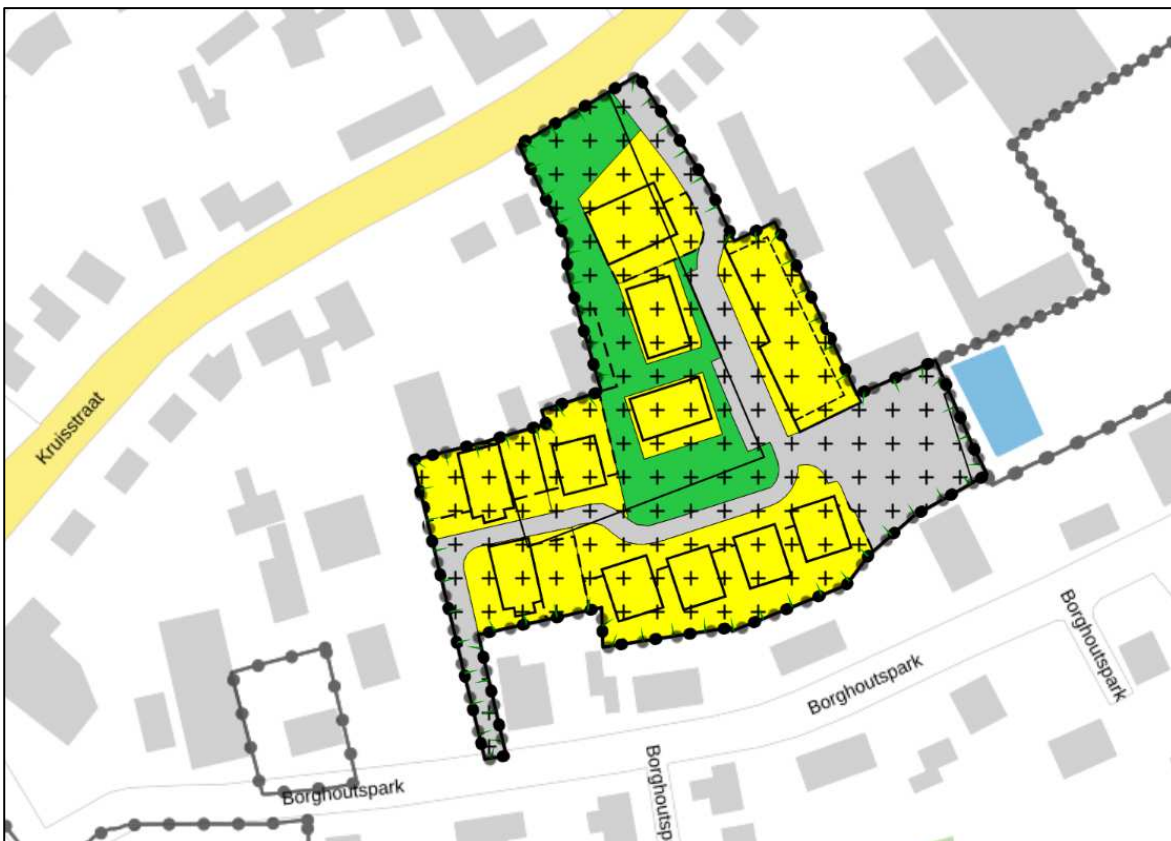


Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116'



1. Aanleiding bestemmingsplan

Op de locatie Kruisstraat 114b-116 bevinden zich in de huidige situatie een vrijstaande villa met bijbehorende garage (bouwjaar 1933), een kantoorpand, bedrijfsgebouwen, een nataaiatelier en 2 voormalige munitiedepotgebouwen.

De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Het planvoornemen draagt de naam 'Kruishorst' en betreft de realisatie van 38 woningen: de transformatie van de 2 voormalige munitiedepotgebouwen naar 2 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen, 18 appartementen en 8 sociale huurappartementen. Daarnaast betreft het planvoornemen het behoud van één woning, namelijk de vrijstaande villa aan de Kruisstraat. Daarmee komt het totaal aantal woningen in de toekomstige situatie op 39 woningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan de procedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116' is op woensdag 29 juni 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad. Hiervan is een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven.

Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

De termijn voor het indienen van een zienswijze lag gedeeltelijk in de zomervakantie. Om die reden is het mogelijk gemaakt om binnen de termijn van de terinzagelegging een pro forma zienswijze in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt. Degenen die een pro forma zienswijze hebben ingediend, hebben tot en met 8 september 2022 de gelegenheid gekregen om alsnog een inhoudelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan te geven. In het volgende hoofdstuk is een overzicht opgenomen van degenen die in aanvang en naderhand (bij pro forma) een inhoudelijke reactie hebben gegeven.

3. Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

In totaal zijn 3 zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1, registratienummer [22.11906](#);
2. Indiener 2, registratienummer [22.11907](#);
3. Indiener 3, registratienummer [22.11950](#) en aanvulling registratienummer [22.13213](#);

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt ingediend zijn. Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. Wij vinden het als gemeente Veldhoven belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom is op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen of niet vast te stellen.

4. Reactie op ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Per zienswijze zijn de onderdelen daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente vervolgens een reactie en wordt aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1 Indiener 1

4.1.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Indiener geeft aan dat het de voorontwerpprocedure is overgeslagen en dat dit in strijd is met de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven'.

Reactie gemeente:

Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie is geen verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. In de gemeentelijke inspraakverordening is deze verplichting niet opgenomen. Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen bestemmingsplannen direct als ontwerp ter inzage te leggen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Ook de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' stelt het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht. Er is bij de bestemmingsplanprocedure dan ook geen sprake van het ten onrechte overslaan van de voorontwerpprocedure.

b. Indiener merkt op dat de gemeenteraad heeft aangegeven om vooruitlopend op de Omgevingswet, volgens die wet te werk wenst te gaan. Dat betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden bekeken of het omliggende gebied ook op een of meerdere onderdelen ruimtelijk aangepast dient te worden. Indiener ziet om deze redenen dan ook graag dat zijn/haar eigendommen en mogelijk nog veel meer omliggende percelen in het voorliggende bestemmingsplan worden betrokken.

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer is al enkele jaren met de gemeente in gesprek om tot een goede ontwikkeling van het plangebied te komen. De gemeente zag geen aanleiding om de eigenaren van de omliggende percelen te benaderen en te vragen of zij hun percelen wilden herontwikkelen. Bij de gemeente zijn verder ook geen verzoeken om vooroverleg en/of principeverzoeken voor herontwikkelingen op de omliggende percelen ingediend die mogelijk aanleiding gaven om omliggende percelen in het voorliggende bestemmingsplan te betrekken.

c. Indiener geeft aan dat de participatie van de omgeving aanzienlijk is ingeperkt, omdat er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zie onderdeel a) en het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Dit is volgens indiener in strijd met de gemeentelijke inspraakverordening en het gemeentelijke participatiebeleid.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad hecht er veel waarde aan dat de omgeving door de initiatiefnemers van een bouwplan tijdig wordt betrokken bij een plan. Om die reden heeft de gemeenteraad dan ook in juli 2021 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. De initiatiefnemer heeft voor dit plan in afstemming met de gemeente een uitgebreid participatietraject doorlopen. Het participatieplan (plan van

aanpak) is terug te vinden in bijlage 19 bij de toelichting. In paragraaf 5.2.1 van de toelichting is het verloop van het participatietraject verder beschreven. Als ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 van deze 'Notitie van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 114b-116'' opgenomen dat het verslag van de omgevingsdialog als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd.

