

**Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve  
aanpassing bestemmingsplan 'Veldhoven Dorp,  
herziening Dorpstraat 26-30'**

Gemeente Veldhoven  
Februari 2018

## 1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Staatscourant van 15 november 2017. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt van 17 november 2017 tot en met 28 december 2017.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de termijn van de ter inzage ligging zijn 2 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. Ingediende zienswijzen

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

1. Reclamanten 1 (1a t/m 1i);
2. Reclamanten 2 (2a t/m 2l).

### 2.1. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen van reclamanten 1, 2a t/m 2h en 2k zijn binnen de gestelde termijn ontvangen, ondertekend en voldoen aan de overige eisen voor ontvankelijkheid. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

Een drietal reclamanten (reclamanten nr. 2i, 2j en 2l) hebben de zienswijze niet ondertekend. Deze reclamanten hebben tot en met 12 januari 2018 de gelegenheid gekregen om de zienswijze te ondertekenen. Reclamant nr. 2i heeft hier gebruik van gemaakt en is hiermee ontvankelijk.

De andere twee reclamanten (nr. 2j en 2l) hebben hier geen gebruik van gemaakt en zijn niet-ontvankelijk.

### 2.2. Beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is dus zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingediende zienswijzen. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is in paragraaf 3 nog een ambtshalve aanpassing opgenomen.

#### 2.2.1. Reclamanten 1

Brief ontvangen 22 december 2017, gedateerd 19 december 2017, registratienummer [17.13857](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

##### 2.2.1.1. Inhoud zienswijze

Op dit moment is er een krap aanbod van parkeerplaatsen op de Dorpstraat. Tegen het toekennen van 2 openbare parkeerplaatsen aan de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen tekenen reclamanten dan ook bezwaar aan. Voor de ontwikkeling dient op eigen terrein geparkeerd te worden en mogen niet de schaarse

bestaande parkeermogelijkheden worden gebruikt. Door 1 appartement minder te realiseren, kan parkeergelegenheid op eigen terrein plaatsvinden.

In de toelichting staat vermeld dat 2 parkeerplaatsen worden onttrokken aan de openbare parkeergelegenheid. Dit omdat deze destijds bij Gruyters banden hoorden. Dit is onjuist omdat het bedrijf Gruyters banden een eigen parkeerterrein had van ca 150 m<sup>2</sup> en dit bedrijf dus geen gebruik hoefde te maken van de openbare parkeerruimte.

#### *2.2.1.2. Reactie gemeente*

Zoals in paragraaf 3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld worden voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen de CROW-normen toegepast (publicatie 317). Deze normen zijn voor een tweetal ontwikkelvarianten doorberekend, namelijk:

1. bij de realisering van 2 grondgebonden woningen en 5 appartementen;
2. bij de realisering van een kantoorruimte van 200 m<sup>2</sup>, 2 grondgebonden woningen en 3 appartementen.

Uit de berekeningen volgt dat bij de realisering van beide varianten in totaal 13 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het schetsplan, zoals opgenomen in figuur 3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is rekening gehouden met de 13 te realiseren parkeerplaatsen en zijn deze ingetekend. Het achterterrein biedt voldoende ruimte om de 13 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Dit betekent dat voor de ontwikkeling geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Dorpstraat. De verwijzing naar de twee openbare parkeerplaatsen aan de Dorpstraat in de toelichting is dan ook overbodig en wordt niet meer in het bestemmingsplan opgenomen.

De openbare parkeerplaatsen aan de Dorpstraat blijven dus gewoon gehandhaafd en worden niet 'toegewezen' aan de voorgestane ontwikkeling. Binnen het plangebied kan deze ontwikkeling immers voorzien in voldoende parkeergelegenheid (op eigen terrein).

Ter juridische zekerstelling dat de parkeerplaatsen ook binnen het plangebied worden aangelegd en in stand gehouden, worden de artikelen 7.3.a en 8.3.a als volgt aangepast:

- 7.3.a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels is bouwen alleen toegestaan indien *binnen het plangebied* voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- 8.3.a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd indien *binnen het plangebied* voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

#### *2.2.1.3. Conclusie*

De zienswijze is aanleiding om:

- de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen door geen verwijzing meer op te nemen naar de twee openbare parkeerplaatsen in de Dorpstraat;
- de artikelen 7.3.a en 8.3.a aan te passen zoals opgenomen in 2.2.1.2 'Reactie gemeente'.

## 2.2.2. Reclamanten 2a t/m 2i en 2k

Brief ontvangen 28 december 2017, gedateerd 27 december 2017, registratienummer [17.13971](#).

