

Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker'

1. Aanleiding bestemmingsplan

In de wijk 't Look, nabij de kruising met de Sterrenlaan, op de hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker, staat een appartementengebouw met momenteel 28 sociale huurwoningen. Deze woningen voldoen niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Hiertoe is een plan uitgewerkt voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw maakt 56 huurwoningen in maximaal vijf bouwlagen mogelijk. Hierdoor neemt de woningvoorraad toe met 28 appartementen, wat aansluit bij de woningbouwopgave die de gemeente Veldhoven heeft. Om dit nieuwe plan te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker' opgesteld en in procedure gebracht.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Ambachtslaan-Klokkenmaker' is op woensdag 30 juni 2021 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad, de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad. Vanaf 2 juli tot en met 12 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven en was het raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl. Tijdens de termijn van terinzageligging stond de mogelijkheid open een zienswijze in te dienen. In totaal is 1 zienswijze ingediend.

3. Ingediende zienswijze

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door: Reclamant 1, registratienummer [21.11022](#).

4. Reactie op ingediende zienswijze

De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk. In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand wordt per onderdeel van de zienswijze een reactie van de gemeente gegeven.

a. Reclamant vreest dat na realisatie van de (extra) woningen er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen met een onaanvaardbare parkeerproblematiek. Dit heeft negatieve gevolgen voor de exploitatie van de supermarkt en daarmee voor de waarde van het onroerend goed.

Reactie gemeente

Het plan is om het bestaande appartementencomplex met 28 appartementen te slopen en een nieuw complex te realiseren met 56 appartementen. Per saldo komen er dus 28 appartementen bij. In de bijlage van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgenomen met een uitgebreide theoretische parkeerberekening. Deze parkeerbalans is opgesteld conform de 'Parkeernormennota 2021: Toepassing parkeercijfers bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven' (juni 2021).

De parkeervraag is op basis van de parkeernormen, de aanwezigheidspercentages uit het CROW (publicatie 381) en dubbelgebruik bepaald. In de huidige situatie zijn 163,2 parkeerplaatsen benodigd en in de toekomstige situatie, na realisering van het plan, 191,4 parkeerplaatsen. Het verschil tussen de toekomstige en huidige situatie bedraagt 28,2 parkeerplaatsen. Vanwege de nieuwe ontwikkeling zijn er dus 28 extra parkeerplaatsen benodigd.

Dit aantal wordt verlaagd vanwege het gebruik van 3 deelauto's en op basis van representatieve tellingen, uitgevoerd op maatgevende uren en dagen.

Deelauto's

In het plan wordt gebruik gemaakt van 3 deelauto's. Volgens de handreiking parkeernormen, deel B van het CROW (2018) vervangt één deelauto 4 tot 8 privé auto's. In de parkeernormennota is voorzichtig ingezet en wordt vooralsnog aangehouden dat 1 deelauto 5 privé auto's vervangt. Dit betekent dat voor 1 deelauto 4 parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden. Ook is in de parkeernormennota bepaald dat per 20 toegevoegde woningen één deelauto mag worden toegepast. Dit is gebaseerd op ervaringscijfers van de aanbieder van de deelauto's. Deze geeft namelijk aan dat één deelauto 10 tot 25 gebruikers heeft. Ook hierbij hebben is in de parkeernormennota voorzichtig ingezet en wordt uitgegaan van 20 gebruikers per deelauto. Dit betekent, dat er voor de herontwikkeling van het appartementencomplex 2,8 deelauto's ($56/20=2,8$) nodig zijn. De inzet van 2,8 deelauto's ten behoeve van de ontwikkeling bespaart daarmee 11 parkeerplaatsen ($2,8 \times 4 = 11,2$).

