

Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'De Run 5601'

(Zuidzorglocatie)

Gemeente Veldhoven
Mei 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Aanleiding bestemmingsplan	3
2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	3
3. Ingediende zienswijzen.....	3
3.1 <i>Indieners zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
3.2 <i>Ontvankelijkheid zienswijzen</i>	<i>4</i>
4. Reactie op ingediende zienswijzen	4
4.1 <i>Reclamant 1</i>	<i>4</i>
4.2 <i>Reclamant 2</i>	<i>10</i>
4.3 <i>Reclamant 3</i>	<i>14</i>
4.4 <i>Reclamant 4</i>	<i>17</i>

1. Aanleiding bestemmingsplan

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is de vervanging van een kantoorpand van Zuidzorg door twee wooncomplexen tezamen omvattende 96 wooneenheden op de locatie aan de Dorpstraat/ De Run 5600 te Veldhoven. Op basis van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan is dit woningbouwplan niet realiseerbaar. Het is hierom dat dit nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5601' is opgesteld en in procedure gebracht.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5601' is op woensdag 17 februari 2021 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant, het Gemeentenieuws en in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 19 februari tot en met donderdag 1 april 2021 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 en www.veldhoven.nl.

3. Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

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

1. Reclamant 1; bewoners Dorpstraat te Veldhoven ([Reclamant 1](#); registratienummer [21.04227](#));
2. Reclamant 2; bewoners Dorpstraat ([Reclamant 2](#); registratienummer [21.04447](#));
3. Reclamant 3; ARAG rechtsbijstand namens bewoner Dorpstraat te Veldhoven ([Reclamant 3](#); registratienummer [21.04448](#));
4. Reclamant 4; bewoner Dorpstraat te Veldhoven ([Reclamant 4](#); registratienummer [21.04964](#)).

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen er wordt voldaan aan de indieningsvereisten van een zienswijze. Alle zienswijzen zijn dus ontvankelijk.

4. Reactie op ingediende zienswijzen

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Eerst wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand wordt per onderdeel/ zienswijze een reactie van de gemeente gegeven in cursieve en bruine tekst. Per reclamant wordt aangegeven of zijn/haar reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Reclamant 1

4.1.1 Inhoud en reactie op zienswijze

- a. *Bezwaren tegen het bouwplan:* Van het historische dorpslint hebben 4-5 panden een maximale hoogte van 12 meter (waaronder het te vervangen Zuidzorgkantoor) en de rest een goot- en bouwhoogte van maximaal resp. 6 en 10 meter. Nu komt er een pand met een getrapte opzet tot maximaal 21 meter hoog met daarachter een pand van 25 meter hoog. De bestaande hoogte van 12 meter komt op een diepte van nog geen 4 meter terug. Daarna wordt het met kleine diepte verspruingen naar 15, 18 en uiteindelijk 21 meter verhoogd. Door het volumineuze karakter ervan is de 18 of 21 meter bepalend voor het aanblik en misstaat daarom. De toelichting is uiterst misleidend omdat er meerdere keren wordt gezegd dat gebouw dezelfde hoogte heeft als het huidige gebouw, met de kanttekening dat deze een 'set-back' heeft. Informatie over deze 'set-back' en de daadwerkelijke hoogtes (in beeld en tekst) wordt niet gegeven. Het zuidelijke deel van het plangebied, aan de zijde van het bedrijventerrein, zou zich bevinden in het gebied met kernwaarde 'sterk stedelijke structuur'. Echter, ook aan die zijde is er in de directe omgeving geen hoogbouw te vinden. Daarnaast is de genoemde 'plaatsing in een parkachtige omgeving' ook nogal dubieus te noemen gezien dit om een relatief kleine groenstrook rondom het gebouw gaat. Woningbouw in de vorm van een beter passend bouwplan is zeker mogelijk en levert, naast het aanblik, ook voordelen op m.b.t. verkeers- en parkeerdruk en privacy.

Reactie gemeente: Wij delen de mening van reclamant dat de nieuwbouw misstaat niet en vinden dat het bouwplan een goede invulling geeft aan deze bijzondere plek, gelegen aan een dorpslint, grenzend aan het overgangsgebied naar het bedrijventerrein, op steenworp afstand van grotere werkgevers en grenzend aan een groene vinger. Het huidige Zuidzorgkantoor is aan de zijde van de Dorpstraat 15,7 meter hoog (4 lagen) en bij de liftschacht zelfs 18,6 meter hoog. Het pand is feitelijk dus al hoger dan de 12 meter die reclamant noemt. In bijlage 1 is een afbeelding opgenomen met een vergelijking tussen het bestaande en het nieuwe gebouw (Gebouw A).

De nieuwbouw aan de zijde van de Dorpstraat (Gebouw A) is 12 meter hoog en loopt naar 'achteren toe' trapsgewijs op naar maximaal 25 meter hoogte (Gebouw B). Dat er hier nog geen hogere bebouwing aanwezig is, wil niet zeggen dat die hier niet zou passen. Zoals de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' in het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' ook benoemt, is het beleid dat op bepaalde plekken in Veldhoven de stedelijke kant van Veldhoven nadrukkelijker tot uitdrukking mag komen. Mede gezien de plannen die er nog meer zijn in de omgeving en in combinatie met de ambitie om te voldoen aan de Veldhovense woningbehoefte, vinden wij de voorgestelde hogere woonbebouwing goed passend. Het totale aanblik verandert uiteindelijk inderdaad. Wij vinden dat dit met het totale bouwplan in positieve zin gebeurt en dat er goed rekening is gehouden met de beleving vanuit de Dorpstraat, zowel qua hoogte als positionering van Gebouw A. Zie ook de hierna opgenomen afbeelding 1 die aangeeft dat Gebouw A voldoende naar achteren ligt om het zicht vanuit de Dorpstraat niet te domineren. Het is overigens niet de bedoeling dat de toelichting onduidelijk is over de hoogtes van de toekomstige bebouwing. In de toelichting verduidelijken wij daarom hoe de bouwhoogte oploopt en geven wij meer informatie over de 'set-back'. Ook maken wij een duidelijkere vergelijking met de bestaande bebouwing.

In de huidige situatie is er verharding en een parkeerterrein aanwezig rondom het kantoorpand. In de nieuwe situatie wordt aan de voorzijde (kant Dorpstraat) een aantal parkeerplaatsen verwijderd en komt er een groene tuin voor in de plaats. Aan de achterzijde van Gebouw A wordt een tuin op het parkeerdek aangelegd. Gebouw A staat dus aan alle zijden volledig in het groen. In totaal verdwijnt er ca. 1.785 m² verharding ten bate van de tuin met parkachtige beplanting, wordt er een daktuin aangelegd van ca. 285 m² en worden de gevels voorzien van vaste gevelbeplanting ca. 210 m². Tevens wordt de helft van de parkeerplaatsen uitgevoerd in open verharding. Samen met de bouwplannen aan De Run 5614 (nog uit te werken) wordt gepoogd een goed woon- en leefmilieu te realiseren in een parkachtige setting. Zie ook de hierna toegevoegde afbeelding 1 voor de groene invulling van het terrein, die laat zien dat meer dan een relatief smalle groenstrook wordt gerealiseerd.



Afbeelding 1: schetsmatige visualisatie van hoe rekening is gehouden met zichtlijnen vanaf de Dorpstraat en van de groene parkachtige setting

- b. Privacy: Vanuit de tuin is nu alleen een klein stuk van de hoek van de bovenste kantoorlaag zichtbaar. Daarbij is het pand al jaren niet meer volledig in gebruik en niet bezet tijdens vakanties, weekenden en avonden. Straks zijn altijd mensen aanwezig die bij mooi weer gebruik maken van de balkons. Deze zichtlijnen zouden voor reclamant op geen enkele manier te blokkeren zijn. De kinderen van reclamant kunnen altijd worden 'begluurd'. Reclamant is verhuisd om een veilig een fijne omgeving te wonen, deze gaat nu verdwijnen.

Reactie gemeente: In het kader van de totstandkoming van dit nieuwe bestemmingsplan is het van belang te kijken naar de bestaande juridisch-planologische situatie (zowel qua bebouwing alsook gebruik). In de huidige situatie is gebruik als kantoorruimte toegestaan. De vorige eigenaar wilde dit niet meer, maar er zou een nieuwe gebruiker kunnen komen waardoor het pand wel de volledige week weer gebruikt wordt.

Voor wat betreft de veilige en fijne woonomgeving hebben we als gemeente uiteraard de intentie om dit voor elke inwoner van Veldhoven te waarborgen.

We hebben bij dit plan ook niet het idee dat dit in het geding is. Feitelijk is sprake van een uitbreiding van woonbebouwing in nabijheid van bestaande woningen. Het vervallen van een kantoorbestemming leidt er niet toe dat de bestaande woonomgeving negatief wordt beïnvloed. Aldus is enkel aan de orde de intensiteit/ omvang van de nieuwe bewoning. Hierbij moet bedacht worden dat met het bouwplan wordt voorzien in een woonbehoefte van toekomstige (Veldhovense) bewoners en dat door gestapelde woonbebouwing grondgebruik wordt beperkt waardoor in Veldhoven geen sprake is van onnodig "rood" en voldoende ruimte blijft voor "groen".

