

Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan  
'Zilverackers, Kransackerdorp'

# 1. Aanleiding bestemmingsplan

Ten westen van Veldhoven wordt Zilverackers ontwikkeld. De eerste concrete plannen hiervoor dateren uit 2007. In 2009 is het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' vastgesteld. Dit bestemmingsplan was een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht gericht op het realiseren van maximaal 1550 woningen in de drie dorpen. Voor het eerste dorp 'Huysackers' is een nieuw bestemmingsplan gemaakt, wat de realisering van 430 woningen mogelijk maakt. Met de bouw van deze woningen is inmiddels begonnen. Door ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven is de visie voor Zilverackers herijkt en vertaald in een nieuw stedenbouwkundig concept, namelijk het 'Kransackerdorp'. In dit concept worden gehuchten/buurtschappen rondom het centrale dorp Huysackers gerealiseerd. Omdat dit niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan is hiervoor een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'.

# 2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is op woensdag 19 augustus 2020 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 21 augustus 2020 tot en met 1 oktober 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

# 3. Ingediende zienswijzen

In totaal zijn 74 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze is ingetrokken. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. [Reclamant 1](#), registratienummer 20.15531;
2. [Reclamant 2](#), registratienummer [20.15532](#) en aanvulling registratienummer [20.16169](#);
3. [Reclamant 3](#), registratienummer [20.15534](#) en aanvulling registratienummer [20.16170](#);
4. [Reclamant 4](#), registratienummer 20.15538;
5. [Reclamant 5](#); registratienummer 20.13471;
6. [Reclamant 6](#); registratienummer 20.15077;
7. [Reclamant 7](#), registratienummer 20.14707;
8. [Reclamant 8](#), registratienummer 20.15079;
9. [Reclamant 9](#), registratienummer 20.14935;
10. [Reclamant 10](#), registratienummer 20.15539;
11. [Reclamant 11](#), registratienummer 20.15537;
12. [Reclamant 12](#), registratienummer 20.15536;
13. [Reclamant 13](#), registratienummer 20.632818;
14. [Reclamant 14](#), registratienummer 20.14859;
15. [Reclamant 15](#), registratienummer 20.14292;
16. [Reclamant 16](#), registratienummer 20.14792;
17. [Reclamant 17](#), registratienummer 20.14938;
18. [Reclamant 18](#), registratienummer 20.15081;
19. [Reclamant 19](#), registratienummer 20.14936;

20. [Reclamant 20](#), registratienummer 20.15392;
21. [Reclamant 21](#), registratienummer 20.15384;
22. [Reclamant 22](#), registratienummer 20.15078;
23. [Reclamant 23](#), registratienummer 20.14933;
24. [Reclamant 24](#), registratienummer 20.15442;
25. [Reclamant 25](#), registratienummer 20.15381;
26. [Reclamant 26](#), registratienummer 20.15401;
27. [Reclamant 27](#), registratienummer 20.15403;
28. [Reclamant 28](#), registratienummer 20.15402;
29. [Reclamant 29](#), registratienummer 20.15404;
30. [Reclamant 30](#), registratienummer 20.14937;
31. [Reclamant 31](#), registratienummer 20.15080;
32. [Reclamant 32](#), registratienummer 20.15421;
33. [Reclamant 33](#), registratienummer 20.15378;
34. [Reclamant 34](#), registratienummer 20.15383;
35. [Reclamant 35](#), registratienummer 20.15390;
36. [Reclamant 36](#), registratienummer 20.15409;
37. [Reclamant 37](#), registratienummer 20.15408;
38. [Reclamant 38](#), registratienummer 20.15400;
39. [Reclamant 39](#), registratienummer 20.15391;
40. [Reclamant 40](#), registratienummer 20.15406;
41. [Reclamant 41](#), registratienummer 20.15407;
42. [Reclamant 42](#), registratienummer 20.15412;
43. [Reclamant 43](#), registratienummer 20.15375;
44. [Reclamant 44](#), registratienummer 20.15380;
45. [Reclamant 45](#), registratienummer 20.15386;
46. [Reclamant 46](#), registratienummer 20.15387;
47. [Reclamant 47](#), registratienummer 20.15389;
48. [Reclamant 48](#), registratienummer 20.15395;
49. [Reclamant 49](#), registratienummer 20.15418;
50. [Reclamant 50](#), registratienummer 20.15379;
51. [Reclamant 51](#), registratienummer 20.15393;
52. [Reclamant 52](#), registratienummer 20.15396;
53. [Reclamant 53](#), registratienummer 20.15399;
54. [Reclamant 54](#), registratienummer 20.15405;
55. [Reclamant 55](#), registratienummer 20.15414;
56. [Reclamant 56](#), registratienummer 20.15419;
57. [Reclamant 57](#), registratienummer 20.15417;
58. [Reclamant 58](#), registratienummer 20.15413;
59. [Reclamant 59](#), registratienummer 20.15415;
60. [Reclamant 60](#), registratienummer 20.15420;
61. [Reclamant 61](#), registratienummer 20.15376;
62. [Reclamant 62](#), registratienummer 20.15382;
63. [Reclamant 63](#), registratienummer 20.15388;
64. [Reclamant 64](#), registratienummer 20.15397;
65. [Reclamant 65](#), registratienummer 20.15410;
66. [Reclamant 66](#), registratienummer 20.15398;
67. [Reclamant 67](#), registratienummer 20.15385;
68. [Reclamant 68](#), registratienummer 20.15416;
69. [Reclamant 69](#), registratienummer 20.15377;
70. [Reclamant 70](#), registratienummer 20.15411;
71. [Reclamant 71](#), registratienummer 20.15394;
72. [Reclamant 72](#), registratienummer 20.15422;
73. [Reclamant 73](#), registratienummer 20.15706.

## 4. Reactie op ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk, met uitzondering van zienswijze nr. 73. Deze zienswijze is op 6 oktober 2020 ontvangen, terwijl de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen open stond tot en met 1 oktober 2020. Deze zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk. Ambtshalve en ten overvloede wordt toch ingegaan op deze zienswijze.

In de volgende paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De inhoud van de zienswijze is cursief gedrukt. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand wordt per onderdeel / zienswijze een reactie van de gemeente gegeven. Een groot deel van de zienswijzen is gelijkkluidend (zienswijzen nr. 31 t/m 72).

### 4.1. Reclamant 1

*In 2017 is het huis aan de Roskam 21 te Veldhoven door reclamanten gekocht, gesloopt en is er een nieuwe woning gerealiseerd. Hieraan voorafgaand heeft een gesprek met de gemeente plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is door de gemeente aangegeven dat er een overgangsstrook van 25 meter breed tussen het perceel en de nieuwe wijk zou komen. Hierbij is door de gemeente aangegeven dat deze stroken bij elke overgang van wijken in Veldhoven terug komt. In het ontwerpbestemmingsplan voor het Kransackerdorp is deze strook verdwenen. Het perceel Roskam 21 hoort bij de wijk Zonderwijk en niet bij Zilverackers. Het verzoek dan ook om deze overgangsstrook van 25 meter om het perceel van reclamanten terug te brengen. Dit om inbreuk op de privacy en waardevermindering van de woning te voorkomen. De gemeente komt zo haar afspraken niet na en doet afbreuk aan de policy om tussen 2 wijken een strook te maken. Eventuele schade zal verhaald worden bij de gemeente.*

#### Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' was een strook grond van 25 meter grenzend aan het perceel Roskam 21 bestemd als 'Groen – uit te werken'. Gronden met deze bestemming waren bestemd voor onder andere beplanting, wijk- en buurtpark met groen-, verblijfs- en speelvoorzieningen, dagrecreatie, etc.

Voor Zilverackers is een nieuw concept opgesteld, waarbij er gehuchten en buurtschappen rondom het centrale dorp Huysackers gerealiseerd worden. Hierbij is het stedenbouwkundig concept om drie compacte dorpen in het groen te realiseren, losgelaten. Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet waarbij bijzondere woonmilieus kunnen worden gerealiseerd in een ruimere setting. Hierbij is de insteek om een flexibel en globaal bestemmingsplan op te stellen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' zijn de gronden direct grenzend aan het perceel Roskam 21 inderdaad bestemd voor 'Woongebied'. Op deze gronden kunnen onder andere woningen, infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen worden gerealiseerd. Op de gronden grenzend aan het perceel Roskam 21 is in het Landschapsplan Zilverackers aangegeven dat hier een wandelpad met houtwal/haag gerealiseerd wordt als groene scheiding tussen Veldhoven en de ontwikkelgebieden. Het wandelpad in combinatie met de haag zal een breedte hebben van minimaal 15 meter. Deze invulling kan binnen de voorgestane bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden. Echter, omdat een bestemming 'Groen-Landschappelijk' beter aansluit bij het toekomstige gebruik en reclamanten hiermee ook meer zekerheid krijgen over de toekomstige mogelijkheden, wordt het bestemmingsplan aangepast. Er wordt een strook van 15 meter met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' grenzend aan de westzijde van het perceel Roskam 21

opgenomen. Hierdoor is er een duidelijke groene scheiding tussen het perceel en het ontwikkelgebied.

Wij zijn van mening dat door deze wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy of onevenredige aantasting van de belangen van reclamanten ten opzichte van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'.

Mochten reclamanten ondanks deze aanpassing van de bestemmingen van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

### Conclusie

De zienswijze van reclamanten is aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door een strook van 15 meter ten westen van het perceel Roskam 21 te wijzigen naar de bestemming 'Groen-Landschappelijk', zoals aangegeven op onderstaande afbeelding:



Afbeelding 4.1: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan.

### 4.2. Reclamant 2

a. Reclamant schaart zich achter de zienswijzen zoals ingediend door omwonenden.