In de gemeentelijke inspraakverordening en het gemeentelijk participatiebeleid is niet opgenomen dat een ontwerpbestemmingsplan niet tijdens de vakantieperiode ter inzage gelegd mag worden. Wij hebben echter wel met de vakantieperiode rekening gehouden door het mogelijk te maken om een pro forma-zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op die manier hebben wij geprobeerd iedereen voldoende gelegenheid te bieden om een zienswijze in te dienen.

d. Volgens indiener is er voldoende behoefte om de bedrijfsgebouwen die nu worden getransformeerd tot woningen als bedrijfsruimten te behouden en te verhuren. Binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' zijn om redenen van een goede match tussen wonen en werken slechts bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ook in de op 8 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Veldhoven wordt dit aangegeven. Volgens indiener valt dan ook niet in te zien op welke gronden nu ineens het bedrijventerrein ter plaatse 'ongewenst' zou zijn.

Reactie gemeente:

Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven wordt de Kruisstraat in Veldhoven gezien als een dorpslint. Daarbij wordt een dorpslint gekenmerkt door een veelheid aan functies en afwisselingen in gebouwen. Wonen en bedrijvigheid kunnen daar inderdaad prima naast elkaar bestaan.

Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven ligt de opgave enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij. In het plangebied bevinden zich op dit moment een vrijstaande villa, twee voormalige munitiedepotgebouwen en bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn in onbruik geraakt. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de realisatie van een gemengd woonmilieu met behoud van aanwezige waardevolle bomen, ontstaat een woonpark dat past bij de schaal en uitstraling van Zeelst. Met deze herontwikkeling van het plangebied wordt daarmee passende ontwikkeling gefaciliteerd.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt paragraaf 2.1 van de toelichting aangescherpt. In de toelichting wordt niet meer gesproken over een 'ongewenst' bedrijventerrein. Bovenstaande uitleg wordt in de toelichting verwerkt.

e. Indiener geeft aan dat zijn/haar bedrijf handelt in personen- en bedrijfsauto's, vrachtwagens en machines. In het vigerend bestemmingsplan 'Zeelst 2016' zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In artikel 5.5.2 is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dat artikel is aangegeven dat het college met een omgevingsvergunning bedrijven in milieucategorie 3.1 kan toestaan. Volgens indiener heeft het college een dergelijke omgevingsvergunning in het verleden verleend, waardoor het bedrijf van indiener gezien kan worden als een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Bij deze milieucategorie hoort volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuhinder' bij vergunde activiteiten in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tussen het bouwvlak 'Wonen' en het bouwvlak 'Bedrijventerrein'. Daarvan is in het plan geen sprake. Het gevolg hiervan is dat er geen sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Klachten zullen ertoe leiden dat de bedrijfsvoering van indiener wordt beperkt.

Reactie gemeente:

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', vastgesteld op 13 december 2016, heeft het perceel van indiener de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Daarmee is deze grond bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2. In artikel 5.5.2 is inderdaad een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag een bedrijf in categorie 3.1 kan toestaan.

In het verleden heeft indiener inderdaad verzocht om een vrijstelling. Bij brief van 18 april 2008 is namens indiener verzocht om ter plaatse een groothandel in gebruikte (bedrijfs)voertuigen te mogen vestigen.

Ten tijde van dit verzoek gold het bestemmingsplan 'Zeelst', vastgesteld op 14 februari 2006. Voor de locatie gold toen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en net als onder het huidige bestemmingsplan 'Zeelst 2016' was de grond bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2. Artikel 8.4.2 van dit voorgaande bestemmingsplan gaf de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het toestaan van bedrijven die maximaal 1 categorie zwaarder waren de toegestane categorie, dan wel vergelijkbaar met 1 categorie zwaardere bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het bedrijf van indiener was in 2008 al ter plaatse gevestigd, maar was echter niet rechtstreeks toegestaan op basis van het bestemmingsplan 'Zeelst'. Omdat dit strijdig was met het bestemmingsplan heeft indiener destijds verzocht om een vrijstelling, waardoor de bedrijfsvoering legaal zou worden.

Op 14 januari 2009 heeft het college van B&W besloten om conform artikel 8.4.2 van het bestemmingsplan 'Zeelst' onder voorwaarden vrijstelling te verlenen aan het verzoek van indiener.

Bij dit vrijstellingsbesluit heeft het college daarbij een planologische vergelijking gemaakt tussen de mate van hinder waarin geen vrijstelling zou worden verleend (hinder van een categorie 2 bedrijf) en de mate van hinder die de bedrijfsvoering van indiener met zich zou meebrengen. Uit de argumenten bij het vrijstellingsverzoek blijkt daarbij, dat door het onder voorwaarden verlenen van de vrijstelling, de bedrijfsvoering van indiener te vergelijken was met een categorie 2 bedrijf.

Eén van de voorwaarden bij het vrijstellingsbesluit is dat het bedrijf moet voldoen aan de geschetste representatieve bedrijfssituatie, inhoudende dat de huidige bedrijfsvoering gehandhaafd dient te blijven.

Er wordt daarmee verwezen naar de representatieve bedrijfssituatie dat in het akoestisch onderzoeksrapport van 27 november 2007 is beschreven en destijds ter onderbouwing van het vrijstellingsverzoek was ingediend.

Op basis van het overgangsrecht in artikel 31.2 van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' geldt dat de op 14 januari 2009 verleende vrijstelling nog steeds van kracht is. Daarmee mag het bedrijf van indiener onder de bij het vrijstellingsbesluit gestelde voorwaarden nog steeds ter plaatse gevestigd blijven.

Conclusie is dat het bedrijf van indiener als gevolg van de opgelegde voorwaarden van de verleende vrijstelling (nog steeds) gezien kan worden als een categorie 2 bedrijf.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is gebleken dat in de rapporten 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v01, 25 november 2020) en 'Akoestisch onderzoek industrielaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) van een verkeerde richtafstand behorende bij het bedrijf van indiener is uitgegaan. Doordat het bedrijf gezien kan worden als een categorie 2 bedrijf, geldt er voor het aspect geluid een kleinere richtafstand. Er is voor het bedrijf van indiener sprake van een richtafstand van 10 meter in plaats van 30 meter (gemend gebied).

De in de alinea hierboven genoemde rapporten zijn naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. Er is in de aangepaste rapporten nu gerefereerd naar het vrijstellingsbesluit van 14 januari 2009. Ook is de juiste richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid gehanteerd. In het kader van de maximaal planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemming (categorie 2 bedrijf) zijn de activiteiten daarnaast gemaximaliseerd op basis van toetsing bij bestaande woningen in de omgeving. Om deze redenen kunnen de uitgangspunten afwijken (ruimer zijn) dan de uitgangspunten die gehanteerd zijn in het eigen akoestisch onderzoek van 27 november 2007 van de feitelijke situatie, dat behoort bij het vrijstellingsbesluit.

