

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wijzigingsplan
'Heistraat - Zoom'**

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Heistraat – Zoom' is op 2 april 2014 bekend gemaakt. In de bekendmaking is vermeld dat met ingang van 4 april 2014 gedurende zes weken het ontwerpwijzigingsplan ter inzage ligt in de informatieruimte van het gemeentehuis. Bovendien is vermeld, dat gedurende deze termijn een zienswijze kon worden ingediend. Daarnaast was het ontwerpwijzigingsplan digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website www.veldhoven.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn in totaal 14 zienswijzen ingediend. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) worden deze zienswijzen besproken. De beantwoording van de zienswijzen zijn ingedeeld in onderwerpen. Per onderwerp wordt aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 is een ambtshalve aanpassing op het wijzigingsplan weergegeven.

2. Zienswijzen en beantwoording

2.1. Indieners zienswijzen

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

1. Arag (de heer van Hoorne) namens de heer en mevrouw Eggenhuizen, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
2. Arag (de heer van Hoorne) namens de heer en mevrouw Hovener – Liebregts, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
3. Arom, de heer De Ruijter namens de heer en mevrouw Brouwers, ontvangen d.d. 8 mei 2014;
4. De heer Michels, ontvangen d.d. 5 mei 2014;
5. De heer Nijland, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
6. De heer Vingerhoets, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
7. Snelders Consulting (De heer Snelders), namens de heer W. Versantvoort, ontvangen d.d. 14 mei 2014;
8. De heer en mevrouw Scharpach-Vennix, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
9. De heer M. Adriaansz en mevrouw M. van Zutphen namens Belangenvereniging Wijk 't Slot, ontvangen d.d. 13 mei 2014;
10. De heer T.J.C. van de Meerakker, ontvangen d.d. 13 mei 2014;
11. De heer A.P.H. Smits, ontvangen d.d. 13 mei 2014;
12. De heer C.J.M. Bos, ontvangen d.d. 14 mei 2014;
13. De heer J.H.Th. Schmidt, ontvangen d.d. 12 mei 2014;
14. De heer G.F.M. Pijpers, ontvangen d.d. 13 mei 2014.

Ontvankelijkheid

Gelet op het feit dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en ook voor het overige voldoen aan de eisen voor ontvankelijkheid, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen op onderdeel samengevat, beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze op dat onderdeel leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. Vervolgens wordt per onderdeel aangegeven welke personen hierop een zienswijze hebben ingediend en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

a. Het voorziene gebouw is niet passend in de omgeving ter plaatste

Zienswijze: Het gebouw past qua massa en door de moderne architectuur niet in de omgeving welke zich kenmerkt door jaren 30 bebouwing.

Reactie: Met de wetenschap dat de Heistraat en Meerenakkerweg een van de nieuwe stedelijke assen is in het stedelijk gebied Veldhoven en Eindhoven (Meerhoven), is het betreffende plangebied langs de Zoom al lange tijd beoogd ontwikkelingsgebied voor nieuwe functies.

Mede daarom wordt het beoogde gebouw van Bazelmans AVR primair georiënteerd op de Heistraat, welke nu een van de belangrijke hoofdontsluitingswegen van Veldhoven en Eindhoven (Meerhoven) is. Het plangebied wordt ontsloten op de Zoom en wordt qua vormgeving en terreininrichting alzijdig georiënteerd op de omliggende wegen Zoom en Heistraat.

Langs de Heistraat is aan de Veldhovense kant sinds een aantal jaren ook het gebouw van autobedrijf Verdaat gevestigd. Dat gebouw is qua bouwmassa en functie ook gericht op de Heistraat en passend in het betreffende straatbeeld aan de Heistraat. Het gebouw van Bazelmans wordt ernaast geprojecteerd, gescheiden door de Zoom.

Qua bouwmassa, oriëntatie en vormgeving sluit het beoogde gebouw van Bazelmans AVR aan op de beoogde uitstraling van de Heistraat: grotere volumes met eigentijdse architectuur en parkeren aan de zijde van deze straat. De gemeente is daarom van mening dat het beoogde gebouw passend is in de directe omgeving.

Het ontwerp wordt gekenmerkt door een moderne architectuur die uiting geeft aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, namelijk totaalleverancier in professioneel licht, beeld en geluid. In verband daarmee is het thema licht en beeld in het ontwerp doorvertaald.

Architectuur, kleur- en materiaaltoepassing maken onderdeel uit van de welstandtoets. De welstandscommissie toetst aan vigerend welstandsbeleid. Het plangebied wordt in de welstandsnota gekenmerkt als 'planmatige uitbreiding' (oranje) en 'ontwikkelingsgebied' (arcering). Omliggende gebieden waar reclamanten woonachtig zijn worden gekenmerkt als 'H2-historisch lint' (rood) of 'W7-Het Nieuwe Bouwen' (geel zonder arcering). Daar gelden andere welstandseisen. De legenda van de welstandskaart is als bijlage bij deze notitie toegevoegd.



Uitsnede Welstandskaart gemeente Veldhoven

Het plan is in het kader van vooroverleg op 18 februari 2014 gepresenteerd aan de welstandscommissie. De commissie is positief over de hoofdopzet van het ontwerp. Het zal naar de mening van de commissie een interessant architectonisch gebouw opleveren. Een aantal uitwerkingen vraagt extra aandacht. Het betreft hier met name de uitwerking van de geperforeerde gevels van de zogeheten gesloten doos gelegen aan de zijde van de Heistraat. Tevens dient er nog aandacht besteed te worden aan de reclame-uiting aan de gevel.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

b. Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking)

Zienswijze: De ladder duurzame verstedelijking schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze ontwikkeling wel voorziet in een actuele regionale behoefte.