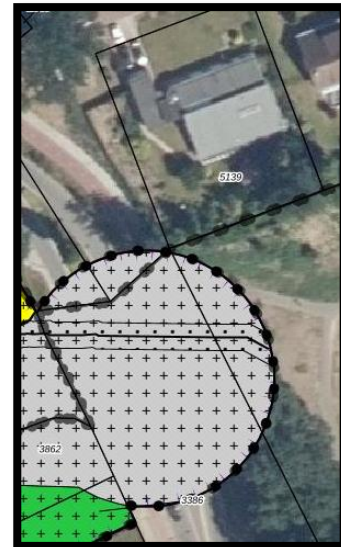
#### Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.26.

b. Het plan is niet uitvoerbaar. De geplande rotonde is gedeeltelijk op de grond gelegen van cliënt, wonende aan de Glazenmaker 47. Omdat de rotonde dan niet kan worden gerealiseerd, betekent dit dat één van de belangrijkste verkeersontsluitingen binnen het plan niet kan worden gerealiseerd. Het dringende verzoek om met reclamant hierover in overleg te treden.

#### Reactie gemeente:

De opmerking van reclamant dat de rotonde gedeeltelijk op de gronden van cliënt is gelegen, is onjuist. In afbeelding 4.2 is de ligging van de bestemming 'Verkeer' (waarbinnen de rotonde wordt gerealiseerd) en de kadastrale percelen weergegeven. Hieruit volgt dat voor de realisering van de rotonde geen gronden benodigd zijn van cliënt.



Afbeelding 4.2: ligging rotonde tov kadastrale percelen.

*c. De verkeersdruk op de Sondervick neemt volgens de verkeersberekeningen in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk toe, namelijk met 44%. De Sondervick is voor die enorme stroom extra verkeer ongeschikt. Er is duidelijk niet materieel onderzocht of de bestaande situatie de toename van het verkeer met 44% kan dragen. Het plan voldoet op dit punt niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is berekend wat de gevolgen van de realisering van het Kransackerdorp op de omliggende wegen is. De toename van 44% waar reclamant naar verwijst betrof het verschil van twee situaties: de situatie in 2030 met en de situatie in 2030 zonder het Kransackerdorp. Ten opzichte van de situatie 2015 (basisjaar verkeersmodel) volgt uit het onderzoek dat er in 2030 geen toename en zelfs een kleine afname is van de verkeersintensiteit op de Sondervick is. Dit komt door de realisering van de aansluiting van de Zilverbaan op de A67. Aangezien er geen sprake is van een toename van het verkeer op de Sondervick, hoeft ook geen nader onderzoek over de geschiktheid van de Sondervick plaats te vinden.

Hierbij willen wij opmerken dat naar aanleiding van de zienswijzen een verkeerskundige knip aan de zuidzijde van de Antwerpsebaan wordt opgenomen. Door deze maatregel kan het autoverkeer vanuit het zuidelijk deel van het Kransackerdorp niet meer direct naar het Sondervick rijden (zie ook de reactie van de gemeente op de zienswijzen nr. 25, sub w). Door deze maatregel is er een grotere afname van de verkeersintensiteit op de Sondervick. Ten opzichte van de situatie 2015 is er zelfs een afname van circa 20%.

*d. Reclamant heeft zeer grote twijfels over de uitkomsten van het rapport van Econsultancy dat als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting bij de woning Glazenmaker 47 met 0,38 dB zou afnemen, wat niet te rijmen is met het gegeven dat de verkeersbelasting met 44% toeneemt. Vooral bij een rotonde remt verkeer en geeft het gas wat juist voor extra geluidsbelasting zorgt.*

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven in onze reactie onder sub c wordt een verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan opgenomen. Door deze knip veranderen de verkeersintensiteiten. Vanwege deze veranderingen zijn nieuwe akoestische onderzoeken uitgevoerd, die bij het bestemmingsplan worden gevoegd.



Uit het akoestische onderzoek volgt dat de geluidsbelasting in de toekomstige situatie voor de woning van reclamant met 0,74 dB afneemt. Deze afname is verklaarbaar vanwege de volgende redenen:

- Voor de geluidsbelasting wordt de toekomstige situatie vergeleken met de heersende situatie. Omdat er sprake is van de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie is er ook sprake van een vermindering van de geluidsbelasting.
- In het toekomstige model is een afname in de hoeveelheid vrachtverkeer ten opzichte van de heersende situatie, welke gevolgen direct duidelijk worden in de berekeningen van de geluidsbelasting. Door de realisatie van de Zilverbaan (met aansluiting A67) gaat het vrachtverkeer meer via de Zilverbaan rijden in plaats van via het Sondervick.

Verder is in het onderzoek rekening gehouden met de piekbelasting van optrekkend verkeer. Er zit een zogeheten obstakelcorrectie in het model voor de toekomstige rotonde.

#### **4.2.3. Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **4.3. [Reclamant 3](#)**

#### **4.3.1. Inhoud zienswijze**

*a. Reclamant schaart zich achter de zienswijzen zoals ingediend door omwonenden, zie zienswijzen nr. 30 – 71.*

##### Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente paragraaf 4.26.

*b. Er is een rotonde geprojecteerd ter plaatse van de hoek Antwerpsebaan en Sondervick. Omdat de uitrit van het perceel Sondervick 105 ongeveer uitkomt op de rotonde, is dit een zeer verkeersonveilige situatie. Dit is niet onderkend en onderzocht, waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

##### Reactie gemeente:

De inrit van het perceel Sondervick 105 ligt aan de Antwerpsebaan en komt nabij de voorgenomen toekomstige rotonde te liggen. Bij de verdere uitwerking wordt de inrit ingepast in het wegontwerp van de Antwerpsebaan. Na realisering van het Kransackerdorp in 2030 en in combinatie met de knip ten zuiden van de Antwerpsebaan (zie reactie gemeente paragraaf 4.25, sub w) bedraagt de verkeersintensiteit op de Antwerpsebaan circa 1.700 mvt/etmaal. Bij een dergelijke intensiteit kan over het algemeen gebruik gemaakt blijven worden van de inrit van en naar het perceel. Verder rijden er ter hoogte van de inrit in de toekomstige situatie geen fietsers meer over de rijbaan. Het voornemen is namelijk om een vrijliggend tweerichtingsfietspad aan de zuidzijde van de Antwerpsebaan aan te leggen. Tot slot ligt de inrit ver genoeg van de rotonde af om goed in- en uit te kunnen draaien. Hiervoor hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Bij de verdere uitwerking informeren wij direct omwonenden middels een brief. Er is dan ook de mogelijkheid voor de omwonenden om op de plannen van de rotonde te reageren. Eventuele zorg- of verbeterpunten kunnen op dat moment worden aangegeven en indien gewenst besproken.

c. Zie zienswijze 4.2, sub c.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente 4.2, sub c.

d. Reclamant heeft zeer grote twijfels over de uitkomsten van het rapport van Econsultancy dat als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting bij de woning Sondervick 105 met 0,33 dB zou afnemen, wat niet te rijmen is met het gegeven dat de verkeersbelasting met 44% toeneemt. Vooral bij een rotonde remt verkeer en geeft het gas wat juist voor extra geluidsbelasting zorgt.

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven in onze reactie onder 4.2, sub c wordt een verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan opgenomen. Door deze knip veranderen de verkeersintensiteiten. Vanwege deze veranderingen zijn nieuwe akoestische onderzoeken uitgevoerd, die bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Uit het akoestische onderzoek volgt dat de geluidsbelasting in de toekomstige situatie voor de woning van reclamant met 0,64 dB afneemt. Deze afname is verklaarbaar vanwege de volgende redenen:

- Voor de geluidsbelasting wordt de toekomstige situatie vergeleken met de heersende situatie. Omdat er sprake is van de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie is er ook sprake van een vermindering van de geluidsbelasting.
- In het toekomstige model is een afname in de hoeveelheid vrachtverkeer ten opzichte van de heersende situatie, welke gevolgen direct duidelijk worden in de berekeningen van de geluidsbelasting. Door de realisatie van de Zilverbaan (met aansluiting A67) gaat het vrachtverkeer meer via de Zilverbaan rijden in plaats van via het Sondervick.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**4.4. Reclamant 4**

*Reclamanten hebben een osteopathiepraktijk aan huis. Zij hebben de wens om deze uit te breiden middels gedeeltelijke nieuwbouw tot een oppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup>. De regelingen in het ontwerpbestemmingsplan bieden hier te weinig mogelijkheden voor. Verzoek om mee te denken en de uitbreiding van de praktijk positief te bestemmen middels aanpassing van de bouw- en gebruiksregels, bijvoorbeeld via een specifieke functie-aanduiding voor een praktijkruimte van 150 m<sup>2</sup>. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan het verzoek om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen zodat in ieder geval 150 m<sup>2</sup> ten behoeve van een beroep/bedrijf aan huis alsmede een afwijkingsbevoegdheid waarmee de oppervlakten van de bijgebouwen kunnen worden vergroot. De locatie van reclamanten leent zich goed voor een dergelijke verruiming, zonder dat de belangen als het woon- en leefklimaat nadelig worden beïnvloed. Anders zijn reclamanten genoodzaakt op zoek te gaan naar een alternatieve locatie met alle financiële gevolgen vandien.*

Reactie gemeente:

In het verleden is medewerking verleend aan het gebruiken van een bijgebouw met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> ten behoeve van een beroep aan huis op het perceel Roskam 36. Op het perceel staan inmiddels twee vrijstaande bijgebouwen van elk 75 m<sup>2</sup> en een carport / overkapping van 27 m<sup>2</sup> (vergunningsvrij bouwwerk). In artikel 9.2.1., sub e van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat in totaal 175 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden als het bouwperceel een oppervlakte heeft van



1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup>. Het bouwperceel van reclamanten heeft een oppervlakte van ongeveer 1.810 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de praktijkruimte met 75 m<sup>2</sup> zou dan inderdaad niet binnen de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan passen. Ook de gebruiksregels (inclusief een binnenplanse afwijking) laten het niet toe om meer dan 75 m<sup>2</sup> te gebruiken ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

In een nadere toelichting van reclamanten hebben zij aangegeven dat de wachtkamer en de ruimte om te pauzeren van de osteopathiepraktijk te krap zijn. Gelet op de huidige Covid-19 maatregelen en mogelijke toekomstige maatregelen heeft het de voorkeur om de praktijk uit te breiden tot 150 m<sup>2</sup>. De vergroting van de oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van de osteopathiepraktijk leidt niet tot extra overlast op de omgeving. Zo neemt het aantal behandelkamers niet toe, zijn er geen veranderingen in de verkeersbewegingen en is er voldoende parkeergelegenheid. Ook verandert door de uitbreiding het straatbeeld niet en is het perceel vanaf de westzijde verscholen achter het toekomstige bos. Omdat door het vergroten van de osteopathiepraktijk tot 150 m<sup>2</sup> een bestaand bedrijf toekomstbestendig kan worden gemaakt en de overlast voor de omgeving niet toeneemt, wordt het bestemmingsplan aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is aanleiding de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – osteopathiepraktijk' opgenomen;
- In artikel 9 wordt bepaald dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – osteopathiepraktijk' in totaal maximaal 225 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan, waarvan maximaal 150 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden ten behoeve van een osteopathiepraktijk.