In paragraaf 3.3.3. van het aangepaste rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt geconcludeerd dat (alleen) woonblok W binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid van het bedrijf van indiener ligt. Om die reden is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt in hoofdstuk 4.1 geconcludeerd dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad, wanneer de noordgevel van woonblok W uitgevoerd zal worden als zijnde een 'dove' gevel. Dit is voor woonblok W in het bestemmingsplan juridisch en planologisch geborgd met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 2'. In artikel 7.4.3 van de planregels is hierover opgenomen dat het gebruik van woonblok W slechts is toegestaan als het een dove gevel heeft aan alle op de noordzijde gerichte gevels, op zowel de begane grond als de verdiepingen.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze worden de verbeelding en planregels aangepast. Op de verbeelding wordt op de bouwaanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van woonblok W de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 1' opgenomen. In artikel 7 (Wonen-Vrijstaand) wordt bepaald dat bijgehorende bouwwerken binnen deze aanduiding uitsluitend gebruikt mogen worden voor ondergeschikte functies, zoals een berging, garage of plantenkas. In artikel 1 (Begrippen) worden daarnaast de volgende begripsbepalingen opgenomen:

"Functioneel ondergeschikt:

Een ruimte die ongeschikt is als verblijfsruimte, zoals een berging, garage of plantenkas. Het gebruik moet in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dit dat er in deze bijbehorende bouwwerken geen primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken of slaapkamer gerealiseerd mogen worden."

"Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak."

Wij zijn hiermee van mening voldoende onderzocht en geborgd te hebben dat er voor het gewenste plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad.

De aangepaste rapporten worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt hierop aangepast.

f. De stelling in het rapport van De Roever dat de woningen aan de Kruisstraat 106 en 112 bepalend en beperkend zijn voor wat betreft de aan- en afvoer van auto's en motoren en daarom in de avonduren niet op het bedrijf wordt gewerkt is niet juist en

deze stelling is naar de mening van indiener alleen maar ingenomen om te kunnen beweren dat aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. De reparatie van auto's, vrachtwagens en machines en het uitproberen daarvan vindt op het achterterrein plaats en niet via de inrit vanaf de Kruisstraat zoals nu is aangegeven. Als de (vracht)auto's dus in de dagperiode zijn komen aanrijden, is het zeer wel mogelijk dat daaraan in de avonduren wordt gewerkt en dat deze op het achterterrein worden uitgeprobeerd, zoals ook is toegestaan. De geluidswaarden richting de woningen 106 en 112 worden daarbij – ook in de avondperiode – niet overschreden. Dat is wel het geval richting de nieuwe ontwikkeling, waardoor deze beperkend is voor de bedrijfsvoering en een onvoldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners oplevert.

Reactie gemeente:

In het eerder genoemde vrijstellingsverzoek van 18 april 2008 en het daarbij gevoegde akoestisch onderzoeksrapport van 27 november 2007 is als bedrijfssituatie aangegeven dat op het perceel van indiener enkel (bedrijfs)voertuigen worden gestald en verhandeld en dat er geen herstelwerkzaamheden plaatsvinden. In tegenstelling tot wat er in de zienswijze wordt aangegeven mogen er dus geen herstelwerkzaamheden op het perceel van indiener plaatsvinden. Het bedrijf zou dan in strijd met de aan haar verleende vrijstelling van 14 januari 2009 handelen.

Een van de voorwaarden uit de verleende vrijstelling is verder dat voldaan moet worden aan de representatieve bedrijfssituatie zoals is opgenomen in het bij het vrijstellingsverzoek gevoegde akoestisch onderzoeksrapport. Hierin is opgenomen dat de werktijden van 07:45 – 18:00 uur zijn en eenmaal per week wordt overgewerkt tot 21:00 uur. In tegenstelling tot wat er in de zienswijze wordt aangegeven zou er dus eenmaal per week sprake mogen zijn van werkzaamheden in de avonduren (tot 21:00 uur). Deze werkzaamheden zouden (ook in de avond) niet mogen bestaan uit het repareren en uitproberen van de voertuigen. Het bedrijf zou dan in strijd met de aan haar verleende vrijstelling van 14 januari 2009 handelen.

In het kader van de maximaal planologische mogelijkheden van de bedrijfsbestemming (categorie 2 bedrijf) zijn de activiteiten gemaximaliseerd op basis van toetsing bij bestaande woningen in de omgeving. Om deze redenen kunnen de uitgangspunten in het 'Akoestisch onderzoek industrielaawaai' afwijken (ruimer zijn) dan de uitgangspunten die gehanteerd zijn in het eigen akoestisch onderzoek van 27 november 2007 van de feitelijke situatie, dat behoort bij het vrijstellingsbesluit.

Wij zijn van mening voldoende onderzocht en geborgd te hebben dat er voor het gewenste plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad (zie ook reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub e).

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g. In het advies van De Roever wordt aangegeven dat er 'vermoedelijk' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen. Deze motivering is onvoldoende om uit te gaan van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente:

In de rapporten 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v01, 25 november 2020) en 'Akoestisch onderzoek industrielaawaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) is nergens aangegeven dat er 'vermoedelijk' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen. Naar aanleiding van een eerder onderdeel van deze zienswijze (zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub e) zijn de hiervoor genoemde rapporten aangepast.

In paragraaf 3.3.3. van het aangepaste rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt geconcludeerd dat woonblok W binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid van het bedrijf van indiener ligt. Om die reden is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt in hoofdstuk 4.1 geconcludeerd dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad, wanneer de noordgevel van woonblok W uitgevoerd zal worden als zijnde een 'dove' gevel. De term 'vermoedelijk' komt ook in (de conclusies van) de aangepaste onderzoeksrapporten niet voor. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