Reactie:

Het onderhavig wijzigingsplan is in procedure gebracht op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'. In dit bestemmingsplan is in de regels in artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van de bestemming Groen te wijzigen in een functie ten behoeve van bedrijven, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden.

Met de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid, is reeds een eerste stap gezet naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de stedelijke ontwikkeling op de locatie binnen de planperiode van het bestemmingsplan.

Nu er wordt overgegaan tot het vaststellen van voorliggend wijzigingsplan voor de gewenste ontwikkeling, zal bij deze vaststelling moeten worden voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid Bro. In de toelichting van het wijzigingsplan zal een paragraaf worden opgenomen inzake de ladder voor duurzame verstedelijking zoals omschreven in dit artikel, met hierin een aantal voorwaarden vermeld waaraan de toelichting bij een plan dient te voldoen.

Ten eerste dient er te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Ten tweede dient te worden aangetoond dat de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hieronder zal worden gemotiveerd dat aan deze eerste twee voorwaarden wordt voldaan. Als dit het geval is, is toetsing aan voorwaarde 3: 'motivering locatie buiten stedelijk gebied', niet meer aan de orde.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. De stedelijke ontwikkeling betreft de vestiging van een bedrijf/kantoorpand. Het bedrijf Bazelmans AVR verhuurt en verkoopt professionele licht-, geluids- en video(projectie) apparatuur aan voornamelijk het bedrijfsleven. Deze apparatuur wordt ingezet voor congressen, evenementen, productpresentaties, beurzen, trainingen etc. Daarnaast verzorgt het bedrijf ook de ontwerpen en uitvoering van de licht- en geluidsshow's welke bij de evenementen worden gepresenteerd. Eind 2012 is het bedrijf in gesprek gegaan met de gemeente over nieuwe huisvesting. Het bedrijf was tot voor kort gevestigd aan het bedrijventerrein De

Run in Veldhoven. Het betreffende pand op De Run ligt in de nabijheid van chipfabrikant ASML. Dit laatste voor Veldhoven en de regio belangrijke bedrijf heeft in de loop der jaren diverse omliggende panden en terreinen aangekocht om de voor haar noodzakelijke uitbreidingsplannen te kunnen realiseren. Ook het pand van Bazelmans AVR is door ASML aangekocht. Bazelmans AVR heeft het pand per eind april 2014 verlaten en is nu tijdelijk gehuisvest in een ander pand op de Run te Veldhoven. Dit pand is te klein en niet bestendig beschikbaar voor de huisvesting van Bazelmans AVR

Sinds de start van de onderhandelingen met ASML over de verkoop van het pand is Bazelmans AVR op zoek gegaan naar een geschikt perceel of een geschikte bestaand bedrijfspand in Veldhoven en in de nabije omgeving daarvan. Navolgende criteria zijn daarbij van toepassing:

- Goede ontsluiting;
- In directe nabijheid van verbindingswegen en snelwegen;
- Goede logistieke voorzieningen op eigen terrein;
- Kavelgrootte 4.000-4.500m²;
- Zichtlocatie;
- Veilige omgeving vanwege de kostbare en diefstalgevoelige apparatuur.

In dit verband is gekeken naar diverse locaties (bebouwd en onbebouwd) op het bedrijventerrein De Run in Veldhoven.

De specifieke logistieke wensen van het bedrijf konden niet worden vervuld in de voor aankoop beschikbare bestaande bedrijfspanden op De Run. De panden voldeden niet aan de gestelde criteria. Noodzakelijke verbouwingen of sloop van de bestaande opstallen waren financieel onhaalbaar. Ook diverse onbebouwde percelen bleken niet geschikt voor het bedrijf omdat de omvang van de percelen te groot danwel te beperkt in omvang waren.

In dit verband is vervolgens gekeken naar de mogelijkheid tot vestiging van het bedrijf op bedrijventerrein Habraken in Veldhoven. Dit bedrijventerrein is echter bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 3 en 4. Bazelmans AVR valt onder de code 772 (SBI-2008), 'verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g' hetgeen een bedrijf is in milieucategorie 2. Op het bedrijventerrein Habraken zijn deze categorie bedrijven anders dan in de twee bestaande bedrijfsverzamelgebouwen, niet toegestaan. Het bedrijf kan qua omvang en bedrijfsvoering niet in een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd worden. Het planologisch mogelijk maken van de vestiging van een categorie 2 bedrijf, anders dan in een bedrijfsverzamelgebouw, wordt vanuit gemeentelijk en provinciaal oogpunt niet wenselijk geacht. Om deze reden werd Habraken niet geschikt gevonden als locatie voor het bedrijf.

Vervolgens is bekeken of het mogelijk/wenselijk was dat het bedrijf zich zou vestigen op bedrijventerrein Zandven te Veldhoven. Dit bedrijventerrein is echter primair bedoeld voor bedrijven met een gecombineerde functie van wonen en werken. Omdat er niet bij het bedrijf gewoond gaat worden is ook Zandven als potentiële locatie afgevalen. Bovendien is Zandven niet gelegen in de directe nabijheid van snelwegen.

In dit kader is tevens gekeken of elders in de regio in de nabijheid van Veldhoven kon worden voorzien in de ruimtevraag van het bedrijf Bazelmans AVR met inachtneming van bovengenoemde criteria. Het bedrijf heeft zowel in Eindhoven, Eersel als in Valkenswaard diverse bestaande panden bestudeerd.

In alle gevallen voldeden de locaties niet aan de gestelde criteria. Meer specifiek waren sommige percelen te groot, andere hadden geheel of geen goede laad-losgedeelte of was er geen sprake van een goede ontsluiting.

