

# Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen

## Ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66'



## **1. Aanleiding bestemmingsplan**

Bestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is opgesteld om de ontwikkeling van een zorgvilla mogelijk te maken. Deze zorgvilla bestaat uit 2 delen: een vleugel voor 29 appartementen met 24-uurs zorg en een vleugel met 11 appartementen met 24-uurs zorg op afroep. Het terrein wordt begrensd door de wegen Sondervick en Heerbaan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de ontwikkeling en realisatie van het beoogde bouwplan niet mogelijk.

## **2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is op woensdag 9 november 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeentenieuws en in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 11 november 2022 tot en met donderdag 22 december 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

## **3. Ingediende zienswijze**

Tijdens de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door 'indiener', bewoner aan de Sint Janstraat te Veldhoven, registratienummer [22.19757](#).

## **4. Ontvankelijkheid zienswijze**

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 de zienswijze 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 zienswijze**

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

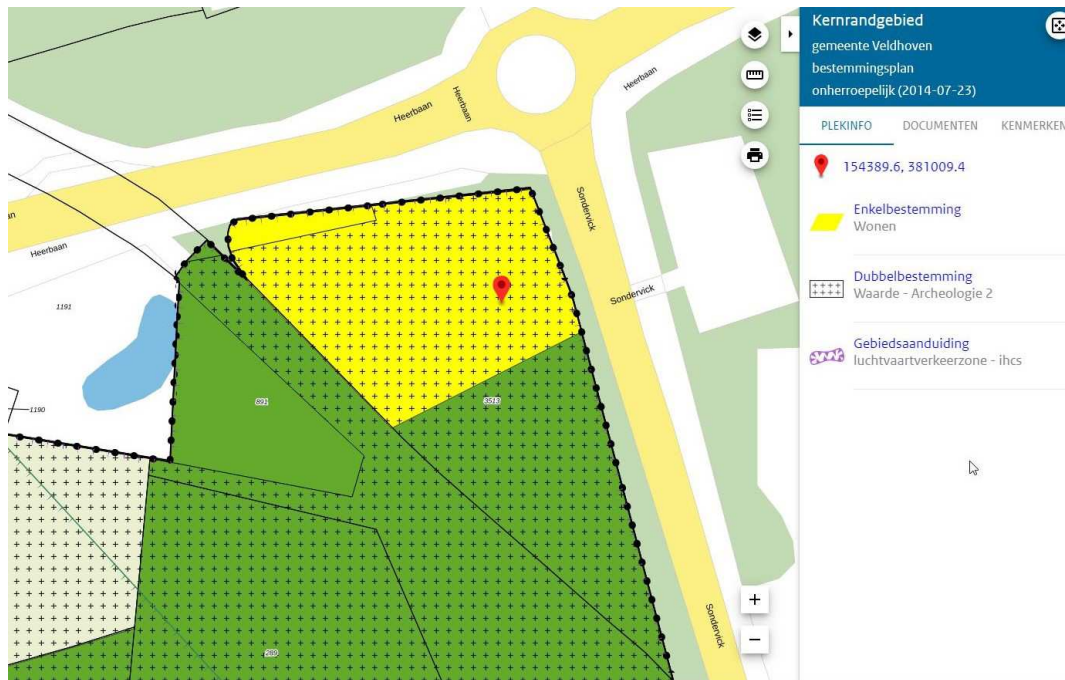
Onderstaand wordt per onderdeel van de zienswijze een samenvatting gegeven (cursief) met eronder de reactie van de gemeente. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Tot slot wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*a. De huidige woning heeft een bescheiden hoogte met kap, waarbij het bestaande bouwvlak zich ver naar achter op het perceel bevindt. Het nieuwe plan verschuift de bouwvlak naar voren op het perceel en vergroot de bouwvlak enorm. De hoogte, breedte en diepte van het nieuw te bouwen complex is enorm en staat in wanverhouding tot de*

omvang van de bestaande woning. Het gebouw wordt een gedrocht, megalomaan en zeer grofschalig, wat leidt tot een enorme verstening van het groengebied.

### Reactie gemeente op zienswijze

Het perceel Sint Janstraat 66 is gelegen in het bestemmingsplan Kernrandgebied. Hierin is de voorzijde van het perceel, gelegen aan de zijde van de Heerbaan – hoek Sondervick, bestemd als 'Wonen' (zie afbeelding 1).

