

Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan-De Plank'



Gemeente Veldhoven
April 2023

1. Aanleiding bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Kempenbaan – De Plank' is opgesteld om de ontwikkeling van een woningbouwplan mogelijk te maken. Omdat het terrein jarenlang braak lag en tot op heden geen invulling kon worden gegeven aan de bedrijvenbestemming, is onderzocht of een andere invulling tot de mogelijkheden behoorde. Gezien de hoge druk op de woningmarkt en de aard van de locatie als gemengd gebied is ervoor gekozen de locatie te herontwikkelen met woningbouw. De plannen zien op 3 gebouwen met in totaal 86 woonappartementen op een terrein dat wordt begrensd door de wegen De Plank, Kempenbaan en Heerseweg. Het woonprogramma voorziet in middeldure huurappartementen waar veel vraag naar is. Op basis van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is dit plan niet mogelijk. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan-De Plank' is op woensdag 06 juli 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeentenieuws en in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 08 juli 2022 tot en met 18 augustus 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 zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

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

1. Indiener 1, bewoner aan de Heerseweg te Veldhoven, registratienummer [22.10830](#);
2. Indiener 2, eigenaar en verhuurder bedrijven gevestigd aan De Plank te Veldhoven, registratienummer [22.12188](#) (pro forma zienswijze) en de aanvulling registratienummer [22.13481](#);
3. Indiener 3, bewoner aan de Locht te Veldhoven, registratienummer [22.12323](#).

Daarnaast was er nog een pro forma zienswijze ingediend. Deze pro forma zienswijze is niet aangevuld en na mailcontact is door de indiener medegedeeld dat af wordt gezien van het indienen van een zienswijze. Ook zijn twee andere ingediende zienswijzen reeds in februari 2023 ingetrokken.

4. Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt ingediend zijn. Wij vinden het als gemeente Veldhoven belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom is op alle zienswijzen een

gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of niet vast te stellen.

5. Reactie op ingediende zienswijzen

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Onderstaand wordt per onderdeel van de zienswijze een samenvatting gegeven (cursief) met daaronder de reactie van de gemeente. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Tot slot wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.1. Indiener 1

- a. De hoogte van de appartementencomplexen is te hoog voor de omgeving. Er is in dit bestemmingsplan geen sprake van een goede integratie in de bestaande bebouwing in de buurt.*

Reactie gemeente op zienswijze

De nieuwe woonlocatie is aan de westzijde gelegen tegen een kantorenomgeving (zijde van De Plank), aan de oostzijde tegen een woonomgeving (aan de Heerseweg) en aan de noordzijde grenst het gebied aan enkele bedrijven. Bij de uitwerking van het plan is er bewust voor gekozen om een getrapte opbouw van het appartementencomplex te maken. De hoogten van de appartementengebouwen lopen immers op van 3 naar 5 en uiteindelijk 7 woonlagen. Hierbij sluit het appartementengebouw met 3 woonlagen aan bij de grondgebonden woningen aan de Heerseweg. De woonomgeving van de Heerseweg wordt gekenmerkt door lage bebouwing, lintbebouwing en een kleinere perceelsbreedte. Richting De Plank, verder weg van de woonbebouwing aan de Heerseweg, loopt de hoogte van de appartementengebouwen op naar 5 woonlagen voor het middelste gebouw en 7 woonlagen voor het gebouw op de hoek van De Plank. Het gebouw met 7 woonlagen vormt een hoogte-accent aan de kruising De Plank-Kempenbaan en de invalsweg De Plank naar Veldhoven-dorp. Het hoogte-accent is bewust gekozen omdat deze locatie het verste van de woonbebouwing aan de Dorpstraat en Heerseweg is gelegen en met deze hoogte een stedenbouwkundig accent op de hoek van de Kempenbaan – De Plank wordt gecreëerd ter markering van deze kruising en de entree van Veldhoven-dorp.

Gelet op de afstand van de beoogde woongebouwen tot de Locht (circa 150 meter) en de afstand tot de dorpskern (ca 250 meter) is de hoogte van 3, 5 en 7 woonlagen aanvaardbaar en vindt er een goede inpassing van de woongebouwen in de bestaande bebouwing plaats. Verder wordt de integratie met de bestaande buurt verder vormgegeven door toegangswegen- en paden aan te brengen aan zowel de zijde van de Heerseweg (wandel- en fietsverbinding) als De Plank (auto- en fiets/wandelverbinding).

- b. Het aantal parkeerplaatsen is te beperkt. Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is onvoldoende rekening gehouden met de mensen die nu reeds hun auto parkeren op de plek waar de appartementen komen. Hierdoor gaan mensen hun auto parkeren in de Heerseweg. De Heerseweg kent nu al parkeerproblemen. Bij een toename van geparkeerde auto's in de Heerseweg ontstaan er meer problemen: onveilige situaties omdat hulpdiensten de nieuwe appartementengebouwen niet kunnen bereiken via de doorgang aan de Heerseweg, de bewoners van de Heerseweg hun eigen auto niet meer kunnen parkeren, door half parkeren op de stoep worden voetgangers gehinderd en ontstaan er gevaarlijke situaties met fietsers, de uitstraling van de Heerseweg is*

sterk aan het verloederen wat erger wordt door slecht geparkeerde auto's en kapotgereden stoepen.

