m i) ongegrond verklaren.
- b. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen zoals beschreven onder 2.2.2, sub e.

2.3. De heer en mevrouw Atkinson, Sondervick 23

2.3.1. Inhoud zienswijze

- a. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de situatie op de Sondervick niet veiliger;
- b. Voor de fietsers op het Cees Slegerspad wordt het aanmerkelijk gevaarlijker omdat het vrachtverkeer het fietspad nu gaat kruisen;
- c. De bevoorrading over eigen terrein, waarvoor de entree verplaatst gaat worden, vindt niet plaats;
- d. Het parkeren op piekmomenten is niet uitgewerkt, waardoor de veiligheid in het geding is en handhaving niet mogelijk.
- e. Het voorstel van de heer Heidinga om het perceel Sondervick 11 te betrekken bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt onderschreven.

2.3.2. Reactie gemeente

- a. Zoals ook al opgemerkt in de eerdere zienswijzen is er sprake van een grote parkeerdruk in de omgeving van het Tuincentrum. Tuincentrum Coppelmans zal op het eigen terrein een herinrichting realiseren en een stuk grond van de gemeente aankopen, waardoor het aantal parkeerplaatsen vergroot kan worden. Hierdoor zal de parkeerdruk iets verminderd worden en zal er sprake zijn van een betere doorstroming. Dit is echter niet voldoende om de gehele parkeerdruk in de omgeving

te verminderen. Door de grote parkeerdruk op de omgeving en in de omliggende woonwijken is er sprake van overlast, hinder en verkeersonveilige situaties. Vanwege het ontbreken van alternatieven voor het realiseren van parkeervoorzieningen en juist om de parkeerdruk in de omgeving / omliggende woonwijken zoveel mogelijk te verminderen is ervoor gekozen de verharde parkeerplaatsen positief te bestemmen en maximaal 10 keer per jaar op het grasveld.

b. Door voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande situatie juist verkeersveiliger gemaakt. Op dit moment rijden de vrachtwagens immers al richting het Grote Kerkepad naar het Tuincentrum. Door het verlengen van het Grote Kerkepad hebben de vrachtwagenchauffeurs beter zicht op het aankomende fietsverkeer waardoor de verkeersveiligheid hier wordt vergroot.

c. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.2.1, sub d.

d. In het bestemmingsplan wordt bepaald wat op de verschillende gronden mag worden gebouwd en hoe de gronden mogen worden gebruikt. De nadere uitwerking van het gebruik van de grasvelden zal in overleg met het Tuincentrum Coppelmans plaatsvinden. Daarnaast is over wanneer en hoe de gronden mogen worden gebruikt met Tuincentrum Coppelmans een overeenkomst getekend. Deze overeenkomst in combinatie met het bepaalde in het bestemmingsplan, biedt naar onze mening voldoende handvatten om handhavend op te treden. Zie verder de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.2.1, sub b.

e. Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.2.1, sub h.

2.3.3. Advies

a. De zienswijze onder 2.3.1. ongegrond verklaren.

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

3. Ambtshalve aanpassingen

a. In artikel 3.1, sub a van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar SBI-codes 4752 en 4778. Dit leidt niet tot verduidelijking en biedt geen meerwaarde boven de verwijzing naar het begrip 'tuincentrum'. Door in de begripsbepalingen de volgende begripsbepaling op te nemen zal het bestemmingsplan beter leesbaar worden. Met deze begripsbepaling wordt verder aangesloten bij de begripsbepaling welke ook voor andere tuincentra in de gemeente Veldhoven geldt (zie bestemmingsplan 'Herziening tuincentrum Polderstraat'). Voor wordt gesteld artikel 3.1, sub a als volgt te wijzigen: 'ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een tuincentrum toegestaan' en in artikel 1 de volgende begripsbepaling voor een Tuincentrum op te nemen: 'een bedrijfsvestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen alsmede inheemse huisdieren, huisdiervoeders en -benodigdheden, ten verkoop worden aangeboden, alsmede de verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke normen in verband met de externe veiligheid.'

b. In artikel 3.1, sub d van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan worden abusievelijk niet de 'parkeervoorzieningen' vermeld. Voor wordt gesteld deze alsnog op te nemen.

c. In artikel 3.1, sub e van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan staat abusievelijk vermeld dat 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een

parkeerterrein' mag worden gerealiseerd, terwijl dit dient te zijn: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein'.

d. Artikel 3.5, sub d van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan, heeft geen toegevoegde waarde, op basis waarvan wordt voorgesteld deze niet meer in de planregels op te nemen.

e. Artikel 3.5, sub a van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan aanpassen door niet meer te spreken over 'buitenopslag ten behoeve van de perifere detailhandel', maar enkel te spreken over 'buitenopslag'.