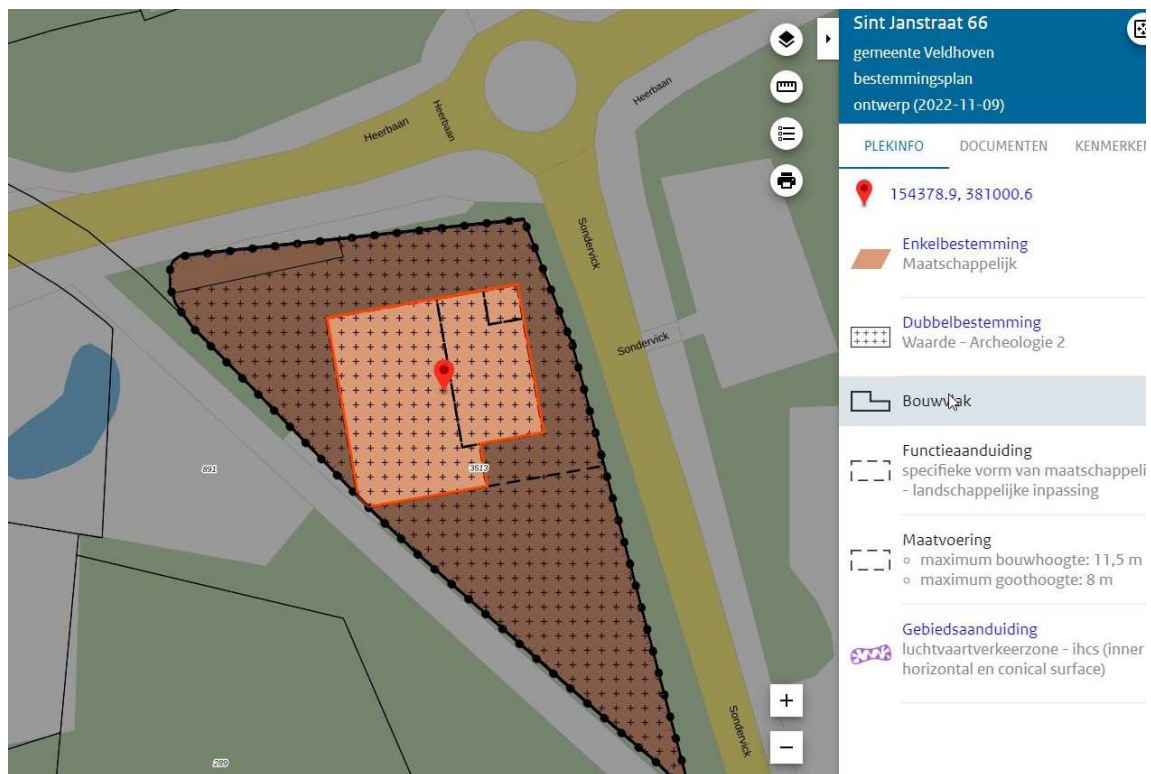


Afbeelding 1: bestemming 'wonen' (geel) in bestemmingsplan Kernrandgebied

In artikel 13 van het bestemmingsplan Kernrandgebied is bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. De maximale toegestane goothoogte van de woning bedraagt 4 meter met een maximale bouwhoogte van 8 meter. In het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen. Wel is in de regels bepaald dat bij de bouw van de woning een afstand tot de bouwperceelsgrens dient te worden aangehouden van minimaal 3 meter en een minimale afstand tot de as van de weg van 15 meter. Dit betekent concreet dat op basis van het geldende bestemmingsplan de woning veel verder naar voren kan worden geplaatst dan waar de woning feitelijk stond.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Sint Janstraat 66' is voor het perceel Sint Janstraat 66 de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen en is binnen deze bestemming een bouwvlak opgenomen (zie afbeelding 2). In artikel 3 van dit bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen dit bouwvlak. De maximale goothoogte voor het westelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak is gesteld op 8 meter met een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van het oostelijk gedeelte van het bouwvlak is bepaald op 11,5 meter en 14,5 meter, waarbij voor de noordoosthoek van het bouwvlak deze is bepaald op 14,5 respectievelijk 18,5 meter. Concreet betekent dit dat het gedeelte waar gebouwen op gerealiseerd mogen worden zich op een afstand van circa 35 meter van de as van de Heerbaan bevindt. Dit is dus een verschil van 20 meter ten opzichte van de planologische mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan. Hoewel de bestaande woning op een afstand van ongeveer 44 meter tot de as van de Heerbaan is gelegen, was het volgens het

bestemmingsplan Kernrandgebied mogelijk om juist veel dichters op de weg een woning te realiseren.



Afbeelding 2: bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak volgens bestemmingsplan Sint Janstraat 66

Het klopt dat de maximale goot- en bouwhoogten afwijken van de bestaande woning en de planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Kernrandgebied. Dit hoogte accent is echter passend gelet op de bijzondere ligging van de planlocatie: op de hoek van de Sondervick en Heerbaan, de klassieke bouwstijl en de aanwezige ruime en groene omgeving, die de locatie met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit uitermate geschikt maken voor het creëren van een beschermde woonomgeving. Door een juiste vormgeving van het gebouw en met behoud van en ingepast in de groene omgeving is dit een passende ontwikkeling. In de regels van het bestemmingsplan is het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit met een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan geborgd.

*b. Het bouwplan sluit qua bebouwing als gebruik geheel niet aan op de bestaande vergunning en de mooie groene corridor welke het kerkdorp Oerle afsluit van het versteende gebied in Veldhoven. De mooie groene ring rondom Oerle wordt vernield en Oerle wordt planologisch met Veldhoven vastgeklonken door verregaande versterking van de fraaie groene corridor.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Onder verwijzing naar en in aansluiting op onze reactie onder sub a, overwegen wij dat het plan dusdanig is vormgegeven, dat behoud en versterking van de bestaande groene omgeving en daarmee ruimtelijke kwaliteit bij de planvorming een belangrijk uitgangspunt was en is. Het nieuwe gebouw wordt dan ook ruimtelijk zo ingepast, dat bestaande structuren zoals bosschages en solitaire bomen duurzaam behouden en daar waar mogelijk versterkt kunnen worden. Teneinde dit te borgen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin aansluiting wordt gezocht bij de bestaande groenelementen op de locatie zelf alsmede rondom het terrein. Juist door deze zorgvuldige vormgeving wordt het groene karakter en uitstraling van de locatie niet

aangetast; integendeel deze blijft behouden en wordt daar waar mogelijk versterkt. De zorgvilla zal temidden van het groen worden gerealiseerd waarbij het een traditionele uitstraling krijgt. Kortom, hiermee vormt de zorgvilla een mooie entree naar Oerle, geheel passend bij de locatie.