Tellingen

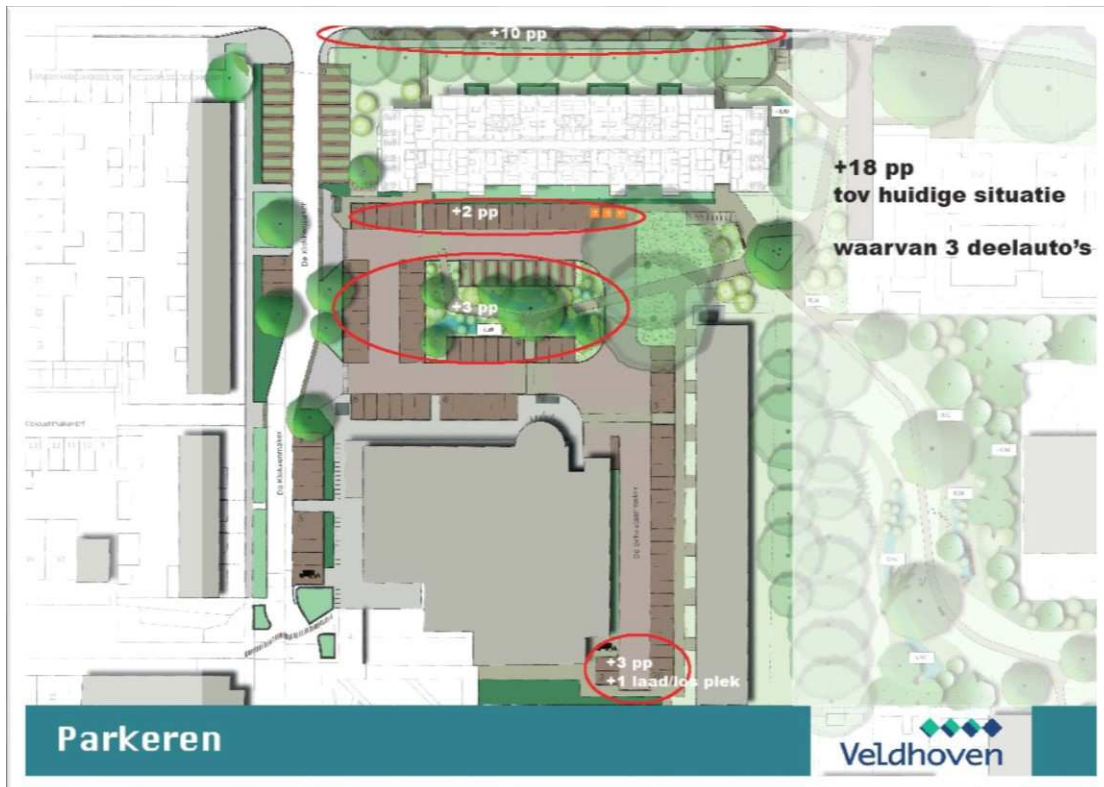
Uit tellingen in 2017 volgt, dat de feitelijke parkeervraag op het drukste moment 4 parkeerplaatsen lager ligt dan de theoretische parkeervraag. Hierbij is een marge van 10% restcapaciteit genomen. Van dit overschot aan 4 parkeerplaatsen kan worden gesteld, dat deze in de praktijk niet worden gebruikt en dus mee mogen worden genomen c.q. in mindering mogen worden gebracht bij het bepalen van de parkeerbehoefte van het nieuwe appartementengebouw.

In totaal betekent dit dat er per saldo 13 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden:

Theoretische parkeerberekening:	28	parkeerplaatsen
Overschot tellingen:	- 4	parkeerplaatsen
3 Deelauto's:	-11	parkeerplaatsen

Benodigd aantal parkeerplaatsen:	13	parkeerplaatsen

Dat in de directe omgeving van het plan voldoende ruimte is voor de realisering van de parkeerplaatsen volgt uit de bij het bestemmingsplan gevoegde parkeerbalans en uit onderstaande illustratie van de ligging van de toekomstige parkeerplaatsen.



Uit bovenstaande afbeelding volgt, dat de gemeente in totaal niet 13 parkeerplaatsen, maar 18 parkeerplaatsen in het direct aangrenzende gebied gaat aanleggen. Dit zijn 5 parkeerplaatsen meer dan de berekende behoefte. Het aanbod ligt daarmee dus hoger dan de vraag. Hierdoor wordt, in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, aan de parkeerbehoefte voldaan.

De realisering van 18 parkeerplaatsen is anders dan in de parkeerbalans van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In de parkeerbalans wordt namelijk uitgegaan van de realisering van 23 extra parkeerplaatsen. Uit nader onderzoek volgt dat 1 parkeerplaats bij de Schaatsenmaker niet mogelijk is. Daarnaast was in de parkeerbalans uitgegaan van de realisering van 4 extra parkeerplaatsen aan de Klokkemaker. De herinrichting van de Klokkemaker met de extra parkeerplaatsen wordt uitgevoerd, maar dit staat verder los van voorliggend plan. Deze twee ontwikkelingen koppelen wij dan ook niet meer aan elkaar. De herinrichting van de Klokkemaker nemen wij dan ook niet meer mee in de parkeerbalans. De parkeerbalans wordt hierop aangepast.

Dat sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk en dus een vermindering van de waarde van het onroerend goed, zoals reclamant stelt, is gelet op het voornoemde dan ook geen sprake.

b. Aan de verplichting in artikel 7.4.1 onder a van de planregels om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeerruimte wordt niet voldaan en deze afwijking is ook niet gemotiveerd. De parkeerbalans waar naar wordt verwezen maakt dit niet anders. Bovendien is de parkeerbalans onzorgvuldig en onduidelijk tot stand gekomen. Onduidelijk is hoeveel plekken exact gerealiseerd moeten worden om te voorzien in voldoende parkeerplekken voor de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente

In artikel 7.4.1 is bepaald dat in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien. Hierbij is een verwijzing opgenomen, dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de parkeerbalans zoals deze is opgenomen in de

bijlage. Op basis van de (aangepaste) parkeerbalans volgt dat 13 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de parkeervraag als gevolg van dit plan te kunnen voldoen. De gemeente realiseert echter 18 parkeerplaatsen. Dit aantal is ook als zodanig gecommuniceerd met de buurt.