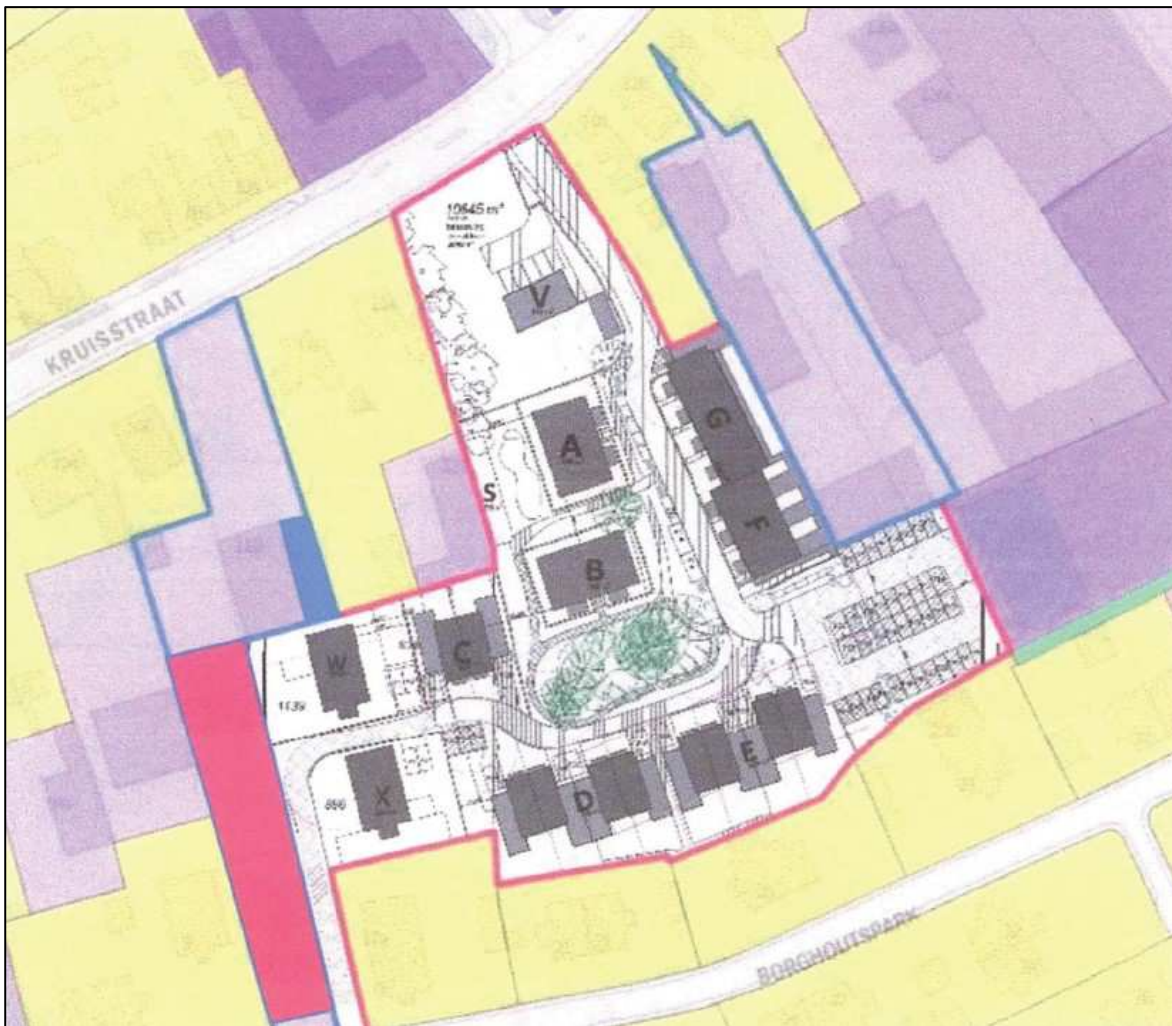
h. In het advies van De Roever wordt aangegeven dat het gehele zuidelijke deel van het terrein tuin is bij de woning Kruisstraat 106. Dat laatste betreft echter het eventueel feitelijk gebruik en niet zoals vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak voorschrijft, de maximaal planologisch toegestane situatie. Het gehele zuidelijke deel van het terrein (bestemd voor een bedrijf in de categorie 3.1) had onderzocht moeten worden.

Reactie gemeente:

Het terrein direct achter de woning Kruisstraat 106 is op dit moment in gebruik als tuin. In het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) was aangegeven dat dit terrein om die reden niet nader onderzocht is. In de zienswijze wordt terecht opgemerkt dat de tuin vanwege de bestemming 'Bedrijventerrein' onderzocht had moeten worden. Ten tijde van het vrijstellingsverzoek is echter geen rekening gehouden met bedrijfactiviteiten op dit terrein. Hierdoor moet als maximaal planologische situatie uitgegaan worden van activiteiten voor een bedrijf in categorie 2 (in plaats van categorie 3.1). Zie ook reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub e.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de tuin bij de woning Kruisstraat 106 met de bestemming 'Bedrijventerrein' in het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) nader beoordeeld. In paragraaf 3.3.3. van dit onderzoeksrapport is opgenomen dat binnen de richtafstand van 10 meter van de tuin geen bouwvlakken voor geluidgevoelige objecten liggen. De tuin met de bedrijfsbestemming vormt daarmee geen belemmering voor het plan aan de Kruisstraat 114b-116.

i. Indiener verzoekt zijn percelen ook te betrekken in het bestemmingsplan als het gemeentebestuur ondanks de hiervoor genoemde inhoudelijke bezwaren toch wenst mee te werken aan de realisatie van gebouwen C, W en X op een zo'n korte afstand van zijn bedrijf. Indiener doet daartoe in de zienswijze een voorstel. Indiener wenst dat het bestemmingsplan faciliteert dat op het perceel Kruisstraat 110 het bestaande bedrijfsgebouw kan worden aangebouwd (zie blauw gearceerde gedeelte in afbeelding 1) zodat de parkeerplaats voor vrachtwagens verdwijnt. Daarnaast verzoekt indiener voor het perceel K 2640 een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor de bouw van maximaal 3 grondgebonden woningen gelegen aan de voorziene ontsluitingsweg aan het Borghoutspark (zie rood gearceerde gedeelte in afbeelding 1).



Afbeelding 1 Ingebracht alternatief indiener 1.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van een eerder onderdeel van de zienswijze (zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub e) zijn de rapporten 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' en 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' aangepast.

In paragraaf 3.3.3. van het aangepaste rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt geconcludeerd dat woonblok W binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid van het bedrijf van indiener ligt. Om die reden is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt in hoofdstuk 4.1 geconcludeerd dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad, wanneer de noordgevel van woonblok W uitgevoerd zal worden als zijnde een 'dove' gevel.

Dit is voor woonblok W in het bestemmingsplan juridisch en planologisch geborgd met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 2'. In artikel 7.4.3 van de planregels is hierover opgenomen dat het gebruik van woonblok W slechts is toegestaan als het een dove gevel heeft aan alle op de noordzijde gerichte gevels, op zowel de begane grond als de verdiepingen.

Vanwege voorgaande toelichting zien wij geen reden om in voorliggend bestemmingsplan een extra geluidsbuffer, in de vorm van de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw, mogelijk te maken.

Daarmee zien wij ook geen reden om als tegenprestatie voor de suggestie om de hiervoor genoemde extra geluidsbuffer te realiseren, een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 3 grondgebonden woningen in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Wij vinden het fijn dat indiener wil meedenken, maar omdat er geen sprake is van een probleem, zien wij geen reden om het voorgestelde alternatief te faciliteren.

Het staat indiener altijd vrij om bij de gemeente een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging in te dienen. In een apart traject kan de gemeente dan beoordelen of een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw en het mogelijkheid maken van maximaal 3 grondgebonden woningen planologisch wenselijk en haalbaar is. Meer informatie over het indienen van een principeverzoek is terug te vinden op <https://www.veldhoven.nl/principeverzoek>.