*c. Er is geen zorgvuldige omgevingsdialogoog gevoerd. Er zijn vele bezwaren geuit door omwonenden, waar niet zorgvuldig mee is omgegaan. De gemeente is vooringenomen ten aanzien van de ontwikkeling. De ontwikkelaar wordt geen strobreed in de weg gelegd en de omwonenden zijn niet (voldoende) gehoord.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Door de gemeenteraad is op 13 juli 2021 de notitie 'Tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. De omgevingsdialogoog voor het initiatief is volgens deze notitie uitgevoerd. Volgens deze notitie zijn complexiteit en impact van invloed op de keuze voor een participatie-aanpak. Het voorliggende plan valt binnen de categorie 'complex met weinig impact op de omgeving'. Gelet op de ligging ten opzichte van omliggende woningen is geoordeeld dat het plan geen grote impact heeft op de omgeving. Bij deze categorie plannen vindt een omgevingdialogoog plaats waarin burens/belanghebbenden geraadpleegd worden. Hierbij gaat het dus om het informeren en het vragen naar de mening van direct omwonenden/belanghebbenden.

Voor besluitvorming op het principeverzoek heeft initiatiefnemer op basis hiervan contact opgenomen met de omwonenden en hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Hierbij zijn zij geïnformeerd over de plannen en is er de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen over het plan. Uit de gesprekken kwamen enkele aandachtspunten en zorgen naar voren die hebben geleid tot een nadere reactie en op sommige punten ook aanpassing van het plan. Zo is de tuinpoort aan de achterzijde van het perceel vervallen, worden de parkeerplaatsen middels groen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en is de wens uitgesproken om samen het gebruik van de semi-openbare tuin te onderzoeken, waarbij de insteek zal zijn op ontmoeten van verschillende doelgroepen. Van de gesprekken zijn verslagen opgesteld.

Ook met indiener heeft een keukentafelgesprek plaatsgevonden. Indiener heeft een dag na het keukentafelgesprek aangegeven zich zorgen te maken over aantasting van zijn privacy en woongenot. Deze opmerking heeft ertoe geleid dat er een bezonningsstudie is uitgevoerd (zie bijlage 16 van het bestemmingsplan). Hier is getoetst aan de strenge TNO-norm. Van significant verdergaande schaduwwerking naar de directe omgeving toe is geen tot vrijwel geen sprake. Ook heeft initiatiefnemer aangegeven om nagenoeg alle volwassen bomen op het perceel te behouden en zijn de balkons gesitueerd aan de Sondervick om zo de kans op inkijk te beperken.

De opmerkingen van indiener hebben verder niet geleid tot aanpassing van de plannen. Dat er geen zorgvuldige omgevingsdialogoog heeft plaatsgevonden onderschrijven wij niet. Dat tot slot niet aan alle wensen tegemoet is gekomen en dat deze constatering tot mogelijke teleurstellingen leidt begrijpen wij, maar dat betekent niet, dat daarmee de omgevingsdialogoog en participatieve proces onzorgvuldig zijn gevoerd en doorlopen.

*d. Er zal inkijk in de tuinen van de overburen ontstaan door de enorme hoogte van het pand en de verschuiving van de bouwvlek.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De afstand tussen de grens van het bouwvlak van de zorgvilla met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 11,5 meter tot de achterperceelsgrens van het perceel van indiener bedraagt circa 83 meter en tot de achterzijde van de woning circa 132 meter. De afstand van het bouwvlak van de oostelijke vleugel van de zorgvilla met een maximale goothoogte van 11,5 meter en een maximale bouwhoogte van 14,5 meter tot de achterperceelsgrens van het perceel van



indiener bedraagt circa 96 meter en tot de woning circa 150 meter. Gelet op de relatief grote afstand tussen de zorgvilla en het perceel van indiener, in combinatie met de hoge bomen gelegen tussen de zorgvilla en de woning van indiener (zie de foto's in afbeelding 3) kunnen details vanaf de zorgvilla in de tuin en in de woning niet of niet goed worden waargenomen. In de winter zal door het bladverlies van de bomen het zicht op de woning/tuin wellicht iets groter zijn. Echter, dan zal er nog een zekere mate van beschutting zijn en blijft er op kortere afstand van het perceel en woning de inkijk vanaf de openbare weg en ruimte bestaan. Door de beoogde ontwikkeling zal dan ook geen significante verdergaande inbreuk op de privacy van indiener ontstaan.



Afbeelding 3: luchtfoto perceel reclamant (links); zicht vanaf perceel Sint Janstraat 66 op perceel reclamant (rechts)

*e. Er komt een nieuwbouwplan voor 40 appartementen zonder adequate motivatie, met een artist impression die een verkeerd beeld geeft. Zo is de werkelijkheid veel minder groen en staat het pand veel dicht op de weg.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het bestemmingsplan is opgesteld met de vereiste nadere onderbouwingen en onderzoeken, uitgevoerd door deskundigen. Uit de betreffende onderzoeken en toetsing aan het beleid en regelgeving volgt, dat voldaan wordt aan de geldende normen. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een artist impression geeft, zoals de term aangeeft, 'slechts' een beeld van de toekomstige situatie. Deze is wel zo realistisch mogelijk weergegeven om een voorstelling te geven van het te realiseren bouwplan. Hierbij is rekening gehouden met de afstanden en de te behouden bomen. Aan de artist impression kunnen verder geen rechten worden ontleend. Deze is enkel voor de beeldvorming opgenomen.

*f. De 40 appartementen komen zeer dicht op een 5G zendmast te staan. Het is onduidelijk of dit tot gezondheidsschade kan leiden van de bewoners.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Uit onderzoek volgt dat vooral heel krachtige elektromagnetische velden gezondheidsschade kunnen veroorzaken. Daarom hebben EU-landen in 1999 afgesproken dat de totale hoeveelheid elektromagnetische straling waaraan mensen op een bepaalde plek mogen worden blootgesteld altijd onder een bepaalde limiet moeten blijven. Die limiet heet de maximale blootstellingslimiet. Deze limiet ligt ruimschoots onder de waarden waarop de kans op negatieve gezondheidseffecten van elektromagnetische straling groter begint te worden.

