

Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing

Ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61'



1. Aanleiding bestemmingsplan

Aan de Provincialeweg 59-61 staat een kantoorpand met daarin een woning. Het pand is verticaal gesplitst. De linkerzijde, vanaf de Provincialeweg gezien, is op de begane grond in gebruik als makelaarskantoor en op de bovenverdieping is een woning aanwezig. De rechterzijde van het pand is volledig in gebruik als woning. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' is op de begane grond wonen niet toegestaan. Om het gehele pand Provincialeweg 61 als woning te gebruiken is op 9 januari 2019 hiervoor op basis van een afwijkingsprocedure vergunning verleend. Vanuit de initiatiefnemer is verzocht om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het gehele perceel een woonbestemming krijgt. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' opgesteld en is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Provincialeweg 59-61' is op woensdag 24 augustus 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeentenieuws en in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 26 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

3. Ingediende zienswijze

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door indiener, registratienummer [22.14687](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/plan/22.14687).

4. Reactie op ingediende zienswijze

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Eerst wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand wordt per onderdeel van de zienswijze een reactie van de gemeente gegeven. Ook wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze:

De zienswijze is niet gericht tegen de omzetting van het perceel Provincialeweg 61 naar wonen, maar is gericht op het bijgebouw dat op het perceel wordt gerealiseerd. In een overleg met de bewoners van Provincialeweg 61 zijn de plannen besproken en is aangegeven dat deze onder voorwaarden akkoord zijn. In het bestemmingsplan zijn de voorwaarden slechts deels verwerkt.

Reactie gemeente op zienswijze:

Bij de zienswijze is een brief met voorwaarden voor instemming met het plan door reclamant bijgevoegd. Hierin staan de volgende voorwaarden vermeld (cursief weergegeven) waarna een reactie van de gemeente is gegeven:

1. De maximale hoogte van het gebouw wordt 5,25 meter;

In het bestemmingsplan is voor het bijgebouw waar reclamant in de zienswijze op reageert een 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. In artikel 4.2.3, lid d is hiervoor bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 5,25 meter mag bedragen.

2. De goothoogte van het gebouw blijft vanaf de achterzijde van het gebouw maximaal 3 meter tot aan het begin van de huidige bebouwing van Broekweg 1. Dit is tevens de maximale hoogte van betreffend deel van het gebouw (plat dak). Daarna zal het schuine dak richting de Provincialeweg worden opgetrokken naar de maximale hoogte van 5,25 meter;

Op de verbeelding is voor het deel van het bijgebouw waarvan de wens bestaat om deze te realiseren met een plat dak met een maximale hoogte van 3 meter een 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen. In artikel 4.2.3, sub e, is hierover bepaald dat de maximale hoogte ter plaatse van deze aanduiding 3 meter mag bedragen.

3. Er zal geen bewoning of verhuur van het gebouw plaatsvinden;

In artikel 4.4.1. van de specifieke gebruiksregels is bepaald dat het niet is toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte. De verhuur van een gebouw wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan wordt enkel bepaald waar wat gebouwd mag worden en hoe dit gebruikt mag worden.

4. Het gebouw staat los van de huidige bebouwing van pand Broekweg 1;

In het bestemmingsplan is niet expliciet bepaald dat het bijgebouw los moet staan van de huidige bebouwing van het perceel Broekweg 1. In het Burgerlijk Wetboek zijn nadere regels opgenomen of tegen een bestaand gebouw (van de burens) gebouwd kan worden. Er is dan ook geen reden om hier aanvullende bepalingen over op te nemen in het bestemmingsplan. Overigens heeft initiatiefnemer aangegeven rekening te houden met ruimte voor een luchtsponw tussen het bijgebouw en de garage van de burens.

5. Het bijgebouw mag geen ramen hebben aan de zijde van de Broekweg;

Of in een bijgebouw nabij de erfgrrens ramen mogen worden gerealiseerd, is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Er is dan ook geen reden om hier aanvullende bepalingen over op te nemen in het bestemmingsplan. Overigens heeft initiatiefnemer aangegeven geen ramen aan de zijde van de Broekweg te zullen plaatsen.

6. De maximale hoogte van 5,25 meter geldt uitsluitend voor het bedoelde bijgebouw. Dit is geen vrijwaring voor de hoogte van verdere bebouwing op het terrein in de toekomst.

In artikel 4.2.3 is de maximale bouwhoogte van een bijgebouw bepaald op 4,5 meter.

Conclusie

Uit het voornoemde volgt dat in het bestemmingsplan de gestelde voorwaarden zijn vertaald. Daar waar dit niet het geval is, heeft de initiatiefnemer al aangegeven hier rekening mee te zullen houden dan wel gelden er de nodige regels in het Burgerlijk

Wetboek. Gelet hierop is er geen reden om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze aan te passen.

5. Ambtshalve aanpassing

Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de eigenaar van het perceel Provincialeweg 59 aangegeven de huidige bestemming Dienstverlening graag om te willen zetten naar een woonbestemming.

Gelet op het huidige gedeeltelijke gebruik van het pand voor wonen, de wijziging van het gebruik geen negatieve invloed heeft op de omgeving, de wijziging geen effect heeft op de uitstraling van het pand en er verder geen planologische of stedenbouwkundige overwegingen zijn om geen medewerking te verlenen, wordt deze wijziging als ambtshalve aanpassing meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De bestemming van het pand Provincialeweg 59 wordt dan ook gewijzigd van 'Dienstverlening' naar de bestemming 'Wonen-geschakeld', waarbij de standaardregels voor de woonbestemming worden opgenomen.