Wat betreft privacy kunnen er gevolgen zijn voor direct omwonenden. Maar dit is naar onze mening niet dusdanig dat het plan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor reclamant, dan wel leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat. Er stond een gebouw van 15,7 meter tot 18,6 meter hoog, en het nieuwe gebouw (gebouw A) loopt op van 12 meter hoog tot maximaal 21 meter hoog. Reclamant woont aan de overzijde van de straat, op relatief grote afstand tot het bouwplan. De achtertuin is op ruim 70 meter afstand tot het laagste gedeelte van het bouwplan gesitueerd. De woning van reclamant blokkeert zelf al een groot gedeelte van het zicht. Hierom en vanwege de grote afstand heeft geen van de nieuwe bewoners zicht op de volledige tuin. De invloed die reclamant zal ondervinden, mocht deze er al zijn, is zeer minimaal. Daarbij wordt duidelijk op de verbeelding die is aangeleverd (afbeelding 2) dat wanneer bomen en andere beplanting in bloei staan het eventuele overgebleven zicht vanuit de balkons voor een groot deel wordt belemmerd. Juist in die periode maken de bewoners van de appartementen gebruik van de balkons. Nb. Wij kunnen niet herleiden of de afbeelding uitgaat van het huidige vergunde gebouw (hoogte van 15,7 tot 18,6 meter), of wat er mogelijk is op basis van het bestemmingsplan (12 meter) en aldus een representatief beeld geeft. Hoe dan ook zijn wij van mening dat de belangen van reclamant niet onevenredig worden geschaad.



Afbeelding 2: zicht vanuit tuin in huidige en nieuwe situatie

Bovendien geldt dat de invloed op bestaande tuinen, zonder het te willen bagatelliseren - van minder doorslaggevend belang wordt -geacht in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van invulling van inbreidingslocaties. Bij de invulling c.q. herontwikkeling van inbreidingslocaties komt het aspect privacy altijd aan de orde en worden deze aspecten afgewogen tegen de voordelen van een herontwikkeling, waaronder zuinig ruimtegebruik en invulling geven aan ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Er bestaan in een bestaande (woon)omgeving geen garanties voor een blijvend vrij(er) uitzicht en een beperking van privacy kan het gevolg zijn van de keuze tot inbreiding van een hiervoor beschikbare locatie.

- c. Verkeersdrukte: De toelichting geeft een zeer rooskleurig beeld als gezegd wordt dat de verkeersdruk afneemt. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat het pand al jaren niet meer in gebruik is waardoor de 'huidige' situatie dus niet maatgevend is. Natuurlijk kan worden beargumenteerd dat het wel ooit in gebruik is geweest, echter is er in de afgelopen jaren ook een duidelijke stijging in het aantal (personen) voertuigen en zou de huidige verkeersdruk (mocht het kantoor nog volledig in gebruik zijn) al significant hoger liggen. Dit is echter niet het geval en als zodanig moet er dus worden gekeken naar de echte situatie en niet een fictieve situatie van jaren geleden.

Reactie gemeente: Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen is niet zozeer de feitelijke situatie, maar primair de juridisch-planologische situatie bepalend. Dat wil zeggen dat er een vergelijking gemaakt dient te worden tussen hetgeen op basis van het nu geldende bestemmingsplan (of verleende vergunning) mogelijk is qua bebouwing en gebruik, en wat het toekomstig bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt. Het nu geldende bestemmingsplan 'Veldhoven-dorp 2017' is vastgesteld op 28 maart 2017 en is dus van recente datum en daardoor is er sprake van een voldoende actuele vergelijking. Dat het pand al langere tijd leegstaat is – zoals hiervoor onder b. aangegeven- geen relevant c.q. doorslaggevend argument. Hervatting van toegestaan kantoorgebruik kan immers ieder moment plaatsvinden.

- d. Parkeren: Er wordt een zeer rooskleurig beeld geschetst waar de parkeerbalans precies/toevallig op 0 uitkomt. Kritisch kijkend naar het parkeerplan, is het zeer aannemelijk dat er een sterk negatieve balans ontstaat. De Dorpstraat heeft nu al zo goed als geen overloop aan parkeervoorzieningen en bewoners (en bezoekers) kunnen vaak zelf al met moeite hun auto's kwijt. Het parkeerprobleem kan niet worden opgelost door de kleine genoemde overloop op het perceel. Zo maakt de tabel melding van 0,6 auto's per huishouden voor de sociale huurwoningen. Echter, deze doelgroep maakt veelvuldig gebruik van kleine (goedkope) auto's. Dit is ook zichtbaar bij andere gemeentes die hun parkeernormen publiceren (ook gebaseerd op de CROW 381-publicatie). Daar wordt de norm voor 'rest bebouwde kom' over het algemeen op 1 of hoger gesteld voor deze doelgroep (sociale huur voor kleine woningen 40-70 m²) en gaat deze, afhankelijk van de gemeente, zelfs richting de 2 of hoger. Ook voor de huur in de vrije sector wordt uitgegaan van een zeer lage norm van 1 auto per huishouden, waar dit over het algemeen op 1,5 of hoger staat. Zelfs voor de koop in vrije sector wordt een zeer lage waarde van 1,2 aangehouden, die daarnaast ook nog eens precies past in de eigen parkeergelegenheid van dat blok. Dit betekent dat bezoekers (0,3 pp/woning- normatief 12) op de parkeervoorziening moeten parkeren van het andere blok,

waar al een zeer lage parkeernorm wordt gehanteerd. Daarbij moet ook worden vermeld dat tijdens de informatieavond is gezegd dat Blok A een afgesloten parkeervoorziening krijgt en dus geen overloop kan zijn voor Blok B.

Reactie gemeente: Gebruikelijk is dat wij (gemeente Veldhoven) het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-parkeerkcijfer aanhouden. Maar wij staan open – zoals ook in Nederland inmiddels gebruikelijk- om innovatieve parkeeroplossingen te faciliteren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Mobiliteitsmanagement is daar een voorbeeld van. Als gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsmanagement kan de parkeernorm naar beneden bijgesteld worden. Er wordt namelijk voorzien in een alternatief. Met mobiliteitsmanagement bedoelen wij maatregelen die het autobezit -en deels ook autogebruik- ontmoedigen en alternatieve vervoerswijzen stimuleren, zoals de fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Hierdoor wordt duurzame mobiliteit gepromoot, wat in zijn algemeenheid goed is voor het milieu en het woon- en leefklimaat. Voor dit project betekent dit dat de ruimte die vrijkomt kan worden gebruikt voor een groene invulling in plaats van extra parkeerplaatsen.

Bij dit project wordt gebruik gemaakt van mobiliteitsmanagement. Dit staat in het mobiliteitsplan beschreven (bijlage 8 van het bestemmingsplan). Het overeengekomen mobiliteitsplan wordt –conform jurisprudentie van de Raad van State- voor minimaal 10 jaar contractueel vastgelegd. Er is een mobiliteitsregisseur aangewezen die bewoners stimuleert gebruik te maken van de deelauto's en deelfietsen en de het gebruik van alternatieven monitort.

In het mobiliteitsplan is ook de parkeerbalans opgenomen. Voor sociale huurappartementen is 0,9 parkeerplaatsen per appartement aangehouden. Voor vrije sector huurappartementen 1,3 en voor vrije sector koopappartementen 1,5 parkeerplaatsen per appartement. Wij eisen van de ontwikkelaar minimaal een neutrale parkeerbalans, hier wordt aan voldaan (want is nul).

Vanuit de ontwikkelaar is aangegeven dat de parkeergarage onder Gebouw A alleen door bewoners én bezoekers van Gebouw A gebruikt mogen worden. Er worden geen parkeerplaatsen toegewezen in de parkeergarage. Daarom blijft toch voldoende sprake van uitwisseling/dubbelgebruik-mogelijkheid. Het is straks mede aan de mobiliteitsregisseur om bij eventuele parkeerproblemen bespreekbaar te maken of het gebruik verruimd kan/mag worden.

Reclamant geeft aan dat bij eventuele parkeertekorten op het terrein van De Run 5601, de kans aanwezig is op een hogere parkeerdruk in de Dorpstraat. In oostelijke richting ligt de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaats op de Dorpstraat op circa 190 meter van de ingang van Gebouw A. In westelijke richting ligt de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaats op de Dorpstraat op circa 140 meter van de ingang van Gebouw A. De loopafstanden zijn vrij groot. De openbare parkeerplaatsen op De Run 5400 liggen een stuk dichterbij, zeker voor Gebouw B.

Straks wordt gebruik gemaakt van mobiliteitsmanagement. Dit staat in het mobiliteitsplan beschreven (bijlage 8 van het bestemmingsplan). Het overeengekomen mobiliteitsplan wordt –conform jurisprudentie van de Raad van State- voor minimaal 10 jaar contractueel vastgelegd. Er is een mobiliteitsregisseur aangewezen die bewoners stimuleert gebruik te maken van de deelauto's en deelfietsen en die het gebruik van alternatieven monitort.