De Tweede Kamer heeft de Gezondheidsraad gevraagd om een specifiek advies over straling veroorzaakt door 5G-antennes. De Gezondheidsraad schrijft dat een verband tussen blootstelling aan elektromagnetische velden van 5G-antennes en negatieve

gezondheidseffecten niet kan worden aangetoond, en ook niet waarschijnlijk is<sup>1</sup>. Het RIVM trekt, op basis van literatuuronderzoek en veldsterktemetingen bij 5G-antennes, dezelfde conclusie<sup>2</sup>.

Tot op heden is het enige wetenschappelijk vastgestelde effect van elektromagnetische velden een lichte verhoging van de lichaamstemperatuur. Alle 2G, 3G, 4G en 5G-antennes moeten voldoen aan de (inter)nationale blootstellingslimieten voor elektromagnetische straling, waarbij de limieten alleen overschreden worden op korte afstand (+/- 2,5m) van de antenne. Gezien de grote afstand tussen de antennes in de mast en de te realiseren zorgvilla kan op basis van wetenschappelijk onderzoek worden uitgesloten dat de blootstellingslimieten overschreden zullen worden als gevolg van de betreffende (5G-)antennes in de antennemast. Ook andere bronnen van elektromagnetische straling moeten ten alle tijden voldoen aan de blootstellingslimieten. Het risico op eventuele gezondheidsschade veroorzaakt door elektromagnetische straling in de te realiseren zorgvilla is daarmee nihil tot niet aanwezig.

*g. De appartementen komen zeer dicht op de straatkant te staan, zodat niet aan de geluidsnormen wordt voldaan. Het is niet duidelijk of de ontwikkeling tot gezondheidsschade aan inwoners kan leiden door overmatig geluid en fijnstof.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De ontwikkeling is gelet op de ligging aan gezoneerde wegen getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluidsnormen. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen ten hoogste 54 dB bedraagt ten gevolge van het verkeer op de Heerbaan en 55 dB ten gevolge van het verkeer op de Sondervick. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten hoogste met 6 en 7 dB overschreden voor respectievelijk de Heerbaan en de Sondervick, maar is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een stedelijk gebied.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat worden extra maatregelen getroffen om het akoestisch comfort verder te verbeteren / te optimaliseren. Hiermee wordt bereikt dat gezondheidsschades als gevolg van geluid tot een minimum beperkt worden. Hiertoe worden de volgende maatregelen doorgevoerd:

- Geluidluwe gevel: In het gebouw zijn voor de appartementen gemeenschappelijke ruimten en woonkamers op de begane grond beschikbaar zijn. Deze beschikken aan de zuid- en westgevel over een geluidluwe gevel.
- Geluidluwe buitenruimte: Ter plaatse van de gemeenschappelijke woonkamers en de tuinkamer kunnen gezamenlijke geluidluwe buitenruimten gecreëerd worden. Hierdoor beschikt iedere kamer alsmede ieder appartement over een geluidluwe buitenruimte.
- Indeling verblijfsruimte: Voor de kamers en de appartementen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB is rekening gehouden met de indeling, waarbij de slaapkamers in de appartementen zoveel als mogelijk aan de minst geluidbelaste gevel zijn geplaatst. Bij de kamers is met de indeling reeds rekening gehouden dat het slapen in het meer geluidluwe (middelste) deel van de kamers plaatsvindt. Voor de appartementen op de 3e verdieping worden de slaapkamers niet aan de oostgevel gerealiseerd. Waar mogelijk is, wordt aan deze indeling voor de appartementen voldaan.

Om aan te tonen dat de luchtkwaliteit (inclusief fijn stof) ter plaatse van de nieuwe locatie acceptabel is, is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Hieruit

---

<sup>1</sup> Gezondheidsraad (2016) Nr. 2020/16: 5G en gezondheid

<sup>2</sup> RIVM (2020) Rapport 2019-0214: Verkenning van de blootstelling aan elektromagnetische velden afkomstig van 5G-systemen Small cells en massive MIMO

volgt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding en dat ruim voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Gelet hierop zijn geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van de toekomstige bewoners te verwachten.

*h. In de natuurimpact wordt melding gemaakt over de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, bosuilen en amfibieën om en nabij het huis. Deze dieren worden vermorzeld of verjaagd.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Voor de ontwikkeling op het perceel Sint Janstraat 66 is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (opgenomen in bijlage 12 van het bestemmingsplan). In deze quickscan zijn de effecten van de ontwikkeling in het kader van de Wet Natuurbescherming inzichtelijk gemaakt. Deze quickscan was de reden om nader onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in bijlage 13 van het bestemmingsplan opgenomen. Uit deze onderzoeken volgt het volgende:

- Bosuil: Tijdens onderzoek is in de directe omgeving van het plangebied een bosuil roepend waargenomen, echter zijn er geen nest indicerende waarnemingen binnen het plangebied gedaan. Het is dan ook aannemelijk dat deze hun verblijfplaats hebben in het nabijgelegen bosgebied. Er zijn geen verblijfplaatsen binnen het plangebied waargenomen. In het onderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat negatieve effecten op deze soort als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aan de Sint Janstraat 66 zijn uitgesloten.
- Amfibieën: Uit de onderzoeken volgt dat de alpenwatersalamander aanwezig is in de wateroppervlakken binnen en langs het plangebied. Zo zijn er in de poel binnen het plangebied meerdere juvenielen aangetroffen. Deze poel zal echter worden verwijderd bij de planontwikkeling. Volgens de geldende provinciale beleidslijnen van de Wet natuurbescherming worden er mitigerende maatregelen toegepast. Het aanwezige leefgebied van de alpenwatersalamander wordt beschermd en verbeterd door het aanleggen van een vervangende poel en het aanbrengen van amfibieschermen onder ecologische begeleiding.
- Vleermuizen: In de rapportage 'Flora- en Fauna Quickscan Sint Janstraat 66, Veldhoven' is geconstateerd dat de bebouwing binnen het plangebied beschikt over een dakpan dak, dakkapellen en meerdere open stootvoegen. Hiervan is aangegeven dat hier gebouw bewonende vleermuizen gebruik van 'kunnen' maken als verblijfplaats. Om hier echter duidelijkheid over te krijgen is soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de potentieel geschikte verblijfplaatsen. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de rapportage 'Soortgericht onderzoek Sint Janstraat 66, Veldhoven'. Hierin wordt geconcludeerd dat uit onderzoek volgt dat de aanwezigheid van zomer-, kraam- en winterverblijfplaatsen in de bebouwing en/of boomholtes binnen het plangebied is uitgesloten. Ook de aanwezigheid van paarverblijven is niet aannemelijk, op basis waarvan geconstateerd wordt dat negatieve effecten op verblijfplaatsen is uitgesloten.

Daarnaast is de aanwezigheid van foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger vastgesteld. Dit betreft echter geen essentieel foerageergebied, waarmee negatieve gevolgen zijn uitgesloten.

Wel is de aanwezigheid van één essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Negatieve gevolgen zijn echter niet te verwachten als gevolg van de



ontwikkeling nu de desbetreffende groenstructuren behouden blijven. Wel is het van belang dat tijdens de werkzaamheden verstoring door licht wordt voorkomen.

Gelet op het voornoemde volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat er geen sprake is van het vermorzelen of verjagen van diverse soorten mits voldaan wordt aan de gestelde maatregelen.

*i. De gemeente moet een acute sloop en bouwstop opleggen.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Door indiener is in december 2022 een verzoek ingediend om oplegging van acute sloop- en bouwstop. Voor de sloop van het bouwwerk is op 20 november 2022 een sloopmelding ingediend met asbestinventarisatierapport. Deze melding is op 6 december 2022 geaccepteerd. Naar aanleiding van het verzoek van indiener is op 23 december 2022 een controle uitgevoerd, waar is geconstateerd dat het gehele bouwwerk is gesloopt. Aangezien er een sloopmelding is ingediend en geaccepteerd en inmiddels het volledige bouwwerk gesloopt is, is een sloopstop niet aan de orde. Tijdens de controle op 23 december 2022 zijn geen bouwactiviteiten geconstateerd. Het bouwen van het plan kan ook pas worden uitgevoerd op het moment dat hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend op basis van de inwerking treding van voorliggend bestemmingsplan.

De sloop van het gebouw en het handhavingsverzoek staan verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*j. Het is niet duidelijk waarom deze ontwikkeling niet plaatsvindt op een andere locatie binnen het stedelijk gebied van Veldhoven. Het is onvoldoende duidelijk dat er alternatieven voor inbreiding op andere locaties zijn onderzocht ipv op deze locatie met thans enkel laagbouw. Het komt over dat de gemeente bijzondere gunsten verleend aan de ontwikkelaar.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Op dit moment zijn op binnenstedelijke locaties in Veldhoven geen vergelijkbare locaties voorhanden waar voor beschermd wonen eenzelfde landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd. Door de ligging van de locatie tegen Oerle, de wijken de Berkt en 't Look is dit een geschikte, goed gelegen locatie voor een zorgvilla. Hierbij speelt in de overwegingen mee dat het perceel op dit moment al bestemd is voor wonen. De invulling van de locatie met een zorgvilla zorgt voor een bijzonder woonmilieu op een bijzondere locatie waar vraag naar is en draagt daarmee bij aan een gevarieerd woon- en verzorgingsaanbod in Veldhoven. De opmerking van indiener dat er sprake is van 'bijzondere gunsten' kunnen wij niet volgen.

*k. De geluidsoverlast geldt niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de bewoners aan de overkant. Het hoge pand gaat fungeren als klankkast voor het verkeersgeluid. Hier is geen (aanvullend) onderzoek naar verricht.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het nieuwe gebouw, dat met gewijzigde bouwhoogtes mogelijk wordt gemaakt, veroorzaakt geen klankkast effect of geluidsreflecties die ter plaatse van de woning (en buitenruimte) van belanghebbende ontoelaatbaar zijn. Ter plaatse van de woning (en buitenruimte) heeft het directe geluid van de verkeersbewegingen op de Sint Jansstraat een korter geluidspad dan het eventueel te ontvangen reflectiegeluid van de nieuwbouw. Er is verder geen sprake van een afgesloten gebied, daar zal in de toekomstige situatie ook geen sprake van zijn. Immers, het klankkast effect ontstaat door het weerkaatsen van geluid door omringende bebouwing, onder meer tegen de gevel. Daar was en is hier geen sprake van. Daarnaast is de tuin en woning van indiener op relatief grote afstand van de nieuwbouw gelegen, zal de gevel van de nieuwbouw het geluid verstrooien en

deze alsmede het aanwezige tussengelegen opgaande groen het geluid absorberen. Mocht er al sprake zijn van weerkaatsing van geluid, dan wordt door het bouwplan in alle redelijkheid geen toename van weerkaatsing van geluid verwacht.

Om dit uit te sluiten is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Greten Raadgevende Ingenieurs. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een significante klankkast. De geluidsoverlast als gevolg van de reflectie is dermate klein dat de maximale toename van 0,04 dB Lden als nihil beschouwd kan worden. Bovendien volgt uit het onderzoek dat door de komst van het nieuwe gebouw er overwegend sprake is van een verbetering van de akoestische situatie daar het geluid, en hiermee de overlast, overwegend afneemt.