Reactie gemeente op zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan is voor de realisering van de appartementengebouwen een berekening opgenomen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De berekening is gebaseerd op de gemeentelijke Parkeernormennota 2021. Bepalend voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen is het te realiseren woonprogramma en het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het in het plangebied gelegen bedrijf. Dit kantoor (dienstverlenend bedrijf) heeft geen eigen parkeerterrein en dient dus ook in de toekomst binnen het plangebied te parkeren.

Op basis van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement dienen er bij 86 appartementen 111,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor Apantha geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent dat voor enkel deze functie in totaal 27,6 parkeerplaatsen beschikbaar moet zijn. Bij de berekening van het totaal aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met dubbelgebruik. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat op bepaalde momenten in de week de werknemers en bezoekers van Apantha van de parkeerplaatsen gebruik maken en op andere momenten de bewoners en bezoekers van de woningen. Dit is mogelijk omdat alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk en vrij uitwisselbaar zijn. De berekeningen van het dubbelgebruik zijn gebaseerd op de aanwezigheidspercentages uit de 'Parkeernormennota 2021', welke zijn gebaseerd op de algemeen aanvaardbare aanwezigheidspercentages uit de CROW Publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Op basis van deze aanwezigheidspercentages is het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op het maatgevende moment 108 parkeerplaatsen.

Omdat er ook 3 deelauto's in worden gezet worden er niet 108 parkeerplaatsen gerealiseerd, maar 96 parkeerplaatsen. Eén deelauto vervangt 5 privé auto's, maar heeft zelf ook een parkeerplaats nodig. Dit betekent dat bij 3 deelauto's er 12 (3 x 4) parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden. Zoals ook in de Parkeernormennota is aangegeven kunnen door de inzet van deelauto's het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de parkeerkencijfers zoals opgenomen verlaagd worden. De gemeente wil duurzamere vormen van vervoer, zoals openbaar vervoer, de fiets en deelauto's bevorderen en stimuleren. De aanwezigheid van goede openbaar vervoersvoorzieningen (ligging van een bushalte voor de deur) maakt dat deze locatie juist ook geschikt is voor de inzet van deelauto's. Hierdoor heeft de bewoner de kans om de ene keer te reizen met het openbaar vervoer en de andere keer met een deelauto.

Om ervoor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond moet worden dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. Hieruit volgt dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en dat dit ook geborgd is in het bestemmingsplan.

De opmerking dat de Heerseweg nu al parkeerproblemen kent, staat verder los van voorliggend bestemmingsplan. Dit plan hoeft namelijk geen oplossing te bieden voor een eventueel bestaand parkeerprobleem rondom het plangebied, maar dient enkel te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling binnen het plangebied, zodat de bestaande parkeerdruk niet toeneemt.

Uit het voornoemde volgt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

- c. *De uitstraling van de appartementengebouwen staan in schril contrast met de karaktervolle en authentieke sfeer van Veldhoven-Dorp. Door dergelijke hoge appartementen wordt de dorpse uitstraling verzwakt.*

Reactie gemeente op zienswijze

De sfeer van Veldhoven-dorp wordt onder andere bepaald door de gezellige dorpskern met kerk, plein, winkels en mooie woningen. Ook de dorpslinten, zoals de Dorpstraat en de Locht, dragen bij aan het dorpse karakter van Veldhoven-dorp.

Wij delen de mening niet dat de dorpse uitstraling van Veldhoven-dorp wordt verzwakt door de realisatie van voorliggend plan. De locatie ligt immers niet direct aan een dorpslint of in de dorpskern, maar is juist direct gelegen aan de Kempenbaan en het bedrijventerrein De Run. Dit gedeelte van Veldhoven is steeds stadser aan het worden. Als high-tech cluster in de Brainportregio met grote opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid zoeken we naar de juiste locaties met de juiste invullingen. Deze locatie is voor de appartementengebouwen juist geschikt bevonden omdat het gebied rondom de Kempenbaan en bedrijventerrein De Run in ontwikkeling is en het geheel daar meer stedelijk wordt. Wij zijn van mening dat een dergelijke ontwikkeling aan de Kempenbaan hier juist een goede invulling voor is, zonder dat het afbreuk doet aan de sfeer en beleving van de 'gezellige dorpskern' van Veldhoven-dorp.

Gelet op de grote woningbouwopgave voor Veldhoven zijn er op dit moment vele locaties in ontwikkeling om woningen / appartementen toe te voegen. Hierbij is het niet zo dat er voldoende ruimte is om dit soort gebouwen te realiseren. Bij de invulling van locaties worden er zorgvuldige afwegingen gemaakt of de ontwikkeling / transformatie tot woongebied passend is en onder welke voorwaarden deze inpasbaar en aanvaardbaar is. De gemeente acht het stedenbouwkundig verantwoord om deze locatie te ontwikkelen voor woningbouw in de vorm van 3 woongebouwen met een hoogte van respectievelijk 3, 5 en 7 woonlagen zonder aantasting van het dorpse karakter van de dorpslinten of de dorpskern van Veldhoven-dorp.