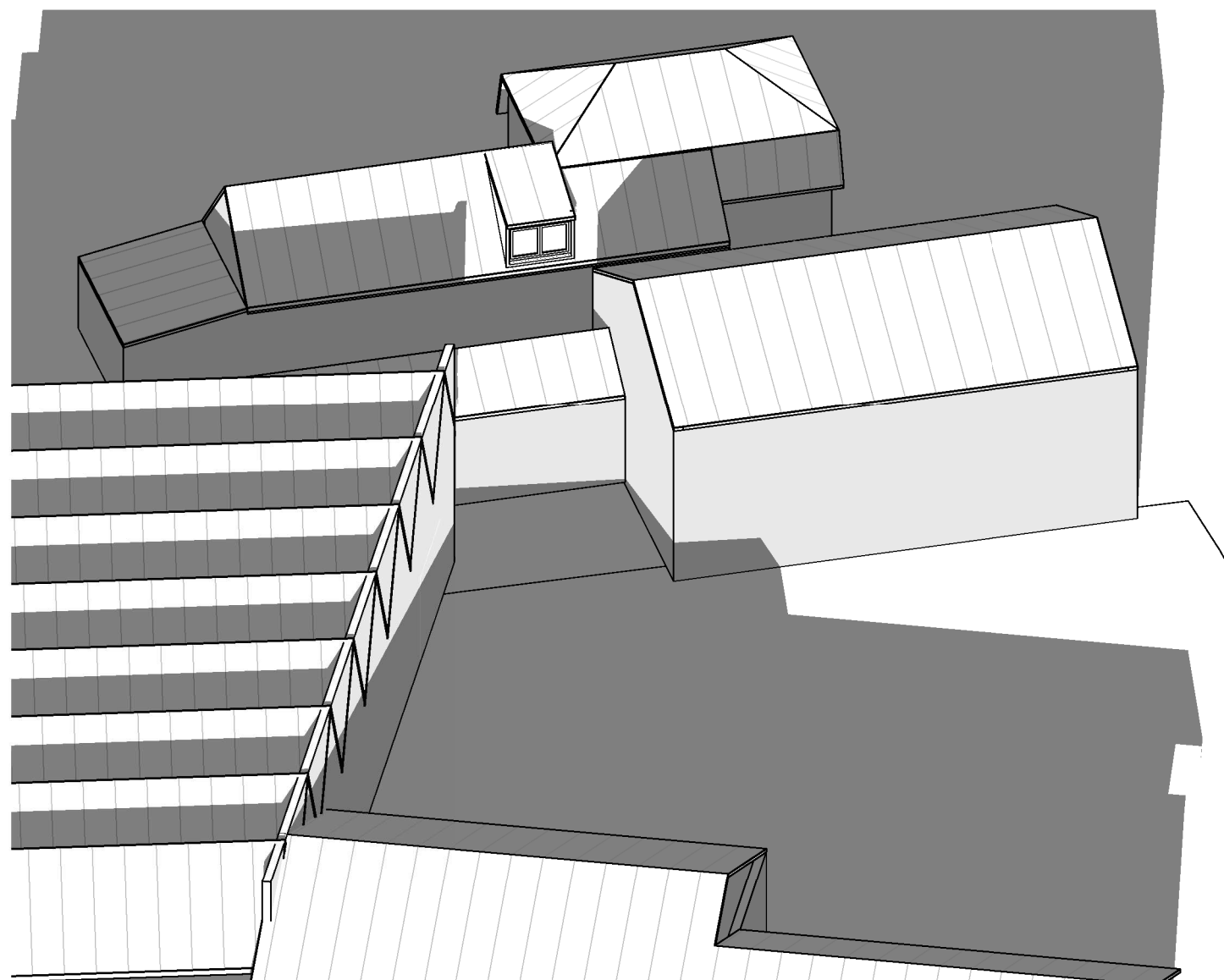
e. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk de 'bypass' in het fietspad (bocht Sondervick – Cees Slegerspad) dat de gemeente nog wenst te realiseren als 'bedrijf' bestemd. De begrenzing van plangebied zal conform de begrenzing van de bestemming 'Groen – uit te werken' volgens het bestemmingsplan 'de Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' worden aangepast.

f. Op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan is enkel voor de bedrijfswoningen een gevellijn opgenomen. Voor wordt gesteld op de verbeelding ook voor de bedrijfsbebouwing een gevellijn op te nemen.