*l. Er is geen rekening gehouden met het feit dat in Oerle reeds in hoge mate wordt voldaan aan de zorgbehoefte. Het aantal zorgbehoevenden in Oerle is vele malen kleiner dan de bewonerscapaciteit van deze herontwikkeling. De herontwikkeling is daardoor gericht op zorgbehoevenden van buiten het kerkdorp. Het rapport maakt niet duidelijk voor wie dit pand gebouwd wordt. Uitbreiding van het zorgaanbod leidt tot ernstige aantasting van het wooncomfort van omwonenden. De lokale verkeersbelasting neemt toe en ook het nog frequenter moeten aanrukken van hulpdiensten zal de overlast vergroten.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Door de aanwezigheid van Severinus is de hoeveelheid geboden zorg in Oerle meer dan in de rest van Veldhoven. De hoeveelheid geboden zorg in Oerle is echter niet dusdanig hoog dat dit aanleiding is om niet aan voorliggende ontwikkeling medewerking te verlenen of dat er sprake is van aantasting van het woongenot. Zo is het perceel gelegen aan de rand van Oerle en niet midden in Oerle.

Daarnaast nemen wij in overweging dat de te realiseren zorgvilla voldoet aan een grote behoeftevraag in Veldhoven. Hierbij kijken we niet enkel naar de behoeftevraag in Oerle, maar kijken we naar de vraag in de gehele gemeente Veldhoven. Zo volgt uit het behoefte onderzoek (opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan) dat het aantal 75-plussers in Veldhoven met 2.800 personen in de periode 2022 en 2040 zal toenemen tot 7.500 personen. Deze toename brengt ook een toename van de intramurale zorg met zich mee, van 320 cliënten nu tot ongeveer 540 in 2040. De verwachting is dat de sterkste groei optreedt onder ouderen met dementie, waarvoor in 2040 150 extra plaatsen beschermd wonen nodig zullen zijn.

Ook de vraag naar voor ouderen geschikte woningen in Veldhoven wordt groter door de vergrijzing. Geschat wordt dat er zeker 1.400 geclusterde ouderenwoningen bij moeten komen tot 2040. Deze opgave mag als minimumopgave worden gezien omdat hierin nog niet expliciet rekening is gehouden met de intramurale zorgvraag.

Elk plan voor uitbreiden van de voorraad voor deze doelgroepen is dus gewenst en voldoet ruimschoots aan de vraag die er is voor Veldhoven. De ontwikkeling zal daarnaast een bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming van de huizenmarkt en het aanbod doen toenemen.

*m. Er is onvoldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de Nationale Omgevingsvisie.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De Nationale Omgevingsvisie is een abstracte visie waarin enkele algemene principes en uitgangspunten zijn benoemd en de nationale belangen zijn verwoord. De onderbouwing dat voldaan wordt aan de hierin genoemde principes en belangen volgt uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken. Zo wordt in de toelichting verantwoord dat er sprake is van een duurzame ontwikkeling, een goede leefomgevingskwaliteit, dat duurzame, toekomstbestendige zorgwoningen worden

gerealiseerd en dat wordt voorzien in een duidelijke behoefte. Onduidelijk is waarom indiener vindt dat dit onvoldoende is aangetoond.

*n. De locatie kan niet als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Er loopt immers een fraaie groene corridor tussen Veldhoven en kerkdorp Oerle met lichte bebouwing en overwegend laagbouw. Er is geen verband met andere woningbouwontwikkelingen op grote afstand (zoals Oerle-Zuid en Zilverackers). Er ontstaat stedelijke verstening in een fraaie groene corridor tussen Veldhoven en Oerle.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven valt de locatie volgens het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening formeel buiten het 'Stedelijke gebied'. Wij zijn echter van mening dat het plangebied in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht integraal onderdeel onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Immers, op de locatie is de oprichting van een vrijstaande woning reeds toegestaan. Verder grenst de locatie aan belangrijke ontsluitingswegen en aan Oerle en de wijken 'De Berkt' en 't Look'. Bovendien staan aan de Sondervick meerdere woningen. Het duiden als bestaand stedelijk gebied komt ook overeen met de aanwijzing van de locatie in de omgevingsvisie als onderdeel van de 'gezonde en duurzame woonwijken'. Wat hierbij echter van belang is, is dat door de ontwikkeling, de bestaande wijken, voorzieningen en het groen nog meer met elkaar zullen integreren. Hiermee wordt voorzien in een natuurlijke, groene en kwalitatief hoogwaardige afronding van de bestaande woonwijk.

*o. Er wordt geen 20% waardestijging geïnvesteerd in het landschap. Het genoemde bedrag van 35k euro is ridicuul. Er is geen kwaliteitsimpuls maar juist een vernieling van een kostbaar groengebied met thans luwe bebouwing. De aanleg van semi openbaar pad is ridicuul.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een berekening opgenomen, welke is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de normbedragen is de waardevermeerdering berekend. 20% hiervan dient geïnvesteerd te worden in het landschap, waarbij de kwaliteitsverbetering bij voorkeur ter plaatse of in de directe omgeving van de ontwikkeling wordt geïnvesteerd. Op basis van de berekeningen dient een bedrag van ongeveer € 35.000 geïnvesteerd te worden. Waarom dit ridicuul wordt bevonden door de indiener is niet verder toegelicht, noch nader onderbouwd. De kosten die gemaakt worden voor de landschappelijke inpassing, waaronder het beheer en onderhoud, overstijgen de benodigde investering, namelijk circa € 59.000,--. Verder zijn wij, zoals onder bovenstaande punten reeds is toegelicht, van mening dat in tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft, door de inrichting van het plangebied als semi-openbaar gebied, de verbetering van de recreatieve structuren, de groeiplaatsbescherming, het inpassen van de bestaande bomen en het toepassen van groene parkeerplaatsen wel degelijk sprake is van een landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