Van belang is dat de parkeerplaatsen niet alleen worden gerealiseerd, maar ook in stand worden gehouden. Dit kan duidelijker geregeld worden in de regels van het bestemmingsplan. Ook is geen verwijzing opgenomen naar de nieuwe gemeentelijke parkeernormennota, welke in juni 2021 is vastgesteld. Overigens volgt uit de parkeerbalans dat de te realiseren parkeerplaatsen niet op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd. Om onduidelijkheid hierover weg te nemen, wordt artikelen 7.4. en 8.3. vervangen door de volgende regeling:

7.4. Parkeren - Bouwen

7.4.1 Algemeen

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven 'Parkeernormennota 2021', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid.

7.4.2

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 sub a indien:

- a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, omdat er een bijzonder gemeentelijk belang met de verwezenlijking is gemoeid;
- b. de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de parkeerdruk;
- c. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Als dit parkeerplaatsen zijn die behoren tot het openbaar gebied, dient via representatieve tellingen te worden aangetoond dat er op momenten dat er gebruik van de parkeerplaatsen wordt gemaakt, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

8.3. Parkeren - Gebruik

8.3.1 Algemeen

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven 'Parkeernormennota 2021', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te

stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid.

8.3.3. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 sub a indien:

- a. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, omdat er een bijzonder gemeentelijk belang met de verwezenlijking is gemoeid;
- b. de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de parkeerdruk;
- c. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Als dit parkeerplaatsen zijn die behoren tot het openbaar gebied, dient via representatieve tellingen te worden aangetoond dat er op momenten dat er gebruik van de parkeerplaatsen wordt gemaakt, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Zoals uit onze reactie op de overige onderdelen van de zienswijze (zie sub a, c en d) volgt, zijn wij van mening dat de parkeerbalans zorgvuldig tot stand is gekomen. Ter verduidelijking van de parkeerbalans hebben wij deze aangepast, teneinde de leesbaarheid te vergroten. Verder is de balans aangepast aan de laatste inzichten (zie bijlage 1).

c. Aan de parkeerbalans liggen een parkeerdrukmeting en onderzoeksgebied ten grondslag die onvoldoende representatief zijn en de bestaande parkeerproblematiek maskeren. Volgens reclamant is er (in de praktijk) sprake van een parkeertekort.

Reactie gemeente

In tegenstelling tot hetgeen reclamant opmerkt, is er geen sprake van een bestaand parkeertekort. Dit volgt immers niet uit de parkeertellingen die in 2017 zijn uitgevoerd. Uit deze tellingen volgt zelfs dat er sprake is van een parkeeroverschot. Er is bewust gekozen om tellingen uit 2017 te gebruiken. Tellingen in 2019 of 2020 zouden immers niet representatief zijn. Zo werden de woningen in 2019 bewoond door anti-krakers, die over het algemeen minder beschikking over auto's hebben, wat daarmee geen goed inzicht in de bezettingsgraad en daarmee een vertekend beeld van de tellingen kan geven. Voorts heerste in 2020 het Covid-19 Virus, wat eveneens tot een vertekend beeld in het reis- en parkeergedrag zou geven. De tellingen uit 2017 geven een representatief beeld: destijds woonden in de betreffende appartementen dezelfde doelgroep als de toekomstige huurders en was de verkeer- en parkeersituatie overeenkomstig de huidige situatie. Hierbij is zekerheidshalve nog een extra marge opgenomen van 10% restcapaciteit.

In de parkeerbalans is een parkeergebied vastgesteld. Dit gebied is dusdanig bepaald, dat alle parkeerplaatsen die nabij de functies van het wijkwinkelcentrum en het appartementengebouw dubbel gebruikt kunnen worden in het parkeergebied zijn meegenomen. Dit parkeergebied grenst aan het plangebied en is gesitueerd in de directe nabijheid van het wijkwinkelcentrum. Hierdoor is de loopafstand in alle gevallen beperkt. Juist door dit gebied te kiezen kan de parkeerbehoefte goed en volledig inzichtelijk gemaakt worden.

Gelet op het voornoemde, zien wij geen reden om uit te gaan van een onjuiste parkeerdrukmeting, een onjuist parkeergebied danwel een bestaand parkeertekort.