Als gevolg daarvan is onderzocht of het perceel aan de Heistraat-Kruisstraat met de daarop geldende wijzigingsbevoegdheid, geschikt was voor de gewenste ruimteaanvraag van Bazelmans AVR. Het perceel betreft een braakliggend terrein van circa 4000 m² gelegen nabij diverse uitvalswegen in het gemengd stedelijk gebied. Het perceel kan worden aangemerkt als een zichtlocatie direct grenzend aan de Brainport Avenue waarbij de vestiging van een innovatief bedrijf met een hoogwaardige uitstraling gewenst is. Met de vestiging van het bedrijf AVR Bazelmans wordt hier een goede invulling aan gegeven. Het ontwerp van het nieuwe gebouw heeft een duurzame en kwalitatieve uitstraling. Het ontwerp past qua maatvoering goed binnen de omgeving. Er vinden relatief weinig verkeersbewegingen plaats, zodat de overlast voor de omgeving ten opzichte van de huidige situatie (braakliggend terrein gelegen aan hoofdontsluitingsweg) beperkt is. Daarnaast is het ontwerp zo vormgegeven dat de parkeerplaatsen, welke geheel zijn voorzien op eigen terrein, zover mogelijk van de omliggende woningen af zullen liggen. Het laden en lossen zal in pandig plaatsvinden. Het pand ligt rondom in het zicht en voldoet daarmee aan de gestelde veiligheidseisen.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan (de eerste en tweede voorwaarde gesteld in) artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Een toets aan de derde voorwaarde is daarmee niet meer noodzakelijk.

Conclusie: Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. In de toelichting zal een paragraaf worden opgenomen over de ladder voor duurzame ontwikkeling, waaruit blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

c. Ontsluiting en verkeersbewegingen

Zienswijze: De realisering van het gebouw maakt het beoogde doel: ontlasten van de Kruisstraat teniet. Hiervoor wordt een drietal redenen gegeven:

1. Er komt een extra uitgang op de rotonde. De invloed van het vrachtverkeer van en naar het nieuwe bedrijf, op de rotonde, is niet voldoende onderzocht. Strijd met zorgvuldigheids- en motiveringsbeginselen.

Reactie:

In het akoestisch rapport uit 2011 behorende bij het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' staat vermeld dat de verwachte verkeersintensiteiten zijn op de Kruisstraat, Peter Zuidlaan en de nieuwe weg met de rotonde. De totale verwachte verkeersintensiteit op deze wegen is circa 18.000 motorvoertuigen per dag (mvt). In de berekening van deze verkeersintensiteit, zijn tevens toekomstige ontwikkelingen in de omgeving van de wegen meegenomen.

In het onherroepelijke bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de doorstroming bij een verkeersintensiteit van circa 18.000 mvt gewaarborgd blijft.

In de ontwerpversie is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van de cijfers van de CROW publicatie 317. Hierbij werd uitgegaan van een totale verkeersgeneratie van het bedrijf van 202 motorvoertuigen per etmaal. Op

basis van nadere gegevens kon in juni 2014 een concretere inschatting worden gemaakt van de verkeersgeneratie van het bedrijf.

Deze inschatting komt, gezien de aard en omvang van het bedrijf, uit op circa 100 motorvoertuigen per etmaal, inclusief vrachtverkeer. De aanname is dat maximaal, als worst case scenario, 30 vrachtautobewegingen per etmaal plaats zullen vinden (30% van de totale verkeersbewegingen van het bedrijf). Vrachtverkeer komt voor het merendeel via de route Meerenakkerweg-Zoom-rotonde Kruisstraat-Peter Zuidlaan-Zoom het terrein op. Via de uitrit aan het Zoom verlaat het vrachtverkeer het bedrijf weer. Op de rotonde komen daarom circa 15 vrachtautobewegingen per etmaal.

De totale verwachte verkeersintensiteit van de omliggende wegen zal niet door de ontwikkeling veranderen.

De rotonde is conform de CROW-richtlijnen ontworpen en vrachtverkeer kan deze rotonde goed nemen. De doorstroming van het verkeer op en nabij de rotonde is en blijft gezien het bovenstaande voldoende gewaarborgd.

De toelichting van het wijzigingsplan zal gezien het gestelde hierboven worden aangepast.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. De openstelling Julianastraat-Peter Zuidlaan leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen op de rotonde hetgeen weer zal leiden tot een toename van de gecumuleerde geluidsbelasting. De toename van het aantal verkeersbewegingen is niet onderzocht. Strijd met zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reactie: In het gemeentelijke Verkeerscirculatieplan (VCP) d.d. februari 2007 staat vermeld dat de bereikbaarheid van de kern Zeelst kan worden verbeterd middels het verbinden van de Julianastraat met de Peter Zuidlaan. Ten aanzien van dit aspect heeft sinds 2007 nog geen verdere concrete besluitvorming plaats gevonden. Of de verbinding tussen beide wegen daadwerkelijk zal worden uitgevoerd en welke concrete gevolgen dit zal hebben voor de verkeersstromen, is ten tijde van de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan nog niet bekend. Een eventuele verbinding mag onder geen beding leiden tot onaanvaardbare stagnatie van het verkeer op huidige wegen en aan te leggen nieuwe weg en rotonde nabij het plangebied.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. In toelichting wordt niet gemotiveerd op welke wijze de toekomstige ontwikkelingen zullen blijven zorgen voor een goede doorstroming. Strijd met zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reactie: Er is bewust gekozen om het vrachtverkeer van het bedrijf uit te laten rijden aan de Zoom en niet via de rotonde. Hierdoor wordt vrachtverkeer gestimuleerd gebruik te maken van het hoofdwegennet, zoals de Meerenakkerweg en N2. In de omgeving van het plangebied hebben de laatste jaren veel infrastructurele ontwikkeling plaatsgevonden. De Meerenakkerweg is aangelegd met 2x2 rijstroken met toe- en afritten op de N2, de Hovenring is gemaakt (ongelijkvloerse fietsoversteek in de vorm van een rotonde/ring boven het autoverkeer) en de aansluiting Noord Brabantlaan-N2 is verlegd. Dit

allemaal met het doel om de huidige en toekomstige verkeersdoorstroming te verbeteren, rekening houdend met diverse toekomstige economische ontwikkelingen in en rondom het gebied. De extra verkeersgeneratie door het bedrijf (100 mvt/per etmaal) is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit relatief en absoluut zeer laag. De doorstroming blijft daarmee gewaarborgd.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

d. Geluid

Zienswijze: Er is geen akoestisch onderzoek verricht naar de toename van het aantal verkeersbewegingen, mede veroorzaakt door de openstelling van de Julianastraat- Peter Zuidlaan.