Hier dient bovendien bij opgemerkt te worden dat het perceel in het geldende bestemmingsplan een maximaal bebouwingspercentage had van 80% met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op basis van dit bestemmingsplan was het dus mogelijk om veel volumineuzere bebouwing te realiseren dan nu wordt beoogd. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komt meer groen terug op het terrein en is dit door de landschappelijke inpassing en de bestemming ook geborgd. Ook dit draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wat bijdraagt aan een positieve uitstraling voor Veldhoven-dorp.

Conclusie en vervolg

De zienswijze is geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

5.2. Indiener 2

- a. *Het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen, waardoor (parkeer)overlast ontstaat bij de kantoorgebouwen aan De Plank 100, 110 en 120. Omdat het woonprogramma niet in de regels is vastgelegd kan er een heel ander programma worden gerealiseerd, met een veel grotere parkeerdruk, dan waar in de toelichting*

van wordt uitgegaan. De parkeerbalansberekening bevat de volgende onjuistheden:

- *Het aantal parkeerplaatsen voor het bestaande kantoorgebouw is gesteld op 27,6. De maximale planologische mogelijkheden omvatten echter meer dan 1.200 m² bvo, zodat de parkeerbehoefte is onderschat.*

Reactie gemeente op zienswijze

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven wordt er inderdaad uitgegaan van 27,6 parkeerplaatsen voor het kantoorpand aan De Plank 101. Deze berekening is gebaseerd op het huidige kantoorpand, waarbij 27,6 parkeerplaatsen in voldoende parkeergelegenheid voorziet. In de regels is vervolgens geregeld dat er ook in toekomstige situaties voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Zo is bepaald dat slechts mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Indiener geeft aan dat de maximale planologische mogelijkheden ruimte bieden voor een bvo van 1800 m². Indiener gaat er hierbij vanuit dat nog een extra bouwlaag op het pand gerealiseerd kan worden. Het huidige pand heeft echter een hoogte van 11 meter en volgens het bestemmingsplan is hier een maximale hoogte toegestaan van 12 meter. Gelet hierop is het dus niet mogelijk om een extra bouwlaag te realiseren. Het gestelde van reclamant dat de parkeerbehoefte is onderschat, is onjuist.

Mocht het huidige pand verbouwd of herbouwd worden dan zal bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst of aan de Parkeernormennota Veldhoven wordt voldaan. Wordt hier niet aan voldaan, dan kan de betreffende vergunning niet worden verleend.

- *De parkeernormen voor koopappartementen verschillen van de normen voor huurappartementen. Er is niet geborgd dat de wooneenheden anders zullen worden benut dan voor huurappartementen in de middensector.*

Reactie gemeente op zienswijze

In totaal zullen er 86 appartementen worden gerealiseerd. Hierbij heeft de initiatiefnemer de intentie om de appartementen niet in de verkoop te zetten, maar hier huurappartementen te realiseren. Dat middeldure huurappartementen worden gerealiseerd, wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Op basis van de Parkeernormennota 2021 geldt er een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per midden/goedkoop huurappartement. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen gaan we dan ook van deze categorie uit. Het gestelde aantal parkeerplaatsen voorziet dus in voldoende parkeergelegenheid. De paragraaf in de toelichting omtrent het parkeren wordt hierop aangepast en verduidelijkt

In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen opgenomen, maar niet voor het gebruik. Om ook in de toekomst voldoende parkeergelegenheid te hebben bij ander gebruik wordt artikel 13 omtrent parkeren in het bestemmingsplan als volgt aangepast:

13.1. Parkeren – Bouwregels

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota 2021 bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de

gemeente, wordt aan de hand van deze nieuwe parkeernormen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

13.2. Parkeren – Gebruiksregels

a. Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid binnen het plangebied wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, een en ander volgens de Parkeernormennota 2021. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, wordt aan de hand van deze nieuwe parkeernormen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

13.3. Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 13.1 en 13.2, indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
 - c. is aangetoond dat door het nemen van mobiliteitsmaatregelen lagere parkeernormen dan de gemiddelde parkeernormen als opgenomen in de Parkeernormennota 2021 kan worden gehanteerd.
- *Wordt uitgegaan van een kantooroppervlak van circa 1.800 m² en dure koopappartementen dan is er een parkeerbehoefte van 144 parkeerplaatsen. Dit kan niet met deelauto's worden opgelost, aangezien in de parkeernormennota staat dat contractueel moet zijn vastgelegd dat de deelauto's voor een periode van minimaal 10 jaar beschikbaar zijn voor de ontwikkeling. Ook kunnen per 20 toegevoegde woningen maar één deelauto worden toegepast. Dit betekent dat maximaal 3 deelauto's kunnen worden toegepast, omdat woningen met een zorgcomponent daarvoor niet in aanmerking komen. Drie deelauto's is onvoldoende om de parkeerbehoefte terug te brengen tot een aantal op of onder de 96 beschikbare parkeerplaatsen. Het tekort bedraagt dan ook nog 36 parkeerplaatsen.*