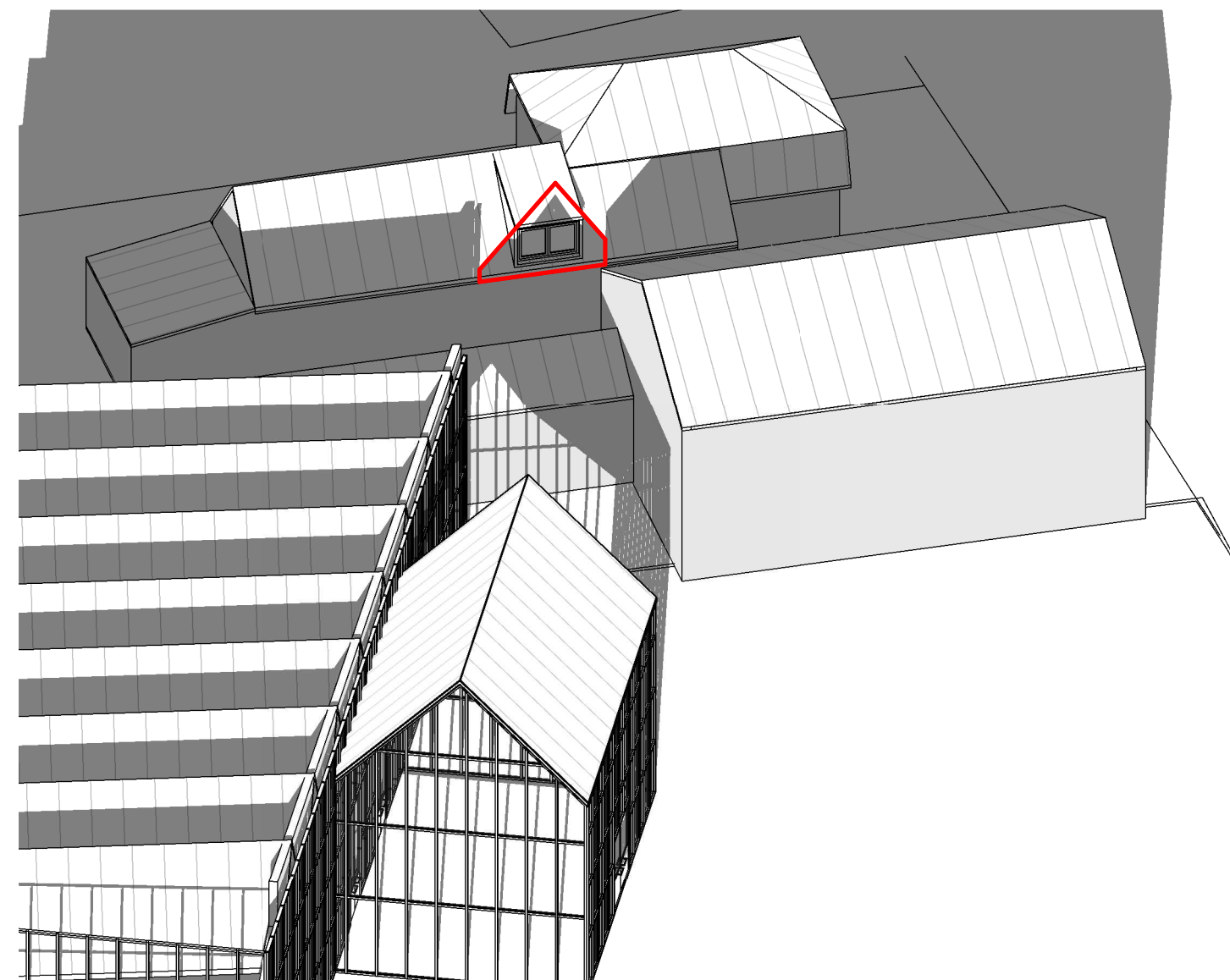
g. In het bestemmingsplan zal (via de verbeelding en de regels) worden geregeld dat op het eigen terrein van Tuincentrum Coppelmans minimaal 98 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.



Bijlage 1: Schaduwworming



3D Vigerend bestemmingsplan



3D ontwerpbestemmingsplan

In de periode tussen 1 november en 31 januari is er kans dat door de bouw van de entreepartij, met maximale bouw mogelijkheden volgens het ontwerpbestemmingsplan en met de kaprichting evenwijdig aan de weg (kaprichting dwars op de weg geeft minder schaduw), schaduw ontstaat op de woning Sondervick 21 te Veldhoven. Deze schaduw kan voorkomen als de zon schijnt tussen 9:00 en 11:30 in de ochtend. Deze schaduw zal op de kap van de achteraanbouw van de woning ontstaan, de begane grond wordt reeds belemmerd door de in het vigerende bestemmingsplan mogelijke bouwwerken. Op de ramen van de dakkapel kan schaduw vallen als de zon schijnt tussen 10:15 en 11:25 in de periode tussen 15 november en 25 januari. In totaal is dit in deze periode dus 72uur. In deze periode schijnt 19% van de tijd de zon (bron meteoactueel.nl), dit betekent dat over het gehele jaar 14,5 uur schaduw valt op de dakkapel door de bouw van de entree in de maximale situatie. Aangezien de zon in Nederland gemiddeld 1550 uur schijnt valt er dus minder dan 1% extra schaduw op de raam van de dakkapel van de woning Sondervick 21 te Veldhoven.

Op de schaduwbeelden hierboven is het meest belemmerend tijdstip aangegeven, te weten 21 december om 11:00uur 's-ochtends.

