

**Nota van zienswijzen  
en  
ambtshalve aanpassingen**

**Bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening  
Linde 11'**

## **1. Inleiding**

Gelet op het gedane verzoek voor de bouw van een extra woning aan de Linde 11 dient voor deze activiteit een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd, op basis waarvan na inwerkingtreding een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van deze vrijstaande woning.

Op basis van de voorgeschreven procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Veldhoven-Noord, herziening Linde 11" gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eveneens op de voorgeschreven wijze digitaal raadpleegbaar geweest.

Deze terinzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 19 november 2014. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van vrijdag 21 november 2014 tot en met donderdag 1 januari 2015.

Na vaststelling van het besluit tot vergunningverlening is overeenkomstig de voorschriften digitale raadpleegbaarheid mogelijk via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend. In de volgende paragraaf worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan in ontwerp.

## **2. Ingediende zienswijzen**

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

1. Carin Schoe en Poul de Gier, Linde 18, 5509 NG Veldhoven (brief d.d. 30 december 2014, ingekomen 30 december 2014, registratienummer 14.17938);
2. R.Kuipers en C. Kuipers-MacGillary, Linde 10b, 5509 NG Veldhoven (brief d.d. 29 december 2014, ingekomen 30 december 2014, registratienummer 14.17928);
3. DAS Rechtsbijstand, postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer Tops en mevrouw Tops-Weijers, Linde 10, 5509 NG Veldhoven (brief d.d. 30 december 2014, ingekomen 31 december 2014, registratienummer 14.17947);
4. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer Van den Heuvel, Linde 10a, 5509 NG Veldhoven (brief d.d. 18 december 2014, ingekomen 23 december 2014, registratienummer 14.17657 en aangevuld bij brief van 14 januari 2015);
5. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer J.R.A. Geerts, Linde 13, 5509 NH Veldhoven (brief d.d. 22 december 2014, ingekomen 23 december 2014, registratienummer 14.17663);
6. J. Siegert en E. van Kol, Linde 19, 5509 NH Veldhoven (brief d.d. 30 december 2014, ingekomen 30 december 2014, registratienummer 14.06184);
7. Fam.T. Korsmit, Linde 15, 5509 NH Veldhoven (brief d.d. 30 december 2014, ingekomen 30 december 2014, registratienummer 14.06416);

### Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen op onderdeel samengevat, beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze op dat onderdeel leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. Vervolgens wordt per onderdeel aangegeven welke personen hierop een zienswijze hebben ingediend en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2.1. Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

### **a. waardevermindering en overlast**

**Zienswijze:** Door het oprichten van een woning en een schoonheidssalon zal waardevermindering optreden en er ontstaat overlast.

**Reactie:** In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een bedrijf aan huis te mogen uitoefenen. Het uitoefenen van een bedrijf aan huis op deze locatie is vanuit planologisch oogpunt acceptabel. Bij het uitoefenen van een bedrijf aan huis volgt uit de begripsbepaling dat deze enkel mag worden uitgeoefend door een bewoner van het woonhuis. Indien een ander persoon dan de bewoner voornoemde activiteiten uitoefent, is er sprake van strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan op basis waarvan handhavend zal worden opgetreden. Tot recente datum heeft een thuiswonende dochter een beroep aan huis uitgeoefend. Indien na realisatie een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt gestart, moet aan de planregels worden voldaan. Welke vorm van beroep of bedrijvigheid er daadwerkelijk zal worden uitgeoefend, is op dit moment niet bekend maar overigens ook niet van belang.

In eventuele waardevermindering tengevolge van de voorziene ontwikkeling wordt voorzien in de Wet ruimtelijke ordening door een specifieke regeling voor planschade. Gedurende 5 jaar vanaf datum onherroepelijkheid bestaat de mogelijkheid van deze regeling gebruik te maken door het indienen van een planschadeclaim.

Nu het om een gelijke woonbestemming gaat als bij de omliggende percelen, is er geen aanleiding om voor overlast te vrezen. De regels die bij een aan huis verbonden bedrijf zijn gesteld ( artikel 3.5.2) zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Veldhoven-Noord zoals die voor de overige woonbestemmingen gelden.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **b. huidige bebouwing verdwijnt niet**

**Zienswijze:** Niet duidelijk is wat er met de huidige agrarische bebouwing gaat gebeuren, nu er over behoud wordt gesproken in de toelichting.