### **4.5. Reclamant 5**

*Het perceel in eigendom van reclamant, kadastraal bekend als sectie C, nummer 1127 valt in het ontwerpbestemmingsplan en heeft de bestemming boomkwekerij. Op het perceel rust een hindercirkel/spuitsirkel van 50 meter, waarbinnen het niet is toegestaan woningbouw te realiseren. De gemeente heeft nu wel woningbouw gepland binnen de milieucirkel, waar reclamant niet mee kan instemmen.*

#### Reactie gemeente:

Het perceel van reclamant is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Kernrandgebied' waarin het bestemd is als 'Agrarisch-Kernrand'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening. Een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening is niet nader omschreven in het bestemmingsplan. Wel is een agrarisch bedrijf in dit bestemmingsplan gedefinieerd als 'een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren'. Op basis van deze begripsbepaling kan geoordeeld worden dat een boomkwekerij binnen deze bestemming is toegestaan.

Uit locatiebezoek en contacten met de eigenaar van het perceel kwam naar voren dat de eigenaar laanbomen wil aanplanten. De algemene aan te houden spuitzone voor dergelijke teelt bedraagt 50 meter. Gelet hierop wordt voor een zone van 50 meter tot het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch-Kernrand' opgenomen, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. Mocht de bomenteelt met spuitzone beperkt worden, verplaatsen of beëindigen dan kunnen deze gronden juist gebruikt worden om de plannen voor het Kransackerdorp verder af te ronden conform de Ontwikkelvisie. Gelet hierop zal op deze gronden dan ook een

wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woongebied'.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De verbeelding wordt aangepast door de gronden in een zone van 50 meter rondom het perceel van reclamant met de bestemming 'Woongebied' te wijzigen in een bestemming 'Agrarisch-Kernrandgebied' met een wijzigingsbevoegdheid, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding:



Afbeelding 4.5: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan.

- Voor de voornoemde gronden wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij beëindiging, beperking of verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de boomkwekerij de bestemming van de gronden te wijzigen naar de bestemming Woongebied.

### 4.6. Reclamant 6

*a. De procedure is niet zorgvuldig uitgevoerd en gecommuniceerd naar aanwonenden of belanghebbenden. Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geeft aan dat er niet gebouwd mag worden, terwijl er nu wel 21 woningen tussen de Zittard en de Zilverbaan gerealiseerd mogen worden. Er is nooit een wijziging van het bestemmingsplan geweest. Ook de nieuwe Ontwikkelvisie Zilverackers uit 2018 was bij omwonenden niet bekend en is nooit actief gecommuniceerd. Ook tijdens een informatie-avond over Huysackers in 2017 is aangegeven dat er in de toekomst niet gebouwd zou worden tussen de Zilverbaan en de Zittard.*

#### Reactie gemeente:

Wij betreuren het dat reclamanten van mening zijn dat de procedure niet zorgvuldig is uitgevoerd. Getracht is de bewoners zo goed mogelijk te informeren over de aanpassingen in de visie en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Zo is al eind 2017 via het Veldhovens Weekblad gecommuniceerd dat de gemeente plannen heeft om Zilverackers anders in te gaan richten. Vervolgens is in juni 2018 een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarin bewoners werden uitgenodigd om reacties en ideeën over de ontwikkelvisie van Zilverackers te geven. Dit is kenbaar gemaakt via social media en gepubliceerd in het Veldhovens Weekblad. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de vaststelling van de Ontwikkelvisie Zilverackers op 30 oktober 2018. Na de vaststelling van de Ontwikkelvisie is een ontwerpbestemmingsplan

opgesteld, waarbij omwonenden van het plangebied schriftelijk op de hoogte zijn gebracht en wat gepubliceerd is in het Veldhovens Weekblad en de Staatscourant.

Dat wij aan de westzijde van de Zilverbaan woningen willen ontwikkelen als onderdeel van Zilverackers is overigens al in de eerste plannen voor Zilverackers vastgelegd. Zo was dit al opgenomen in het Masterplan Veldhoven-West (2007), de Structuurvisie Zilverackers (2009) en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009). Uitsneden uit de plankaarten van het Masterplan en de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven zijn hieronder opgenomen. Het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (2009) was enkel gericht op de woningen aan de oostzijde van de Zilverbaan, maar het nu voorliggende bestemmingsplan neemt ook een aantal woongebieden aan de westzijde van de Zilverbaan mee.



Afbeelding 4.6a: afbeelding links uitsnede Masterplan Veldhoven-West (2007); afbeelding rechts uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Zilverackers (2009)

*b. Reclamanten hebben de woning Zittard 38 in 2017 gekocht vanwege de landelijke ligging en het feit dat er veel privacy was. Door de bouw van 21 woningen blijft hier niets van over. Er is onvoldoende rekening gehouden met de situering, het woongenot van de bestaande woningen en het feit dat het landschappelijk uitzicht verdwijnt. Dit leidt tot waardevermindering van het pand.*

#### Reactie gemeente:

De gronden achter de woning van reclamanten, Zittard 38, zijn in het bestemmingsplan Kernrandgebied gelegen en bestemd als 'Agrarisch-Kernrand'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is op een afstand van ongeveer 75 meter vanaf de achterzijde van de woning en ongeveer 50 meter vanaf de tuin de bestemming 'Woongebied' opgenomen met de mogelijkheid om maximaal 5 woningen te realiseren. Aan de noordzijde van dit cluster zijn twee woongebieden gelegen, met elk een maximum van 8 woningen. De afstand van de woning tot deze gebieden bedraagt ongeveer 80 meter, respectievelijk 230 meter.

Deze clusters van woongebieden maken onderdeel uit van 'De landschappelijke erven'. In de Ontwikkelvisie is aangegeven dat voor deze ontwikkeling wordt ingezet op zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus in een hele lage dichtheid. De bebouwing dient hier ondergeschikt te zijn aan het landschap. Enkel het direct achter de woning gelegen woongebied, met de mogelijkheid tot het realiseren van 5 woningen, heeft enigszins invloed op het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Echter, door de voorgestane invulling en de ligging van het woongebied op ruime afstand van de woning van reclamant zijn wij van mening dat er geen sprake is van een ernstige

inbreuk op de privacy. Dat er voor reclamanten een verandering van het uitzicht optreedt is juist, echter bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht en zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de realisering van deze woningen.

In onze belangenafweging nemen wij nadrukkelijk mee dat Veldhoven is gelegen in de Brainportregio met internationale allure. Dit betekent dat niet alleen mensen vanuit de regio, maar vanuit diverse werelddelen hier komen werken en vaak ook wonen. De druk die onder andere hierdoor ontstaat op de woningmarkt is dan ook groot. Om aan deze behoefte te voldoen is er op 9 maart 2019 een woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. Hierbij is afgesproken dat ook Veldhoven een belangrijke bijdrage zal leveren in het realiseren van woningen. De realisering van de woningen in Kransackerdorp levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en draagt dus bij aan de woningbouwbehoefte. Hierbij willen wij een gedifferentieerd en onderscheidend woonmilieu aanbieden. Deze locatie biedt deze mogelijkheid: wonen in het landschap.

Mochten reclamanten van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*c. Langs het perceel van reclamanten komt een ontsluitingsweg die uitkomt op de Zittard. De Zittard is niet berekend op deze extra transportbewegingen.*

Reactie gemeente:

De ontsluiting van de landschappelijke erven vindt niet plaats langs een ontsluitingsweg langs Zittard 38. De beoogde hoofdontsluiting gaat via de rotonde van de Zilverbaan-Roskam en er komt wellicht een ontsluiting aan de Zittard ter hoogte van de Antwerpsebaan. Hiervoor is bewust gekozen om zo de meeste bestaande woningen en bedrijven van de Zittard te ontsluiten van verkeer van en naar de landschappelijke erven. Om reclamanten meer rechtszekerheid hierover te geven wordt het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Zo zal de verkeersbestemming ter hoogte van de Zilverbaan-Roskam tbv de extra afslag van de rotonde worden verruimd. De verkeersbestemming van de Roskam aan de zijde van de Zittard zal worden versmald zodat deze aansluit op het bestaande zandpad richting de Zittard. Daarnaast krijgen de gronden ten westen van de Zilverbaan met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' een aanduiding 'ontsluiting' op basis waarvan enkel op deze gronden een openbare weg mag worden gerealiseerd. Ook zullen de regels hierop worden aangepast.