Reactie gemeente op zienswijze

In de projectovereenkomst welke is gesloten met de initiatiefnemer is bepaald dat initiatiefnemer verplicht is om de drie deelauto's voor tenminste 10 jaar na realisatie van het plan beschikbaar te laten blijven. Zoals uit de eerdere reacties volgt dat bij de inzet van 3 deelauto's voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid.

b. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijven met milieucategorie 3 een richtafstand van 50 meter. In de toelichting wordt geconstateerd dat aan de gestelde richtafstand voor milieu-categorie 3 bedrijven niet wordt voldaan, aangezien deze 40 meter bedraagt. Er wordt gesteld dat op deze locatie door de functieaanduiding kantoor geen milieu-categorie 3-bedrijven zullen worden gevestigd. Echter is onduidelijk waarop deze stelling is gebaseerd. Een gedeeltelijke herontwikkeling waar de vestiging van een milieu-categorie 3 bedrijf plaatsvindt is op geen enkele manier uitgesloten. Het enkele feit dat thans sprake is van kantoorpanden, maakt niet dat niet alsnog categorie 3 bedrijven worden

gevestigd. Een goed woon- en leefklimaat is bij een herontwikkeling van de locatie De Plank 100, 110 en 120 niet geborgd.

Reactie gemeente op zienswijze

Een goede ruimtelijke ordening is gericht op onder andere enerzijds de garantie van een goed woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies (wonen) en anderzijds op het voorkomen van belemmeringen voor bedrijvigheid in het kader van de bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden. Zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven dient hierbij niet alleen gekeken te worden naar de bestaande situatie, maar moeten ook de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan in ogenschouw worden genomen.

Er dient dus bekeken te worden of de ontwikkeling van het appartementencomplex geen nadelige gevolgen heeft voor de huidige en toekomstige functies buiten het plangebied, maar ook of de huidige en mogelijke toekomstige bedrijvigheid buiten het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor de woningen binnen het plangebied.

Om hier richting aan te geven is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld (verder te noemen VNG-handreiking). In deze handreiking zijn richtafstanden per milieucategorie opgenomen. Deze richtafstanden geven de minimaal aan te houden afstand tussen de gevoelige functies (in dit geval het appartementencomplex) en de bedrijven aan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen, namelijk een rustige woonwijk / buitengebied en een gemengd gebied. Gelet op de omgeving van het plangebied wat zich kenmerkt door woningbouw, bedrijven en de Kempenbaan kan geoordeeld worden dat er sprake is van een gemengd gebied. Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind.

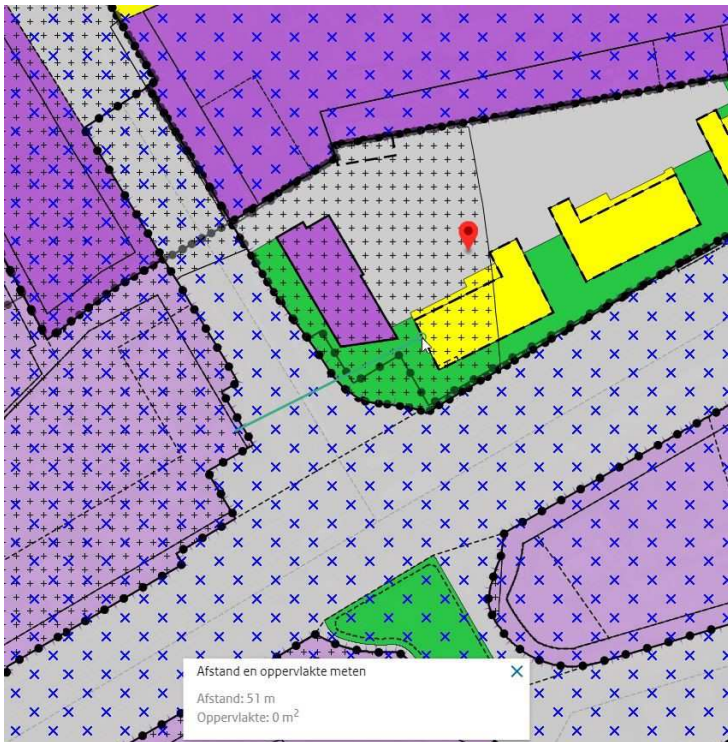
Huidige situatie

Wonen wordt gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Milieubelastende functies in de directe omgeving van het plangebied kunnen dus last veroorzaken op de woningen in het appartementencomplex. In de huidige situatie zijn de bedrijfsgebouwen aan De Plank 100, 110 en 120 in gebruik voor kantoren. Op basis hiervan geldt er volgens de VNG-handreiking een aan te houden richtafstand van 0 meter. In de huidige situatie zijn er dus geen belemmeringen voor de nieuwe woonfunctie.