4.1.2 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze:

- wordt paragraaf 2.1 van de toelichting aangescherpt. In deze paragraaf wordt niet meer gesproken over een 'ongewenst' bedrijventerrein.
- is in het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) en het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) naar het vrijstellingsbesluit van 14 januari 2009 gerefereerd. Voor het bedrijf van indiener is verder de juiste richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid gehanteerd. De aangepaste rapporten worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt hierop aangepast.
- is de tuin bij de woning Kruisstraat 106 met de bestemming 'Bedrijventerrein' in het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) nader beoordeeld. Dit aangepaste rapport wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- wordt op de verbeelding op de bouwaanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van woonblok W de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 1' opgenomen.
- wordt in artikel 7 (Wonen-Vrijstaand) bepaald dat bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 1' uitsluitend gebruikt mogen worden voor ondergeschikte functies, zoals een berging garage of plantenkas.
- worden in artikel 1 (Begrippen) de volgende begripsbepalingen opgenomen:

"Functioneel ondergeschikt:

Een ruimte die ongeschikt is als verblijfsruimte, zoals een berging, garage of plantenkas. Het gebruik moet in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend zijn aan het gebruik van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dit dat er in deze bijbehorende bouwwerken geen primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken of slaapkamer gerealiseerd mogen worden."

"Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak."

4.2 Indiener 2

4.2.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Indiener geeft aan dat het de voorontwerpprocedure is overgeslagen en dat dit in strijd is met de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven'.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub a.

b. Indiener merkt op dat de gemeenteraad heeft aangegeven om vooruitlopend op de Omgevingswet, volgens die wet te werk wenst te gaan. Dat betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden bekeken of het omliggende gebied ook op een of meerdere onderdelen ruimtelijk aangepast dient te worden. Indiener ziet om deze redenen dan ook graag dat zijn/haar eigendommen en mogelijk nog veel meer omliggende percelen in het voorliggende bestemmingsplan worden betrokken.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub b.

c. Indiener geeft aan dat de participatie van de omgeving aanzienlijk is ingeperkt, omdat er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zie onderdeel a) en het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Dit is volgens indiener in strijd met de gemeentelijke inspraakverordening en het gemeentelijke participatiebeleid.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub c.

d. Volgens indiener is er voldoende behoefte om de bedrijfsgebouwen die nu worden getransformeerd tot woningen als bedrijfsruimten te behouden en te verhuren. Binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' zijn om redenen van een goede match tussen wonen en werken slechts bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ook in de op 8 februari 2022 vastgestelde Omgevingsvisie Veldhoven wordt dit aangegeven. Volgens indiener valt dan ook niet in te zien op welke gronden nu ineens het bedrijventerrein ter plaatse 'ongewenst' zou zijn.

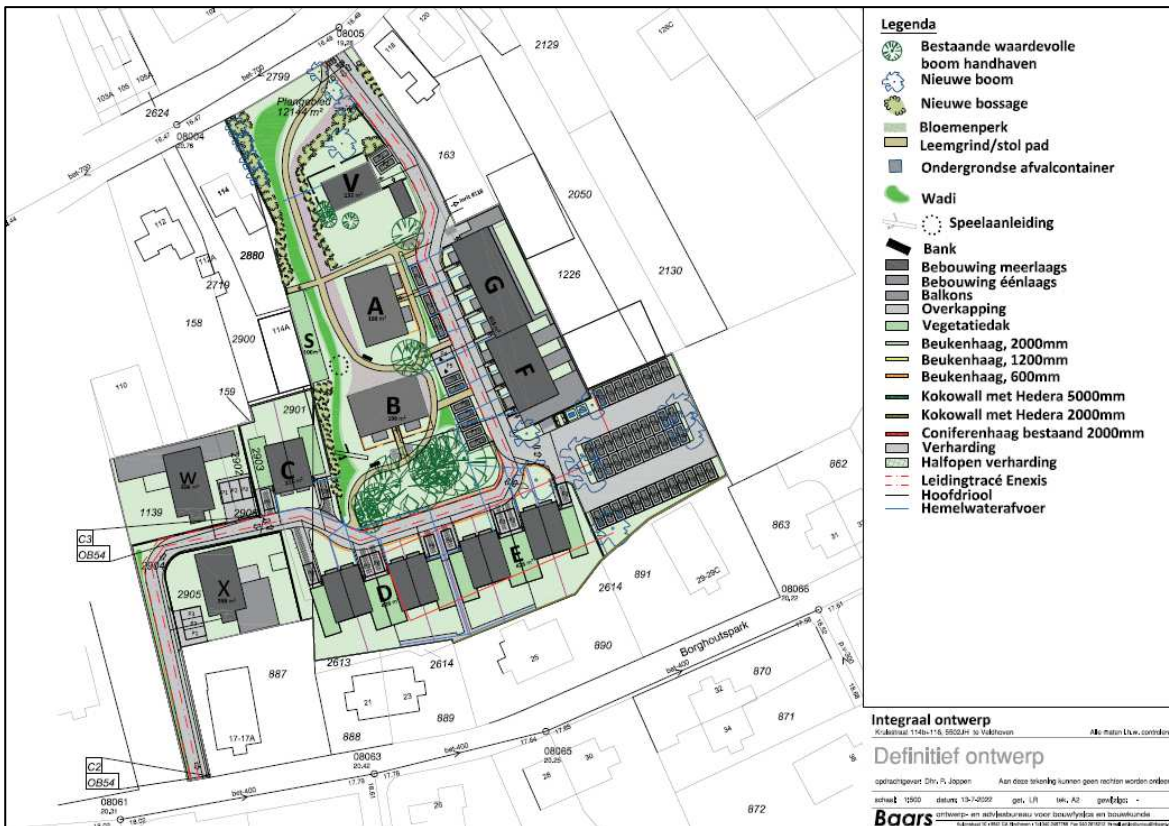
Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.1.1, sub d.

e. Volgens indiener is de wens om 12.000 m² bedrijventerrein om te zetten naar gestapelde woningen met een bouwhoogte van maar liefst 12,5 meter en 11 meter hoogte, niet de kleinschalige bebouwing die in de Omgevingsvisie Veldhoven is aangegeven.

Reactie gemeente:

In het plangebied bevinden zich op dit moment een vrijstaande villa, twee voormalige munitiedepotgebouwen en bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen zijn in onbruik geraakt. Het plan 'Kruishorst', dat het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in het behoud en de renovatie van de vrijstaande villa (woonblok V), het transformeren van de twee voormalige munitiedepotgebouwen naar twee vrijstaande woningen (woonblokken W en X), het realiseren van 10 levensloopbestendige twee-onder-een-kap-woningen (woonblokken C, D en E) en het toevoegen van 26 appartementen (woonblokken A, B, F en G). Op afbeelding 2 is het integraal ontwerp van het plan met de verschillende blokken en bijbehorende letters weergegeven.



Afbeelding 2 Integraal ontwerp (versie 13 juli 2022)

In artikel 6.2.1, sub b van het bestemmingsplan is inderdaad bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' de bouwhoogten van woonblokken A en B maximaal 12,5 meter mogen bedragen. De bouwhoogten van de overige woonblokken binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' (woonblokken F en G) mogen volgens dit artikel maximaal 10 meter bedragen.

De in de zienswijze geciteerde tekst is afkomstig uit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven uit 2009. Deze visie is op 8 februari 2022 ingetrokken en daarom niet meer actueel. De Omgevingsvisie Veldhoven heeft de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven vervangen en volgens deze visie ligt het plangebied aan dorpslint de Kruisstraat. Daarbij wordt een dorpslint gekenmerkt door een veelheid aan functies en afwisselingen in gebouwen. Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven ligt de opgave enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen passend in een veranderende maatschappij.

