

Notitie van beantwoording zienswijze(n) en wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Berkt 1a'



1 Aanleiding bestemmingsplan

De locatie aan de Berkt 1a is een voormalige bedrijfslocatie. Voorheen was hier een aannemersbedrijf gevestigd.

Er is een initiatief ingediend om het voormalige aannemersbedrijf te saneren ten behoeve van de realisatie van vijf levensloopbestemdige woningen. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsbestemming komt te vervallen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan de procedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berkt 1a' is op woensdag 18 oktober 2023 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentnieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 20 oktober 2023 tot en met 30 november 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00168-0301> en via www.veldhoven.nl.

3 Ingediende zienswijze(n)

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend.

4 Reactie op ingediende zienswijze(n)

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Per zienswijze zijn de onderdelen daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Reclamant 1

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

4.1.1 - Bouwactiviteiten

Indiener heeft enkele vragen met betrekking tot (sloop)werkzaamheden op het planperceel.

- Reactie gemeente:

Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van de vragen en is verzocht om hierover het gesprek aan te gaan met de indiener.

4.2 Reclamant 2

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

4.2.1 – Maximale hoogte hoofdgebouw

Het ontwerp gaat uit van lessenaars daken. In het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 8 meter opgenomen. Deze 8 meter is alleen acceptabel bij de voorgevel en niet aan de achtergevel.

- Reactie gemeente:

Een hoogte van 8 meter is lager dan de omliggende woningen en is stedenbouwkundig prima is in te passen in de omgeving. In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze. Het schetsontwerp zoals dat is gepresenteerd aan de omgeving, waarbij is uitgegaan van lessenaarsdaken, zal worden geborgd in de regels. Hierdoor is de maximale hoogte enkel aan de voorzijde 8 meter.

4.2.2 – Maximale hoogte bijgebouwen

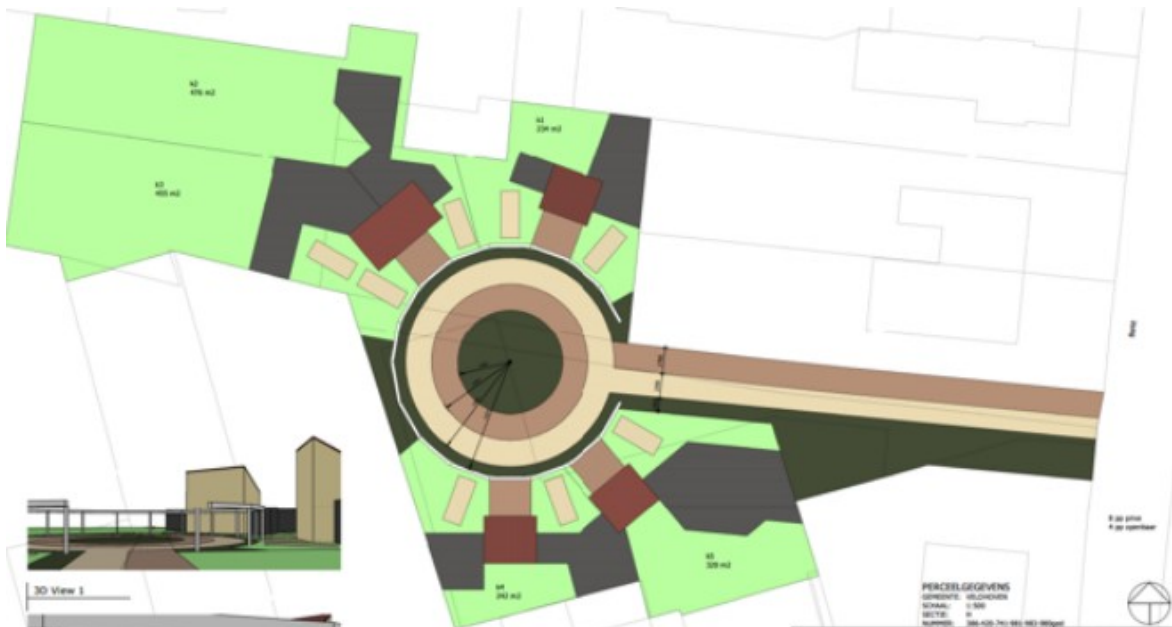
De hoogte van de (aangebouwde) bijgebouwen zijn alleen acceptabel indien deze maximaal 3,2 meter bedragen.

- Reactie gemeente:

In artikel 5.2.3b en 6.2.3b is opgenomen dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3,2 meter.

4.2.3 – Locatie hoofdgebouw

De locatie van het hoofdgebouw moet binnen het bruine kader blijven zoals weergegeven in de illustratie in paragraaf 3.2 (zie hieronder).



- Reactie gemeente

Het betreft hier slechts een illustratie van de beoogde situatie. Het is een indicatief ontwerp. De daadwerkelijke bouwvlakken zijn op de verbeelding opgenomen. Hierbij is een marge opgenomen. In overleg met de initiatiefnemer is nog eens kritisch gekeken

naar de bouwvlakken. Daarbij is ervoor gekozen om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze. Voorgesteld wordt om, rekening houdend met een marge, de bouwvlakken nog wat in te korten zodat deze meer overeenkomst bij bovenstaande illustratie.