Planologische mogelijkheden

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' geldt er voor de percelen De Plank 100, 110 en 120 de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'kantoor'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3, evenals zelfstandige kantoren. Op basis van de VNG-handreiking geldt er in een gemengd gebied bij een milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter en voor bedrijven met een milieucategorie 3.2 een richtafstand van 50 meter. De afstand van de toekomstige woningen en de grens van

het bouwvlak van de bedrijfsbestemming bedraagt iets meer dan 50 meter, zie onderstaande afbeelding:



Afbeelding 1: afstand bouwvlak bedrijfsbestemming - woonbestemming

Wordt de kortste afstand gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot aan de bestemming 'wonen', dan bedraagt deze iets minder dan 50 meter, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: afstand bedrijfsbestemming - woonbestemming

Omdat de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de bestemming wonen net iets kleiner is dan gestelde richtafstand van 50 meter kan niet zonder meer worden uitgegaan van een goede ruimtelijke ordening en is een nadere onderbouwing aan de orde.

Hierbij overwegen wij het volgende. Er wordt net niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-handreiking. De afstand tussen het bouwvlak van het bedrijventerrein en de toekomstige woningen voldoet echter wel aan de richtafstanden. Enkel het gebruik van een smalle strook tussen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming en De Plank zou volgens de richtafstanden kunnen leiden tot overlast voor de nieuwe woningen. Deze strook is echter zeer smal en direct gelegen aan De Plank. Gelet op de nabije ligging tot het kruispunt is het niet realistisch dat hier een inrit wordt gesitueerd. Gelet hierop is een invulling voor groen, danwel parkeren voor personenauto's of een enkele vrachtwagen de enige logische en realistische invulling bij een mogelijke herontwikkeling van deze locatie. Hierbij is bovendien van belang dat mogelijke geluidshinder wordt verminderd door de beschermende werking van het bestaande kantoorpand (De Plank 101) gelegen voor het toekomstige appartementencomplex en de geluidwerende voorziening welke op de noordwest-hoek van het dichtstbijzijnde appartementengebouw gerealiseerd moet worden. Daarnaast worden door de nieuwe appartementencomplexen de bedrijfspercelen niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op de begrenzing aan de achterzijde van de bedrijfspercelen aan de bestaande woonbestemmingen.

Gelet op het voornoemde zijn wij van mening dat de ontwikkeling van het appartementencomplex geen nadelige gevolgen heeft voor zowel het huidige als het toekomstige gebruik van de bedrijfspanden aan de Kempenbaan 100, 110 en 120.

De zienswijze is aanleiding de toelichting op dit punt aan te passen.

Conclusie en vervolg

De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Regels: aanpassing artikel 13, zoals opgenomen onder 5.2, sub a.
- Toelichting: aanpassing paragraaf bedrijven en milieuzonering, zoals opgenomen onder 5.2, sub b.
- Toelichting: aanpassing paragraaf parkeren, zoals opgenomen onder 5.2, sub a.

5.3. Indiener 3

a. Indiener heeft in 1989 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kempenbaan West II en III, Locht/Heerseweg', waar de gronden tussen de Heerseweg/Locht/Verlengde Plank een gemengde bestemming hadden gekregen. Reclamant heeft in de zienswijze verzocht een woonbestemming hiervoor op te nemen. De gemeente was destijds van mening dat er dan geen goed woonklimaat gegarandeerd kan worden, dat een woonbestemming problemen oplevert t.a.v. de Wet geluidshinder en dat voor de presentatie van de entree van Veldhoven-dorp alleen maar met de bestemming gemengde bebouwing extra aandacht gegeven kan worden. Reclamant is nu ook van mening dat het perceel niet geschikt is voor bewoning. Een goed woonklimaat kan nu nog veel minder gegarandeerd worden en de verkeersintensiteit met bijbehorend verkeerslawaaai en geluidshinder is toegenomen. Ook is er het vooruitzicht dat de Kempenbaan als HOV-traject moet worden ingericht

en krijgt de entree van Veldhoven-dorp met de voorgestelde 3 woonblokken ook niet de extra gewenste aandacht.

Reactie gemeente op zienswijze

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kempenbaan West II en III' is door de gemeenteraad in 1991 inderdaad besloten om op de gronden geen woonbestemming op te nemen. In het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' zijn de betreffende gronden ook niet bestemd voor wonen, maar als 'Bedrijventerrein'. Tot op heden bleek dit geen haalbare businesscase en was er sprake van een braakliggend terrein. Dit gegeven en vanwege de huidige woningnood is onderzocht of er toch mogelijkheden zijn om woningbouw op de betreffende locatie toe te staan. Hierbij is ook bezien of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd gelet op de ligging nabij de Kempenbaan. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek volgt dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden voor appartementen op de betreffende locatie.

In tegenstelling tot ons standpunt in het verleden zijn wij van mening dat door de toevoeging van een hoogte-accent van een woongebouw aan de kruising en aan de toegangsweg naar Veldhoven-dorp een goede markering van deze kruising en een mooie entree gerealiseerd kan worden. De wijziging van ons standpunt hierin heeft onder meer te maken met de (economische en ruimtelijke) ontwikkelingen die Veldhoven de laatste decennia heeft doorgemaakt. Veldhoven heeft zich immers ontwikkeld van een gemeente bestaande uit aan elkaar gegroeide dorpen naar een middelgrote stad met een stedelijke uitstraling, met stedelijke voorzieningen, en een gemeente met internationale allure. De situatie van Veldhoven nu en de positie in de regio is dan ook niet te vergelijken met de situatie en positie van Veldhoven in 1991.