*d. Verzoek om bij de verdere planvorming en uitvoering nadrukkelijk betrokken te worden en op de hoogte te worden gebracht.*

Reactie gemeente:

Als wij met de invulling van het woongebied beginnen gaan we in overleg met de omwonenden om eventuele wensen of opmerkingen van het begin af aan in de overwegingen te betrekken.

**Conclusie**

De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. In de regels wordt artikel 6.1, sub d aangepast door te bepalen dat de openbare wegen enkel zijn toegestaan op die gronden die een aanduiding 'ontsluiting' hebben.

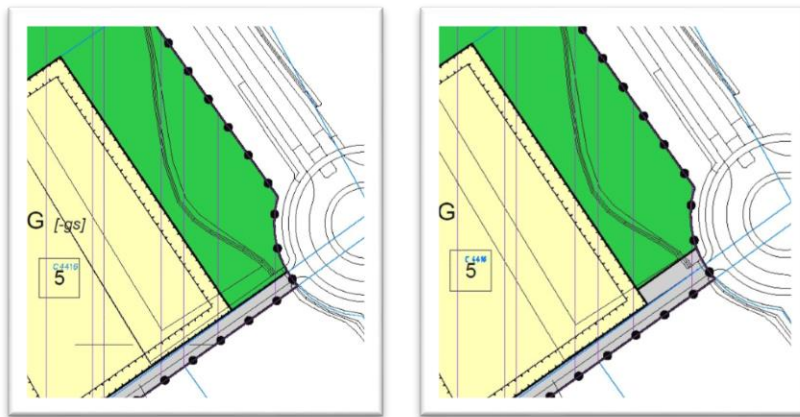


- b. Op de verbeelding wordt op de gronden ten westen van de Zilverbaan een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen zoals aangegeven op onderstaande afbeelding:



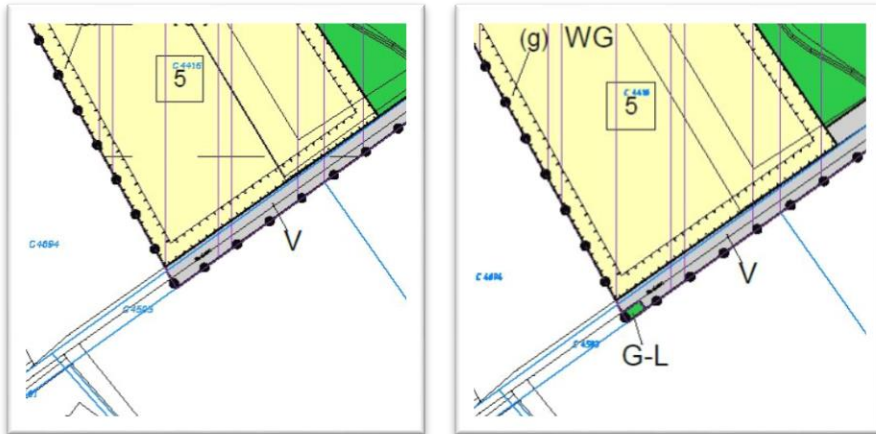
Afbeelding 4.6b: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- c. Op de verbeelding wordt ter hoogte van de rotonde Zilverbaan-Roskam de verkeersbestemming vergroot, zodat op deze locatie een vierde afslag voor de ontsluiting kan worden gerealiseerd zoals aangegeven op onderstaande afbeelding:



Afbeelding 4.6c: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- d. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het bestaande zandpad van de Roskam de verkeersbestemming versmald zoals aangegeven op onderstaande afbeelding:



Afbeelding 4.6d: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

#### 4.7. [Reclamant 7](#)

*a. Reclamanten hebben de woning Sondervick 115 in 2017 gekocht. Destijds was in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' een groenbestemming achter het perceel opgenomen met een breedte van 25 meter. Het was bekend dat er gebouwd zou worden, maar door de groene strook achter het perceel kon het 'landelijk' wonen voldoende worden gewaarborgd. Ook bij de realisering van de woonunits aan de Antwerpsebaan is de strook van 25 meter open ruimte aangehouden. Nu is deze strook echter geheel verdwenen. De reden hiervoor is niet duidelijk.*

##### Reactie gemeente:

De nieuwe invulling van Zilverackers volgt een andere ruimtelijke koers dan het oude plan voor 'De Drie Dorpen'. In het plan voor De Drie Dorpen gingen we uit van drie verschillende dorpen met een eigen identiteit, een losse situering omringd door groen en een traditionele opzet met een concentrische opbouw van kern, dorpsmantel en bebouwingsrand. In het Kransackerdorp gaan we uit van het doortrekken van de Groene Vingers en het realiseren van kleinere gehuchten en buurtschappen rondom het centrale dorp Huysackers. Hierbij willen we ruimte bieden aan verschillende leefstijlen, zodat er een verscheidenheid aan gehuchten / buurtschappen wordt gerealiseerd die elkaar niet beconcurreren. Hierdoor kunnen we bijzondere woonmilieus aanbieden. Het realiseren van drie losliggende dorpen omringd door groen is dus losgelaten.

Wel streven we in het Kransackerdorp naar het realiseren van een landschappelijk robuust raamwerk in combinatie met behoud van de afzonderlijke gebieden: Veldhoven, Huysackers en de verschillende gehuchten/buurtschappen. Om dit te behouden is in het Landschapsplan aangegeven op welke plekken groen gecreëerd dient te worden. Dit is bijvoorbeeld aan de randen van de gehuchten.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' zijn de gronden direct grenzend aan de bestaande woningen aan het Sondervick (percelen Sondervick 107, 115) bestemd voor 'Woongebied'. Op deze gronden kunnen onder andere woningen, infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen worden gerealiseerd. Op de gronden grenzend aan de woonpercelen van het Sondervick is in het Landschapsplan Zilverackers aangegeven dat hier een gemengde bomensingel en houtwal gerealiseerd dient te worden als groene scheiding tussen Veldhoven en het Bosgehucht. Deze invulling kan binnen de voorgestane bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden. Echter, omdat een bestemming 'Groen-Landschappelijk' hiervoor beter passend is, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Omdat voor de



realisering van de bomensingel / houtwal een breedte van minimaal 10 meter benodigd is, zal een strook van 10 meter met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' worden opgenomen achter de bestaande woonpercelen aan de Sondervick ten noorden van de Antwerpsebaan.

*b. Het is niet duidelijk wat er exact achter het perceel gebouwd zal worden. Door het weglaten van de 25 meter groenstrook kunnen er achtertuinen grenzen aan het perceel van reclamanten, maar kan er ook bebouwing komen. Dit leidt tot direct zicht op de woningen die in de tuin kunnen kijken en het gevoel van landelijk wonen wegnemen.*

Reactie gemeente:

Door het opnemen van een strook van 10 meter is het realiseren van achtertuinen en woningen direct grenzend aan het perceel van reclamant niet meer mogelijk. Deze stroken worden immers groen ingericht. Hierdoor is er geen direct zicht op de woningen. Ook gestapelde woningen worden niet meer toegestaan in het aangrenzende woongebied (zie ook de ambtelijke aanpassing, zoals gesteld in paragraaf 5.1.), waardoor inkijk wordt geminimaliseerd. Door het versmallen van de groenstrook van 25 naar 10 meter verandert wellicht de sfeer van het landelijk wonen in de directe woonomgeving van reclamanten, maar dit leidt naar onze mening niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu.

*c. Door de vage omschrijvingen van het ondernemerslint en de bepalingen over het Bosgehucht en de geplande bebouwing is er veel onzekerheid. Verzoek om meer specifieke informatie te delen over het ondernemerslint en de geplande bebouwingregels voor het Bosgehucht (maximale goot- en bouwhoogte van hoofd- en bijgebouwen).*

Reactie gemeente:

Wat binnen het ondernemerslint is toegestaan en wat er gebouwd mag worden binnen de bestemming Woongebied is te raadplegen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de artikelen 10.2 en 10.4.3 in combinatie met de verbeelding. Verder verwijzen wij naar de ambtshalve aanpassingen zoals vermeld in de hoofdstuk 5 van voorliggende nota van zienswijzen.

**Conclusie**

De zienswijze van reclamanten is aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door een strook van 10 meter grenzend aan het perceel Sondervick 105-115 te wijzigen naar de strook Groen-Landschappelijk, zoals aangegeven op onderstaande afbeeldingen:



Afbeelding 4.7: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

#### **4.8. Reclamant 8**

*a. In de toelichting wordt aangegeven dat bij de ontwikkeling van de Zilverkas, waar reclamant toekomstig eigenaar en exploitant van wordt, dat de kantoor- en vergaderruimte bedoeld is voor ZZP-ers. In de regels is dit niet beperkt voor de doelgroep. Reclamant wenst een meeromvattende beschrijving van dit aspect. Door bijvoorbeeld de COVID-19 crisis ontstaat er meer vraag naar flexibele werkplekken, waar het dus niet enkel om ZZP-ers gaat.*

##### Reactie gemeente:

Het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Zoals ook in de zienswijze wordt aangegeven staat in de regels niets vermeld over de doelgroep. Echter, om eventuele onduidelijkheid hierover te voorkomen zal de toelichting worden aangepast door geen verwijzing meer op te nemen naar ZZP-ers.

*b. De Zilverkas is bestemd met een specifieke woonaanduiding 'wonen-1' vallend binnen een meeromvattend bestemmingsvlak 'Woongebied'. Het maximaal aantal wooneenheden is voor het bestemmingsvlak 'Woongebied' bepaald op 82. Ter plaatse van de Zilverkas worden 37 woningen gerealiseerd. Om discussies te voorkomen en vanwege de rechtszekerheid het verzoek om de maatvoering voor het maximaal aantal wooneenheden te splitsen voor de functie-aanduiding 'Wonen-1' en het overige woongebied.*

##### Reactie gemeente:

Er zijn geen belemmeringen of bezwaren om de splitsing in het aantal wooneenheden conform het verzoek op de verbeelding op te nemen.