**Reactie:** In de toelichting staat beschreven dat de huidige bebouwing nog enige tijd zal blijven staan. Dat is niet in strijd met het vast te stellen bestemmingsplan, omdat het toelatingsplanologie betreft. Op termijn zal de oude loods worden vervangen door een nieuwe. Dit moet binnen de planperiode van 10 jaar gebeuren.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c. toezegging geen bebouwing

**Zienswijze:** Ten tijde van aankoop van de gronden of de woningen bij of tegenover de ontwikkellocatie heeft de gemeente aangegeven dat de gronden nooit bebouwd zouden worden.

**Reactie:** De gemeente kan nooit garanderen dat er niet een planologische wijziging zal optreden in de toekomst. Het is ook niet aannemelijk dat er een dergelijke uitspraak is gedaan.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d. tekening loods ligt niet ter inzage

**Zienswijze:** De tekening met de loods ligt niet ter inzage, althans niet digitaal. De status daarvan is onduidelijk. Het is niet duidelijk of het om een of twee gebouwen gaat.

**Reactie:** De tekeningen van woning en bijgebouw zijn illustratief. Het ontwerpbestemmingsplan is op de juiste wijze beschikbaar gesteld. De verdere tekeningen maken daar geen deel van uit en hoeven ook niet (digitaal) raadpleegbaar te worden gesteld. Binnen de zone 'bijgebouwen' kunnen bijgebouwen worden opgericht. Het is ruimtelijk niet relevant of er een of twee bijgebouwen zullen komen. Van belang is dat aan de gestelde regels wordt voldaan. Het is verder mogelijk om een schetsplan afzonderlijk te laten beoordelen en ook kan men een schetsplan laten toetsen aan een (ontwerp) bestemmingsplan.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e. ontbreken van vergunningprocedure voor bedrijf aan huis

**Zienswijze:** De normale procedure van vergunningverlening voor een aan huis verbonden bedrijf blijft achterwege. Ook de normaal daarbij te hanteren condities worden overgeslagen door rechtstreeks in het bestemmingsplan dit gebruik te regelen.

**Reactie:** Het is afhankelijk van de bedrijfsvorm of een procedure nodig is. Als een bedrijf aan huis zal worden uitgeoefend, dat niet voorkomt op bijlage 2 van de rechtsreeks toegelaten bedrijfsvormen, is een procedure nodig in geval van medewerking. Deze regeling is gelijk aan de bepalingen zoals die in het bestemmingsplan Veldhoven-Noord zijn opgenomen en zodoende in gelijke zin gelden voor de omliggende woningen.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

f. het aantal parkeerplaatsen klopt niet of is onduidelijk

**Zienswijze:** Het niet opnemen van extra benodigde parkeerplaatsen voor de schoonheidssalon is onzorgvuldig. Ook het aantal benodigde parkeerplaatsen is niet bekend.

**Reactie:** De eisen inzake parkeren op eigen terrein zijn in de regels opgenomen. De bijbehorende parkeerbehoefte bij een gewenste bedrijvigheid moet op eigen terrein worden opgelost.

Zoals onder **a.** is aangegeven is voor de vaststelling van het bestemmingsplan niet van belang welke vorm van bedrijvigheid aan huis zal worden uitgeoefend. Van belang is dat de parkeerbehoefte die daarmee samenhangt op eigen terrein wordt opgelost. Daarin zijn geen problemen te verwachten, gelet op de grootte van het bouwperceel.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### g. ontbreken landschappelijke inpassing

**Zienswijze:** Er is geen landschappelijke inpassing en een daartoe strekkende verplichting ingelast, waardoor de ruimtelijke aanvaardbaarheid in het gedrang komt. Ook de in de toelichting gemelde aanleg van een grondwal is niet als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen zodat het woon- en leefklimaat niet voldoende is gewaarborgd.

**Reactie:** Landschappelijke inpassing is alleen nodig als dat van belang is voor een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen redenen om in dit geval nadere eisen daarover te stellen. Betrokken heeft aangegeven een aarden wal als afscheiding te willen aanleggen. Dit is een persoonlijk gewenste inpassing maar geen verplichting, omdat de noodzaak daarvoor niet aanwezig is.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### h. de woningbouw is in strijd met regionale afspraken

**Zienswijze:** Deze woningbouw past niet in de afspraken van het regionaal overleg en de regionale woningbouwbehoefte. Niet valt in zien hoe de bouw van deze enkele vrijstaande woning kan voldoen aan de afspraken kan voldoen aan de afspraken in het regionaal overleg en voorziet in de behoefte die regionaal is vastgelegd.