Overigens is de locatie op zich groot genoeg voor extra parkeren (dus parkeren op eigen terrein), maar voorsnog wordt gekozen voor extra groen in plaats van extra parkeerplaatsen. Mochten blijken van onevenredige parkeerdruk in

de omgeving dan kan op dat moment worden gezien welke (groene) parkeeroplossingen op eigen terrein nog kunnen worden ingepast.

- e. Deelauto's: Reclamant trekt het deelauto-concept ernstig in twijfel. De correcties voor deelauto's zijn discutabel aangezien het gebruik daarvan op geen enkele wijze verplicht lijkt te worden. In het bestemmingsplan staat dat een toename van het aandeel 75-plussers en 65 tot 74-jarigen wordt verwacht en een afname van aandeel 30 tot 45-jarigen. In deel B van de CROW 381-publicatie staat dat ouderen minder openstaan voor het concept. Ook is het belangrijk om te kijken naar de omgeving zelf. Veldhoven-dorp is niet te vergelijken met grote steden. De woon-werkafstanden en de wens om een eigen auto te hebben zijn vaak aanzienlijk groter. Voor de sociale huurwoningen worden afgevraagd of het financieel aantrekkelijk genoeg is t.o.v. een eigen kleine auto. Ook is het de vraag of het voorgestelde alternatief (een pendelbus naar de P+R in Meerhoven) een aantrekkelijk alternatief is, gezien de afstand en de benodigde extra tijd.
- Reactie gemeente: Als norm hebben wij aangehouden dat één deelauto per 15 tot 20 appartementen kan worden toegepast. Ook dat één deelauto vijf privéauto's vervangt. Daarmee vervangt één deelauto vier 'normale' parkeerplaatsen. De deelauto heeft namelijk zelf ook een parkeerplaats nodig. De norm van 1 op 4 netto zit aan de onderkant van de bandbreedte van CROW-referentieonderzoek. Om discussie over het effect van deelauto's te voorkomen zijn wij van dit conservatieve cijfer uitgegaan. Het genoemde bevolkingsaandeel in het bestemmingsplan (toename van het aandeel 75-plussers en 65 tot 74-jarigen wordt verwacht en een afname van aandeel 30 tot 45-jarigen) heeft betrekking op de hele gemeente Veldhoven. Dit bouwplan is vooral gericht op de doelgroep starters (sociale huur), young professionals (overige huur en koop) en ouderen (koop). Starters en young professionals zijn de doelgroepen die overwegend open staat voor deelmobiliteit. Het concept 'autodelen' kent volgens het CROW (publicatie 381) een stijgende populariteit in met name de grote steden bij jonge, goed opgeleide stadsbewoners. Autodelers zijn in vergelijking met de gemiddelde Nederlander vaker auto-loos, hoger opgeleid, alleenstaand of hebben een gezin met jonge kinderen. 78% van de autodelers woont in stedelijke gebieden. Daarbij heeft de mobiliteitsmanager een taak om het concept te promoten en bewoners enthousiast te maken hiervoor. De inzet van deelauto's in het kader van de totstandkoming van bestemmingsplannen is overigens een algemeen bekende en geaccepteerde manier van mobiliteitsmanagement, met name ook om een verandering tot stand te brengen en niet langer uit te gaan van enkel een traditionele benadering van het auto-gebruik.*
- f. Verdichting: Aan alle kanten wordt voorbijgegaan aan de capaciteit die zowel de ruimte, als de omgeving biedt. De toelichting (paragraaf 2.3.1) erkent dit zelf ook, en geeft aan dat deze verdichting eigenlijk niet past in Veldhoven, aangezien daar 'de nadruk ligt op woongebieden in lagere dichtheden'. Echter omdat het plangebied op korte afstand ligt van het centrum zou het passen. Het plangebied ligt echter op hemelsbreed 1,5 km afstand van het centrum wat zou betekenen dat dus 2/3^e van Veldhoven kan worden verdicht.

Reactie gemeente: In de betreffende paragraaf wordt benadrukt dat herontwikkeling en transformatie een van de belangrijke doelen is om de verstedelijkingsopgave te kunnen uitvoeren. Daarbij is hergebruik, transformatie en

sloop/nieuwbouw prioritair. Deze locatie valt onder deze noemer. Het huidige gebouw is verouderd alsmede architectonisch en qua gebruiksgemak niet optimaal. Mede in verband daarmee heeft de gemeente ingestemd met sloop en herontwikkeling van de plek. Gezien de ligging van de plek ten opzichte van De Run, de Kempenbaan, Veldhoven-dorp en vanwege de verschillende transformatieopgaven die aan De Run 5600 gaan plaatsvinden vindt de gemeente deze keuze zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk-functioneel verantwoord.

- g. Herinrichting Dorpstraat: Een andere inrichting van de weg zou kunnen bijdragen aan het meer leefbaar maken van de wijk en eventueel de benodigde overloop kunnen bieden voor een nieuw pand (met minder woonlagen en woningen).
Reactie gemeente: De herinrichting van de weg (zowel de Dorpstraat als De Run 5600) maakt geen onderdeel uit van dit plan. Het bouwplan past binnen de huidige inrichting van de openbare ruimte.

4.1.2 Conclusie

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en in de toelichting duidelijker te omschrijven wat de 'set-back' inhoudt en hoe de toekomstige bouwhoogtes worden. De afbeelding uit bijlage 1 van deze notitie van beantwoording zienswijzen wordt hierbij betrokken.

4.2 Reclamant 2

4.2.1 Inhoud zienswijze

- a. Communicatie: De informatie die is gecommuniceerd in het eerste bestemmingsplan, is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Dit bezwaar heeft ook betrekking op het eerste bestemmingsplan.
Reactie gemeente: Wij weten niet naar welk eerder bestemmingsplan er wordt gerefereerd. Van het huidige bouwplan is er geen eerdere versie van het bestemmingsplan gecommuniceerd. Als het zou gaan om het bestemmingsplan Veldhoven-dorp 2017, dan is er sprake van een ander bestemmingsplan destijds opgesteld om de bestaande situatie conserverend vast te leggen. In het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan gaat het om het mogelijk maken van een nieuw bouwplan.
- b. Zonlicht: De bouwhoogtes van 21 en 25 meter gaat ten koste van het zonlicht op het terras en binnenplaats van reclamant. Het genieten van het terras in het vroege voorjaar en najaar valt weg. Ook het zakelijke aspect wordt benadeeld omdat de bedrijfsmaterialen nu in het zonlicht staan waardoor weinig last is van winterse omstandigheden, zoals vocht/schimmel. Hierdoor blijven alle bedrijfsmiddelen in goede staat. De bedrijfsruimte mocht volgens vergunning

maximaal 2 verdiepingen, maar het was een bewuste keuze van reclamant het pand lager te bouwen vanwege de voordelen van zonlicht.

Reactie gemeente: Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. Er zijn in het kader van de plantonwikkeling twee zonnestudies uitgevoerd. Er is een zonnestudie uitgevoerd op basis van deze TNO-normen, welke als bijlage 2 is toegevoegd aan deze notitie. In deze zonnestudie wordt een beeld geschetst van de situatie op 19 februari en 21 oktober (lichte norm) en 21 januari en 22 november (strenge norm). Voor een completer beeld is er eveneens een aparte zonnestudie uitgevoerd voor de situatie op 21 juni, 21 september en 21 december; zie bijlage 3.

Uit deze studies blijkt dat reclamant de volgende consequenties gaat ondervinden van de nieuwbouw:

- *In de maand januari zijn er in de ochtend geen verschillen tussen de huidige en nieuwe situatie. Vanaf ongeveer het middaguur ontstaat er meer schaduwwerking, maar tot ca. 15.00 uur blijft ongeveer de helft van de huidige zoninval blijft behouden. Daarna is er voor een relatief kortere periode wat minder zon. In de bestaande situatie is er in de namiddag ook al bijna volledig schaduw vanwege het bestaande pand.*
- *In de maand februari zijn er in de ochtend geen verschillen tussen de huidige en nieuwe situatie. Gedurende de namiddag (vanaf ongeveer 15.00 uur tot ongeveer 17.00 uur) ontstaat er inderdaad meer schaduwwerking. Om 17.00 was en komt er (nagenoeg) geen zon in de tuin.*
- *In de maand juni heeft reclamant in de huidige situatie geen schaduwwerking vanwege het bestaande pand De Run 5601. Ook in de nieuwe situatie valt er geen schaduw over het perceel van reclamant;*
- *In de maand september ondervindt reclamant in de huidige situatie enkel hinder van schaduw van de bebouwing op De Run 5601 vanaf ongeveer 17:00 uur. Hiermee valt ongeveer de helft van de achtertuin in schaduw. Vanaf de nieuwe situatie heeft reclamant ook enkel vanaf ongeveer 17:00 uur schaduw in de achtertuin. Hier kan een nadelig verschil ervaren worden, omdat het schaduwvlak als gevolg van Gebouw A iets groter wordt en iets eerder ontstaat dan in de huidige situatie. Echter is het verschil heel klein en alleen van toepassing op een klein stukje tuin. Bijna de helft van de tuin blijft schaduwvrij.*
- *In de maand oktober begint vanaf ongeveer 14.00 meer schaduw te ontstaan, echter blijft nog een deel van de huidige zoninval behouden. Vanaf ongeveer 17.00 uur lag de tuin al nagenoeg geheel in de schaduw en dat is straks helemaal.*
- *In de maand november zijn de gevolgen vanaf ongeveer 15.00 uur merkbaar. Dan is er straks helemaal geen zon meer, terwijl in de huidige situatie de tuin voor een heel klein deel schaduwvrij is.*
- *In de maand december ondervindt reclamant hinder van de nieuwbouw vanaf ongeveer 13:00 uur. In de huidige situatie heeft reclamant vanwege het huidige kantoorpand geen schaduw. Bij de nieuwe situatie wordt schaduw gecreëerd door Gebouw B waardoor het gedeelte zonder schaduw ruim gehalveerd wordt. Vanaf ongeveer 15.00 uur heeft reclamant in de huidige situatie vrijwel geen zon meer in de tuin en in de nieuwe situatie helemaal niet meer.*