Reactie: Bij het akoestisch onderzoek en het bijhorend addendum, beide uit 2011 behorend bij het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat', wordt uitgegaan van toekomstige verkeersgegevens. Er wordt in dit rapport uitgegaan van 9140 verkeersbewegingen per etmaal op de nieuwe aan te leggen weg en rotonde. Hierin zijn, naast de autonome groei, tevens toekomstige ontwikkelingen in en rondom het betreffende perceel aan de Heistraat-Zoom, al generiek meegenomen. In dat verband heeft dit onderzoek al plaatsgevonden in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'. Er is anno 2014 geen nader onderzoek nodig naar de voorgenomen ontwikkeling.

Zoals hierboven reeds beschreven heeft er nog geen officiële besluitvorming plaatsgevonden over de mogelijk toekomstige verbinding tussen de Julianstraat en de Peter Zuidlaan. In dat verband hoefde er bij het opstellen van het akoestisch onderzoek niet met deze mogelijke verkeersverandering rekening te worden gehouden.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze: Er is geen akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege de komst van het voorziene bedrijf (klankbordwerking).

Reactie: De invloed van het gebouw is wel onderzocht, maar is per abuis niet in het ontwerpplan opgenomen. Uit dit onderzoek, uitgevoerd door de ODZOB d.d. 7 februari 2014 en later aangevuld met een toelichting d.d. 19 juni 2014, blijkt dat er enerzijds sprake is van toename van het geluid bij enkele woningen vanwege reflectie van het wegverkeerslawaai vanwege de nieuwe weg. Anderzijds zorgt het nieuwe gebouw ook voor afscherming van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Heistraat en de A2. Uit het onderzoek blijkt dat deze effecten elkaar opheffen, waarbij in de meeste gevallen zelfs sprake is van een geringe verlaging van de cumulatieve geluidsbelasting.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het onderzoek zal als bijlage bij het vast te stellen wijzigingsplan worden toegevoegd. De toelichting wordt hierop aangepast.

Zienswijze: Er is geen onderzoek verricht naar de mogelijk te verrichten activiteiten in de avond- en nachturen waarvoor strengere normen gelden.

Reactie: Bij de (planologische) beoordeling of een bedrijf is toegelaten hoeft niet in detail te worden ingegaan op activiteiten in de avond- of nachtperiode. De genoemde strengere normstelling voor deze perioden volgt uit de Wet milieubeheer c.q. Activiteitenbesluit milieubeheer. De toetsing hiervan vindt in dat kader plaats en niet bij de planologische procedure tot vaststellen van onderhavig wijzigingsplan.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

e. Luchtkwaliteit

Zienswijze: Conclusie 'niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit' is niet nader onderzocht/onderbouwd.

Reactie: De verwachte verkeersintensiteit van het verkeer op de Heistraat – Zoom vanwege de komst van het bedrijf bedraagt circa 100 verkeersbewegingen waarvan 30% vrachtwagenbewegingen. In de toelichting van par. 4.11 staat 228 verkeersbewegingen. De toelichting zal hierop worden aangepast. Op basis van het aangepaste aantal verkeersbewegingen blijkt evenals het eerder genoemde aantal in het ontwerp wijzigingsplan dat, de grens voor 'Niet in betekende mate' niet wordt overschreden. De berekening is gebaseerd op de rekentool van het ministerie van I en M. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van diverse lokale en rijkswegen waaronder de N2 en de A67. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de huidige luchtkwaliteit. Daarbij maakt het voor de uitkomst van het onderzoek geen verschil of de verkeersbewegingen zich alleen voordoen in de spijstijden danwel gespreid plaatsvinden over de dag. Er hoeft ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit geen nader onderzoek plaats te vinden.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. De toelichting wordt aangepast.

Zienswijze: Er is geen aandacht in toelichting besteed aan PM_{2,5}.

Reactie: Tot 2015 hoeven ruimtelijke plannen niet getoetst te worden aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Desondanks kan worden opgemerkt dat PM₁₀- en PM_{2,5}-concentraties onderling sterk zijn gerelateerd. Uit de analyse van het Planbureau voor de Leefomgeving volgt dat, uitgaande van de huidige kennis over emissies en concentraties van PM₁₀ en PM_{2,5}, gesteld kan worden dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de toekomstige grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Aangezien uit de rekentool blijkt dat de toename van PM₁₀ slechts 0,13 µg/m³ bedraagt, mag er - gezien voormelde relatie tussen beide concentraties - van uitgegaan worden dat ook PM_{2,5} geen probleem oplevert.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

f. Water

Zienswijze: Door de verhoogde concentratie van water bestaat de kans op effecten op de woningen (Kruisstraat 119, 121, 123, 130, 130A, 132A, 136, 138) zoals bijvoorbeeld lekkage van de kelders en/of verzakking van de woningen. Hier is in het plan onvoldoende rekening mee gehouden.