**Reactie:** Deze woning past wel in het vastgestelde woningbouwprogramma op basis van de regionale afspraken. De telling van de 'her en der' woningen, waar deze woning onder valt, is daarin meegenomen. Nu daaraan wordt voldaan, is er ook geen strijd met de Verordening ruimte 2014. Nu specifiek om verantwoording ten opzichte van het woningbouwprogramma en de plancapaciteit wordt gevraagd, is een ambtshalve aanvulling van de toelichting zinvol. Zie onder ambtshalve aanpassingen.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### i. er is bodemonderzoek nodig

**Zienswijze:** Het is niet juist om de conclusie te trekken uit de bodemkwaliteitskaart dat de bodem niet verder onderzocht hoeft te worden. Bij een wijziging van een bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek vereist.

**Reactie:** De bodemkwaliteitskaart is indicatief. In het kader van planologische medewerking is deze check afdoende. Daar komt bij, dat de initiatiefnemer tevens eigenaar is en daarmee verantwoordelijk blijft voor toekomstig onderzoek bij de te verlenen vergunning

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

j. de procedure Wet geluidhinder is niet juist gevoerd

**Zienswijze:** Er is geen ontwerpbesluit hogere grenswaarde tegelijkertijd ter visie gelegd, wat is voorgeschreven.

**Reactie:** Het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde is op 21 november 2014 ter visie gelegd, op de gelijke datum als het ontwerpbestemmingsplan. De publicatiedatum was 19 november 2014 via de Ahrenberger.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

k. er is archeologisch onderzoek nodig

**Zienswijze:** De conclusie dat er geen archeologische resten zijn is niet juist. Vanwege de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' geldt er een onderzoeksplicht en het is niet juist te stellen dat een onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht vanwege de aannemelijkheid dat er geen archeologische resten zijn.

**Reactie:** Een gemeentelijk selectiebesluit heeft aan de basis van de vrijgave van de grondengelegen. De basis daarvoor was verstoring van de bodem voorafgaande aan de ontwikkeling. Zowel de voorgeschreven inhoudelijk toets alsook de procedure op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is daarbij gevolgd.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

l. de bergingscapaciteit regenwater ontbreekt en is onjuist bepaald

**Zienswijze:** het is niet juist dat de bergingscapaciteit niet wordt vermeld in het hoofdstuk 'hydrologisch neutraal bouwen'. Daarnaast zijn er in de waterparagraaf foutieve uitgangspunten aangehouden, nu het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden. Er moet uitgegaan worden van een toename verhard oppervlak van 591 m<sup>2</sup> i.p.v. 365 m<sup>2</sup>.

**Reactie:** De inhoud bedraagt 15 m<sup>3</sup>. Dit getal is al genoemd in de waterparagraaf, maar moet ook in de laatste zin vermeld worden. Dit wordt aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder is de werkelijke verharding of toename van verharding van belang. Om die reden gaat het waterschap als regel uit van het bouwplan. De aangehouden oppervlakte van de woning (uitgaande van het schetsplan als toekomstig plan) is dan ook juist. Nu bekend is dat er waterrelevante verharding optreedt vanwege een toename van meer dan 250 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak, is duidelijk dat infiltratie noodzakelijk is. Bij een afwijkende oppervlaktemaat wordt op gelijke wijze omgaan met hemelwaterafvoer en moet meer of minder capaciteit worden toegerekend, afhankelijk van de bebouwde oppervlakte.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

m. er zijn nog meer onderzoeken nodig en een anterieure overeenkomst ontbreekt

**Zienswijze:** Door nog ontbrekende onderzoeken en een ontbrekende anterieure overeenkomst is er geen zicht op de economische uitvoerbaarheid.

**Reactie:** er zijn geen ontbrekende onderzoeken en er ligt een getekende anterieure exploitatieovereenkomst. De economische uitvoerbaarheid is zodoende in voldoende mate aangetoond, overeenkomstig het gestelde in paragraaf 6.1 van de toelichting.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

n. de oppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf is te groot evenals de oppervlakte van het bijgebouw

**Zienswijze:** Er wordt afgeweken van de genoemde 50 m<sup>2</sup> voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in het bestemmingsplan Veldhoven Noord. De vraag is of dat wel is toegestaan. Daarnaast lijkt het gebouw, waarin een overkapt zwembad wordt ondergebracht, 214 m<sup>2</sup> groot te worden. Het is niet duidelijk of er een of twee bijgebouwen zullen komen

**Reactie:** De opname van 75 m<sup>2</sup> als maximale oppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf is inderdaad een bepaling uit het nieuwe bestemmingsplan. Deze oppervlakte is gelijk aan het maximum in het bestemmingsplan Veldhoven-Noord, na een te verlenen vergunning daarvoor. Vanuit ruimtelijk oogpunt vinden wij de rechtstreekse opname van dit maximum acceptabel, gelet op de grootte van het bijgebouw en het verzoek daartoe.