Wij zijn van mening dat de belangen van reclamant ten aanzien van zonlicht niet onevenredig worden geschaad. Reclamant zal weliswaar in de periode dat de zon lager staat op momenten meer schaduw ervaren in de nieuwe situatie. Dit is echter veelal van toepassing op een relatief kort tijdsbestek en het komt dan niet veel voor dat er eerst wel zon was en later helemaal niet meer.

Hierbij is nog van belang dat in het kader van goede ruimtelijke ordening in het algemeen in Nederland wordt gekeken naar de invloed van nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing (woningen). Hierbij zijn bijvoorbeeld van belang de zogenaamde TNO-normen. In de nieuwe situatie wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

Invloed op bestaande tuinen wordt - zonder het te willen bagatelliseren - van minder doorslaggevend belang geacht in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van invulling van inbreidingslocaties.

- c. Privacy: De privacy is straks volledig zoek, privé als bedrijfsmatig. Nu heeft niemand zicht op het terras/ de binnenplaats. Alleen vanuit het pand van de Zuidzorg was er zicht, maar dit was nooit een probleem omdat dit pand alleen tijdens kantoortijden in gebruik was. De behoefte aan rust na een druk en arbeidsintensief leven is een belangrijk motief geweest in de aankoop van het pand in 2005. Daarbij worden door de nieuwe situatie alle bedrijfsmiddelen en materialen zichtbaar. Zorgen zijn er over de gevolgen i.v.m. criminaliteit, verzekering, beveiliging etc.
- Reactie gemeente: De woonfunctie leidt tot een wijziging van het gebruik van de locatie. Dit kan effecten hebben op de privacy van direct omliggende bebouwing, maar dit is naar onze mening niet dusdanig dat het plan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omwonenden, dan wel leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat. Er was namelijk altijd al zicht. Nu nog steeds, maar dan door meerdere personen en over het algemeen op meerdere tijdstippen. Bovendien geldt dat de invloed op bestaande tuinen, zonder het te willen bagatelliseren - van minder doorslaggevend belang wordt -geacht in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van invulling van inbreidingslocaties. Bij de invulling c.q. herontwikkeling van inbreidingslocaties komt het aspect privacy altijd aan de orde en worden deze aspecten afgewogen tegen de voordelen van een herontwikkeling, waaronder zuinig ruimtegebruik en invulling geven aan ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Er bestaan in een bestaande (woon)omgeving geen garanties voor een blijvend vrij(er) uitzicht en een beperking van privacy kan het gevolg zijn van de keuze tot inbreiding van een hiervoor beschikbare locatie.*
- Noemenswaardig is dat in de diverse gesprekken die de ontwikkelaar en gemeente hebben gevoerd met reclamant dit bezwaar niet kenbaar is gemaakt. Desalniettemin staat de ontwikkelaar open voor een gesprek om te kijken of zij hulp kunnen bieden bij het reduceren van inkijk. Voor wat betreft de bedrijfsmiddelen die in het zicht staan zit er echter ook een keerzijde aan de angst voor criminaliteit. De sociale veiligheid neemt in een situatie dat er inkijk is toe, waardoor er minder risico is op criminaliteit en/of diefstal.*

- d. Verkeersdrukke: Als bewoners van 96 appartementen minimaal 1, maar meer waarschijnlijk zelfs 2 of nog meer auto's bezitten zorgt dit voor een hogere verkeersdruk/overlast. Als aan de overkant nog meer appartementen komt er nog meer overlast. Dat de verkeersdruk afneemt is niet realistisch.
Reactie gemeente: In het bestemmingsplan is onder 4.4.1 de nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie. Als de huidige situatie volledig in gebruik is, zou dit volgens de redenering van de reclamant ook al verkeersoverlast (kunnen) geven. Door de ontwikkeling verslechtert de lokale verkeerssituatie in ieder geval niet. Overigens zijn er in de afgelopen jaren bij ons (gemeente Veldhoven) geen afwikkelingsproblemen op de nabij gelegen omliggende wegen bekend. Wel op delen van de Kempenbaan, maar die liggen op redelijke afstand van het nieuwbouwplan. Bovendien wordt de aansluiting van de Kempenbaan op het omliggende (Rijks)wegennet momenteel -en in de toekomst- aangepakt.
- e. Deelauto's: Het concept heeft weinig kans van slagen en neemt zorgen met betrekking tot verkeersdrukke en parkeeroverlast niet weg. De kosten zijn waarschijnlijk zo hoog dat men gaat kiezen voor een kleine auto. Ook spelen demografische veranderingen mee in de twijfel. Ouderen en expats hebben een dusdanig hoog inkomen dat ze waarschijnlijk minstens 1 eigen auto hebben.
Reactie gemeente: Zie antwoord reclamant 1, onder e.
- f. Parkeren: Gevreesd wordt voor ernstige parkeeroverlast. Nu al zijn er niet voldoende parkeermogelijkheden. Dit probleem wordt ondervangen omdat veelal geparkeerd wordt op eigen terrein. De te bouwen parkeergarage gaat de parkeervraag niet opvangen. Het aantal van 0,6 of 1 auto per huishouden is niet realistisch. Bewoners zullen elders hun auto parkeren.
Reactie gemeente: Zie antwoord reclamant 1, onder d.
- g. Waardevermindering: De voordelen die reclamant tot op heden heeft zoals; veel zonlicht, veel privacy, wonen in een verkeersarme straat, voortreffelijke eigen parkeergelegenheid en het wonen in een rustige dorpse omgeving, vallen volledig weg door het grote kolos van een gebouw. De marktwaarde van de woning zal drastisch dalen en zakelijk gezien wordt het totaal niet meer aantrekkelijk om de bedrijfsruimte te huren of te kopen.
Reactie gemeente: 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. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld na vaststelling bestemmingsplan en volgt een eigen procedure.
- h. Dorpse karakter: Het beeld van een 'grote blok met appartementen' past totaal niet in het dorpse karakter van Veldhoven-dorp. Zelfs binnen de gemeente(raad) is er verdeeldheid over het bouwen van appartementen. Men zou willen meegaan in het verstedelijken in de zone rond het Citycentrum, waardoor andere plekken dorpen kunnen blijven.
Reactie gemeente: Nu staat er ook al een fors bouwvolume in de vorm van een verouderd kantoorgebouw. Dit 'blok' past nu niet binnen de sfeer van het dorpse karakter. Met dit bouwplan komt er een groot appartementengebouw voor

terug aan de Dorpstraat. Maar de inpassing van dit nieuwe gebouw is zorgvuldiger vormgegeven. De geplande bebouwing past in het dorpse karakter omdat de hoogte aan de straatzijde van de Dorpstraat van 12 meter getrapt naar 21 meter hoog wordt opgebouwd. Bovendien is de situering van het gebouw zodanig dat het gebouw de zichtlijnen vanuit de Dorpstraat niet domineert (zie ook afbeelding bij zienswijze reclamant 1, onder a). Qua materialisering, kleurstelling, gevelindeling en functie past het gebouw straks beter in de omgeving van de locaties, dan een 4-laagse kantoormassa van 15,7 tot 18,6 meter hoog die helemaal geen interactie heeft met de Dorpstraat.

- i. **Bouwwerkzaamheden:** *Gevreesd wordt voor schade aan het bedrijfspand van reclamant. Tijdens de bouw is er geluidsoverlast, worden buitenstaande materialen bevuild door rondstuivend zand. Dit ten nadele van het naleven van regels m.b.t. HACCP. De rust en privacy is zoek met een groot bouwterrein in de achtertuin.*
Reactie gemeente: Dat de bouwwerkzaamheden zullen worden opgemerkt door omwonenden is niet te voorkomen. Wel zal de ontwikkelaar, zoveel als mogelijk en redelijk is, de overlast tot een minimum beperken. Dit is een uitvoeringsaspect, wat verder los staat van dit bestemmingsplan. Neemt niet weg dat het goed is hier zo vroeg mogelijk duidelijk over te communiceren. Zodra de bouwplannen concreet genoeg zijn om de uitvoering te plannen neemt de ontwikkelaar en/of de betreffende aannemer de verantwoordelijkheid in contact te staan met de buurtbewoners. Dit kan zijn door middel van een informatieavond, bewonersbrieven, 1 op 1 gesprekken en er zal tijdens de uitvoering altijd iemand bereikbaar zijn vanuit de aannemer als er vragen zijn omtrent overlast.