4.2.4 – Hoogbouw is niet wenselijk

Indiener is het er niet mee eens als er mogelijkheden ontstaan om twee volledige bouwlagen (soort flat / appartement) te realiseren. Dit dient ook geen noodzaak indien het volledig woonprogramma op de begane grond dient te worden gerealiseerd. Het past niet in de omgeving en de heeft gevolgen voor de privacy van omliggende percelen. Naar de mening van indiener past een volledige laagbouw beter in het plan

- Reactie gemeente:

Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Voor het overige idem als onder 4.3.1

4.2.5 – Slopen bestaande gebouwen

Volgens de situatieschets (zie bovenstaande) wordt de bestaande bebouwing welke grenst aan de percelen kadastraal bekend als sectie H, nummers 981 en 982. Voor de helft gesloopt gaat worden. Aangezien er geen concrete afspraken zijn gemaakt over de sloop is indiener het hier niet mee eens.

- Reactie gemeente:

Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van de vragen en is verzocht om hierover het gesprek aan te gaan met de indiener.

4.3 Reclamant 3

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

4.3.1 – Hoogtebezwaar

In het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 8 meter opgenomen. Dit heeft een negatieve effect op privacy en het uitzicht van reclamant.

- Reactie gemeente:

Een hoogte van 8 meter is lager dan de omliggende woningen en is stedenbouwkundig prima is in te passen in de omgeving. Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen zijn daarnaast een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel.

In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze. Het schetsontwerp zoals dat is gepresenteerd aan de omgeving, waarbij is uitgegaan van lessenaarsdaken, zal worden geborgd in de regels. Hierdoor is de maximale hoogte enkel aan de voorzijde 8 meter.

4.3.2 – Geluidsoverlast

In het plan wordt uitgegaan van 5 levensbestemde woningen wat zal resulteren in een toename van verkeer en geluidsoverlast.

- Reactie gemeente:

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bedrijfslocatie tot woningbouw. Voorheen heeft op deze locatie een aannemersbedrijf gezeten. Het plangebied heeft op dit moment een bedrijfsbestemming. De beoogde woningbouwontwikkeling zorgt ervoor dat de bedrijfsbestemming komt te vervallen. Hierdoor kan er niet een nieuw bedrijf gevestigd kan worden. De ontwikkeling zorgt dus juist voor een afname van verkeer en geluidsoverlast.

4.3.3 – Straat

De straat die is ingetekend heeft geen trottoir of groenstrook. Omdat de straat tegen het perceel van reclamant komt te liggen is het gewenst dat hier een groenstrook tussen komt in verband met geleid en veiligheid.

- Reactie gemeente:

De plek van de toegang tot het perceel blijft onveranderd. Op dit moment is hier ook de intrit gelegen. De straat heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze bestemming is de aanleg van wegen mogelijk, maar bijvoorbeeld ook de aanleg van voetpaden en groenvoorzieningen.

Hoe de toegang tot het plangebied exact wordt ingericht wordt niet opgenomen in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Om die reden bevat een bestemmingsplan nog geen gedetailleerde tekeningen, maar enkel impressies van het te realiseren plan. Uit de illustratie in paragraaf 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie hieronder) blijkt dat er voldoende ruimte is om naast een straat ook een bufferstrook op te nemen tot de aangrenzende percelen.

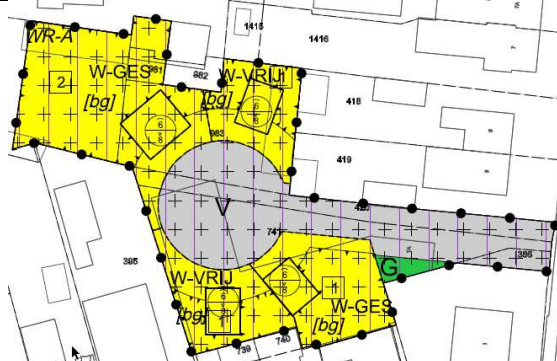
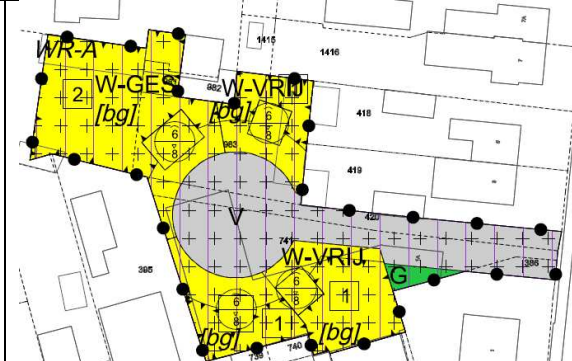


5 Staat van wijzigingen

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en de verbeelding:

Ontwerpbestemmingsplan	Gewijzigde regeling	Toelichting
<p><i>Artikel 5.2.2.b:</i> de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';</p>	<p><i>Gewijzigd naar:</i> de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat de maximum bouwhoogte alleen is toegestaan ter plaatse van de voorgevel;</p>	<p>Borging van de nok hoogte aan de voorgevelzijde (lessenaars dak)</p>
<p><i>Artikel 6.2.2.b:</i> de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;</p>	<p><i>Gewijzigd naar:</i> de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte alleen is toegestaan ter plaatse van de voorgevel;</p>	<p>Borging van de nok hoogte aan de voorgevelzijde (lessenaars dak)</p>

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan	Gewijzigde verbeelding
	
	<p><i>Wijziging:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Omvang bouwvlakken woningen verkleind

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden.

Het betreft hier een aanpassing op de verbeelding. Per abuis is een vrijstaande woning als 'geschakeld' aangeduid. Dit is aangepast naar 'vrijstaand'.