De grootte van het bijgebouw is niet bekend, nu de tekening daarvoor alleen illustratieve waarde heeft. Bepaald is in de regels dat een enkel vrijstaand bijgebouw maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte mag hebben. Deze oppervlakte is ruimtelijk acceptabel, gelet op de grootte van het bouwperceel. De maximale oppervlakte van het totaal aan toegestane bijgebouwen, met inbegrip van carports en overkappingen bedraagt 250 m<sup>2</sup>. Aan deze regels moet voldaan worden.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

o. de verkeerstoename is niet acceptabel

**Zienswijze:** In het bestemmingsplan moet worden opgenomen, dat de verkeersafwikkeling tengevolge van het aan huis verbonden bedrijf via Djept-Noord zal gebeuren. Er zal een grote verkeersoverlast optreden.

**Reactie:** Met de gevraagde ontwikkeling is alleen woonverkeer gemoeid. Er is geen noodzaak om een andere route te kiezen, nu het om 'woning gebonden verkeer' gaat. Bovendien is het niet mogelijk om dergelijke maatregelen via het bestemmingsplan te reguleren.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

p. de privacy wordt aangetast

**Zienswijze:** De zijgevel van de woning ligt tegen de zijperceelsgrens, dus ook pal tegen de muur van de beoogde loods. Er zijn in die gevel ramen getekend wat niet is toegestaan. Ook zal pal onder ramen geparkeerd worden, waardoor zowel de privacy wordt aangetast alsook hinder van geluidsoverlast en schade aan de woning zal optreden. Ook mag niet vergeten worden dat bij sloop van de oude loods het recht van overpad zal komen te vervallen.

**Reactie:** De voorzijde van de loods ligt in het verlengde van de achtergevel van de buurwoning. Op die manier is rekening gehouden met de gewenste openheid tussen de hoofdbouw op beide percelen. De afstand daartussen bedraagt c.a. 7 meter. De mogelijkheid van parkeren op de inrit is er ook nu al. Er treedt in dat opzicht geen verandering op. Het vervallen van het recht van overpad is een privaatrechtelijke zaak. Nu het in de bevoegdheid van partijen ligt om dit recht al of niet te respecteren c.q. opnieuw te vestigen, valt dat buiten het vast te stellen bestemmingsplan, dat van publiekrechtelijke aard is.

**Conclusie:** Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.3. Totaal overzicht indieners en onderdelen van zienswijzen

| Indiener | Zienswijze | Onderdelen waarop zienswijze betrekking heeft |  |
|----------|------------|-----------------------------------------------|--|
| 1        |            | A,D,N,O                                       |  |
| 2        |            | A,B,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N                     |  |
| 3        |            | A,F,G,H,L,N                                   |  |
| 4        |            | A,B,C,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N                     |  |
| 5        |            | A,B,C,D,E,F,G, H,I,J,K,L,M,N,O                |  |
| 6        |            | A,B,C,D,E,F,G, H,I,J,K,L,M,N                  |  |
| 7        |            | A,B,C,D,E,F,G, H,I,J,K,L,M,N                  |  |
|          |            |                                               |  |
|          |            |                                               |  |

## 3. Ambtshalve aanpassingen

Er wordt de volgende aanvulling voorgesteld.

Invoegen in Toelichting paragraaf 3.3.3 (Woonvisie) :

“Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

- Inwoner van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen;
- Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden;
- Bijdragen aan de regionale woonopgaven;
- Meer samenwerking en maatwerk.



## *Woningbouwprogramma*

Het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven is voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Het meeste recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.114 woningen.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600 (circa 200 per jaar). In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 woningen in de categorie 'her en der' opgenomen. Het gaat om particuliere initiatieven, deels gebaseerd op concrete initiatieven. Deels fictief geschat op 12 per jaar (gemiddeld ervaringscijfer) en deels gebaseerd op bekende getallen (2013:10, 2014:0 en 2015: 9) en deels geschat (gemiddeld ervaringscijfer, 2016:11 en vanaf 2017 12 per jaar). Een beperkt aantal van deze laatste schatting betreft incidentele woningbouw binnen de harde plancapaciteit. Het overgrote deel betreft geplande plancapaciteit ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven. Dit laatste betreft dus initiatieven waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen om een bouwtitel te verkrijgen.

### **Conclusie**

De nieuw te bouwen woning past binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen het aantal dat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her en der'. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks- provinciaal als gemeentelijk niveau."

### **Besluit:**

1. De zienswijzen in alle onderdelen ongegrond te verklaren.
2. Ambtshalve aanpassing doorvoeren als boven aangegeven.