We hebben in Veldhoven net als in de rest van Nederland te maken met een fors woningtekort. De actuele woningbehoefte voor Veldhoven is circa 5.000 woningen in de periode tot 2040. Een groot deel van het woningtekort wordt opgevangen in Zilverackers. Dit wordt de laatste grootschalige uitbreiding van Veldhoven, zodat het buitengebied verder bespaard kan blijven van grote woningbouwplannen. Inbreidingslocaties, zoals de locatie aan de Kruisstraat 114b-116, zijn dus hard nodig. Bij ieder op te starten project wordt bekeken hoeveel woningen inpasbaar zijn. Door de sloop van de huidige in onbruik geraakte bedrijfsgebouwen, behoud van de aanwezige waardevolle bomen en de realisatie van appartementengebouwen in twee en drie woonlagen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen in verschillende prijsklassen ontstaat een gemengd woonmilieu in een parkachtige omgeving.

De opzet van het plan is zo bedacht dat de lagere woningen aan de randen komen en de appartementen in het middengebied. Op deze manier is aansluiting gezocht bij de omringende bestaande woningen.

Wij zijn hiermee van mening dat er een woonpark ontstaat dat past bij de schaal en uitstraling van Zeelst.

f. Indiener geeft aan dat zijn bedrijf sportmotoren verkoopt en repareert. Deze sportmotoren worden in het kader van de reparaties 'proefgedraaid' waarbij de gashendel/uitlaat/remmen etc. worden uitgeprobeerd. Er is geen sprake van 'stationair' proefdraaien zoals in het rapport 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai' wordt aangegeven. Het proefdraaien is een aanzienlijk ander en intenser geluid dan stationair draaien waarmee nu rekening is gehouden.

Reactie gemeente:

Voor de reactie op dit onderdeel van de zienswijze hebben wij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant verzocht ons te adviseren. Zij zijn op het volgende uitgekomen:

In het rapport 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) is in paragraaf 3.2.5 uitgegaan van het proefdraaien van voertuigen gedurende 2 uur in de dagperiode met een gemiddeld bronvermogen van 95 dB(A) op 5 bronlocaties.

De geluidemissie die ontstaat bij het proefdraaien van sportmotoren is divers en afhankelijk van het type motor en vermogen. Voor het gebruik op de openbare weg is de toegestane geluidproductie vastgesteld in het Besluit Geluidsproductie Voertuigen waarbij de meting moet plaatsvinden volgens de Europese richtlijn 97/24/EG. Ook motoren die op crossterreinen worden ingezet moeten voldoen aan emissieregels. In het algemeen is het redelijk om uit te gaan van een gemiddeld geluidniveau van 94 dB(A) op 0,5 meter afstand van de uitlaat. De emissierelevante bronsterkte bedraagt dan 99 dB(A). Uit het rapport 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai' kan worden afgeleid dat de geluidbijdrage vanwege de inrichting ter hoogte van de nieuwbouw maximaal 45 dB(A) bedraagt in de dagperiode waarbij de bijdrage vanwege het proefdraaien maximaal 40 dB(A) bedraagt. Wanneer voor het proefdraaien met een sportmotor rekening wordt gehouden met een gemiddeld 4 dB(A) hogere geluidemissie dan bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 47 dB(A) ter hoogte van de nieuwbouw en wordt nog steeds voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode. De zienswijze resulteert daarmee niet in een andere conclusie ten aanzien van de gemiddelde geluidniveaus.

De piekbronsterkte van een 500 cc sportmotor kan oplopen tot circa 115 dB(A) onder volgas. In de rapportage is uitgegaan van een piekbron van 110 dB(A) waarmee een geluidniveau van 65 dB op de gevels van de nieuwe woningen wordt berekend. Bij een piekbronsterkte van 115 dB(A) ontstaat bij de nieuw te bouwen woningen dan een maximaal geluidniveau van 70 dB(A). Dit betekent dat ook het proefdraaien van zware sportmotoren niet resulteert in een overschrijding van de richtwaarde van 70 dB(A) geldend voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden) in de dagperiode. De normstelling uit het activiteitenbesluit wordt dus niet overschreden.

Hierbij wordt opgemerkt dat de posities binnen het terrein waarbij het proefdraaien van zware sportmotoren kan plaatsvinden, zonder dat sprake is van een overschrijding bij de bestaande woningen, beperkt is tot bronposities proefdr03, proefdr04 en proefdr05 (het achterterrein) zoals weergegeven in bijlage II van het akoestisch onderzoeksrapport.

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het nieuwe rapport 'Akoestisch onderzoek Industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) is voor wat betreft dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

g. Volgens indiener houdt de bedrijfsvoering in dat veelal in de bedrijfshal wordt gesleuteld aan motoren, maar dat het uitproberen van de motoren veelal plaatsvindt

op het buitenterrein. Daarover zijn tot op heden niet of nauwelijks klachten omtrent geluidsoverlast aan de orde geweest, omdat alle omwonenden bedrijven zijn of bewoners die ter plaatse ook bedrijven hebben. Nu wordt recht tegen het perceel van indiener een drietal appartementencomplexen voorzien. Dit terwijl de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuhinder' voorschrijft dat vanaf het bouwvlak 'Wonen' tot het bouwvlak 'Bedrijventerrein' een minimale afstand van 10 meter in acht dient te worden genomen. Indiener verwacht klachten van toekomstige bewoners die recht op de bedrijfslocatie kijken en regelmatig (ook in de avondperiode) motoren horen draaien. Deze klachten zullen er toe leiden dat de de bedrijfsvoering van indiener wordt beperkt.

Reactie gemeente:

Het uitproberen van zware sportmotoren op het buitenterrein is in de bestaande situatie al niet mogelijk. Dit komt omdat de geluidnorm van 65 dB(A) geldend voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden) dan in de avondperiode (19:00-23:00 uur) ter plaatse van bestaande woningen wordt overschreden.

Het uitproberen van sportmotoren kan wel plaatsvinden in de avondperiode als de piekbronsterkte van de sportmotoren wordt beperkt tot maximaal 110 dB(A). In dat geval is ook sprake van een maximaal geluidniveau van 65 dB(A) op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en wordt voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit.

In het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' wordt in paragraaf 3.3.1. geconcludeerd dat gebouwen F en G binnen de richtafstand van 10 meter voor geluid van het bedrijf van indiener liggen. Naar aanleiding hiervan is er aanvullend een 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' verricht. In hoofdstuk 4 van dit rapport (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt daarbij uit de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau geconcludeerd dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet in zijn/haar belangen wordt geschaad, wanneer er, tussen de gewenste gebouwen F en G en het bedrijf van indiener, een kokowall met een hoogte van 5 meter wordt gerealiseerd.