### 2.2.2.1. Inhoud zienswijze

- a. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter toegestaan. Verzoek om dit niet te wijzigen, aangezien het voorgebouw anders te massaal overkomt en niet in harmonie is met de hoogte van de reeds bestaande woningen aan de Dorpstraat.
- b. De bestaande drie parkeerplaatsen aan de Dorpstraat wordt al als te weinig ervaren. Het minimale aantal van 13 parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners staat niet in verhouding met het aantal parkeerplaatsen voor de huidige bewoners.
- c. Verzoek om een nadere uitleg te geven wat het ontwerpbesluit hogere grenswaarden betekent voor reclamanten.
- d. De vrees bestaat dat door het afgraven van de bodemverontreiniging schade kan ontstaan aan de huizen, garage, schuren, etc. Het verzoek is daarom om een onafhankelijk inspectiebureau van te voren een rapport van de huidige staat van de woning op te laten maken. Dit alles om aan het einde van het bouwproject vast te kunnen stellen of eventuele gebreken verergerd zijn en/of er nieuwe zijn bijgekomen.

### 2.2.2.2. Reactie gemeente

a. De wens is om een plan te ontwikkelen met een karakteristieke uitstraling. Juist door deze karakteristieke uitstraling kan het oude dorpslint worden versterkt en is er sprake van een kwalitatieve toevoeging. Het gewenste gebouw aan de voorzijde van de Dorpstraat zal grotendeels bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Hiervoor wordt een verdiepingshoogte aangehouden van circa 3,5 meter. De goothoogte wordt hierdoor maximaal 7 meter met een nokhoogte van maximaal 11 meter. Wij zijn van mening dat het bouwplan een kwalitatieve stedenbouwkundige toevoeging is, waar door het verspringen van de voorgevel het pand zich ongedwongen voegt tussen de bestaande belendende woningen. De verhoging van de goothoogte en nokhoogte tot 7, respectievelijk 11 meter, doet naar onze mening dan ook geen afbreuk aan het straatbeeld maar versterkt deze juist. Het appartementencomplex heeft voldoende geleiding, waardoor de schaal past binnen het kleinschalige karakter van de Dorpstraat. Het bestemmingsplan zal hier dan ook niet op worden aangepast.

Om het te realiseren gebouw meer de klassieke uitstraling te geven, bevat het bouwplan ook een torentje waar de goot- en nokhoogte hoger is. In het ontwerpbestemmingsplan is de hogere goot- en nokhoogte voor dit torentje niet correct opgenomen. In paragraaf 3 van voorliggende nota is deze ambtshalve aanpassing opgenomen. Voor een goed beeld hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.

b. Bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente de CROW-normen (publicatie 317). De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkende cijfers en zijn ook gehanteerd voor voorliggende ontwikkeling. Op basis van deze kencijfers is bepaald dat voor de ontwikkeling 13 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen wordt enkel rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren plan. Eventuele bestaande tekorten worden verder buiten beschouwing gelaten. Er worden geen redenen gezien waarom het gestelde aantal van 13

parkeerplaatsen voor voornoemde ontwikkeling niet voldoende zou zijn. Voor de volledigheid verwijzen wij naar onze reactie op de andere zienswijze (zie nr. 2.2.2.1).

c. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft geen betrekking op de woningen van reclamanten, maar op een aantal nieuw te realiseren woningen. Voor deze nieuwe woningen wordt door de ontheffing hogere grenswaarde een hogere geluidbelasting toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Dit is gebaseerd op het bepaalde in de Wet geluidhinder waar geluidnormen over de toelaatbaarheid van geluidbelasting als gevolg van wegverkeer is opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpstraat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Door deze overschrijding dient een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden.

d. In het bestemmingsplan wordt bepaald wat op de betreffende gronden gebouwd en hoe de gronden gebruikt mogen worden. De methoden van uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden niet in het bestemmingsplan bepaald en vallen buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan. De uitvoering van de bouwwerkzaamheden ligt verder bij de initiatiefnemer. Hierover dienen reclamanten nader overleg te voeren met de initiatiefnemer.

Door reclamanten wordt enkel gesproken over de vrees voor schade. Het is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat op voorhand vaststaat dat de uitvoering van de bouw- of onderzoekswerkzaamheden tot dusdanige schade aan de woningen leidt dat het bestemmingsplan hierdoor niet vastgesteld zou kunnen worden.

#### *2.2.2.3. Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Ambtshalve aanpassing**

Uit nadere bestudering van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat ten behoeve van het gewenste te realiseren torentje in het bouwplan een onjuiste goot- en nokhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Omdat dit torentje zorgt voor het gewenste stedenbouwkundig en architectonisch accent wat bovendien bijdraagt aan de klassieke uitstraling van het plan zal hiervoor een afwijkende goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan worden opgenomen. De plannen zijn om enkel ter plaatse van het torentje een hogere goot- en nokhoogte toe te staan. Dit torentje is maximaal 5 meter breedte en heeft een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Artikel 4.2.1, sub b wordt als volgt aangepast:

b. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', *met uitzondering van de realisering van torens waar over een maximale breedte van 5 meter een goothoogte is toegestaan van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.*