Mocht er in de praktijk, in tegenstelling tot wat blijkt uit de parkeertellingen, toch sprake zijn van een parkeertekort, dan zijn wij van mening (met verwijzing naar vaste jurisprudentie) dat enkel rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van de extra woningen die het plan mogelijk maakt. Omdat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien, staat mogelijke bestaande parkeerdruk de realisering van het plan daarmee niet in de weg.

d. Reclamant kan zich niet vinden in het toegepaste dubbelgebruik en de inzet van deelauto's. Wat betreft de deelauto's wordt ten onrechte het uitgangspunt gehanteerd dat 1 deelauto 20 gebruikers heeft. Onduidelijk is hoe het aantal gebruikers van de deelauto's wordt bepaald.

Reactie gemeente

In de parkeerbalans is toegelicht, dat er voor is gekozen om dubbelgebruik in de parkeerberekening te betrekken. Omdat in de directe omgeving van het nieuwe appartementengebouw een wijkwinkelcentrum aanwezig is, kunnen de parkeerplaatsen op bepaalde momenten in de week gebruikt worden door bezoekers van het wijkwinkelcentrum en op andere momenten door de bewoners van de woningen. Zo kan een bezoeker van de supermarkt op zaterdagmiddag parkeren op een plek waar op andere momenten een bewoner parkeert. De berekeningen van het dubbelgebruik zijn gebaseerd op de aanwezigheidspercentages uit de 'Parkeernormennota 2021', welke zijn gebaseerd op de algemeen aanvaardbare aanwezigheidspercentages uit de CROW Publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarnaast zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk en vrij uitwisselbaar. Wij zien dan ook geen reden om er vanuit te gaan, dat dubbelgebruik niet tot de mogelijkheden behoort.

Ons uitgangspunt is dat 1 deelauto 20 gebruikers heeft. Hierbij is de gemeente terughoudend geweest, aangezien Amber Mobility op basis van ervaringscijfers aangeven, dat een deelauto 10 tot 25 gebruikers hebben. Omdat het gebruik van deelauto's relatief nieuw is in Veldhoven, achten we dit een reële aanname. Deze aanname is overeenkomstig onze Parkeernormennota.

e. Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de beoogde herinrichting van de Klokkenmaker, waardoor in de omgeving straks sprake is van een andere situatie met minder parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

In de parkeerbalans bij het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met de herinrichting van de Klokkenmaker. Zoals gesteld in onze reactie onder sub a betreft de herinrichting van de Klokkenmaker een ander project en wordt deze (ook in de aangepaste parkeerbalans) losgekoppeld van voorliggende ontwikkeling. Dit betekent overigens niet, dat de herinrichting niet wordt uitgevoerd of tot minder parkeerplaatsen leidt in de omgeving. In tegenstelling juist! Na de herinrichting van de Klokkenmaker zijn er juist meer parkeerplaatsen. Van extra parkeerdruk in de omgeving door de herinrichting zal dan ook geen sprake zijn.

f. Door de beoogde herinrichting van het parkeerterrein en de omgeving zijn er straks diverse negatieve wijzigingen. Zo wordt onvoldoende rekening gehouden met de draaicirkel van de vrachtwagens voor de bevoorrading van de winkels, komt de laad- en losplek direct naast het inleverpunt van het glaswerk te liggen, worden de afvalbakken recht voor de ingang van de supermarkt gepositioneerd en is de winkelwagentjesvang verdwenen waardoor de klanten moeten omlopen.

Reactie gemeente

In een bestemmingsplan wordt bepaald waarvoor de gronden in het plangebied gebruikt mogen worden en wat er op gebouwd mag worden. De daadwerkelijke inrichting van het terrein betreft een uitwerking, wat niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. De opmerkingen van reclamant hebben bovendien met name betrekking op gronden welke niet in het plangebied zijn gelegen, maar daarbuiten. Over de inrichting van het terrein zijn wij in gesprek met reclamant, waarbij wij graag willen meedenken aan oplossingen van de zorgpunten met betrekking tot de herinrichting van het omliggende terrein en waarvoor wij ook oplossingen zien.

5. Ambtshalve aanpassingen

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Het betreft de volgende aanpassingen in de toelichting:

- Aanvullend ecologisch onderzoek

Voor de ontwikkeling is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop van de bebouwing en de nieuwbouw en naar aanleiding van de resultaten van de quickscan, welke als bijlage 6 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Uit het aanvullende onderzoek volgt dat één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Gelet hierop dienen maatregelen getroffen te worden en dient een ontheffing bij de provincie aangevraagd te worden. Bij deze ontheffingsaanvraag wordt via een ecologisch activiteitenplan onderbouwd op welke wijze de negatieve effecten geminimaliseerd of voorkomen kunnen worden. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op deze bevindingen aangepast en het aanvullende onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

- Aanpassing aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Gelet op de aanpassingen in de parkeerbalans en het aanvullend ecologisch onderzoek wordt de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling hier ook op aangepast.