4.2.2 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Reclamant 3

4.3.1 Inhoud zienswijze

- a. **Omvang bouwplan:** *Er is sprake van een forse vergroting van het bebouwingsoppervlak. Nu geldt er een maatschappelijke bestemming met een maximale bouw- en goothoogte van 12 meter. Straks komen er woongebouwen van maximaal 21 en 25 meter hoog; dit betekent meer dan een verdubbeling op een perceel dat nagenoeg aangrenzend is aan het eigendom van reclamant.*
Reactie gemeente: Het klopt dat er intensiever gebouwd gaat worden. Het totale aanblik zal uiteindelijk veranderen. Wij vinden dat dit met het totale bouwplan in positieve zin gebeurt. Wij zijn van mening dat het bouwplan een goede invulling geeft aan deze bijzondere plek, gelegen aan een dorpslint, grenzend in het overgangsgebied naar het bedrijventerrein, op steenworp afstand van grotere werkgevers en grenzend aan een groene vinger. Het huidige kantoorgebouw voegt niets toe aan de dorpse sfeer van Veldhoven-dorp. Het daarachter gelegen parkeerterrein heeft

een functie t.b.v. de kantoorfunctie en beide zien er niet aantrekkelijk uit. Het huidige kantoor is aan de zijde van de Dorpstraat 4 (kantoor)lagen/ 15,7 meter hoog en ter plaatse van de lichtschaft is deze zelfs 18,6 meter hoog. Het bestaande gebouw is feitelijk dus hoger dan de 12 meter die reclamant noemt. De bouwhoogte van de nieuwbouw aan de zijde van de Dorpstraat (Gebouw A) begint bij 12 meter en loopt naar 'achteren toe' trapsgewijs op naar maximaal 25 meter hoogte (Gebouw B). Dat er hier nog geen hogere bebouwing aanwezig is, wil niet zeggen dat hogere bebouwing hier niet zou passen. Zoals de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' in het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' ook benoemt, is het beleid dat op bepaalde plekken in Veldhoven de stedelijke kant van Veldhoven nadrukkelijker tot uitdrukking mag komen. Op deze plek vinden wij meer stedelijkheid/ hogere bebouwing goed passen om aan deze ambitie invulling te geven, zeker gezien de plannen die er nog meer zijn in de omgeving.

- b. **Waardevermindering:** de ligging van de woning van reclamant wordt sterk nadelig beïnvloed en grote invloed hebben op de waarde ervan. Het volstaat niet om in dit verband te verwijzen naar de planschademogelijkheid, want daarvan is bekend dat deze maar een geringe vergoeding oplevert van het daadwerkelijke nadeel.

Reactie gemeente: Verwijzing naar de planschademogelijkheid van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een gangbaar instrument om de hoogte van eventuele vergoedingen te bepalen. Dus indien men van mening is dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, kan op grond van het genoemde artikel een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld na vaststelling bestemmingsplan en volgt een eigen procedure.

- c. **Privacy:** De privacy van reclamant wordt fors aangetast. De appartementencomplexen bieden namelijk direct zich op de woning en tuin. Deze situatie staat in geen enkele relatie tot de impact die de bestaande bouwmogelijkheid heeft, gelet op de omvang en het intensievere gebruik.

Reactie gemeente: De woonfunctie leidt tot een wijziging van het gebruik van de locatie. Dit kan effecten hebben op de privacy van direct omliggende bebouwing, maar dit is naar onze mening niet dusdanig dat het plan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor reclamant, dan wel leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat. Er was namelijk altijd al zicht. Nu nog steeds, maar dan door meerdere personen en over het algemeen op meerdere tijdstippen. Bovendien geldt dat de invloed op bestaande tuinen, zonder het te willen bagatelliseren - van minder doorslaggevend belang wordt -geacht in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van invulling van inbreidingslocaties. Bij de invulling c.q. herontwikkeling van inbreidingslocaties komt het aspect privacy altijd aan de orde en worden deze aspecten afgewogen tegen de voordelen van een herontwikkeling, waaronder zuinig ruimtegebruik en invulling geven aan ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Er bestaan in een bestaande (woon)omgeving geen garanties voor een blijvend vrij(er) uitzicht en een beperking van privacy kan het gevolg zijn van de keuze tot inbreiding van een hiervoor beschikbare locatie.

Noemenswaardig is dat de ontwikkelaar meerdere gesprekken heeft gevoerd met reclamant, waarbij privacy een belangrijk item is geweest. De ontwikkelaar van de nieuwbouw heeft aangeboden zowel op en rondom de nieuwe

bebouwing als in de tuin/op de erfafscheidingen van reclamant - in redelijkheid - voorzieningen te treffen, die ervoor zorgen dat de privacy zoveel als mogelijk gewaarborgd wordt. Zoals onlangs begrepen ziet reclamant af van de handreikingen die verder worden gedaan om de privacy te optimaliseren. Mocht reclamant dit standpunt herzien blijft ontwikkelaar bereid tot verdere dialoog.

- d. Ruimtelijke Structuurvisie: Het plan voldoet niet aan de Ruimtelijke Structuurvisie. In de visie staat dat nieuwe invullingen zich moeten voegen in het bestaande kleinschalige patroon, met dicht opeen gebouwde, kleinschalige bebouwing met hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen en een kap, met relatief kleine voortuinen en met diepe, groene achtertuinten. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging). Bij uitbreidingen van hoofdgebouwen is de nodige terughoudendheid geboden om het bestaande karakter vanaf de openbare weg te kunnen behouden.

Deze tekst uit de structuurvisie komt niet terug in de toelichting. Kleinschaligheid en het oog houden op de verhouding van de nieuwbouw in de omgeving zijn belangrijke streekwoorden in de visie. Het bouwplan levert geen kwalitatieve toevoeging maar een detonerend beeld op. In de omgeving is veelal maximaal 10 meter toegestaan op basis van het bestemmingsplan Veldhoven-dorp 2017. De 12 meter bouwhoogte voor deze locatie is reeds uitzonderlijk.

Reactie gemeente: De tekst die reclamant aanhaalt is van toepassing op de dorpsstructuren van Veldhoven. Wat betreft dit bouwplan moet er dus rekening gehouden worden met ligging aan het dorpslint Dorpstraat enerzijds, maar mag anderzijds aansluiting worden gezocht op de stedelijke kant van Veldhoven: de bedrijfsmatige bebouwing aan De Run. Nu staat er - feitelijk en planologisch - aan de Dorpstraat ook al een fors bouwvolume in de vorm van een verouderd kantoorgebouw. Dit "blok" past nu niet binnen de sfeer van het dorpse karakter. Met dit bouwplan komt er een appartementengebouw voor terug aan de Dorpstraat. Maar de inpassing van dit gebouw is zorgvuldiger vormgegeven. De geplande bebouwing past in het dorpse karakter omdat de hoogte aan de straatzijde van de Dorpstraat in de rooilijn van 3 lagen getrapt naar 6 lagen wordt opgebouwd. Bovendien is de situering van het gebouw zodanig dat het gebouw de zichtlijnen vanuit de Dorpstraat niet domineert (zie ook afbeelding bij zienswijze reclamant 1, onder a). Qua materialisering, kleurstelling, gevelindeling en functie past het gebouw straks beter in de dorpse sfeer, dan een 4-laagse kantoor massa die helemaal geen interactie heeft met de Dorpstraat. De geciteerde tekst uit de Structuurvisie is niet van toepassing op het tweede gebouw, aan De Run 5600. Hier is het beleid juist dat we de stedelijke kant van Veldhoven willen benaderen; zie ook het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. Het bouwplan dat uitgaat van een getrapt verloop van bouwhoogtes speelt goed in op beide sferen. Voor de volledigheid wordt de tekst in paragraaf 2.4.1 van de toelichting uitgebreid met de hierboven opgenomen motivatie.

- e. Set-back: Ten aanzien van de relatie van de nieuwbouw tot de omgeving wordt gewezen op de set-back welke in het noordelijke appartementencomplex zal plaats vinden. Daarmee wordt echter de totale hoogte niet tenietgedaan. Verder is deze set-back ook op geen enkele wijze geborgd, zodat in dezen dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie gemeente: Er is inderdaad sprake van een oplopende bouwhoogte. Omdat het bouwplan aansluiting zoekt op zowel de dorpse structuur als de stedelijke structuur (zie ook onder d), vinden wij de bouwhoogte goed passend. De setback is wel degelijk geborgd in het bestemmingsplan. De maatvoeringen/ maximale bouwhoogtes zijn per bouwdeel geregeld. Hierdoor is bijvoorbeeld geborgd dat aan de Dorpstraat een bouwhoogte van 12 meter het maximum is en dat alleen 'verder naar achteren' de bouwhoogte mag oplopen tot maximaal 21 meter.