*c. In artikel 10.2.1. sub f is bepaald dat de maximale goothoogte 8 meter bedraagt. Echter dit is niet toereikend voor het ontwerpbouwplan, waarin wordt voorzien in een 'toren' met een plat dak met een bouwhoogte van 12,5 meter. Verzoek om hiervoor een specifieke maataanduiding op te nemen.*

##### Reactie gemeente:

Gelet op de situering van de hogere 'toren', omringd door de bebouwing van de Zilverkas, zijn er geen stedenbouwkundige problemen om op deze locatie een hogere goothoogte van maximaal 12,5 meter toe te staan. De regels en de verbeelding worden hierop aangepast.

*d. In artikel 10.2.5 wordt gesproken over geluidsbelasting. Voor reclamant is niet duidelijk op welke woningen dit artikel nu betrekking heeft en verzoekt om hier meer duidelijkheid over te verschaffen.*

##### Reactie gemeente:

Het gehele plangebied ten oosten van de Zilverbaan zal worden ingericht met een maximale snelheid van 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen zone waar een akoestisch onderzoek noodzakelijk voor is. Ook geldt dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor deze wegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De regels in artikel 10.2.5 hebben geen betrekking op de toekomstige woningen die geluidsbelasting ondervinden door het verkeer op een weg met een maximale snelheid van 30 km/uur. Dit artikel heeft enkel betrekking op die toekomstige woningen die een te hoge geluidsbelasting ondervinden door het verkeer op de wegen met een hogere snelheid dan 30 km/uur. Het artikel zal hierop worden aangescherpt.

*e. In artikel 10.4.4 wordt het aantal toegestane functies met bijbehorend maximum bepaald. Zo is een maximum van 400 m<sup>2</sup> voor de functie 'dagopvang'. Reclamant is in*

*gesprek voor mogelijke andere functies. Verzoek dan ook om een meer omvattende functie 'maatschappelijk' met een ruimere oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.*

**Reactie gemeente:**

Om enige flexibiliteit voor de exploitatie voor de Zilverkas in te bouwen wordt de functie van dagopvang omgezet naar een functie 'maatschappelijk' en de maximaal toegestane oppervlakte verhoogd naar 500 m<sup>2</sup>.

*f. Door de snelle veranderingen in de maatschappij, waarbij de behoeften aan ruimtegebruik mee veranderen, is het wenselijk om bepaalde functies te kunnen ruilen indien daar in de toekomst behoefte aan zou zijn. Verzoek dan ook voor dit punt een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.*

**Reactie gemeente:**

Het geheel 'uitwisselen van functies' is niet wenselijk. Zo is het toestaan van een vele grotere oppervlakte voor detailhandel bijvoorbeeld in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Wel kan voor de flexibiliteit een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen met de mogelijkheid om de maximale vloeroppervlakte per functie met 10% te vergroten voor de dagopvang en de kantoor- en vergaderruimte en het vergroten van de horeca in de vorm van een eetgelegenheid tot een maximale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Bij de voorwaarden wordt bepaald dat de functiewisseling niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving en dat het woon- en leefklimaat voor omwonenden niet onevenredig mag worden aangetast.

**Conclusie**

De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- a. Toelichting: in de toelichting bij de beschrijving van de Zilverkas geen verwijzing meer opnemen naar de doelgroep van de ZZP-ers.
- b. Verbeelding:
  1. Voor de gronden met de specifieke woonaanduiding 'wonen-1' een maximaal aantal wooneenheden van 37 opnemen en aan het overige deel van het aangrenzende woongebied een maximaal aantal wooneenheden van 45;
  2. Voor de realisering van de verhoging in de Zilverkas een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding opnemen.
- c. Regels:
  1. In artikel 10.2.1., sub f, opnemen dat een maximale goothoogte van 12,5 meter is toegestaan voor het gedeelte met de specifieke bouwaanduiding zoals aangegeven onder conclusie, aanpassing sub b2;
  2. Artikel 10.2.5 aanscherpen door in dit artikel het volgende toe te voegen:
    - c. de regels onder a en b zijn niet van toepassing voor woningen die worden gebouwd aan een weg met een maximum rijsnelheid van 30 km/uur en voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder als gevolg van de Zilverbaan, Zittard en Sondervick.
  3. Artikel 10.1, sub g aanpassen door 'dagopvang' te wijzigen in 'maatschappelijke voorzieningen';
  4. Artikel 10.4.4. aanpassen door 'dagopvang' te wijzigen in 'maatschappelijke voorzieningen' en een maximum vloeroppervlakte voor deze functie toe te staan van 500 m<sup>2</sup>;
  5. Artikel 10.5.6 wordt opgenomen:

*10.5.6. Grotere vloeroppervlakte functies binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1'*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.4 om toe te staan dat de maximale vloeroppervlaktes worden vergroot, onder de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte voor de functies detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en kantoor- en vergaderruimte mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. de vloeroppervlakte voor de functie horeca in de vorm van een eetgelegenheid mag worden vergroot tot maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- c. de totale oppervlakte van de genoemde functies in artikel 10.4.4 mag in totaal niet meer bedragen dan 1.300 m<sup>2</sup>;
- d. door het gebruik geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. door het gebruik het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.9. Reclamant 9**

*a. De bedrijfslocatie van Kajak BV (BOSS Machinery BV) aan de Eindhovensebaan 3 is reeds onder het nu vigerende bestemmingsplan geheel 'weg' bestemd. Het bedrijf is tot op heden nog niet verplaatst. Zo lang het bedrijf niet verplaatst is, kunnen reclamanten niet instemmen met het wegbestemmen van de bedrijfslocatie. Het voor de tweede maal onder het overgangsrecht plaatsen is volgens vaste jurisprudentie niet mogelijk, tenminste niet als er geen concrete plannen zijn om het gebruik op de locatie daadwerkelijk te beëindigen. Daar is geen sprake van.*

##### Reactie gemeente:

Het bedrijf BOSS Machinery, gevestigd aan de Eindhovensebaan 3, was in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' niet positief bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is het bedrijf wederom niet positief bestemd. Hierover zijn we al langere tijd in overleg met reclamanten om de verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken. Zo is er op bedrijventerrein Habraken specifiek voor dit bedrijf ruimte gereserveerd om een verplaatsing mogelijk te maken. Wij zijn van mening dat er in voorliggend geval sprake is van bijzondere omstandigheden die het voor de tweede maal onder overgangsrecht plaatsen, rechtvaardigen. Zo is de verplaatsing van het bedrijf van belang voor het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in een gedeelte van het Kransackerdorp. Het grote algemene belang van de realisering van het Kransackerdorp weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van het bedrijf. Dit algemene belang komt ook naar voren in de woondeal die we hebben gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze woondeal moeten we een bijdrage leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. De ontwikkeling van het Kransackerdorp speelt een belangrijke rol in deze bijdrage en is benoemd als een van de negen prioritaire locaties. Door de ontwikkeling van het Kransackerdorp kunnen we deze belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie leveren en bijdragen aan de woningbouwbehoefte. Gelet op de vergevorderde onderhandelingen over de verplaatsing van het bedrijf gaan wij er vanuit dat de verplaatsing van het bedrijf op korte termijn en in ieder geval binnen de planperiode gestalte krijgt.

*b. Reclamanten zijn eigenaar van de woning aan de Eindhovensebaan 5. Een deel van de gronden (perceel sectie C, nummer 3526) is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Groen-Stedelijk'. Dit perceel maakt echter onderdeel uit van het woonperceel en wordt ook als zodanig gebruikt. Verzoek om de woonbestemming ook op dit perceel te leggen.*

Reactie gemeente:

Omdat er stedenbouwkundig geen bezwaren zijn, wordt medewerking verleend aan het verzoek om het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3526 te betrekken bij de woonbestemming van de woning Eindhovensebaan 5.

*c. Een deel van het bestemmingsvlak waarbinnen het bouvlak is gelegen, is strak begrensd langs de kadastrale perceelsgrenzen van het perceel sectie C, nummer 4338. Hierdoor komt het toekomstig 'bos' ook dicht op hun woning. Verzoek om een vergroting van het bestemmingsvlak zodat er voldoende lucht en licht op het woonperceel behouden blijft.*

Reactie gemeente:

Er zijn geen bezwaren om een strook grenzend aan de woonbestemming van het perceel Eindhovensebaan 5 te betrekken bij de woonbestemming van de woning Eindhovensebaan 5. Aan het verzoek om de woonbestemming te vergroten wordt dan ook medewerking verleend.

*d. Reclamanten zijn eigenaar van de percelen aan de Roskam, sectie C 4883, 3410 en 3576. Zij hebben de wens om een nieuwe woning op deze locatie te realiseren. De mogelijkheden hiervoor zijn reëel, zo past het in de Ontwikkelvisie, maar ook in de Interim Omgevingsverordening. Ook zou aan de voorwaarde voor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning kunnen worden voldaan. Verzoek om actiever mee te denken aan compensatie inzake de gewenste bedrijfsverplaatsing, waaronder een geschikte nieuwe locatie voor het bedrijf als de realisatie van een woning aan de Roskam.*

Reactie gemeente:

Reclamanten wensen een woning te realiseren in een gebied dat is gelegen aan een bestaand bebouwingslint, tussen de bestaande bebouwing aan de Sondervick en de nieuwe woongebieden. In de ontwikkelvisie Zilverackers wordt voor deze nieuwe woongebieden uitgegaan van een aantal te realiseren gehuchten rondom Huysackers. Rondom de gehuchten ligt een robuuste groenstructuur, waardoor de gehuchten herkenbaar zijn in het landschap.