*p. Er wordt niets tav PFAS en stikstofdepositie genoemd. Er heeft onvoldoende onderzoek plaatsgevonden. De sloop en grondwerken zijn al in volle gang, wat niet acceptabel is.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

PFAS is enkel van toepassing bij grondverzet. PFAS is dus ook niet van belang bij een bestemmingsplanherziening, tenzij de locatie verdacht is op (sterke) bodemverontreiniging met PFAS (door aanwezigheid van (voormalige) activiteiten waarbij PFAS-verbindingen gebruikt zijn). Echter, de locatie Sint Janstraat 66 is niet verdacht op relevante bodemverontreiniging met PFAS-verbindingen. Bij het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek voor een bestemmingsplanwijziging hoeft dan ook geen onderzoek naar PFAS plaats te vinden. Het is dus niet nodig om iets over PFAS te vermelden in het bestemmingsplan.

Dat er in het bestemmingsplan niets is genoemd over stikstofdepositie is niet juist. Zo is in bijlage 14 een rapportage opgenomen waaruit volgt dat geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt door voorgenomen ontwikkeling in de gebruiksfase. Gelet echter op de Phortos-uitspraak is ook de aanlegfase berekend (zie ook ambtshalve aanpassingen in paragraaf 6).

*q. Er is geen veldwerk verricht naar archeologische resten. Er kan dus geen vergunning worden aangevraagd of goedgekeurd.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Op grond van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Veldhoven heeft het plangebied een hoge archeologische beschermingswaarde. Dit betekent concreet dat voordat het plan voor de zorgvilla gerealiseerd kan worden er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om zo te bepalen of er geen archeologische resten aanwezig zijn of dat die resten kunnen worden beschermd door het treffen van maatregelen.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd op het perceel Sint Janstraat 66. Uit dit onderzoek volgt dat er een nader inventariserend veldonderzoek uitgevoerd moet worden door middel van het aanleggen van proefsleuven om zo de de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Omdat dit onderzoek ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig was uitgevoerd, is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Inmiddels is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden verwerkt in het bestemmingsplan, zie ook paragraaf 6.

*r. Er vindt verstening plaats op een vrij drassige locatie. Er zal een grote waterafvoer plaatsvinden door verdere verstening. De parkeergarage geeft overstromingsgevaar, wat verder niet is onderzocht. Ook legt de verstening extra druk op het omliggende natuurgebied voor afvoer van hemelwater, wat schade oplevert aan de bossen.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.717 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is groot genoeg om het water op eigen terrein te houden. Dit is ook het uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het plan. Door het realiseren van een wadi kan het water worden geborgd. Dit betekent dat er geen afvoer van hemelwater naar omliggend natuurgebied plaats zal vinden en er dus geen mogelijkheid bestaat dat er door de nieuwe ontwikkeling schade aan het omliggende natuurgebied of bos kan ontstaan. Het plan is aan het Waterschap De Dommel voorgelegd en akkoord bevonden. Verder is op verzoek van het waterschap in de regels van het bestemmingsplan geborgd, dat een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang gerealiseerd zal worden en in stand zal blijven. Bij de uitwerking van de vergunningaanvraag voor het realiseren van de ondergrondse parkeerkelder wordt nader uitgewerkt hoe voorkomen kan worden, dat

hemelwater in de kelder terecht komt. Dit hoeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan nog niet uitgewerkt te worden.

*s. Er heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden naar diverse fauna maar het gebouw is inmiddels gesloopt. De sloopvergunning had niet afgegeven mogen worden en de gemeente is aansprakelijk voor de schade aan de flora en fauna.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Zie gemeentelijke reactie sub h. De sloop van het gebouw en het handhavingsverzoek staan verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*t. De algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb) is met voeten getreden.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Conform artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming houdt de zorgplicht in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Van deze algemene zorgplicht is melding gemaakt in het bestemmingsplan. De sloop van het gebouw en het handhavingsverzoek staan verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*u. De St Janstraat en Heerbaan wordt veel gebruikt door forenzen. De verkeersdruk is fors toegenomen. Door de herontwikkeling verhoogt de verkeersdruk zeer fors en wel op een weg waar doorstroom essentieel is. De verkeerstoename van 328 voertuigen per etmaal is onderschat. Door plots afdraaiend verkeer ontstaan er verkeersonveilige situaties. Dit heeft invloed op de doorstroming op de Heerbaan rondom de spitsuren.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het aantal te verwachte verkeersbewegingen is 328 voertuigen per etmaal op een werkdag. Deze verkeersgeneratie is berekend op basis van de kengetallen van het CROW, uitgaande van een worst case scenario. Omdat voor een woon-zorgcomplex in het CROW geen kengetallen voor de verkeersgeneratie zijn opgenomen is uitgegaan van vrijstaande koopwoningen. Dit type woningen genereert uit de categorie 'wonen' immers de hoogste verkeersgeneratie. Een dergelijke hoeveelheid extra voertuigen per etmaal is gelet op de functie als gebiedsontsluitingsweg goed te verwerken. Door de ligging van de in- en uitrit van de zorgvilla tussen twee rotondes kan er op dit wegvak geen hoge snelheid worden gemaakt. Juist hierdoor is er geen sprake van plots afdraaiend verkeer en is er geen sprake van verkeersonveilige situaties. De ligging van dit wegvak tussen twee rotondes, de beperkte snelheid die hier gemaakt kan worden en de beperkte hoeveelheid extra voertuigen per etmaal zorgt ervoor dat er geen problemen in de doorstroming ontstaan.