Zowel in het vigerende als ontwerpbestemmingsplan geldt het volgende:

Bedrijfsbebouwing (excl Entree):

Goothoogte 4,5m
Bouwhoogte 8,0m

Bedrijfswoning:

Goothoogte 5,5m
Bouwhoogte 8,0m

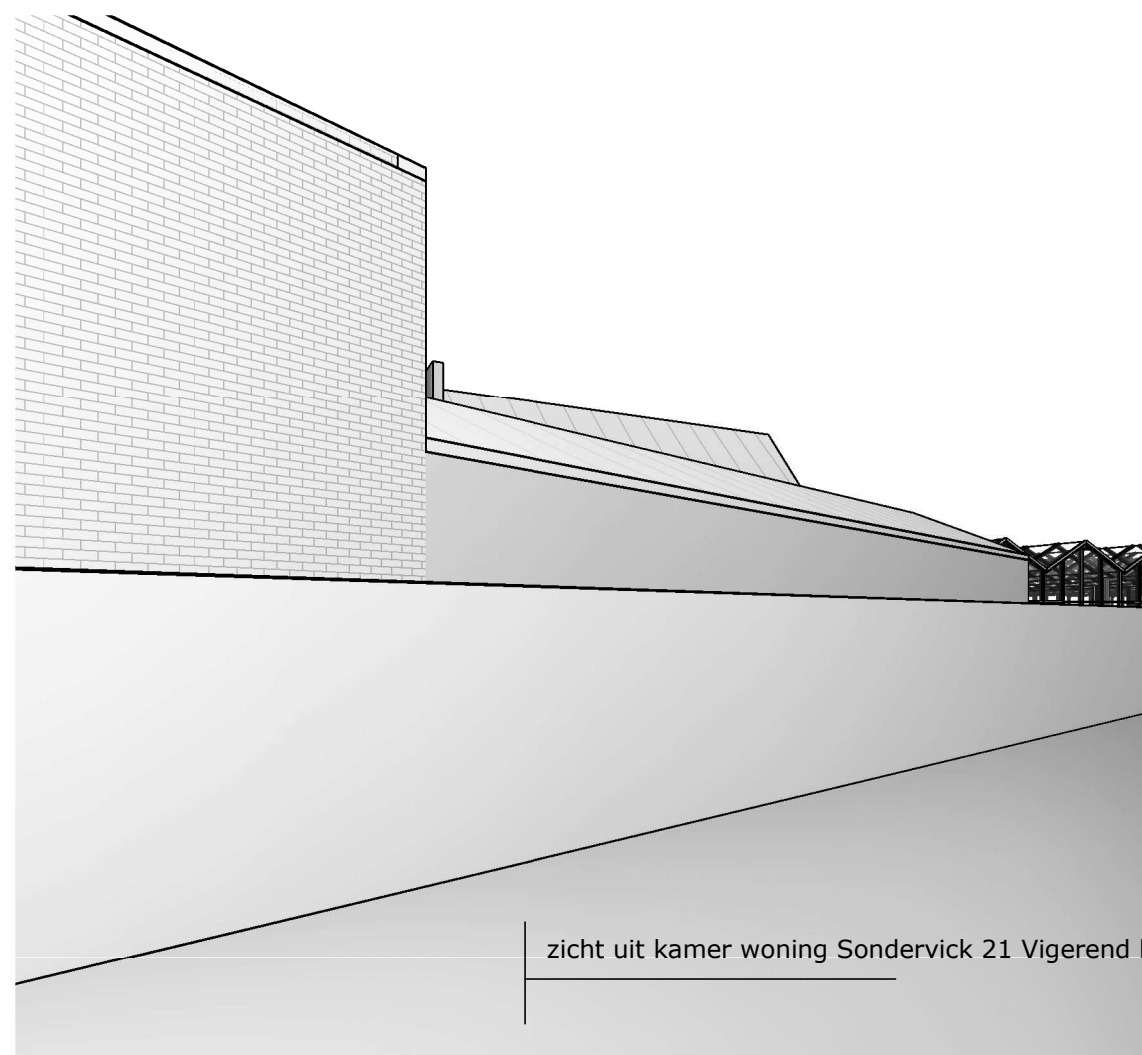
Bijgebouwen bij bedrijfswoning:

Goothoogte 3,2m
Bouwhoogte 4,5m
Oppervlakte 75,0m²

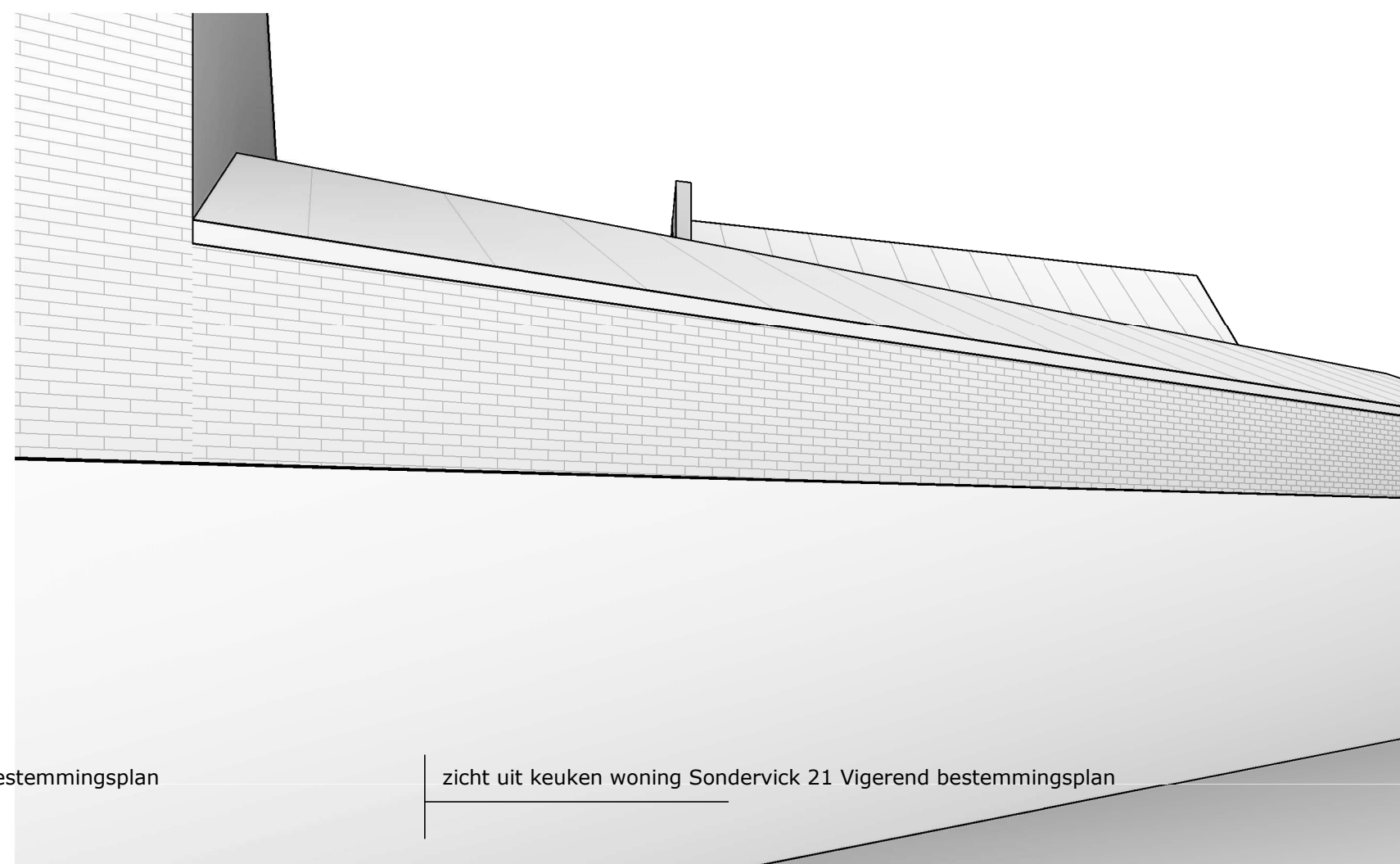
In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de entreepartij het volgende:

Goothoogte 7,5m
Bouwhoogte 11,0m

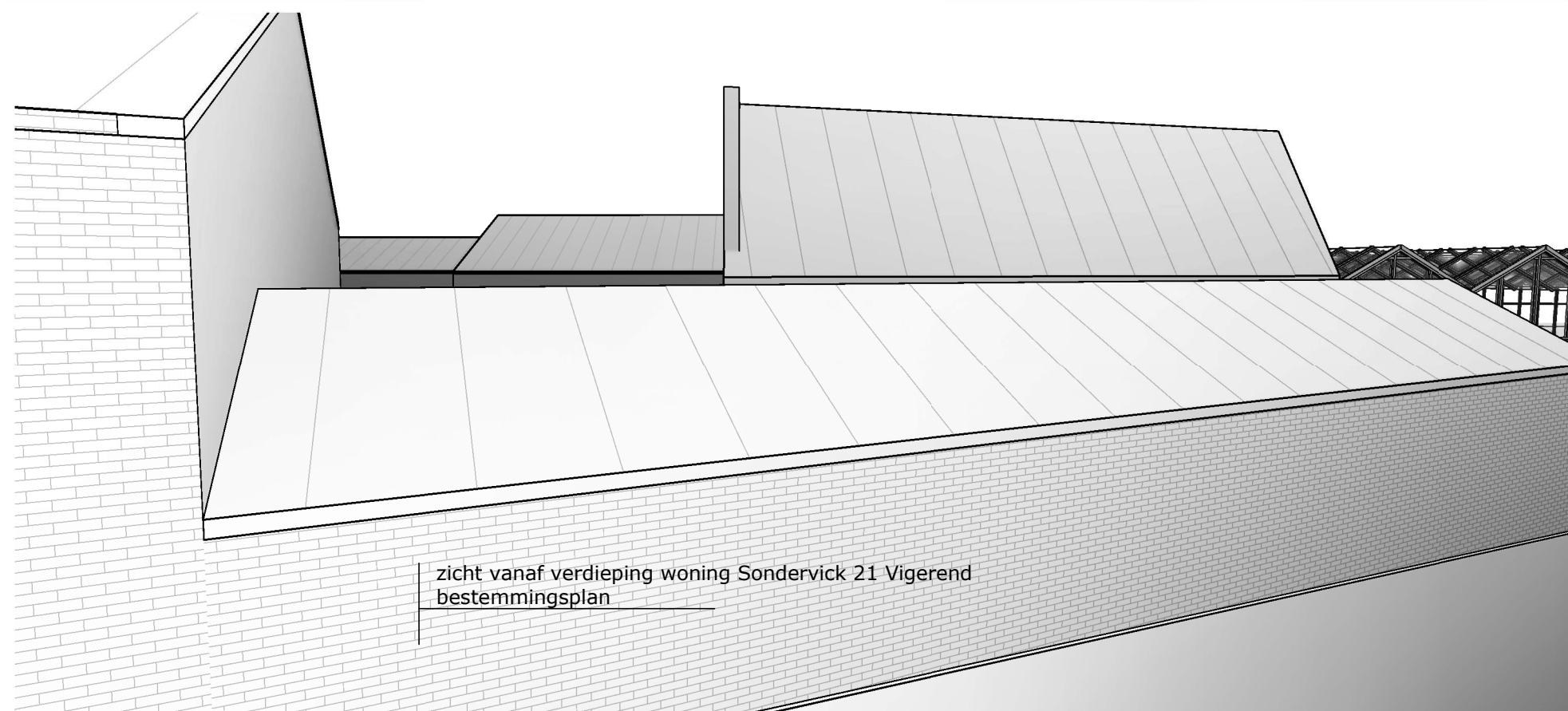
schaduwvorming op 21 december 2012 om 11:00uur 's-ochtends.



zicht uit kamer woning Sondervick 21 Vigerend bestemmingsplan



zicht uit keuken woning Sondervick 21 Vigerend bestemmingsplan



zicht vanaf verdieping woning Sondervick 21 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Zilverackers, De Drie Dorpen, fase 2

Bedrijfsbebouwing:

Goothoogte 4,5m
Bouwhoogte 8,0m

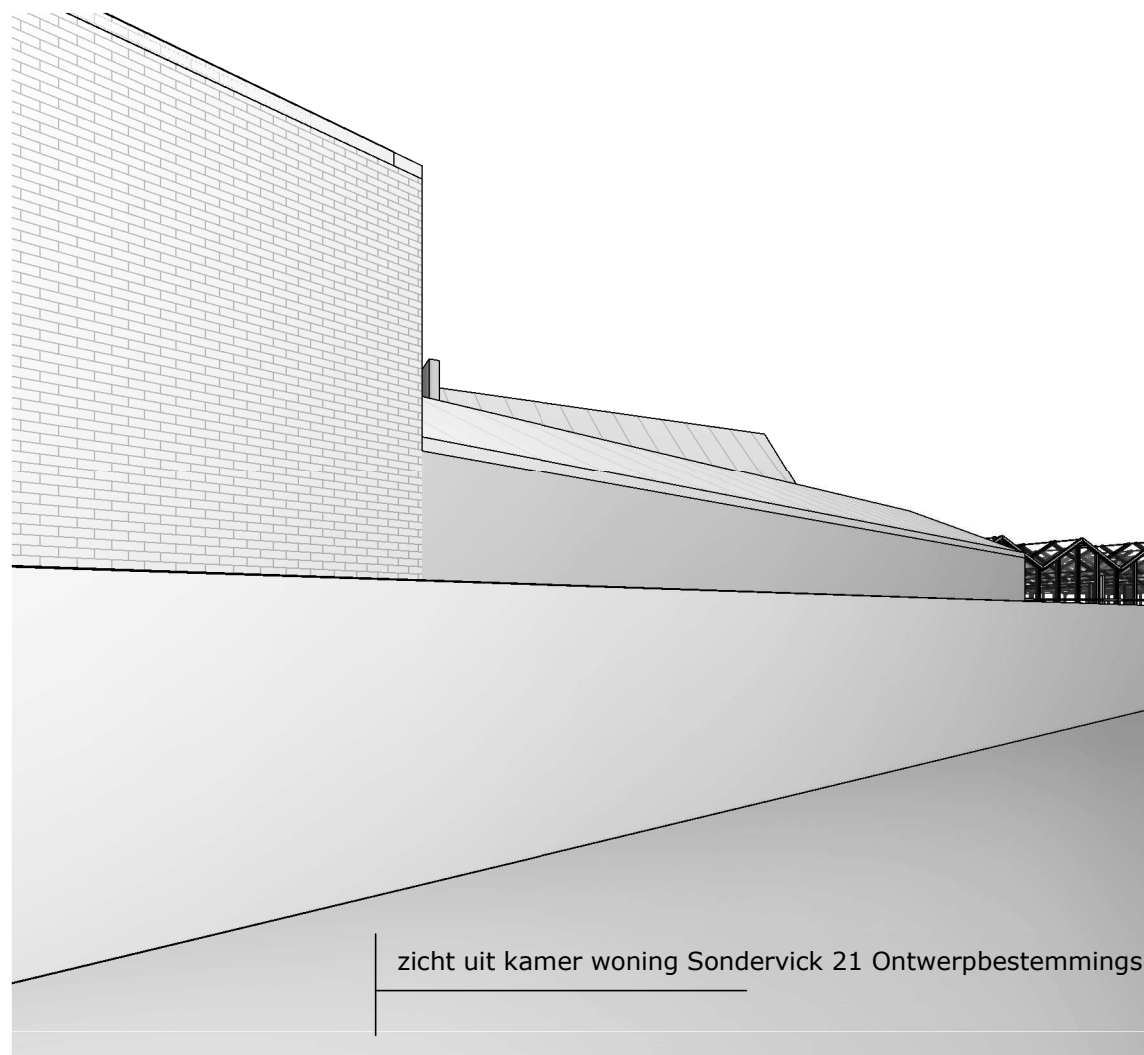
Bedrijfswoning:

Goothoogte 5,5m
Bouwhoogte 8,0m

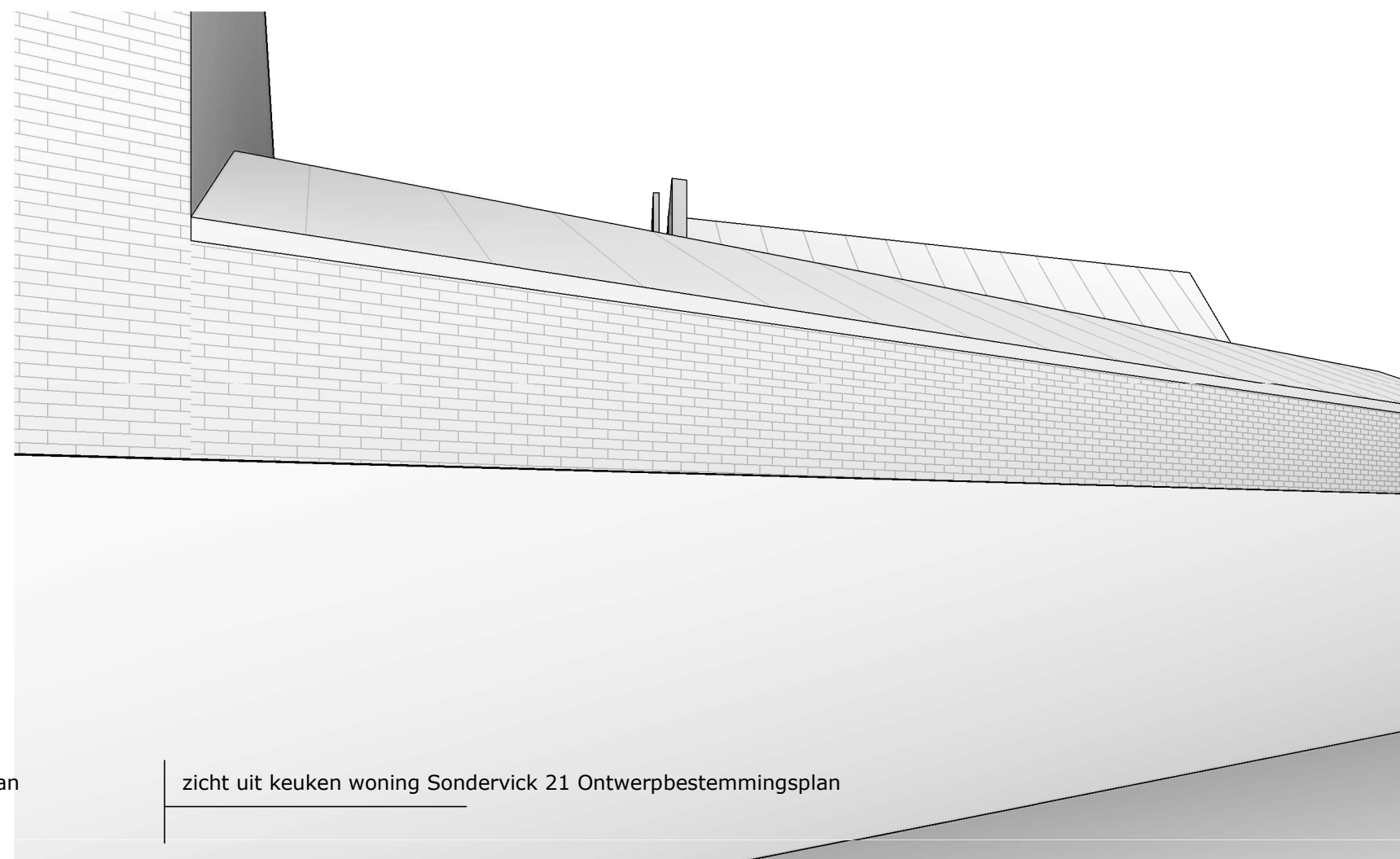
Bijgebouwen bij bedrijfswoning:

Goothoogte 3,2m
Bouwhoogte 4,5m
Oppervlakte 75,0m²

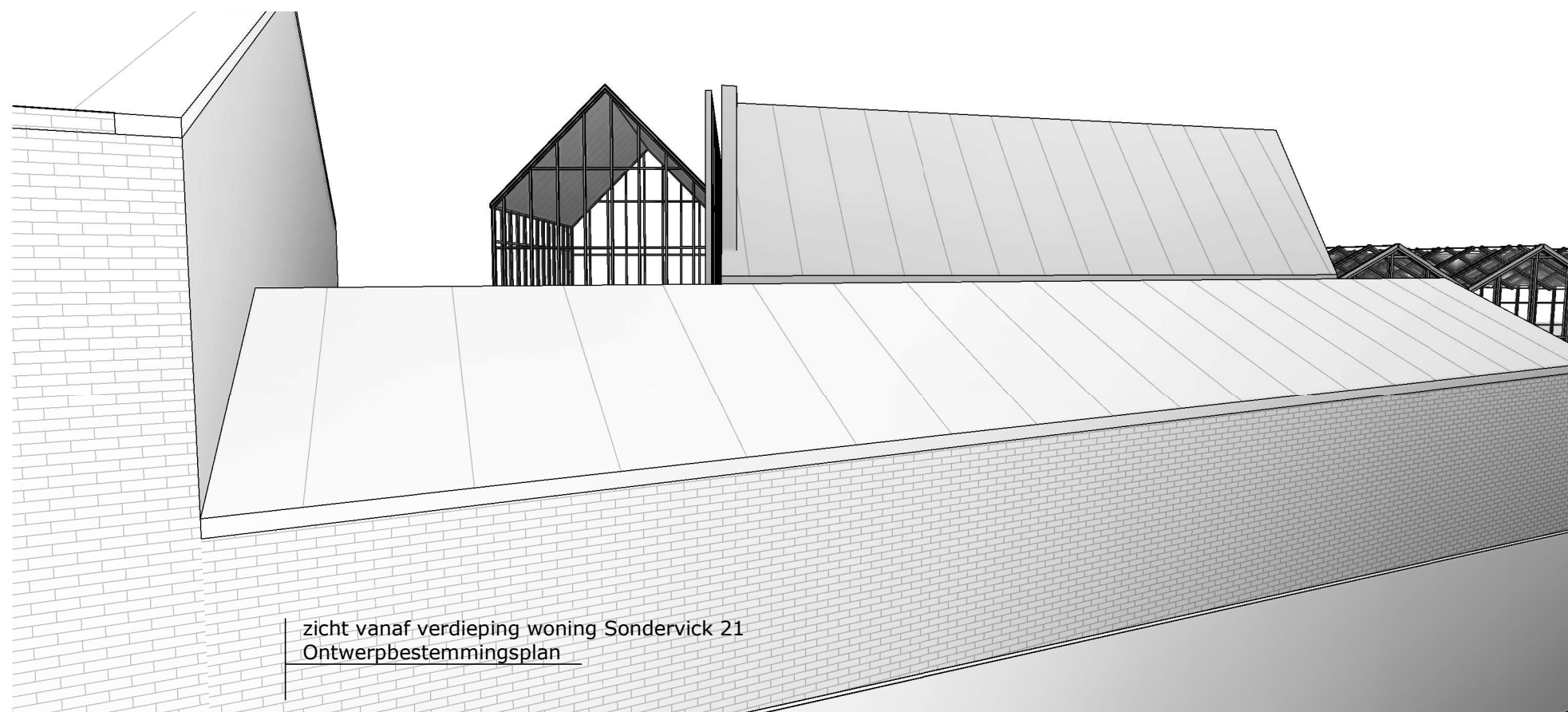
Vigerende bestemmingsplan



zicht uit kamer woning Sondervick 21 Ontwerpbestemmingsplan



zicht uit keuken woning Sondervick 21 Ontwerpbestemmingsplan



zicht vanaf verdieping woning Sondervick 21
Ontwerpbestemmingsplan

Ontwerpbestemmingsplan Sondervick 19
Bedrijfsbebouwing (excl Entree):
Goothoogte 4,5m
Bouwhoogte 8,0m

Entree:
Goothoogte 7,5m
Bouwhoogte 11,0m

Bedrijfswoning:
Goothoogte 5,5m
Bouwhoogte 8,0m

Bijgebouwen bij bedrijfswoning:
Goothoogte 3,2m
Bouwhoogte 4,5m
Oppervlakte 75,0m²

ontwerpbestemmingsplan