- f. Groene parkachtige setting: De groene parkachtige setting van de ruimtelijke ontwikkeling wordt benadrukt om de natuurlijke en ruimtelijke overgang richting de omgeving te benadrukken. Daarbij wordt echter uitgegaan van de informatie van de verzoekers over de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan waarborgt deze groene parkachtige setting geenszins en kan dan ook niet als nadere ruimtelijke onderbouwing dienen voor deze forse planologische afwijking.

Reactie gemeente: Het is zowel de ambitie van de gemeente als van de ontwikkelaar dat de gebouwen worden gerealiseerd in een groene parkachtige setting. De groene inrichting, de gevelbeplanting en de daktuin maken onderdeel uit van het ontwerp waarvoor de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is gesloten. Daarmee is de kwaliteit van het plan en de groene inrichting geborgd. De totstandkoming van de groene omgeving is eens meer voldoende waarschijnlijk omdat hiermee ook het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners wordt versterkt. Aldus is er een gezamenlijk belang van huidige omwonenden en toekomstige bewoners, waarbij de ontwikkelaar gehouden en gebonden is om te realiseren wat de kopers van de woningen wordt voorgehouden. Een planologische borging voegt hier niets aan toe en is in binnenstedelijke herontwikkelingstraject niet gebruikelijk noch noodzakelijk.

4.3.2 Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de paragraaf over de structuurvisie wordt beter gemotiveerd hoe het bouwplan zich verhoudt tot de ambities ten aanzien van de dorpse kwaliteiten.

4.4 Reclamant 4

4.4.1 Inhoud zienswijze

- a. Omvang bouwplan: De beoogde complexen zijn te groot voor de huidige woonomgeving en creëren overlast. Het nieuwe plan wordt geforceerd tussen de bestaande gebouwen gewrongen. Het ontwerp pretendeert onterecht een geslaagde overgang/ schakel te vormen tussen de historische bebouwing aan de Dorpstraat en het bedrijfsmatige karakter aan De Run en daarbij een geslaagde markering van de entree naar Veldhoven-dorp te zijn. Het huidige pand sluit nu al slecht aan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor een 9 meter hoger gebouw dan het oude en een gebouw van 25 meter hoog daarnaast. Het is misleidend dat er gesproken wordt over dezelfde bouwhoogte. De industriële bouw naar de

Gender toe is aanzienlijk lager dan de nieuwbouw. In de praktijk komt er een nieuwe wijk op een te klein oppervlak in een bestaande buurt, die erger dissonant dan wat ervoor gesloopt is. Het beeld rijst van een project dat er ten koste van alles moet komen. Gerefereerd wordt aan het hoogbouwplan aan de Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan. Eén van de argumenten om dit plan goed te keuren was dat door hoogbouw bij het Citycentrum andere delen van Veldhoven (waaronder Veldhoven-dorp) dorpen konden blijven. Voorstel: Maak voor wat betreft De Run 5601 woningbouw van 12 meter hoog en het versterken van de entree naar Veldhoven-dorp kan door bij de rotonde, een bescheiden kunstwerk te plaatsen dat aan de historie herinnert.

Reactie gemeente: De beoogde nieuwe woongebouwen worden zowel qua hoogte alsook qua footprint passend geacht voor de locatie en dragen bovendien bij aan de invulling van de lokale behoefte aan gestapelde woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven welke invloed de nieuwe bebouwing en het nieuwe gebruik op de omgeving zal hebben en de conclusie is dat geen sprake zal zijn van negatieve effecten die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan. Feitelijk is sprake van invulling van een inbreidingslocatie met gestapelde woningbouw, waardoor middels zuinig ruimtegebruik in een concrete behoefte wordt voorzien. Dit is ook zo onderbouwd in de toelichting waar een verantwoording is opgenomen voor alle relevante milieu- en planologische aspecten, zoals geluid, verkeer en parkeren. Het noordelijke gebouw (A) bouwt qua bouwmassa op vanaf 3 lagen (zijde Dorpstraat) tot 6 woonlagen met zuidelijk daarvan een gebouw (B) met 8 woonlagen. Gebouw B staat verder van de Dorpstraat af. In verband daarmee wordt een hogere hoogte dan gebouw A stedenbouwkundig verantwoord geacht. Het nieuwe woongebouw aan de Dorpstraat wordt partieel 0,5 tot 4 meter hoger dan het huidige gebouw. Bovendien is de situering van het gebouw zodanig dat het gebouw de zichtlijnen vanuit de Dorpstraat niet domineert (zie ook afbeelding bij zienswijze reclamant 1, onder a). Het programma wordt verantwoord geacht omdat hier slim wordt omgegaan met deels ondergronds parkeren (half verdiepte parkeergarage), parkeren op maaiveld en met het inzetten van een systeem met deelauto's, waardoor het aantal parkeerplaatsen kan worden teruggedrongen. Mede vanwege de ligging aan de entree (vanaf de Kempenbaan gezien) naar Veldhoven-dorp wordt de beoogde woonvolumes verantwoord geacht. Naarmate de afstand tot de rotonde met de Dorpstraat kleiner wordt neemt de gebouwhoogte af naar de dorpse schaal en hoogte. Het schuin tegenovergelegen gebouw De Paladijn heeft ter plaatse van de rotonde een bouwhoogte van 4 woonlagen. In verband met die hoogte wordt een hoogte van 3 woonlagen (bovenop een half verdiepte parkeergarage) verantwoord geacht. Het grotere en hogere deel van de ontwikkeling wordt langs De Run 5600 ontwikkeld en niet langs de Dorpstraat. Het plaatsen van een bescheiden kunstwerk dat aan de historie herinnert is een goed idee en nemen we in de verdere ontwikkeling van de plannen en overwegingen mee.

- b. Geluid: Frappant is dat alleen de nieuwe appartementen op geluidslast bekeken worden. Ook de bestaande woningen krijgen meer geluid te verwerken. Dat die decibels acceptabel zijn, dan wel door verandering van de regelgeving in de toekomst worden toegestaan, verandert hieraan niets. Dat het Zuidzorgkantoor overdag gebruik werd, maar 's avonds leeg was, wordt buiten beschouwing gelaten.

Reactie gemeente: Op het moment dat een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt, dient bepaald te worden of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Eén van de milieuaspecten die dan onderzocht moeten worden is of er voor de nieuwe bewoners sprake is van een acceptabel geluidsniveau (grondslag: Wet geluidhinder). Op dat moment vraagt de Wet geluidhinder niet om te bepalen wat het geluidsniveau is voor de bestaande omliggende woningen, tenzij als direct gevolg van de nieuwe ontwikkeling een verhoging van het geluidsniveau zou ontstaan. Dit laatste is thans niet het geval. Of het 'verantwoord' was tot de realisatie van de bestaande woningen te komen is bepaald op het moment dat hiervoor een eerste bestemmingsplan werd opgesteld. Ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden van het perceel volgens het huidige bestemmingsplan, is er sprake van een minder grote verkeersaantrekkende werking en hiermee een gunstigere akoestische situatie.

- c. Privacy: de inblik in woningen en tuinen neemt vanuit de hoogte en nieuwe balkons fors toe. Vanuit de bovenste verdieping heeft men nu al zicht op de tuin van reclamant. Bij een 9 meter hoger plan wordt dit nog erger. De appartementen worden ook 's avonds en in het weekend gebruikt, juist wanneer bewoners thuis zijn.

Reactie gemeente:

De woonfunctie leidt inderdaad tot een wijziging van het gebruik van de locatie. Dit kan effecten hebben op de privacy van direct omliggende bebouwing, maar dit is naar onze mening niet dusdanig dat het plan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor reclamant, dan wel leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het bestaande woon- en leefklimaat. Er stond een gebouw van 15,7 meter tot 18,6 meter hoog, en het nieuwe gebouw (gebouw A) loopt op van 12 meter hoog tot maximaal 21 meter hoog. Er is dus geen sprake van een 9 meter hoog bouwplan ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant woont aan de overzijde van de straat, op relatief grote afstand tot het bouwplan. De achtertuin is op ruim 70 meter afstand tot het laagste gedeelte van het bouwplan gesitueerd. De woning van reclamant blokkeert zelf al een groot gedeelte van het zicht. Hierom en vanwege de grote afstand heeft geen van de nieuwe bewoners zicht op de volledige tuin. De invloed die reclamant zal ondervinden, mocht deze er al zijn, is zeer minimaal.

Bovendien geldt dat de invloed op bestaande tuinen, zonder het te willen bagatelliseren - van minder doorslaggevend belang wordt -geacht in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van invulling van inbreidingslocaties. Bij de invulling c.q. herontwikkeling van inbreidingslocaties komt het aspect privacy altijd aan de orde en worden deze aspecten afgewogen tegen de voordelen van een herontwikkeling, waaronder zuinig ruimtegebruik en invulling geven aan ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Er bestaan in een bestaande (woon)omgeving geen garanties voor een blijvend vrij(er) uitzicht en een beperking van privacy kan het gevolg zijn van de keuze tot inbreiding van een hiervoor beschikbare locatie.