Een van de gehuchten, genaamd "Het Gehucht", is door de robuuste groenstructuur gescheiden van de bestaande bebouwing aan de Sondervick. Het toevoegen van een woning op deze locatie is dan ook enkel mogelijk als er sprake is van een versterking van het landschap door een goede landschappelijke inpassing én het behoud van het open karakter van het landschap. Daarnaast is het perceel gelegen in een gebied dat volgens de Interim Omgevingsverordening is aangewezen als Landelijk Gebied. Medewerking aan de bouw van een woning kan dan enkel gestalte krijgen als er of een woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt gerealiseerd, dan wel als er een gelijkwaardige investering in het landschap wordt gedaan. Op dit moment is er nog geen ruimte-voor-ruimte titel aangekocht, is nog niet duidelijk hoe de landschappelijke openheid en versterking plaats moet vinden, zijn er nog geen stedenbouwkundige schetsen van de gewenste woning en zijn er geen planologisch relevante onderzoeken uitgevoerd op basis waarvan nu al in het bestemmingsplan een extra woning kan worden toegevoegd.

Reclamanten hebben ervoor gekozen om voor de realisering van de woning een principeverzoek in te dienen. Dit verzoek wordt op dit moment door reclamanten nader onderbouwd, zodat een goede beoordeling van het verzoek plaats kan vinden of de toevoeging van de woning ruimtelijk aanvaardbaar is. In dit kader wordt te zijner tijd een besluit genomen.

## Conclusie

De zienswijze van reclamanten is aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door het bestemmingsvlak van de woning Eindhovensebaan 5 te vergroten met het perceel sectie C, nummer 3526 en een strook aan de zuid- en oostzijde van het perceel Eindhovensebaan zoals aangegeven op onderstaande afbeeldingen:



Afbeelding 4.9: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan.

### 4.10. Reclamant 10

a. Voor de als woongebied bestemde percelen geldt een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Voor de bestaande woningen aan de Roskam, waaronder de woning van reclamant, Roskam 37, geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Het is niet te verklaren waarom voor de toekomstige woningen meer ruimte wordt geboden dan voor de bestaande woningen. Verzoek om voor alle woningen, bestaand en nieuw, in Huysackers en Kransackerdorp gelijke goot- en bouwhoogten aan te houden.

#### Reactie gemeente

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is wat voor soort woningen met welke architectuur gerealiseerd zullen worden, is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om hiervoor enige flexibiliteit te creëren. Standaard hanteren wij, conform het gestelde van reclamant, inderdaad een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Gelet hierop passen we de maximale goot- en nokhoogte aan.

b. Tussen de woningen Roskam 37 en 39 worden twee woningen mogelijk gemaakt met een dagopvang. Reclamant merkt hierover op dat als de gemeente deze functies zo direct mogelijk maakt, dat dan ook een ruimtelijke onderbouwing opgesteld had moeten worden. Daarnaast is geen omgevingsdialog gevoerd over het toevoegen van de twee woningen, waarmee niet wordt voldaan aan de vereisten van een (her)bestemming. Ook ligt het perceel niet in bestaand/binnenstedelijk gebied en is daarvoor vanuit de provincie vereist dat bij een dergelijke toevoeging van woonpercelen een Ruimte-voor-Ruimte titel dient te worden aangekocht, en in dit geval zelfs 2. Nergens blijkt dat aan deze eis wordt voldaan. Ook is niet onderbouwd dat de nieuwe ontwikkeling beleidsmatig, ruimtelijk of milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Reclamant is verder van mening dat de invulling van het perceel tussen de Roskam 37 en 39 niet past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid en de visie zoals die in de toelichting van het bestemmingsplan voor de Roskam is geduid. Hier staat vermeld dat er 'kleinschalige ontwikkelingen' langs de Roskam plaats mogen vinden. Ook verwijst reclamant naar de nieuwe ontwikkeling aan de Eindhovensebaan 8 waar



*wel een Ruimte-voor-Ruimte titel wordt gekocht, waar een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor een erfbeplantingsplan én een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken is opgenomen. Voor de ontwikkeling tussen de Roskam 37 en 39 voelt het voor reclamant als een voldongen feit, zonder dat de invulling gemotiveerd wordt en met onderzoeken is gestaafd. Verzoek dan ook om het perceel te bestemmen tot groen/agrarisch op basis van de feitelijke situatie.*

#### Reactie gemeente

Tussen de bestaande woningen aan de Roskam 37 en 39 is in het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' een bestemming 'Woongebied' opgenomen met een functie-aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagopvang' waarbij maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is in lijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Zo zien wij deze ontwikkeling als een kleinschalige ontwikkeling aan het lint van de Roskam. Door de ligging van dit perceel tegenover het centrale dorp Huysackers maakt de toevoeging van deze twee woningen onderdeel uit van de totale stedelijke ontwikkeling van Zilverackers. Dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid, volgt uit het feit dat het perceel gelegen is in een gebied met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' zoals bepaald in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Binnen deze aanduiding is het mogelijk om onder voorwaarden te voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dat aan de voorwaarden hiertoe wordt voldaan, volgt uit paragraaf 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit de provincie is aangegeven dat zij na vaststelling van het bestemmingsplan de grenzen van het Landelijk en Stedelijk Gebied aanpassen. Hiermee wordt het perceel binnen het Stedelijk Gebied gesitueerd. De opmerking van reclamant dat er geen ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en geen onderzoeken zijn uitgevoerd is niet juist. Zo hebben de uitgevoerde onderzoeken, die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn opgenomen, ook betrekking op de ontwikkeling aan de Roskam.

Naar aanleiding van de zienswijze is nader overleg gevoerd met reclamanten. In het overleg werd aangegeven dat reclamanten zorgen hebben over de ligging en de grootte van de dagopvang. Ook wilden zij graag meer duidelijkheid over de ligging van de toekomstige woningen. Om reclamanten meer zekerheid te geven over de ligging van de toekomstige woningen worden bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Ook wordt de ligging van de dagopvang via een aanduiding op de verbeelding opgenomen en wordt de grootte van de dagopvang op basis van het maximaal aantal cliënten in de regels beperkt. Dit betekent dat de dagopvang niet direct grenst aan het perceel van reclamanten, maar gesitueerd wordt aan de zijde van de bestaande woning Roskam 39.

*c. De Roskam wordt een belangrijke ontsluitingsweg voor Huysackers en verandert van een verkeersluwe straat naar een drukke ontsluitingsweg. Verzoek om verkeersmaatregelen te treffen in de Roskam, zoals drempels en verspringen van het wegdek om de snelheid in te dammen, waardoor een acceptabel geluidsniveau buiten en in de woning wordt verkregen.*

#### Reactie gemeente:

Het klopt dat de Roskam van functie zal veranderen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de woningen aan de Roskam in de toekomst geen geluidsbelastingen ondervinden die hoger zijn dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan een acceptabel geluidsniveau.

Het profiel voor de Roskam binnen Huysackers is gelijk aan de Roskam ter hoogte van reclamant. Dit profiel is onderdeel van het Inrichtingsplan Huysackers dat in januari is gepubliceerd en met reclamanten is gedeeld en toegelicht. Op alle wegen binnen Zilverackers (Huysackers en de buurtschappen en gehuchten van het Kransackerdorp)

geldt straks een maximumsnelheid van 30 km/uur. Met de inrichting van de wegen (bijvoorbeeld snelheidsremmende maatregelen) proberen wij deze snelheid min of meer af te dwingen. In de Ontwikkelvisie Zilverackers is een voorzet gegeven hoe de wegen ingericht kunnen worden:

*"De materialisatie van de profielen is eenvoudig. Wegen zijn geasfalteerd of van klinkerbestrating. Langs smalle wegen liggen 'rammelstroken'. Eventuele loop- of fietsstroken worden door middel van een ander legverband duidelijk gemaakt (rabatzone). Bezoekers parkeren langs de weg op graskeien of op half open verharding, zodat de straten een groen karakter behouden."*

### Conclusie

De zienswijze van reclamant is aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- In artikel 10.2.2, sub b en c, de maximale goothoogte van het hoofdgebouw te stellen op 6 meter en de maximale nokhoogte op 10 meter;
- Twee bouwvlakken op te nemen met een aanduiding bijgebouwen op de bestemming 'Woongebied' tussen de woningen Roskam 37 en 39 waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden, conform onderstaande afbeelding. De regels worden hier overeenkomstig op aangepast;



Afbeelding 4.10: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- In artikel 10.1, sub f wordt toegevoegd dat het maximaal aantal cliënten bij de dagopvang per dag 14 bedraagt.

### 4.11. Reclamant 11

*Verzoek om ook het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4694 in het plan mee te nemen. De invulling hiervan kan in nader overleg bepaald worden. Nu is er namelijk geen sprake van een groene/natuurlijke afscheiding en loopt het bouwblok strak langs de perceelsgrens van het perceel. Door het perceel mee te nemen in het plan, kunnen zij ook goed betrokken blijven bij de nadere invulling van het perceel. Straks is rechtstreeks uitzicht op de nieuw te realiseren woningen, waardoor er ook bezwaar staat tegen de positie van het bouwblok op de voorgestane locatie.*

#### Reactie gemeente:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-kernrand'. Deze bestemming vinden wij passend voor de locatie en wij zien vooralsnog geen redenen om het perceel van reclamanten mee te

nemen in het bestemmingsplan voor het Kransackerdorp. Zo wordt in de zienswijze niet concreet aangegeven welke bestemming gewenst is en zijn er geen plannen of gegevens overlegd die de wijziging van een bestemming onderbouwen.