Dit is in het bestemmingsplan juridisch en planologisch geborgd met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 1'. In artikel 6.4.2. van de planregels is hierover opgenomen dat het gebruik van woonblokken F en G slechts is toegestaan als de aanleg van een kokowall met een minimale bouwhoogte van 5 meter is gerealiseerd, zoals in bijlage 3 van de planregels is opgenomen, en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is in hoofdstuk 7 van het hiervoor genoemde rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' ook de voorwaarde voor het realiseren van een kokowall met een hoogte van 5 meter, tussen de gewenste gebouwen G en F en het bedrijf van indiener, benoemd.

h. In het advies van De Roever wordt nu aangegeven – uitgaande van de hiervoor genoemde onjuiste aannames – dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van de appartementen. Daaraan wordt dan echter wel de conclusie verbonden dat: 'mits als voorwaarde wordt gesteld dat in het plangebied tussen de gebouwen F en G een kokowall met een hoogte van 5 meter wordt gerealiseerd'. Voorts wordt aangegeven dat het zeer wel mogelijk is dat de appartementen ook nog met een zogenaamde dove gevel uitgevoerd zullen moeten worden.

Reactie gemeente:

In het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v01, 25 november 2020) werd in paragraaf 3.3.1. vooruitblijkt op een mogelijke uitkomst van het

nadere akoestisch onderzoek industrielawaai en een daarbij behorende mogelijke oplossing. Aangegeven werd dat bij overschrijding van de grenswaarden voor geluid, een oplossing gezocht kon worden in dove gevels. Wij begrijpen dat deze doorkijk en het noemen van deze mogelijke oplossing tot verwarring leidt.

Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 3.3.1. van het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) dan ook aangepast. In deze paragraaf wordt nu enkel geconcludeerd dat de te realiseren gebouwen F en G binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid ligt. Voor de uitkomsten van het nadere akoestisch onderzoek industrielawaai wordt vervolgens verwezen naar het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022).

i. Een scherm met een hoogte van 5 meter en een lengte van minimaal 35 meter bij een nieuwe ontwikkeling binnen een wijk met cultuurhistorische waarden is volstrekt onaanvaardbaar. Bovendien zijn de appartementsgebouwen vele malen hoger dan de 5 meter hoogte waarop het appartementencomplex wordt voorzien, zodanig dat de bewoners boven de 5 meter zicht en geluid zullen blijven ervaren van het naastgelegen bedrijf.

Reactie gemeente:

In het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) is in paragraaf 3.3. de berekeningswijze van het onderzoek aangegeven. In deze paragraaf is terug te lezen dat de rekenpunten zijn aangebracht ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen op een hoogte van 1,5 – 5,0 meter (woningen) en 1,5 – 4,5 – 7,5 meter (appartementen) boven maaiveld, op de locaties en hoogten waar zich ook verblijfruimtes kunnen bevinden.

In artikel 6.2.1, sub b van de planregels van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' de goothoogten van woonblokken F en G maximaal 6 meter en de bouwhoogten maximaal 10 meter mogen bedragen. In deze woonblokken zijn op grond van artikel 6.2.1, sub d van de regels van het bestemmingsplan maximaal 14 wooneenheden toegestaan. Daarbij is in paragraaf 2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan terug te lezen dat in woonblokken F en G appartementen in twee bouwlagen worden voorzien.

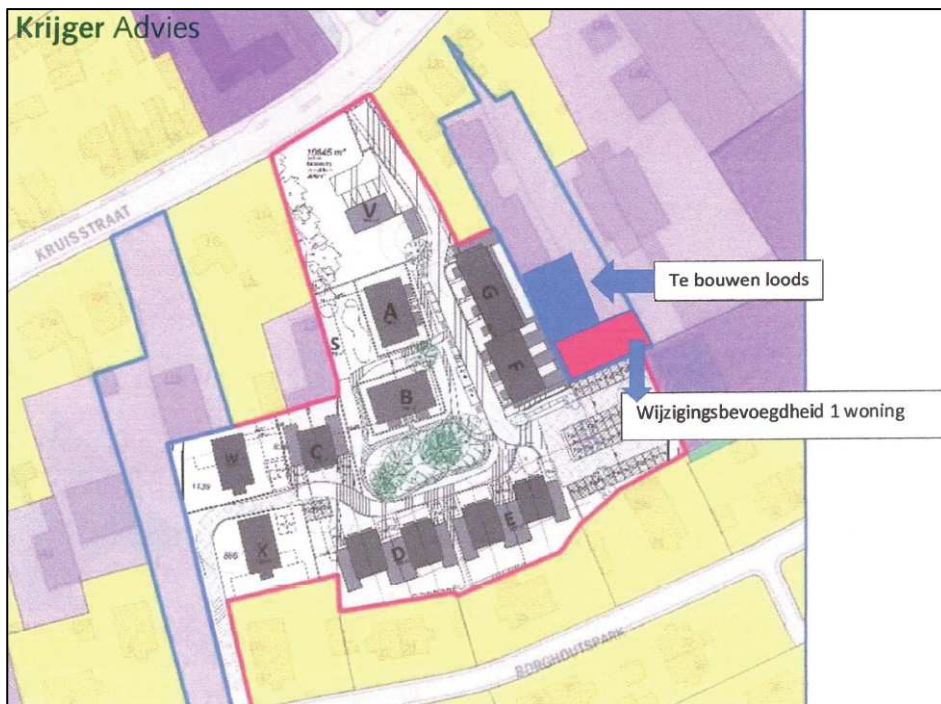
Omdat de geluidbelastingen zijn gesitueerd op een rekenhoogte van 1,5 boven elke verdiepingsvloer is bij woonblokken F en G getoest op een hoogte van 4,5 meter boven maaiveld. In tabel 6 in het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v01, 15 februari 2021) is dit terug te zien.

Omdat het bestemmingsplan voor woonblokken F en G een kap mogelijk maakt, worden de verbeelding en planregels naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. Op de verbeelding wordt op het bouwvlak ter plaatse van woonblokken F en G de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 2' opgenomen. In artikel 6 (Wonen – Gestapeld) wordt bepaald dat in de hoofdgebouwen ter plaatse van deze aanduiding vanaf 4,5 meter boven maaiveld geen vloeren met verblijfsruimten mogen worden gesitueerd.

In het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt in hoofdstuk 7 (Conclusies) naar de hiervoor genoemde regel verwezen.

j. Indiener verzoekt zijn percelen ook te betrekken in het bestemmingsplan als het gemeentebestuur ondanks de hiervoor genoemde inhoudelijke bezwaren toch wenst mee te werken aan de realisatie van gebouwen F en G op een zo'n korte afstand van zijn bedrijf. Indiener doet daartoe in de zienswijze een voorstel. Indiener wenst dat het bestemmingsplan faciliteert dat op het perceel Kruisstraat 120 een nieuwe loods

gebouwd kan worden (zie blauw gearceerde gedeelte in afbeelding 2) in plaats van de bestaande loods, zodanig dat die als zicht- en geluidswering dienst kan doen voor de bewoners van de ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan waarin wordt aangegeven dat op die locatie (zie rood gearceerde gedeelte in afbeelding 2) een grondgebonden woning gerealiseerd mag worden.