*v. 30 Parkeerplaatsen bij 328 verkeersbewegingen is niet te verwachten. Indiener voorziet grote aantallen geparkeerde auto's in de berm ter plaatse of verderop in de St Janstraat, wat leidt tot gevaarlijke situaties met in- en uit manoeuvreren van de voertuigen.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan is voor de realisering van de zorgvilla een berekening opgenomen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De berekening is gebaseerd op de gemeentelijke Parkeernormennota 2021. De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de meest actuele parkeercijfers van het CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen'. Deze publicatie bevat landelijke parkeercijfers die richting geven aan het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij (nieuwe) ontwikkelingen. Aangezien het plan aan deze cijfers voldoet en volledig op eigen terrein in parkeren kan worden voorzien, zien wij geen reden om er vanuit te gaan dat door het plan parkeeroverlast optreedt. Van gevaarlijke situaties is dan ook geen sprake.



*w. In tegenstelling tot wat wordt gesteld in het bestemmingsplan zijn er wel schadelijke effecten op het milieu en de rapporten geven indicaties voor nader onderzoek, maar dit is verder niet onderzocht. Ook is er wel een MER beoordelingsplicht en dient er een Milieu Effect Rapportage opgesteld te worden.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Daar waar mogelijk negatieve effecten uit onderzoeken naar voren komen danwel dat geconstateerd wordt dat nader onderzoek moet worden verricht of maatregelen moeten worden genomen, is dit, indien dit in deze fase van de planvorming nodig is, ook uitgevoerd. Zo is er onder andere nader onderzoek in het kader van archeologie en soortenonderzoek in het kader van flora en fauna uitgevoerd. Ook worden er maatregelen getroffen om eventuele (negatieve) effecten te minimaliseren. Zo worden er akoestische maatregelen genomen en worden bij de realisering van het plan diverse maatregelen genomen om negatieve effecten op bijvoorbeeld de vleermuizen te voorkomen.

Verder is voor de ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De vraag of voor een ontwikkeling een m.e.r. procedure, m.e.r.-beoordelingsprocedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden uitgevoerd is afhankelijk van het type en de omvang van de ontwikkeling. Het type en omvang van een ontwikkeling, welke relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r. staan beschreven in bijlagen C en D, onder de kolom 'drempelwaarde'.

De ontwikkeling waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet is geen ontwikkeling die wordt benoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., op basis waarvan er dus geen directe m.e.r. plicht geldt.

Wel kan de ontwikkeling worden aangemerkt als een ontwikkeling die staat vermeld in bijlage D, onderdeel 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voor deze categorie zijn drempelwaarden benoemd, waar bij overschrijding er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. De drempelwaarden zijn:

1. een oppervlakte van 100 ha of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De realisering van de zorgvilla blijft ruimschoots onder de drempelwaarden. Dit betekent concreet dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht hoeft te worden uitgevoerd, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 17 van het bestemmingsplan.

*x. Er is geen onderzoek gedaan naar fijnstof, stikstof of PFAS.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze sub p. Verder is in bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan een onderzoek opgenomen naar de luchtkwaliteit. Om aan te tonen dat de luchtkwaliteit (inclusief fijn stof) ter plaatse van de nieuwe locatie acceptabel is, is dit onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding en dat ruim voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

*y. Het plan leidt tot aantasting van de privacy, in de herfst en winter inkijk in de achtertuin en het plan leidt tot schade.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze sub d. Indien men van mening is dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de

planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*z. De voormalig wethouder wilde indiener niet ontvangen, terwijl voor de ontwikkelaar wel de deur open staat. Indiener is twee keer afgewezen voor een gesprek terwijl hij belanghebbende is.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij betreuren het dat indiener zich afgewezen voelt. Inmiddels heeft een gesprek met de wethouder plaatsgevonden.

#### Conclusie en vervolg

De zienswijze is aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen door de rapportage over geluidsoverlast van de nieuwbouw op de omgeving (Greten raadgevende ingenieurs, briefnummer Bakv662afA0.fa, 03-03-2023) als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen en de toelichting hierop aan te passen.

## **6. Ambtshalve aanpassingen**

Naast de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen. Dit betreft de volgende aanpassingen:

- In de Phortos uitspraak volgt dat ook voor de aanlegfase onderzocht moet worden of deze tot significant negatieve effecten kan leiden. Omdat er een nieuwe actuelere versie van het Aerius model is, zijn er nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. Ook uit deze berekeningen volgt dat in beide fase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt. De toelichting en de bijlagen zullen hierop worden aangepast.
- Er is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Deze zal als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Uit dit proefsleuvenonderzoek volgt dat er geen archeologisch relevante sporen, danwel vondsten zijn aangetroffen. De bodem in het plangebied is omgewerkt tot aan of in de C-horizont. Eventueel daarvoor aanwezige archeologische resten zullen hierdoor zijn aangetast. Gelet hierop is de locatie als niet behoudenswaardig beoordeeld en kan de locatie voor wat betreft het aspect archeologie gedeeltelijk worden vrijgegeven.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' kan hiermee gedeeltelijk komen te vervallen. Het nadere onderzoek wordt aan de toelichting toegevoegd, de betreffende paragraaf uit de toelichting (paragraaf 4.7.1) wordt hierop aangepast, evenals de verbeelding.

- In artikel 1.62 staat een verschrijving. Zo wordt er gesproken over een 'zorgwoning' terwijl dit een 'zorgplaats' dient te zijn. Het artikel zal hierop worden aangepast.