Reactie: De wateroverlastsituatie als gevolg van uittredend rioolwater vanuit het gemengde riool in de Kruisstraat is bij de gemeente bekend. Derhalve is gekozen om de afwikkeling van het hemelwater vanuit het plangebied niet te koppelen met de bestaande gemengde riolering in de Kruisstraat. Het afstromende hemelwater zal in de retentievoorziening worden geborgen. Als deze retentie volledig gevuld is kan het water overlopen naar een nieuw aan te leggen regenwaterriool dat wordt aangesloten op het bestaande regenwaterriool van de Zoom / Gareel (Slot-Oost). Het hemelwater afkomstig vanuit het plangebied wordt dus niet aangesloten op het bestaande gemengde riool in de Kruisstraat. De waterhuishouding in de Kruisstraat zal als gevolg van de ontwikkeling dus niet wijzigen.

Voormelde retentievoorziening is ontworpen zodat een bui kan worden geborgen met een herhalingstijd van 1 maal per 10 jaar. Dit is een neerslaggebeurtenis met een dermate grote omvang dat deze theoretisch slechts 1 maal per 10 jaar voorkomt.

De retentievoorziening zal leeglopen middels infiltratie naar de ondergrond. Deze infiltratie wordt bewerkstelligd door het aanbrengen van een goed doorlatend zandpakket naar de ondergrond en grindpalen. Eventuele leemlagen (slecht doorlatend) worden hierbij doorbroken. De stroming van het infiltrerende hemelwater zal dan hoofdzakelijk verticaal zijn in de niet met grondwater verzadigde zone. De reikwijdte van het geïnfiltreerde hemelwater in horizontaal vlak zal bij het doorbreken van de leemlagen maximaal enkele meters bedragen (maximaal 2 à 3 meter) ten opzichte van de insteek van de bodem. Daarnaast is een substantiële grondwaterstandsverhoging als gevolg van het infiltreren van het afstromende hemelwater nihil aangezien nu ook al het hemelwater in het gebied infiltreert. Het verschil is dat het hemelwater niet over het gehele terrein kan infiltreren, maar enkel lokaal.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

g. Behoud groene bufferzone

Zienswijze: Het groene gebied aan de overzijde van de Heistraat op het grondgebied van Eindhoven wordt in de toekomst ontwikkeld. Het terrein waarop het wijzigingsplan uitvoering krijgt zal ook bebouwd worden. Hierdoor zal er geen groene buffer meer zijn tussen de wijk Zeelst en het grondgebied aan de noordzijde van de Heistraat. Er wordt in het wijzigingsplan hier onvoldoende rekening gehouden.

Reactie: Het onderhavig terrein aan de Heistraat-Zoom betreft een braakliggend niet ontsloten terrein, liggend in het stedelijk gebied. De gemeente is sinds de jaren negentig voornemens geweest om een gebied nabij de Heerbaan-Heistraat te ontwikkelen (project Slot-Oost). Het onderhavige perceel aan de Heistraat-Zoom maakte tevens deel uit van deze potentiële ontwikkellocatie.

De gemeente is in eerste instantie voornemens geweest om het totale gebied (Heerbaan – Heistraat) te ontwikkelen ten behoeve van kantoren en woningbouw. In een later stadium is besloten om het gebied aan de Heistraat-

Zoom te ontwikkelen onafhankelijk van het totale ontwikkelgebied Slot-Oost. Reden hiervoor was dat niet langer gewacht kon worden met de infrastructurele werkzaamheden in het gebied welke voortvloeide uit het Verkeerscirculatieplan (VCP) 2007.

Om invulling te geven aan de in het VCP 2007 opgenomen gewijzigde aansluiting van de Peter Zuidlaan en de Kruisstraat op de Heistraat, is het bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat' in procedure gebracht. De gemeente vond het wenselijk dat er op het binnenterrein een stedelijke ontwikkeling zou kunnen plaats vinden binnen afzienbare termijn. Omdat ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan er nog geen concrete kandidaat was voor het perceel, is besloten om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat – binnen de hiertoe gegeven planologische kaders - snel en adequaat kan worden ingespeeld op een toekomstige vraag. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de groenbestemming zou kunnen worden gewijzigd naar een bestemming ten behoeve van bedrijven, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden.

De gemeente is nooit voornemens geweest om het perceel definitief in te richten als een groengebied. Op de kaart behorende bij de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie, is het gebied daarom ook niet aangeduid als een 'groengebied' waarbij sprake is van een structurele groende invulling. Het perceel is gelegen in het stedelijk gebied evenals het gebied op grondgebied van de gemeente Eindhoven aan de overzijde van de Meerenakkerweg. Wel streeft de gemeente naar een versterking van de groenstructuur van de wegen rondom het plangebied (Heistraat, Zoom, Meerenakkerweg). In dit verband is de gemeente momenteel in samenwerking met de gemeente Eindhoven bezig om hiervoor een inrichtingsplan op te stellen. Dit plan zal nog op een later moment met de omwonenden worden besproken.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

h. Waardedaling woning (planschade)

Zienswijze: Er wordt gesteld dat uitvoering van het ontwerpwijzigingsplan zal leiden tot waardevermindering van de woning (en tuin).

Reactie: Het is mogelijk om op grond van artikel 6.1, lid 2 sub b Wro binnen vijf jaar na vaststelling van het wijzigingsplan een aanvraag in te dienen voor een tegemoetkoming in schade (planschade).

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

i. Strijd met de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Zienswijze: Er wordt niet ingegaan op de 30-m afstandsnormen.

Reactie:

Het bedrijf valt in milieucategorie 2. Uitgaande van omgevingstype gemengd gebied geldt in een richtafstand van 10 m in plaats van 30 m. Verwezen wordt hier naar blz. 30 van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is reeds in par 4.7 van het wijzigingsplan verwoord.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze: Er wordt geen aandacht besteed aan het aspect geur.

Reactie: Er dient getoetst te worden aan het aspect met de grootste afstand. In dit geval is dit het aspect geluid; 10 m. Voor geur bedraagt de afstand 0 m.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze: Er is niet onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het perceel van appellant is nl. niet gelegen in een gemengd gebied.