- d. Verkeersdrukke: Voor de berekening van de verkeersgeneratie van het huidige pand wordt uitgegaan van een pand met "commerciële dienstverlener met baliefunctie" van 4000 m². In dit pand waren ongeveer 100 personen werkzaam en de

baliefunctie was erg beperkt. Als iedereen al met de auto zou komen ontstaat een getal wat niet eens half zo hoog is. Dat het niet drukker gaat worden wordt gebaseerd op berekeningen die niet kloppen.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan is onder 4.4.1 de nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie. Wat er volgens het huidige bestemmingsplan kan en mag is hierbij leidend, niet de feitelijke situatie. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan er namelijk een nieuwe functie komen met veel personeel. Nu al mag er een commerciële dienstverlener met baliefunctie uitgeoefend worden. Daarom zijn wij in de huidige situatie van 'commerciële dienstverlener met baliefunctie' voor het hele pand uitgegaan. Jarenlang was een grote commerciële zorgverlener in het pand gevestigd. Zij had kantoorpersoneel en zorgpersoneel dat bij cliënten thuiszorg verleende, maar met enige regelmaat op De Run 5601 kwam voor bijvoorbeeld werkoverleg. Overigens zijn er in de afgelopen jaren bij ons (gemeente Veldhoven) geen afwikkelingsproblemen op de nabij gelegen omliggende wegen bekend. Wel op delen van de Kempenbaan, maar die liggen op redelijke afstand van het nieuwbouwplan. Bovendien wordt de Kempenbaan momenteel -en in de toekomst- aangepakt.

- e. *Parkeren:* Vermoedelijk wordt uitgegaan van het meest minimale autobezit uit de CROW-getallen, omdat de berekening anders niet uitkomt. Gezien de locatie (geen station in de buurt; dicht bij de snelweg) kan niet uitgegaan worden van de minimale waardes. Er wordt aangegeven dat wanneer er te weinig plekken blijken te zijn de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor extra plekken, je weet nu al dat dit aan de orde is. Reclamant wil zichzelf en de buurt de pijn en moeite besparen die de procedure behorend bij de vraag van extra parkeerplaatsen met zich meebrengt. Om die reden wordt verzocht om een concreet plan voor extra parkeerplaatsen mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente: Zie antwoord reclamant 1, onder d.

- f. *Onjuiste informatie:* in de toelichting komt op verschillende plekken onjuiste informatie voor:
1. De suggestie in paragraaf 2.2.4 dat er niks verandert ten aanzien van zichtlijnen is misplaatst, want de zichtlijnen lopen vanuit de straten niet hetzelfde als voorheen vanwege de veel forsere nieuwbouw.
 2. Dat de beleving aan het oude dorpslint met het kleinschalige patroon wordt versterkt is suggestief. Er is niks kleinschaligs aan een achtste verdieping op 20 à 25 meter hoogte. Evenmin aan de formaten van beide gebouwen.
 3. Woongebouw A zou eenzelfde hoogte hebben als het bestaande pand, echter wordt deze in een 'set-back' gerealiseerd. Het 12 meter hoge bestaande pand wordt ten onrechte gelijkgesteld aan de 21 meter hoge nieuwbouw.
 4. Het kantoorgebouw zou nu een dissonant vormen. Deze maakt plaats voor een nog dissonantere architectuur. Gebouw B lijkt in zijn architectonische soberheid zelf meer een stapelplaats.
 5. Van de ideeën/ambities uit diverse gemeentelijke beleidsdocumenten is in het bouwplan niets terug te vinden. In de Ruimtelijke Structuurvisie staat dat het belangrijk is dat de huidige woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk dienen te blijven en dat vernieuwingen en intensivering met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en landschappelijke context moeten plaatsvinden. In de stadsvisie staat dat Veldhoven

erop gericht is om de kwaliteit 'het beste van twee werelden' vast te houden en aan de vier kernwaarden van het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' wordt niet tegemoetgekomen.

Reactie gemeente:

1. *Zichtlijnen: Het klopt dat het nieuwe volume van beide gebouwen forser is dan de enkele massa van het huidige gebouw. Maar die toename van volume is gesitueerd aan de zijde van De Run en niet aan de zijde van de Dorpstraat. Aan de Dorpstraat blijft een gemengd woonmilieu gehandhaafd, danwel versterkt. Langs De Run 5600 verkleurt de functie van kantoor (maatschappelijk) naar wonen.
De zichtlijnen vanaf de Dorpstraat zullen enigszins veranderen vergeleken met de huidige situatie. Omdat het bebouwde volume aan de zijde van De Run 5600 langer is als gevolg van de ontwikkeling van twee gebouwen (terwijl er nu één gebouw staat) zal het beeld daardoor veranderen. Die verandering heeft dan met name invloed op het beeld aan De Run 5600-zijde en niet of minder effect aan de zijde van de Dorpstraat. Bovendien is de situering van Gebouw B zodanig dat Gebouw A de zichtlijnen vanuit de Dorpstraat niet domineert (zie ook afbeelding bij zienswijze reclamant 1, onder a).*
2. *Gebouw A houdt met de volume- en hoogteopbouw rekening met hetgeen er nu staat (een kantoorgebouw van 15,7 tot 18,6 meter hoog). De mate van detaillering en opbouw in de gevel (ligging balkons, woonplattegronden, hoogteopbouw, raamindelingen, kleurstelling, materiaalgebruik, etc.) is afgestemd op het beeld van de gebouwen die er nu ook staan aan de verschillende zijden van de rotonde.
Het gebouw met 8 verdiepingen betreft Gebouw B en staat niet aan de zijde van de Dorpstraat maar aan De Run 5600. Vanaf de Dorpstraat gezien staat Gebouw B dan in de tweede lijn. Op die plek is de oriëntatie meer gericht op De Run 5600 en het omliggende bedrijventerrein dan aan de Dorpstraat. In verband daarmee is er dus voor gekozen om Gebouw A (vanaf de Dorpstraat gezien) op te bouwen van 3 woonlagen naar 6 woonlagen en Gebouw B te voorzien van 8 lagen.*
3. *Het huidige gebouw heeft geen hoogte van 12 meter maar een hoogte van 15,7, oplopend tot 18,6 meter. Het vergunde gebouw is dus hoger dan wat geregeld is in het huidige bestemmingsplan. Zie bijlage 1 waarin een vergelijking is gemaakt tussen het huidige en het nieuwe gebouw (Gebouw A). Het nieuwe gebouw begint met 12 meter lager dan het huidige gebouw feitelijk hoog is en loopt op tot 21 meter. Het klopt dat in de toelichting ten onrechte staat dat het nieuwe gebouw eenzelfde hoogte heeft als het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw is namelijk hoger. De toelichting wordt hierop gecorrigeerd.*
4. *Het huidige gebouw is vanwege de verschijningsvorm en massa een dissonant in het straatbeeld. De architectuur en materiaalgebruik past niet in een dorps straatbeeld. In verband daarmee wordt het van belang geacht dat bij sloop en nieuwbouw een gebouw terugkomt dat zich beter voegt in het straatbeeld. Vandaar de bijzondere aandacht voor de hoogteopbouw, oriëntatie, plattegrond, materiaalgebruik, gevelbeplanting bij de ontwikkeling van de gebouwen. Voor wat betreft gebouw is bewust gekozen voor een sobere architectuur. Het woord 'stapelplaats' wordt waarschijnlijk gebruikt vanwege het feit dat er veel kleinschalige appartementen worden ondergebracht. Dat is een bewuste keuze omdat er hiermee wordt ingespeeld op een belangrijke vraag vanuit de beoogde doelgroepen (één- en tweepersoonshuishoudens).*

5. *De gemeente is van mening dat met het realiseren van het beoogde plan wordt voldaan aan het leveren van een bijdrage aan een aantrekkelijke woningvoorraad en woonomgeving. De vernieuwing en intensivering vindt plaats met respect voor de huidige omgeving. Gezien de woningbouwopgave waar de gemeente Veldhoven voor staat, zijn wij van mening dat er ter plaatse een kwaliteitsimpuls gaat plaatsvinden: toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, voldoen aan de vraag voor woningen t.b.v. één- en tweepersoonshuishoudens, verantwoorde stedenbouwkundige inpassing aan de Dorpstraat en De Run 5600.*

Met betrekking tot het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' heeft de gemeente een beleidswijziging ingezet. De oude welstandsnota is vervallen. Het beleid gaat er nu van uit dat de gemeente ruimte wil laten aan ontwikkelaars om zelf met verantwoorde plannen te komen die een verbetering vormen voor de ruimtelijke kwaliteit voor Veldhoven, passend binnen de uitgangspunten van de kernwaarde(n) die van toepassing is/zijn. Met dit plan is de gemeente van mening dat daaraan wordt voldaan; er wordt zowel gereageerd op de Dorpstraat (kernwaarde: blijvend herkenbare dorpsstructuren) als het meer stedelijke karakter van De Run (kernwaarde: sterk stedelijke structuur).