Afbeelding 3 Ingebracht alternatief indiener 4.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de eerdere onderdelen van de zienswijze (zie reacties gemeente paragraaf 4.2.1, sub g, h en i) zijn de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan en de rapporten 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' en 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' aangepast.

In paragraaf 3.3.1. van het aangepaste rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt geconcludeerd dat woonblokken F en G binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid van het bedrijf van indiener ligt. Om die reden is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt in hoofdstuk 4.2 geconcludeerd dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf van indiener niet in zijn/haar belangen wordt geschaad, wanneer er een kokowall van 5 meter hoog tussen de woonblokken F en G en de inrichting van het bedrijf van indiener wordt gerealiseerd. Dit is in het bestemmingsplan juridisch en planologisch geborgd met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting 1'. In artikel 6.4.2. van de planregels is hierover opgenomen dat het gebruik van woonblokken F en G slechts is toegestaan als de aanleg van een kokowall met een minimale bouwhoogte van 5 meter is gerealiseerd, zoals in bijlage 3 van de planregels is opgenomen, en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd. Om extra te borgen dat er geen overlast door industrielawaai ontstaat worden de planregels van het bestemmingsplan aangepast door in artikel 6 (Wonen – Gestapeld) op te nemen dat er binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 2' in de hoofdgebouwen geen vloeren met verblijfsruimten

vanaf 4,5 meter boven maaiveld mogen worden gesitueerd. Deze functieaanduiding wordt in de verbeelding gelegd op het bouwvlak ter plaatse van woonblokken F en G. Zie hiervoor reactie gemeente paragraaf 4.2.1, sub i.

Vanwege voorgaande toelichting zien wij geen reden om in voorliggend bestemmingsplan een extra geluidsbuffer, in de vorm van het bouwen van een nieuwe loods, mogelijk te maken.

Daarmee zien wij ook geen reden om als tegenprestatie voor de suggestie om de hiervoor genoemde extra geluidsbuffer te realiseren, een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van een grondgebonden woningen in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Wij vinden het fijn dat indiener wil meedenken, maar omdat er geen sprake is van een probleem, zien wij geen reden om het voorgestelde alternatief te faciliteren.

Het staat indiener altijd vrij om bij de gemeente een principeverzoek voor een bestemmingsplanwijziging in te dienen. In een apart traject kan de gemeente dan beoordelen of de bouw van een nieuwe loods en het mogelijkheid maken van een grondgebonden woningen planologisch wenselijk en haalbaar is. Meer informatie over het indienen van een principeverzoek is terug te vinden op <https://www.veldhoven.nl/principeverzoek>.

4.2.2 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze:

- is in hoofdstuk 7 (Conclusies) van het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielaawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) ook de voorwaarde voor het realiseren van een kokowall met een hoogte van 5 meter, tussen de gewenste gebouwen G en F en het bedrijf van indiener, benoemd.
- is paragraaf 3.3.1. in het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v03, 25 oktober 2022) aangepast. In deze paragraaf wordt nu enkel geconcludeerd dat de te realiseren gebouwen F en G binnen de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid liggen. Voor het nadere akoestisch onderzoek wordt vervolgens verwezen naar het rapport 'Akoestisch onderzoek industrielaawaai' (20201806.v02, 23 oktober 2022).
- wordt op de verbeelding op het bouwvlak ter plaatse van woonblokken F en G de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 2' opgenomen.
- wordt in artikel 6 (Wonen – Gestapeld) bepaald dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsruimten uitgesloten 2' in de hoofdgebouwen geen vloeren met verblijfsruimten vanaf 4,5 meter boven maaiveld mogen worden gesitueerd.

4.3 Indiener 3

4.3.1 Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie

a. Volgens indiener houdt het plan van initiatiefnemer geen dan wel onvoldoende rekening met de milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. Ter plaatse van het bedrijf van indiener is (milieu)categorie 3.1 van toepassing. De aan te houden richtafstand (tot het bedrijf van indiener) bedraagt 30 respectievelijk 50 meter. Daar wordt niet aan voldaan, noch wordt in de (akoestische) onderzoeken hier aandacht aan besteed. Bovendien houdt de specifieke bouwaanduiding (als voorwaardelijke verplichting) voor het oprichten van een kokowall geen rekening met de (gestapelde) woningbouw op de verdieping.

Reactie gemeente:

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeelst, herziening Peter Zuidlaan', vastgesteld op 21 februari 2017, is op het perceel van indiener de enkelbestemming 'Bedrijf' van toepassing. Op het perceel liggen daarnaast twee functieaanduidingen waardoor de grond bestemd is voor bedrijven tot en met categorie 2 en tevens een aannemersbedrijf van categorie 3.1.

De bedrijfsactiviteiten van indiener zijn in het kader van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' planologisch gelijk te stellen aan een 'aannemersbedrijf met werkplaats: bedrijfsoppervlak groter dan 1000 m²., milieucategorie 3.1.

In het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (20200847.v01, 25 november 2020) zijn voor het bedrijf van indiener de juiste richtafstanden aangehouden. De richtafstand voor het aspect geluid bedraagt daarbij inderdaad 30 meter gebaseerd op het omgevingstype 'gemengd gebied'. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij geconstateerd dat bouwblok F binnen deze richtafstand ligt. In paragraaf 3.3 van het hiervoor genoemde rapport wordt dit ten onrechte niet geconcludeerd. Naar aanleiding van de zienswijze is het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' dan ook aangepast. In het aangepaste rapport (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt in paragraaf 3.3.5. geconcludeerd dat woonblok F binnen de richtstand ligt en dat het geluid om die reden nader is beoordeeld.

In hoofdstuk 6 van het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) wordt een beoordeling van het aspect geluid voor het bedrijf van indiener gegeven. Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van het 'Akoestisch onderzoek nieuwe vestiging Veldhoven' met kenmerk F 20556-1-RA-002 d.d. 21 november 2014 dat voor het bedrijf van indiener is uitgevoerd.

Uit de beoordeling blijkt dat met de uitgangspunten van dit onderzoek kan worden ingestemd, waardoor enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de toekomstige appartementen en anderzijds dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet worden belemmerd als gevolg van de te realiseren woningen en appartementen.

4.3.2 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze:

- is het rapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' aangepast. In de aangepaste versie (20200847.v03, 25 oktober 2022) wordt in paragraaf 3.3.5. geconcludeerd dat woonblok F binnen de richtstand van 10 meter (gemengd gebied) voor het aspect geluid van het bedrijf van indiener ligt.
- is het aspect geluid voor het bedrijf van indiener nader beoordeeld. In hoofdstuk 6 van het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' (20201806.v02, 25 oktober 2022) worden de resultaten van deze beoordeling gegeven.

5. Ambtshalve aanpassingen

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

a. Regels:

- Artikel 5.2.2, sub c, wordt gewijzigd door op te nemen dat de dakhelling van het hoofdgebouw minimaal 20 graden en maximaal 72 graden mag bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan.
- Artikel 5.2.3, sub b, wordt gewijzigd door op te nemen dat de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

b. Toelichting:

- Het verslag van de omgevingsdialoog d.d. 18 april 2022 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- In paragraaf 5.2.1 wordt naar het verslag van de omgevingsdialoog verwezen.