

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Wildwal ong. '

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wildwal ong.' is op 2 november 2016 bekendgemaakt. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 een zienswijze kon worden ingediend.

Tijdens de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend.

In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) worden deze zienswijze besproken en wordt aangegeven of deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staan de ambtshalve wijzigingen vernoemd.

2. Zienswijze en beantwoording

2.1 ingekomen zienswijze

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

- De heer J. Dams, Wildwal 14. De zienswijze is binnengekomen op 13 december 2016.

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, is de zienswijze ontvankelijk.

Onderstaand wordt de zienswijze samengevat en beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan 'Wildwal ong.'

- **De heer J. Dams, Wildwal 14. De zienswijze is binnengekomen op 13 december 2016.**

- a. Zienswijze: In het bestemmingsplan wordt ten onrechte de bestemming "Wonen – Vrijstaand" gehanteerd in plaats van "Wonen – 4"

Reactie: In het bestemmingsplan 'Wildwal ong.' is gebruik gemaakt van de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Veldhoven. Voor het bestemmen van vrijstaande woningen wordt tegenwoordig gebruik gemaakt van "Wonen – Vrijstaand" en niet meer van "Wonen – 4". Dit onder andere vanwege de leesbaarheid. De uitgangspunten tussen "Wonen – Vrijstaand" en "Wonen – 4" (zoals de rest van de straat Wildwal), zijn gelijk aan elkaar.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b. Zienswijze: De nieuw op te richten woningen worden met de oprit naar de Wildwal gebouwd. Dit is niet in lijn met de bedoelingen van de wijkarchitect in de periode van aanleg van de wijk (2002 – 2004). De woningen zouden zoals de bestaande bebouwing aan de Wildwal gebouwd moeten worden niet haaks op de bestaande woningen. Door deze situering gaan twee parkeerplaatsen aan

het einde van de Wildwal verloren. Er worden geen nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd voor deze twee nieuwe woningen.

Reactie: Het bestemmen van twee woningen aan het einde van de straat zorgt voor een afronding van de Wildwal. De inritten van de woningen komen uit op de keerlus die momenteel het einde van de straat vormt. Deze keerlus is niet bedoeld voor het parkeren van auto's en daarom ook nooit zodanig ingericht. Er gaan dus geen parkeerplaatsen verloren. De te bouwen woningen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte door het verplicht realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c. Zienswijze: De beoogde inritten doorsnijden het groenperkje aan het einde van de straat en hebben een behoorlijke breedte. Mogelijk zelfs een breedte van meer dan 6 meter. Dit blijkt uit een schets van de stedenbouwkundige inpassing die is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie: De inritten van de op te richten woningen doorsnijden inderdaad de groenvoorziening aan het einde van de straat en zullen tezamen een breedte van 6 meter hebben. Dit is nodig vanuit verkeerskundig oogpunt. Deze groenvoorziening is momenteel niet als 'Groen' maar als 'Verkeer' bestemd en valt niet aan te merken als hoogwaardig groen. In de straat Wildwal zijn de inritten van meerdere woningen direct naast elkaar gelegen en deze hebben ook een dergelijke breedte. De groenvoorziening aan het einde van de straat heeft momenteel een breedte van ca. 12 meter waardoor bij deze nieuwe doorsnijding nog de helft overblijft. Er kan geconcludeerd worden dat er met de doorsnijding geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. De beoordeling van de breedte van de inritten zal formeel plaatsvinden tijdens de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d. Zienswijze: Het mogelijk gebruiken van een rode baksteen en zwarte pan zou niet tot de mogelijkheden voor de bouw van de woningen moeten horen. Het past niet in het straatbeeld, noch in het door de gemeente ten tijde van de bouw van de wijk (2002-2004) gehanteerde beleid.

Reactie: De op te richten woningen vormen door de haakse ligging op de andere woningen aan de Wildwal een bijzondere beëindiging van de straat. Om deze bijzondere beëindiging te accentueren zou het tot de mogelijkheden moeten behoren om deze woningen ook qua kleurstelling een ander uiterlijk mee te geven. Het eventueel accentueren van de bijzondere ligging door het gebruik maken van een andere kleurstelling is een keuze aan de initiatiefnemers.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e. Zienswijze: Reclamant maakt zich zorgen over het mogelijke gebruik van de woningen voor bijvoorbeeld de opvang van moeilijk opvoedbare jongeren en een samenhangend ander gebruik van het 'kind-lint' (de speel- en groenvoorziening) door de wijk. Een grote aanbouw, die zichtbaar is in een

afbeelding die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, impliceert een ruimte die niet gebruikt wordt voor normale bewoning.

Reactie: In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' de gronden bestemd zijn voor:

a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;

b. tuinen, erven en verhardingen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 5.3 en 6.3;

e. nutsvoorzieningen.

De bestemmingsregels zijn vergelijkbaar met de gebruikte bestemmingsregels voor de bestaande woningen (met bestemming 'Wonen – 4') in de straat Wildwal. Hetzelfde geldt voor de begrippen *vrijstaande woning*, *huishouden* en *aan-huis-verbonden-beroepen* en *-bedrijven*. Uit de begrippen blijkt dat de twee vrijstaande woningen uitsluitend zijn bedoeld voor de huisvesting van één huishouden waarbij huishouden is gedefinieerd als "persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan".

De woningen kunnen dus (net als andere woningen in de straat) gebruikt worden voor de huisvesting van moeilijk opvoedbare jongeren mits zij een huishouden vormen. De regels ten aanzien van het gebruik en de mogelijkheden voor aan-huis-verbonden-bedrijven en -beroepen komen overeen met andere woonbestemmingen in recent vastgestelde bestemmingsplannen

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- f. Zienswijze: Reclamant wil in aanmerking komen voor vergoeding die hij voor zijn bezwaarprocedure maakt en stelt de gemeente Veldhoven aansprakelijk voor waardevermindering van zijn woning en vermindering van diens woongenot. Graag wil hij zijn bezwaren mondeling toelichten in een hoorzitting.

Reactie: De reclamant kan zijn bezwaren toelichten tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 31 januari 2017 en wordt van die mogelijkheid op de hoogte gebracht. De reclamant kan na vaststelling van het bestemmingplan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als hij daar in het gelijk wordt gesteld, kunnen gemaakte kosten vergoed worden.

Reclamant heeft daarnaast de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen voor de door reclamant verwachte waardedaling.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

Hieronder staan de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan 'Wildwal ong.'. Kleine redactionele aanpassingen van de tekst worden hier niet afzonderlijk vermeld.

Bestemmingsplan 'Wildwal ong.'

Verbeelding

Geen.

Regels

De regels zijn aangepast aan de nieuwste modelregels van de gemeente Veldhoven. De aanpassingen betreffen onder andere de regels rondom aan-huis-verbonden-bedrijven en -beroepen en de afwijking van gebruiksregels ten behoeve van Mantelzorg. Daarnaast zijn ten behoeve van de leesbaarheid een aantal regels die toezien op bestaande situaties voor deze nieuwbouwlocatie verwijderd.

Toelichting

Geen.