- g. Waardedaling: de waarde van de woning waar reclamant pas ongeveer 1,5 jaar woont, zal erop achteruitgaan. *Reactie gemeente: 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. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld na vaststelling bestemmingsplan en volgt een eigen procedure.*

4.4.2 Conclusie

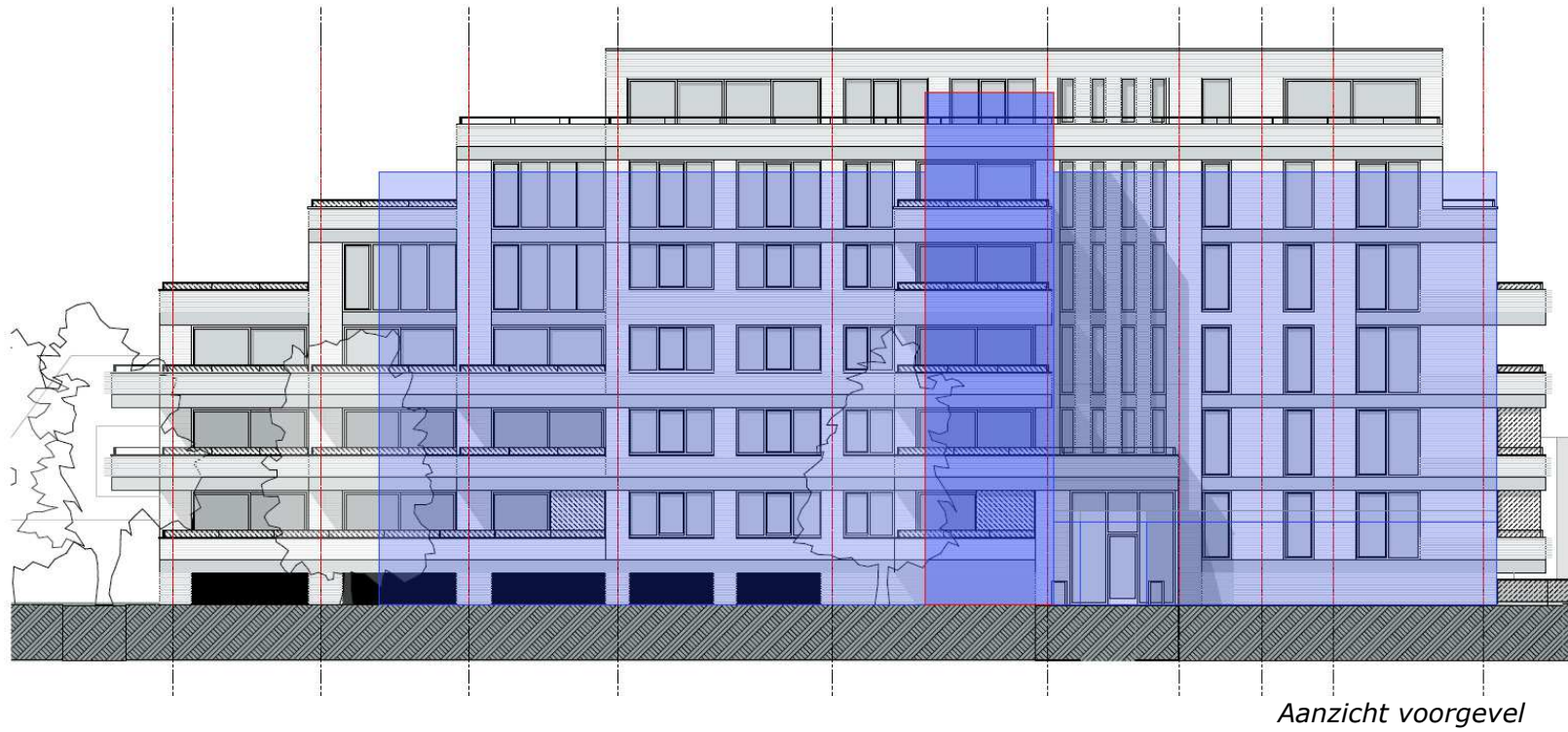
De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast op de volgende onderdelen:

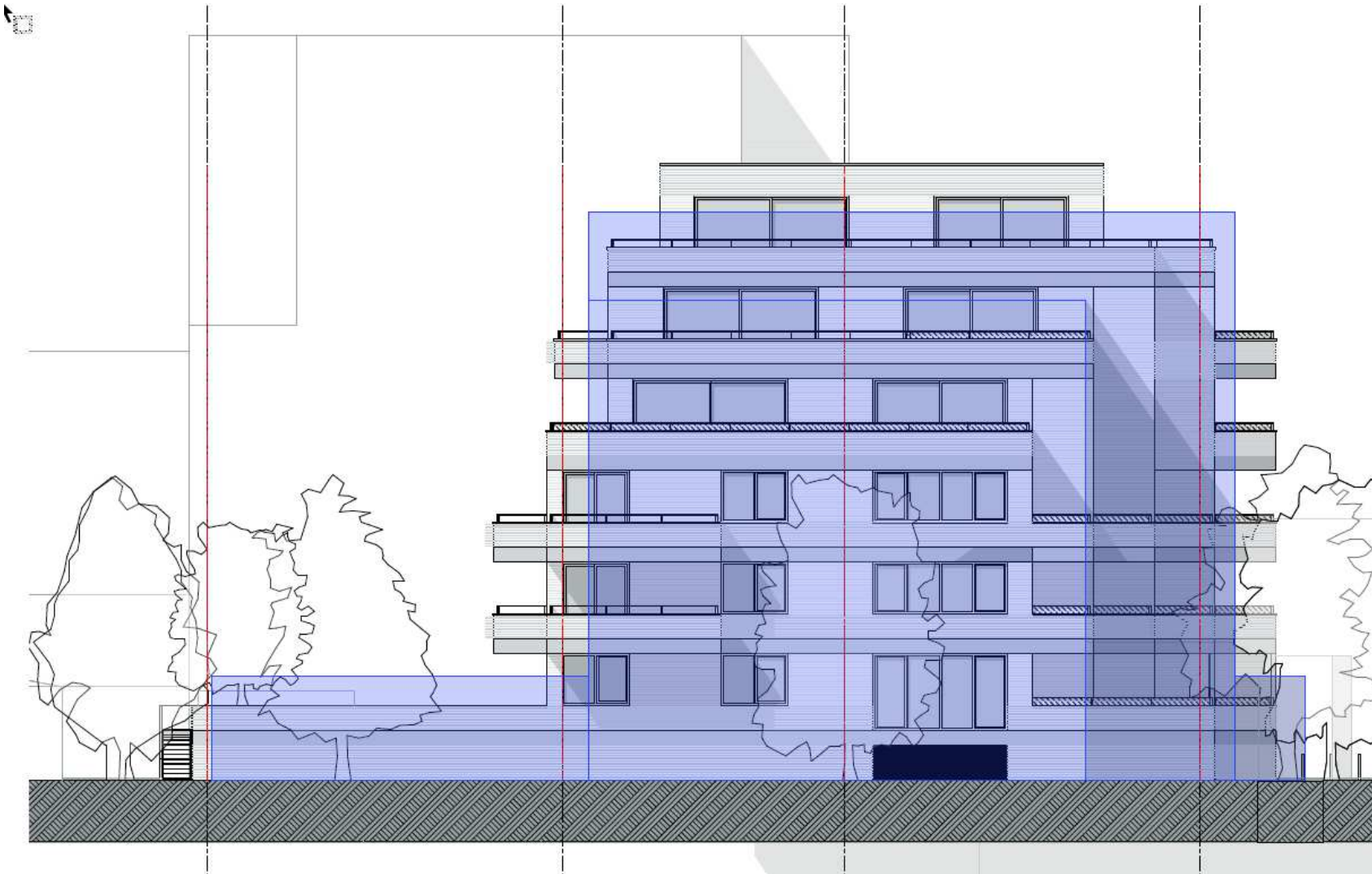
- Zonlichtstudie wordt opgenomen (zie bijlage 1 van deze notitie van beantwoording zienswijzen)
- De tekst in paragraaf 2.4.1 van de toelichting over de ruimtelijke structuurvisie wordt uitgebreid door beter in te gaan op de relatie met de Dorpstraat als onderdeel van de Veldhovense dorpsstructuur.
- In de toelichting wordt een duidelijkere vergelijking gemaakt tussen het bestaande gebouw (Gebouw A) en het nieuwe gebouw. Daarbij wordt uitgegaan van de vergunde en niet van de in het huidige bestemmingsplan Veldhoven-dorp 2017 opgenomen bouwhoogtes.

Bijlagen:

1. Vergelijking bestaand gebouw-nieuwbouw (Gebouw A)
2. Zonnestudie op basis van TNO-normen (21 mei 2021)
3. Zonnestudie voor situatie op 21 juni, 21 september en 21 december (10 februari 2021)

Bijlage 1: Vergelijking bestaand gebouw-nieuwbouw (Gebouw A)





Aanzicht zijgevel