Door een hoogte-accent te realiseren, wordt een herkenbaar punt gecreëerd als entree van Veldhoven-dorp. Een woonfunctie van deze bebouwing ligt juist, gelet op de nabijheid van het oude dorp, meer voor de hand dan een bedrijfsmatige functie.

b. Realisatie van het oorspronkelijke plan om op dit perceel twee kantoren te bouwen van maximaal 3 bouwlagen die dezelfde configuratie hebben als het Apanta kantoor en de 3 kantoren aan de andere zijde zou de entree van Veldhoven-dorp een rustigere en volwaardigere aanblik geven. Een toren met aan de voorzijde uitzicht op een drukke autoweg en aan de achterzijde uitzicht op een chaotisch opslagterrein van een auto- en bouwbedrijf, daar zit niemand op te wachten en past geheel niet in het dorpsbeeld.

Reactie gemeente op zienswijze

In het verleden zijn er inderdaad plannen geweest om kantorengebouwen te realiseren. Invulling van deze functie is door marktpartijen echter niet (meer) haalbaar gebleken. Vandaar dat dit terrein al jaren braak ligt, met een minder fraaie uitstraling op de omgeving. Mede gelet hierop en de grote krapte op de woningmarkt, met name in het middeldure woonsegment, is besloten mee te werken aan een transformatie naar woningbouw die aan deze opgaven invulling geven. Vanwege de nabijheid van de voorzieningen in Veldhoven-dorp wordt deze locatie geschikt en aantrekkelijk geacht voor woningbouw. Juist het realiseren van hogere bebouwing legt de nadruk op de aanwezigheid van de entree naar het oude dorp (zie ook de gemeentelijke reactie onder 5.1, sub c).

Hierbij wordt het uitzicht niet enkel bepaald door de drukke weg en de nabijgelegen bedrijven, maar wordt het terrein aantrekkelijk vormgegeven met een groene inrichting met bomen, hagen en (heester)beplanting.

c. Het perceel waar drie gebouwen voor bewoning komen is veel te krap. De te ontwikkelen 'kleine woningen' zijn geen verantwoorde aanvulling voor het woningarsenaal van Veldhoven-dorp.

Reactie gemeente op zienswijze

Binnen de gemeente Veldhoven streven we naar het aanbieden van een gevarieerd woningaanbod voor bewoners. Deze locatie is door de loopafstand tot de faciliteiten en voorzieningen in Veldhoven-dorp juist geschikt voor senioren. Ook zijn de kleinere appartementen met name geschikt voor expats en 1- en 2-persoonshuishoudens. Gelet op de ligging nabij enkele grote werkgevers als ASML en het ziekenhuis biedt deze ontwikkeling ook kansen voor huisvesting van expats en (jongere) werkenden met een middeninkomen. Gelet hierop vinden wij dit een verantwoorde aanvulling.

d. De voorgestelde berekeningen van het aantal parkeergelegenheden is veel te gering. De behoefte aan parkeerruimte van het Apanta kantoor is veel te krap ingeschat. Nu al staan er overdag meer dan 30 voertuigen op het parkeerterrein.

Reactie gemeente op zienswijze

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen hanteren wij de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeernormennota 2021. De hierin opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Deze bevat landelijke parkeerkencijfers die richting geven aan het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij ontwikkelingen. Deze kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend. Op basis van deze kerncijfers volgt dat voor het kantoor voorzien dient te worden in 27,6 parkeerplaatsen. Indiener 3 geeft aan dat er overdag meer dan 30 voertuigen op het parkeerterrein staan. Dit betreft echter niet het maatgevende moment. Overdag (zijnde de werkdagen in de ochtend en de middag) is er immers geen sprake van een volledige bezetting van het parkeerterrein. In totaal is de bezetting dan rond de 75 parkeerplaatsen en is er bij realisering van 96 parkeerplaatsen (inclusief de inzet van 3 deelauto's) nog voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Zie verder onze reactie op zienswijze 5.1, sub b.

e. Op het perceel is veel te weinig ruimte om de nodige groenvoorzieningen te treffen om de 'natuurinclusiviteit' van de (leef-)omgeving te verbeteren en om het hemelwater te bergen cq op verantwoorde wijze af te voeren.