Reactie: In de VNG – brochure 'Bedrijven en milieuzonering' staat op pagina 29 dat er sprake is van 2 omgevingstypen: 'de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'de omgevingstype gemengd gebied.' In de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied staat vermeld dat langs de rand van een dergelijk gebied weinig verstoring is door verkeer. In onderhavige situatie is er sprake van de aanleg van een nieuwe weg met rotonde. Deze wordt planologisch mogelijk gemaakt door het onherroepelijke bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'. In dit verband is er derhalve geen sprake van de omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied' maar 'de omgevingstype gemengd gebied.'

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

j. Het onderzoek naar vleermuizen is onvolledig

Zienswijze: Het onderzoek naar vleermuizen is niet volledig. Tevens is het onduidelijk of een ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk is niet.

Reactie: Dit onderdeel van de zienswijze is door een van de belanghebbenden tevens ingebracht bij het bezwaar op de verleende kapvergunning d.d. 9 januari 2014. Het betreft hier het besluit tot het kappen/rooien van bomen op het perceel waar tevens onderhavig wijzigingsplan op toeziet. De beslissing op bezwaar is inmiddels verzonden waarbij besloten is het besluit (kapvergunning) in stand te laten met een nadere aanvulling. Een deel van deze aanvulling wordt hieronder verwoord.

De gemeente heeft tijdens de bezwaarfase inzake de kapvergunning een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Dit rapport opgesteld door Ecologica genaamd: 'Notitie inspectie boomholten Heistraat te Veldhoven' d.d. 25 maart 2014 is als bijlage bij het wijzigingsplan toegevoegd.

In het kader van de beslissing op bezwaar is door de gemeente het volgende overwogen:

Uit het onderzoek van Ecologica blijkt dat de planlocatie geen verblijfplaats biedt aan vleermuizen en dat geen verder nader onderzoek aan de hand van het vleermuizenprotocol nodig is om de waarde van het gebied als foerageergebied en vliegroute vast te stellen. Hierbij is in aanmerking genomen dat het vleermuizenprotocol een handleiding biedt voor nader onderzoek, nadat de noodzaak daartoe is vastgesteld. Voor de vraag of nader onderzoek

noodzakelijk is, is van belang dat de verblijfplaatsen van vleermuizen strikt beschermd zijn en dat de foerageergebieden en vliegroutes in samenhang daarmee slechts beschermd zijn voor zover deze essentieel zijn voor die verblijfplaats. Het staat onweersproken vast dat de holtes in de te kappen bomen geen verblijfplaats bieden aan vleermuizen. Daarnaast is van belang dat, voor zover er vleermuizen in het gebied ten noorden van de planlocatie voorkomen, aannemelijk is dat het gaat om de gewone dwergvleermuis. Gebleken is dat er voor deze soort, voor zover de planlocatie gebruikt wordt als foerageergebied, alternatieven voorhanden zijn en dat de waarde als vliegroute nihil of beperkt is, aangezien er geen doorgaande beplantingsstructuur aanwezig is. Bovendien is gebleken dat de gewone dwergvleermuis niet kritisch is ten aanzien van licht, waardoor deze soort ook 'obstakels' als de Kempenbaan of, in dit geval, de Heistraat kan oversteken.

Voorts is niet aannemelijk dat andere vleermuissoorten dan de gewone dwergvleermuis ten noorden van de planlocatie voorkomen vanwege de landschapsstructuur en de mate van verlichting. Die andere soorten zijn kritischer ten aanzien van hun leefgebied voor wat betreft het aanwezige groen en de verlichting.

Op basis van het onderzoek van Ecologica van 25 maart 2014 kan worden vastgesteld dat het kappen/rooien van de bomen evident niet in strijd is met de verboden van artikel 10 en artikel 11 van de Ffw. Daardoor is een verklaring van geen bedenkingen ook niet nodig. Datgene wat gesteld is in het rapport van Kruidbos van 26 maart 2014, opgesteld in opdracht van bezwaarmaker, leidt niet tot een andere conclusie.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderzoek volledig is en er geen ontheffing van de flora- en faunawet noodzakelijk is.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

k. Geen algemeen belang, alternatieve locaties, strijd met gemeentelijk beleid

Zienswijze: Het wijzigen van de bestemming Groen naar de bestemming Bedrijf is in strijd met het beleid van de gemeente. Het vervoersbedrijf Bor in de Kruisstraat is gedwongen te verplaatsen als gevolg van een beperking in de tijden waarop vrachtwagens mochten uitrijden. Tevens zijn er voldoende andere alternatieve locaties beschikbaar waar het bedrijf zich kan vestigen. Er is strijd met de Maatschappelijke structuurvisie.

Reactie:

Het vervoersbedrijf Bor is verhuisd naar Eindhoven (Acht). Het betreft hier echter geen gedwongen verplaatsing. De eigenaar heeft zelf besloten naar een andere locatie te verhuizen. Dit bedrijf is overigens qua bedrijfsvoering niet vergelijkbaar met het bedrijf Bazelmans AVR. Bor is een transportbedrijf dat rijdt met zware vrachtwagens (opleggers en combinaties) terwijl de (vracht)vervoersbewegingen van Bazelmans AVR voornamelijk uitgevoerd worden met middelzware vrachtwagens en busjes.

Voldoende alternatieve locaties:

Inzake alternatieve locaties wordt verwezen naar het antwoord op de zienswijze genoemd onder B (Strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder voor duurzame verstedelijking)).

Strijd met maatschappelijke structuurvisie:

De maatschappelijke structuurvisie geeft de toekomstvisie van Veldhoven weer waarbij de komende jaren wordt geïnvesteerd in wijkbeheer en participatie, in leefbaarheid en zorg. Deze visie heeft niet tot doel te benoemen waar ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn. In dit verband is de gemeentelijke ruimtelijke structuurvisie relevant.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

I. Geen voetpad in plangebied

Zienswijze: Er is geen voetpad in het plangebied opgenomen richting Peter Zuidlaan.