Daarnaast zijn wij van mening dat een landschappelijke scheiding tussen de woningen aan de Zittard en het toekomstige woongebied 'De landschappelijke erven' zoveel mogelijk behouden moet blijven. Voorkomen moet worden dat de toekomstige woningen in 'De landschappelijke erven' aaneengeschakeld raken door bebouwing aan de lintbebouwing van de Zittard. Juist door het behouden van deze scheiding kan het dorpse lint van de Zittard behouden blijven en kunnen in de toekomstige woongebieden woonmilieus ontwikkeld worden welke omringd worden door het landschap. De huidige bestemming van het betreffende perceel is hiervoor een juiste bestemming.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is er wel sprake van een landschappelijke inpassing. De gronden achter het perceel van reclamant met de bestemming 'Woongebied' hebben namelijk over een strook met een breedte van 5 meter de functie-aanduiding 'groen' gekregen. Dit betekent dat alvorens woningen worden gerealiseerd een inrichtingsplan moet worden opgesteld en door de gemeente akkoord moet worden bevonden. Dit inrichtingsplan bespreken wij met reclamant om zo af te stemmen wat voor beplanting gerealiseerd wordt.

Verder maakt de woonbestemming welke grenst aan het perceel de bouw van 5 woningen mogelijk. In de Ontwikkelvisie is voor deze woongebieden aangegeven dat wordt ingezet op zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus in een hele lage dichtheid. De bebouwing dient hier ondergeschikt te zijn aan het landschap. Door een dergelijke invulling op een ruime afstand van de bestaande woningen zijn wij van mening dat er sprake is van een goede situering van het bouwvlak ten opzichte van de bestaande woningen. Dat er voor reclamanten een verandering van het uitzicht optreedt klopt, echter bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht en is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de realisering van deze woningen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.12. [Reclamant 12](#)**

*a. Reclamant woont op de Sondervick 107. Het perceel grenst aan het plangebied, wat in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers', de bestemming 'Groen-uit te werken' had. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' heeft het perceel, direct grenzend aan het perceel, de bestemming 'Woongebied'. Waarom de vigerende bestemming 'groen' moet wijken op dit gedeelte van het plangebied voor de bestemming 'woongebied' en anders niet aan de kennelijk veronderstelde woonbehoefte kan worden voldaan wordt niet gemotiveerd. Er kan ook worden voldaan aan een eventuele woonbehoefte binnen de reeds vigerende bestemming woongebied.*

#### **Reactie gemeente:**

Zie reactie gemeente 4.7, sub a. Uit deze reactie volgt dat we het principe van de drie dorpen omringd door groen loslaten. Ook kiezen we voor het loslaten van de concentrische opbouw van kern, dorpsmantel en bebouwingsrand. Door te kiezen voor kleinere gehuchten en buurtschappen in een ruimere setting zijn de begrenzingen voor de woongebieden veranderd. Uit de reactie van de gemeente onder 4.7, sub a volgt ook dat een strook van 10 meter achter het perceel Sondervick 107 van reclamant een groene bestemming krijgt.

*b. De wijziging zorgt voor een aanzienlijke benadeling en houdt onvoldoende rekening met de belangen van reclamant. Verzoek dan ook om de bestemming Groen te behouden over de volle breedte en diepte grenzend aan de achterzijde van het perceel van reclamant.*

Reactie gemeente:

Uit sub a volgt dat een strook van 10 meter achter het perceel de bestemming 'Groen-Landschappelijk' krijgt. Wij hebben gemeend meer belang te hechten aan het algemeen maatschappelijk belang (aanpassing van de begrenzingen van de woongebieden), dan aan het individuele belang van reclamant. Dit wordt ingegeven doordat het planconcept van de drie dorpen niet meer aansloot bij de gewenste uitgangspunten voor woningbouw. Voor de majeure woningbouwlocaties in de regio (waarvan Zilverackers er één is) is de opgave geformuleerd om de faseerbaarheid en flexibiliteit van de ontwikkelingen te vergroten door meer onderscheidende kwaliteiten in te brengen en de variatie in de woonmilieus te vergroten. Dit heeft geleid tot het nieuwe planconcept van het Kransackerdorp.

Ook nemen wij in onze belangenafweging nadrukkelijk mee dat Veldhoven is gelegen in de Brainportregio met internationale allure. Dit betekent dat niet alleen mensen vanuit de regio, maar vanuit diverse werelddelen hier komen werken en vaak ook wonen. De druk die onder andere hierdoor ontstaat op de woningmarkt is dan ook groot. Om aan deze behoefte te voldoen is er op 9 maart 2019 een woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. Hierbij is afgesproken dat ook Veldhoven een belangrijke bijdrage zal leveren in het realiseren van woningen. De realisering van de woningen in Kransackerdorp levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en draagt dus bij aan de woningbouwbehoefte. Hierbij willen wij een gedifferentieerd en onderscheidend woonmilieu aanbieden. Door te kiezen voor het nieuwe stedenbouwkundige concept kunnen we verschillende woonmilieus aanbieden die elkaar versterken en niet beconcurreren. Dit nieuwe concept leidt wel tot verschuiving van de bestemmingen.

In de belangenafweging nemen wij mee dat er, mede door het opnemen van een strook van 10 meter achter het perceel van reclamant, geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

**Conclusie**

Zie conclusie 4.7.

**4.13. [Reclamant 13](#)**

*Verzoek om de gebieden met de bestemming 'Bos' verder te vrijwaren van intensief verkeersgebruik. Nu de wegenstructuur is vastgelegd met de bestemming 'Verkeer' is het naar de mening van reclamant niet langer noodzakelijk om in het plan extra ruimte te bieden om binnen de bestemming 'Bos' wegen aan te leggen. Op basis van het bepaalde in artikel 4.4.2 van de planregeling is het namelijk mogelijk om zonder afwegingskader diverse voorzieningen aan te leggen, waaronder wegen. Dit geldt ook voor de gronden met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' (artikel 6.3.2).*

Reactie gemeente

Ten oosten van de Zilverbaan zijn de wegen inderdaad vastgelegd met de bestemming 'Verkeer'. Dit betreft met name de wegen voor het autoverkeer. Bij de nadere invulling van het groene robuuste landschappelijke raamwerk moet nog bepaald worden waar de openbare infrastructurele voorzieningen voor het langzaamverkeer (voet- en fietspaden) aangelegd worden. Voor de woongebieden aan de westzijde van de Zilverbaan is de wegenstructuur voor het autoverkeer nog niet bepaald. Om deze

reden is in artikel 6.1, sub d van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat de bestemming 'Groen-Landschappelijk' mede is bestemd voor 'openbare wegen voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de woongebieden ten westen van de Zilverbaan'. Naar aanleiding van enkele zienswijzen (zie zienswijze nr. 4.6) is het wenselijk om de gebieden waar deze wegen gerealiseerd mogen worden op de verbeelding aan te duiden. Conform het gestelde in zienswijze nr. 4.6 krijgen de betreffende gronden binnen de bestemming 'Groen-Landschappelijk' een aanduiding 'verkeer'. Op basis hiervan mag enkel op deze gronden een openbare weg gerealiseerd worden.

Wij hebben gemeend een uitzondering van het verbod voor wegen (ten westen van de Zilverbaan), en voet- en fietspaden (ten oosten en ten westen van de Zilverbaan) binnen de bestemming 'Groen-Landschappelijk' op te nemen, omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het realiseren van een goede ontsluitingsstructuur en vrijwel alle gronden in eigendom zijn van de gemeente. Juist hierdoor kunnen wij sturen op de realisering van een goede ontsluitingsstructuur én ervoor zorgen dat het bos en het landschap door deze voorzieningen niet wordt aangetast. Zoals ook in het Landschapsplan Zilverackers is bepaald, hecht ook de gemeente veel belang aan het realiseren van een robuust landschappelijk raamwerk. Omdat binnen de bestemming 'Bos' geen wegen (anders dan voet- of fietspaden) meer gerealiseerd zullen worden, wordt dit uit artikel 4.4.2, sub d, geschrapt. Omdat de wegen binnen de bestemming Groen-Landschappelijk uitsluitend binnen de aanduiding 'ontsluiting' mogen worden gerealiseerd zal ook in artikel 6.3.2 de 'wegen' worden geschrapt.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze zal in artikel 4.4.2., sub d en 6.3.2 sub d het woord 'wegen' worden geschrapt. Verder zie conclusie onder paragraaf 4.6., sub a en b.

### **4.14. Reclamant 14**

*Het plan doet het hele oorspronkelijke karakter van wonen in het buitengebied teniet. Reclamant heeft gekozen voor een woning in het buitengebied, Zittard 61, maar straks krijgen zij een heel dorp voor de voordeur. Hierdoor is er geen sprake meer van wonen in het buitengebied. Voorheen was er meer dan 500 meter vrij zicht, door het plan wordt dit 28 meter. Financieel heeft dit ook consequenties, aangezien de waarde van het huis zal dalen.*

#### Reactie gemeente:

Reclamant is woonachtig op het perceel Zittard 61. Aan de overzijde van de weg is in het ontwerpbestemmingsplan een gebied bestemd als 'Woongebied' waarbij de realisering van maximaal 8 woningen is toegestaan. Daarnaast is gestapelde woningen uitgesloten. Deze bestemming is op een afstand van ongeveer 44 meter van de voorgevel van de woning aan de Zittard 61 gelegen. Dit cluster van 8 woningen maakt onderdeel uit van 'De landschappelijke erven'. In de Ontwikkelvisie is aangegeven dat voor deze ontwikkeling wordt ingezet op zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus in een hele lage dichtheid. De bebouwing dient hier ondergeschikt te zijn aan het landschap. Door een dergelijke invulling op ruime afstand van de bestaande woningen zijn wij van mening dat er geen sprake is van een ernstige inbreuk op de privacy. Dat er voor reclamanten een verandering van het uitzicht optreedt klopt, echter bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht en is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de realisering van deze woningen.