Reactie gemeente op zienswijze

Om een goede inpassing van de gebouwen en een kwaliteitsverbetering van het terrein te creëren is een landschapsontwerp opgesteld. Hierin staat aangegeven waar welke beplanting (gras en vaste planten) en bomen aangeplant worden. Daarnaast worden de wintertuinen beplant met luchtzuiverende planten, en wordt op het (sedum) dak en rondom het gebouw gezorgd voor inheemse (luchtzuiverende) beplanting in combinatie met nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten. Dit verbetert de natuurinclusiviteit van de omgeving, draagt bij aan de klimaatadaptatie en bevordert de biodiversiteit van de plek. Deze toevoeging van beplanting levert een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Ook is in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoord dat op basis van de toename van verharding in het plangebied gezorgd moet worden voor een waterbergingscapaciteit van 260 m³. Door het realiseren van een wadi wordt voorzien in een bergingscapaciteit van 368 m³. Hiermee wordt binnen het plangebied voorzien in voldoende ruimte voor de opvang van het hemelwater. In artikel 13 is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat voldoende water wordt gebergd en in stand wordt gehouden.

f. Het plan scoort onvoldoende op het brainportprincipe 'koesteren van identiteit'. Een geschikt woonklimaat kan naast de drukker wordende Kempenbaan niet worden

gerealiseerd. Ondanks de woningnood en de stagnerende vraag naar kantoorlocaties moet de vigerende bestemming bedrijventerrein gekoesterd worden.

Reactie gemeente op zienswijze

Door de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven is het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. In dit afsprakenkader zijn 7 Brainportprincipes vastgesteld. Het brainportprincipe 'koesteren van identiteit' is er onder andere op gericht om de kwaliteit te verbeteren vanuit een besef van de bijzondere plek. Hierdoor wordt de identiteit en de binding met het gebied versterkt.

Hier is invulling aan gegeven doordat de toekomstige bebouwing een brug slaat tussen het stedelijke karakter van de Kempenbaan en het achtergelegen dorps hart van Veldhoven-dorp. Het ontwerp van de bebouwing vraagt op een positieve manier aandacht door toevoeging van kwalitatieve woningen op een lege plek langs de Kempenbaan. Het gebouw heeft voldoende kwaliteit om op een positieve manier als herkenningspunt aan de kruising Kempenbaan-Plank (en dus de zuidwestelijke entree van Veldhoven-dorp) te fungeren en de leefbaarheid van dit deel van Veldhoven-dorp te vergroten. Hierdoor wordt voor de mensen in Veldhoven-dorp de mogelijkheid geboden om in hun eigen omgeving, eventueel met zorg, te kunnen blijven wonen. Gelet hierop zijn wij van mening dat aan het Brainportprincipe 'koesteren van identiteit' wordt voldaan.

g. Het plan scoort onvoldoende tot matig op het brainportprincipe 'ruimte voor innovatie'. Het plan om flexibel en hybride snelbouwsysteem voor de woon-'flexxboxx' te ontwikkelen is best innovatief, maar dit systeem kan mogelijk ook elders in Veldhoven voor een voor wonen bestemd gebied aangewend worden. Warmtepompen en PV-panelen kan ook voor een kantoorgebouw worden ingezet en is niet meer zo innovatief.

Reactie gemeente op zienswijze

Ook het Brainportprincipe 'ruimte voor innovatie' is door het coördinatieteam Wonen als goed beoordeeld. Hierbij hebben zij geoordeeld dat onder andere de FlexxBoxx'en innovatief zijn. De vraag of deze ook op een andere plek in Veldhoven gerealiseerd kunnen worden doet voor de beoordeling van het Brainport Principe hier verder niet ter zake. Verder worden warmtepompen en PV-panelen inderdaad vaker voor woningbouw ingezet, maar betreft dit wel toepassingen om te komen tot energetisch verantwoorde gebouwen.

h. Het plan scoort onvoldoende op het brainportprincipe 'vraaggericht ontwikkelen'. De in het plan opgenomen woningen zijn zeer krap in opzet. Senioren en ouderen van Veldhoven-dorp waar een groot deel van de woningen voor bestempeld zou kunnen worden, gaan de drukte van de Kempenbaan niet opzoeken maar zoeken een andere wel vertrouwde omgeving.

Reactie gemeente op zienswijze

Het woonconcept bestaat uit vrij-indeelnbare woonruimtes rondom een flexx-boxx. Daardoor is de plattegrond flexibel naar gelang de wensen van de bewoner en zonder noemenswaardige bouwkundige ingrepen. De appartementen zijn toekomstbestendig, omdat in een later stadium gemakkelijk de mogelijkheid bestaat tot koppeling van bijv. 2 appartementen tot 1. Het is daarmee een vernieuwend concept, waarmee een nieuw product wordt toegevoegd aan de Veldhovense woningvoorraad. Het Q-team van de gemeente Veldhoven en het coördinatieteam wonen van SGE zijn van mening dat het plan hiermee op 'plus niveau' scoort en er extra invulling wordt gegeven aan de ambitie 'vraaggericht ontwikkelen' door de toekomstgerichtheid van het gebruik.

Omdat de appartementen juist niet te groot zijn, zijn deze geschikt voor senioren. Gelet op de zorgvuldig vormgegeven gevel met wintertuinen (klimaatbuffer en gezonde ventilatie), waardoor een geluidsluwe buitenruimte ontstaat, en het groen

aan de gevel, op het dak en rondom het gebouw met inheemse (luchtzuiverende) plantensoorten zijn wij van mening dat deze nieuwe appartementen zeker ook interessant zijn voor senioren en ouderen uit Veldhoven-dorp.

i. Het plan scoort onvoldoende op het brainportprincipe 'invloed voor bewoners'. Er zou een omgevingsdialoog hebben plaatsgevonden met omwonenden, maar de eerste keer dat reclamant van de ontwikkeling op de hoogte werd gesteld was een uitnodiging voor een informatie-avond op 6 juli. Als de ontwikkeling eerder in overleg was getreden met reclamant was deze mogelijk niet zo ver gegaan met de planontwikkeling.