Reactie: In het plangebied zijn inderdaad niet overal voetpaden opgenomen. De inschatting is gemaakt, gezien de omliggende loopstructuren (richting de Hovenring is bijvoorbeeld ook geen voetpad aanwezig) en het aan de buitenkant gelegen plangebied ten opzichte van de wijk, dat er relatief weinig mensen gebruik maken van de voetpaden. Deze ruimte is anders ingevuld, meestal door groen/bomen. Voetgangers kunnen en mogen bij het ontbreken van een voetpad gebruik maken van het fietspad. In het plan zijn namelijk fietspaden aanwezig, daar waar geen voetpad ligt. Dit wordt voldoende veilig geacht. De gemeente is momenteel in samenwerking met de gemeente Eindhoven bezig om de groenstructuur aan de Heistraat, Zoom en Meerenakkerweg te versterken. Hiervoor wordt een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan zal nog op een later moment met de omwonenden worden besproken.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

m. Algemeen belang versus privé belang

Zienswijze: Er wordt getwijfeld aan de onafhankelijkheid van de burgemeester nu laatstgenoemde in privésfeer omgaat met initiatiefnemer.

Reactie: Het college van burgemeester en wethouders dient elk besluit in alle zorgvuldigheid en onpartijdigheid te nemen. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat het college van burgemeester en wethouders (meer specifiek de burgemeester) in deze zaak het privé belang van initiatiefnemer boven het algemeen belang heeft gesteld.

Om elke vorm van partijdigheid te voorkomen, heeft de burgemeester ervoor gekozen om bij elke besluitvorming welke plaatsvindt in de collegevergadering inzake de ontwikkeling van het perceel Heistraat – Zoom, geen stem uit te brengen. Tevens is hij niet bij de beraadslagingen aanwezig.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

n. Verouderde en verkeerde informatie en foto's

Zienswijze: De informatie die de gemeente gebruikt is verouderd. Tevens wordt er gebruik gemaakt van oude foto's waardoor een verkeerd beeld ontstaat van de (verkeers)situatie rondom de directe omgeving van het bedrijf.

Reactie: In de toelichting wordt per abuis het verhuurbedrijf van bussen genoemd. Dit bedrijf is niet meer op de genoemde locatie gevestigd. De toelichting zal hierop worden aangepast. Enkele foto's zijn inderdaad enigszins verouderd, maar dit heeft geen directe gevolgen voor de leesbaarheid van het plan. Om elke onduidelijkheid weg te nemen, zullen enkele foto's worden geactualiseerd c.q. vervangen.

Conclusie: Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. De toelichting (tekst en foto's) zal deels worden aangepast.

o. Verkwisting gemeenschapsgelden

Zienswijze: het besluit van de gemeente om het mogelijk te maken dat het bedrijf op de betreffende locatie wordt gerealiseerd, zorgt voor veel kosten voor de gemeenschap.

Reactie: De gemeente zal de betreffende locatie verkopen aan het bedrijf. In de vastgestelde grondprijs zijn tevens de kosten verdisconteerd welke zich voordoen bij een ruimtelijke/juridische procedure. In dit verband komen de kosten voor het bouwrijp maken, planschade etc. indirect voor rekening van de koper. Er is in dit verband geen sprake van verkwisting van gemeenschapsgelden.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

p. Woongenot wordt aangetast

Zienswijze: Dit aspect is onvoldoende onderzocht. Een mogelijke oplossing zou zijn het plaatsen van een schansmuur.

Reactie: Bij enkele woningen dienen nadere maatregelen aan de woning te worden genomen inzake de geluidsbelasting. Deze maatregelen vloeien niet voort uit het wijzigingsplan, maar uit het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde welke is genomen inzake de aanleg van de nieuw aan te leggen weg en rotonde. De gemeente is dit inmiddels verder aan het uitwerken. Het plaatsen van een schansmuur zal, als het gaat om het aspect geluid, alleen effect hebben op de begane grond. Een dergelijke maatregel wordt derhalve niet wenselijk geacht.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

q. Belastende handelingen: strijd met rechtszekerheidsbeginsel

Zienswijze: Het aanhoudend wijzigen van de woonomgeving van appellant door verschillende overheden is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie: In de omgeving van het gebied van het wijzigingsplan is de afgelopen jaren veel veranderd. Het betreft hier met name infrastructurele werkzaamheden. Hiervoor zijn diverse juridische trajecten doorlopen waartegen belanghebbenden konden ageren. Er is in deze geen sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

r. WOB-verzoek

Zienswijze: De zienswijze dient tevens te worden opgevat als een WOB-verzoek inzake de onderliggende overeenkomsten.

Reactie: Dit verzoek wordt via een apart traject in behandeling genomen en staat los van de beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie: Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.3. Totaal overzicht indieners en onderdelen van zienswijzen

Indiener Zienswijze	Onderdelen waarop zienswijze betrekking heeft	
1	A, B, C, D, E, F, G en H	
2	A, B, C, D, E, F, G en H	
3	B, D, I en J	
4	A, D en K	
5	A, B, C, D, E, F, G, H, M, N, O, P, Q en R	
6	A, B, C, D, E, F, G, H, K, M en N	
7	A, B, C	
8	A, B, C, D, E, F, G, H, M en N	
9	A, G, K en L	
10	A, B, C, D, E, F, G, H en K	
11	A, B, G, H en K	
12	A, B, C, D, E, F, G, H en K	
13	A, B, C, D, E, F, G, H, K en Q	
14	C, D, E, F, H,	