Reactie gemeente op zienswijze

In juni 2021 is, net voor de vaststelling van de tijdelijke kaders voor participatie, definitief medewerking verleend aan het plan om woningbouw te realiseren op de hoek Kempenbaan-De Plank. Dit neemt niet weg dat wel een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. In overleg met de initiatiefnemer hebben namelijk oriënterende gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden en met het wijkplatform Veldhoven-dorp. Tijdens de 'keukentafelgesprekken' met de omwonenden is een toelichting gegeven op de hoofdlijnen van de plannen (aantal appartementen, bouwhoogtes, etc). In totaal zijn 16 adressen aan de Heerseweg en 10 adressen aan de Locht benaderd voor de keukentafelgesprekken. Gelet op de afstand tussen het bouwplan en de woning van reclamant is reclamant destijds niet uitgenodigd voor een keukentafelgesprek.

Voor de beoordeling aan het brainportprincipe 'invloed voor bewoners' worden ook de toekomstige bewoners betrokken. Omdat voor de toekomstige bewoners gemeenschappelijke ruimten voor ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten en voorzieningen worden gerealiseerd heeft dit brainportprincipe ook voldoende gescoord volgens het coördinatieteam wonen.

j. Het plan scoort onvoldoende op het brainportprincipe 'aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus'. Aantrekkelijke woningen kunnen worden ontwikkeld, maar als deze gebouwd worden op een perceel waar geen goed woonklimaat gegarandeerd wordt, is dit verloren energie.

Reactie gemeente op zienswijze

Bij de voorbereidingen van het plan is beoordeeld of voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt dat vanuit de aspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden voor appartementen op de betreffende locatie.

Bovendien geeft de korte afstand tot voorzieningen in Veldhoven Dorp een extra kwaliteit aan deze plek om een aantrekkelijk woonmilieu te vormen.

k. Het plan scoort onvoldoende tot matig op het brainportprincipe 'benutting regionaal schaalniveau'. De regionale bereikbaarheid is mede door de verdubbeling van de Kempenbaan optimaal. De vraag is of er voldoende ruimte overblijft voor het realiseren van een HOV-traject richting de Kempen als er zo dicht op de Kempenbaan bebouwing wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente op zienswijze

De uitwerking van het HOV-traject over de Kempenbaanbaan is op dit moment nog niet duidelijk. Indien dit bestemmingsplan onherroepelijk is en de appartementencomplexen gerealiseerd worden, zal bij de realisering van een HOV-lijn over de Kempenbaan hier rekening mee moeten worden gehouden. De eerste resultaten geven voldoende vertrouwen hierop zodat er geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit initiatief draagt bovendien bij aan de

strategie 'verdichten rondom HOV knopen'. Juist om deze reden is het brainportprincipe 'benutting regionaal schaalniveau' ook als goed beoordeeld.

I. Het plan scoort onvoldoende op het brainportprincipe 'gezonde verstedelijking'. Verstedelijken van een gebied waarvan is vastgesteld dat voor dat gebied geen goed woonklimaat gegarandeerd kan worden kan nooit als voldoende worden beoordeeld.

Reactie gemeente op zienswijze

Zie onze gemeentelijke reactie onder sub a en j. Ook dit brainport principe scoort voldoende volgens het coördinatieteam.

Conclusie en vervolg

De zienswijze is geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6. Ambtshalve aanpassingen

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.

- Stikstofonderzoek: gelet op de Phortos-uitspraak en gelet op een nieuwe actuelere versie van het Aerius model zijn er nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. De toelichting en de bijlagen zullen hierop worden aangepast.
- Toelichting bedrijven en milieuzonering: enkele onderdelen van de toelichting welke betrekking hebben het onderdeel bedrijven en milieuzonering zullen aangepast, nader onderbouwd en verduidelijkt worden.
- Regels: voor de flexibiliteit wordt in artikel 9.1 de zinsnede 'niet zijnde bestemmingsgrenzen' geschrapt.
- Regels: De voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2 is niet juist geformuleerd en zal als volgt worden aangepast.
Op de gronden met de bestemming 'Wonen-Gestapeld' is het gebruik van de bebouwing voor wonen als bedoeld in 6.1, onder a, uitsluitend toegestaan indien binnen één jaar na oplevering van de gebouwen het landschapsontwerp, zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels, is aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.
- Archeologisch onderzoek: uit archeologisch onderzoek volgt dat de kans op aantreffen van archeologische resten in het plangebied laag is. Gelet hierop kan het plangebied vrij worden gegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Hierdoor kan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' vervallen met de bijbehorende regels. De toelichting zal hierop worden aangepast en het archeologisch onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.