2.4. Totaal overzicht aanpassingen wijzigingsplan Heistraat – Zoom nav zienswijzen

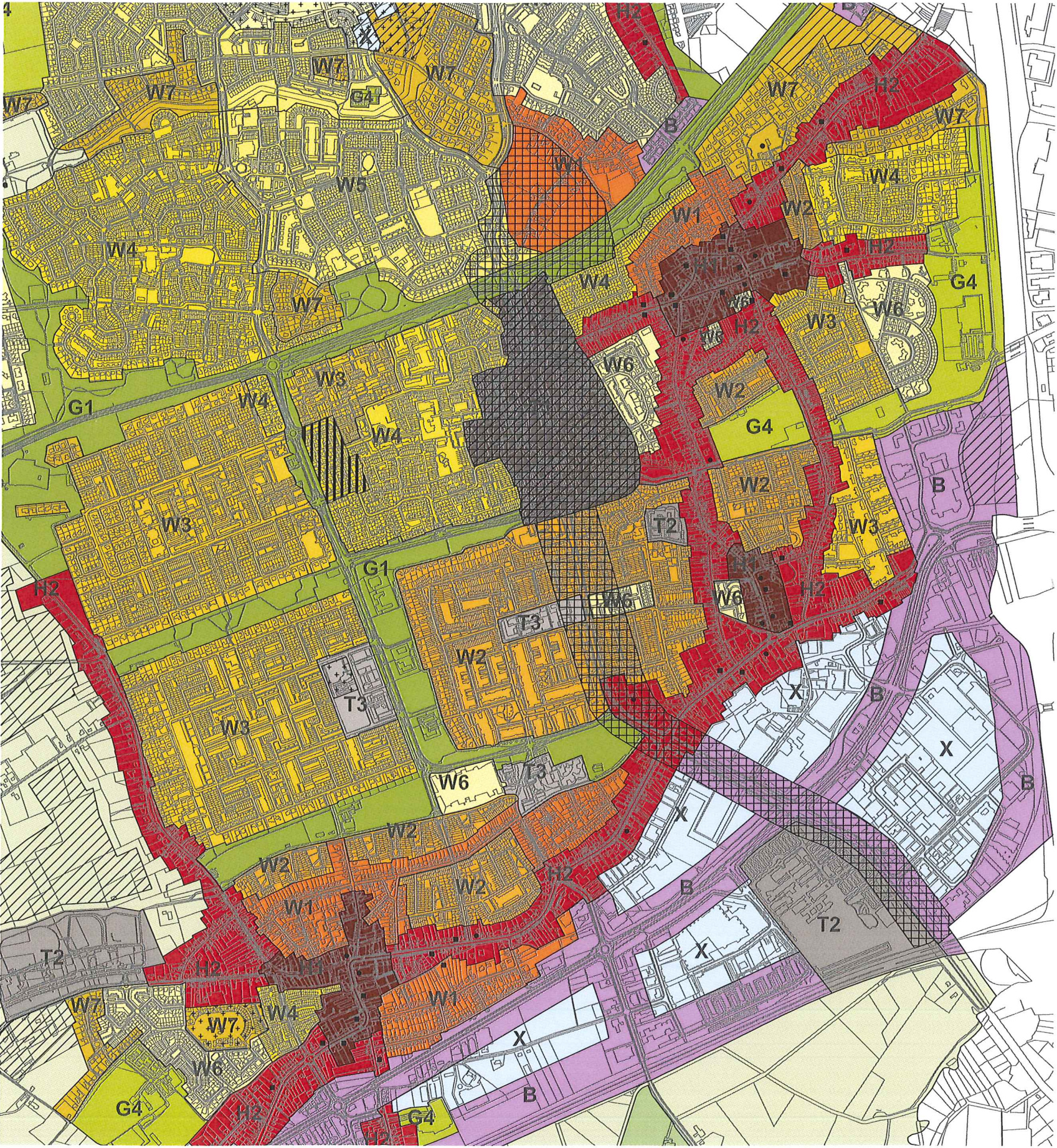
TOELICHTING
Toevoeging paragraaf over ladder voor duurzame verstedelijking
Aanpassing paragraaf over verkeersgeneratie
Toevoegen als bijlage Akoestisch onderzoek Reconstructie Slot-Oost d.d. juni 2011, behorende bij bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'
Toevoegen als bijlage addendum akoestisch onderzoek (memo) Reconstructie Slot-Oost d.d. 28 juli 2011, behorende bij bestemmingsplan 'Aansluiting Kruisstraat'
Toevoegen als bijlage memo Aanvulling akoestisch onderzoek feb – juni 2014 (odzob)
Aanpassing paragraaf over bedrijfszonering: geen verhuurbedrijf van bussen in nabij omgeving.
Aanpassing paragraaf over luchtkwaliteit nav aangepaste cijfers verkeersgeneratie

3. Ambtshalve aanpassingen

De bijlage HNO toets in het ontwerp d.d. 5 februari 2014 was niet de laatste versie. Deze wordt vervangen door de laatste versie d.d. 12 maart 2014.
--

In de toelichting staat een samenvatting van de waterparagraaf. De gehele waterparagraaf wordt als bijlage bij het plan toegevoegd. De paragraaf over water in de toelichting wordt enigszins uitgebreid.

Bijlage bij deze nota: legenda 'Welstandskaat gemeente Veldhoven.



Planmatig ontworpen woongebieden

- Dorpsuitbreiding
- Planmatige uitbreiding
- Het nieuwe bouwen
- Kleinschaligheid
- Jaren '80-'90
- Thematische in- en uitbreidingen (vanaf jaren '90)
- Individuele woningbouw

Bedrijventerreinen

- Bedrijventerreinen

Groene gebieden

- Structuurbepalend groen
- Buitengebied
- Recreatie- en vakantiewoningen
- Sportcomplexen en groen

Gebieden met bijzondere bebouwingsschema's

- Citycentrum
- Instituten en instellingen
- Thematische bebouwing en complexen