In onze belangenafweging nemen wij nadrukkelijk mee dat Veldhoven is gelegen in de Brainportregio met internationale allure. Dit betekent dat niet alleen mensen vanuit de regio, maar vanuit diverse werelddelen hier komen werken en vaak ook wonen. De druk die onder andere hierdoor ontstaat op de woningmarkt is dan ook groot. Om aan

deze behoefte te voldoen is er op 9 maart 2019 een woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. Hierbij is afgesproken dat ook Veldhoven een belangrijke bijdrage zal leveren in het realiseren van woningen. De realisering van de woningen in Kransackerdorp levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en draagt dus bij aan de woningbouwbehoefte. Hierbij willen wij een gedifferentieerd en onderscheidend woonmilieu aanbieden. Deze locatie biedt deze mogelijkheid: wonen in het landschap.

Wij hebben gemeend meer belang te hechten aan het algemeen maatschappelijk belang (aanpassing van de begrenzingen van de woongebieden), dan aan het individuele belang van reclamant.

Mocht reclamant van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.15. Reclamant 15**

*a. De bestemmingen Groen en Wonen van het perceel Roskam 35 liggen niet geheel zoals gewenst. Door de grens tussen de bestemmingen Groen en Wonen op de verbeelding iets te draaien (met 2,8 graden) komt de gewenste loods minder krap op het bestemmingsvlak te staan. De afwijking is marginaal, maar van grote invloed op het beoogde gebruik.*

#### Reactie gemeente:

Het perceel Roskam 35 heeft gedeeltelijk de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' en gedeeltelijk de bestemming 'Groen-Stedelijk'. Er zijn geen stedenbouwkundige belemmeringen om de grens iets te verdraaien.

*b. Voorstel om het bouwvlak van de woning ongeveer 2,2 meter te verschuiven naar de linker perceelsgrens. Hierdoor komt de huidige aanbouw over de volledige breedte binnen het bouwvlak te liggen. Nu is het nieuwe bouwvlak zodanig gesitueerd dat een deel van de huidige bebouwing buiten het bouwvlak ligt.*

#### Reactie gemeente:

De grens van het bouwvlak van het perceel Roskam 35 tot de grens met de bestemming 'Woongebied' is ongeveer 15 meter. Gelet op deze ruime afstand en om alle bestaande bebouwing binnen het bouwvlak te situeren, wordt de grens van het bouwvlak 2,2 meter verschoven naar het oosten.

### **Conclusie**

De zienswijze is aanleiding de verbeelding aan te passen door de grens tussen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' en 'Groen-Stedelijk' aan de westzijde van het perceel met 2,8 graden te verdraaien en het bouwvlak met 2,2 meter naar de oostzijde van het perceel te verschuiven.

#### **4.16. Reclamant 16**

*Reclamanten wonen aan de Sondervick 101 te Veldhoven. De woning van reclamanten is niet in het plan opgenomen. Er is al enkele malen gesproken over een mogelijk*



*vertrek uit de woning, maar dat heeft tot op heden nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Reclamanten wonen nu erg vrij, beschikken over een relatief groot perceel en woning met diverse bijgebouwen. Het is niet eenvoudig een woning terug te vinden met dezelfde kenmerken. Ook is reclamanten niet duidelijk waarom de woning moet verdwijnen en zijn van mening dat de woning ook opgenomen kan worden in het plan. Zij willen hun woning graag behouden, desnoods los van de inmiddels door de gemeente gekochte woning aan de Sondervick 103. Ook de walnotenboom in de tuin willen reclamanten graag in het plan opgenomen hebben, zodat deze kan blijven bestaan.*

#### Reactie gemeente:

Het perceel Sondervick 101 is in het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' bestemd als 'Wonen-Geschakeld'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' heeft het perceel de bestemming 'Groen-Landschappelijk' en een klein gedeelte heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Ook de aan de woning geschakelde woning Sondervick 103 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen-Landschappelijk' gekregen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze bestemmingen voor het perceel opgenomen om zo een verkeersveilige ontsluiting van het Kransackerdorp ter hoogte van de Antwerpsebaan te kunnen realiseren. Het Kransackerdorp sluit aan de westzijde immers met meerdere 'inprikkers' aan op de rotondes en een ovonde van de Zilverbaan. Aan de oostzijde wordt echter slechts één verbinding voor autoverkeer gerealiseerd, namelijk via de Antwerpsebaan richting de Sondervick. Uit de verkeersberekeningen volgt dat het aantal autoverkeersbewegingen op de Antwerpsebaan richting de Sondervick iets toe zal nemen. Door de aanleg van een relatief nieuwe noord-zuid fietsverbinding door Huysackers vanuit Oerle naar het Sondervick college, is de fietsintensiteit op de Sondervick afgenomen. Desondanks blijft de Sondervick voor fietsverkeer een belangrijke route. Gezien de geografische ligging van Kransackerdorp en de beoogde verbinding via de Antwerpsebaan is het eveneens aannemelijk dat het gebruik van het kruispunt Antwerpsebaan-Sondervick door het fietsverkeer zal toenemen. Vanuit Zilverackers is dit immers een logische en directe fietsroute van en naar het centrum van Veldhoven en richting centrum Eindhoven. Door de toename van de fietsintensiteit op de Sondervick en vanuit Kransackerdorp is het zeer wenselijk om een veilige(re) oversteek voor het langzaam verkeer te faciliteren op het kruispunt Sondervick-Antwerpsebaan.

Om de ongevallenkans op het kruispunt te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren is toepassing van een enkelstrooksrotonde een passende maatregel. Een rotonde is de meest veilige kruispuntoplossing voor een dergelijke verkeerssituatie. De snelheid ter plaatse van het kruisingsvlak wordt verlaagd, het aantal conflictmomenten wordt verminderd en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer verbeterd. Fietsers en voetgangers krijgen op de rotondes binnen de bebouwde kom in Veldhoven voorrang op gemotoriseerd verkeer. Hiermee wordt de positie van de fietser in het netwerk verbeterd. Om deze rotonde goed te realiseren is een gedeelte van het perceel Sondervick 101 noodzakelijk.

Inmiddels heeft de gemeente het perceel Sondervick 103 aangekocht. Door de sloop van deze woning, is een kwalitatief behoud van de woning Sondervick 101 niet meer mogelijk. Om enigszins een kwalitatieve uitstraling te behouden, zou aan de noordzijde van de woning Sondervick 101 extra bebouwing moeten worden gerealiseerd, waar onvoldoende ruimte meer voor is.

Bij het opnemen van de bestemmingen nemen wij eveneens in overweging dat de gemeente de 'groene vingers' (komend vanuit het park Vogelenzang) door wil trekken. Door het doortrekken van de groene vingers kan een robuust landschappelijk

raamwerk worden gecreëerd, waarmee Zilverackers de landschappelijke verbindingen legt met de kern Veldhoven.

Wij zijn van mening dat wij meer belang moeten hechten aan het realiseren van een verkeersveilige ontsluiting dan de individuele belangen van reclamant. Wij begrijpen dat de gevolgen voor reclamant groot zijn. Gelet echter op de grote algemene belangen zien wij geen andere mogelijkheden.

Gelet op de grote algemene belangen voor het realiseren van de woningen met goede en veilige ontsluitingen, is de gemeente al enige tijd in overleg met reclamant om te komen tot aankoop van het perceel. Wij gaan er vanuit dat de aankoop op korte termijn gestalte zal krijgen.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.17. [Reclamant 17](#)**

*Het perceel aan de Sondervick, kadastraal bekend gemeente sectie C, nummer 3592, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Groen-Stedelijk'. Verzoek om het betreffende perceel de bestemming bouw-woning te geven. Sinds de jaren '80 zijn reclamanten al bezig om de bestemming te wijzigen. Nu komt de vraag weer naar voren om hier een bouwbestemming te krijgen. Er zijn door de gemeente nooit overtuigende argumenten geweest waarom dit niet zou kunnen.*

#### Reactie gemeente:

Het is niet wenselijk om op het perceel van reclamant aan de Sondervick een woning te realiseren. De reden hiervoor is dat vanaf de Heerbaan tot de Antwerpsebaan sprake is van een wisselend beeld: landschap wordt verwisseld met hier en daar een woning. Het is wenselijk dit beeld niet aan te tasten. Daarnaast is het wenselijk de landschappelijke verbinding met het bestaande groen aan de andere zijde van de Sondervick (tegen 't Look aan) te behouden. Achter de bestaande woningen aan de Sondervick wordt een groene verbindingstrook aangelegd. Juist hierdoor kan het landschap vanaf 't Look doorlopen naar de randen en in het groene binnenwerk van de toekomstige buurtschappen en gehuchten. Door vanaf de Heerbaan een groene invulling aan het gebied te geven, komt dit beter tot zijn recht. Het toevoegen van woningen aan de Sondervick zou de verbinding met het groen aan het begin van 't Look teniet doen. Ook gelet hierop kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.18. [Reclamant 18](#)**

*a. Er is op geen enkele wijze met reclamanten gecommuniceerd over het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten hebben geen bericht ontvangen, als belanghebbende eigenaar. Dit is onbehoorlijk bestuur.*

#### Reactie gemeente:

Het klopt dat wij reclamant niet persoonlijk op de hoogte hebben gebracht van de start van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben conform de wettelijke verplichting in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt via een publicatie in de Staatscourant, via DROP (elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen)

en via het Veldhovens weekblad. Wel hebben wij getracht zoveel mogelijk mensen te informeren, de reden waarom wij brieven hebben verzonden aan de omwonenden / bewoners van het plangebied. Hiermee hebben wij meer gedaan dan hetgeen wettelijk verplicht is. Wij hebben echter niet alle eigenaren van alle percelen in het plangebied schriftelijk geïnformeerd. Uit het voornoemde volgt in ieder geval niet dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur.

*b. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de 4 bestaande woningen aan de Sondervick, maar niet met het perceel van reclamanten, kadastraal bekend sectie C, nummer 3593. Dit perceel is bestemd als 'Groen-Stedelijk'. Met deze bestemming wordt aan de bestaande functie, met bestaande bebouwing, die wellicht vervangen of uitgebreid moet worden, geen recht gedaan. Reclamant geeft aan dat het perceel de bestemming 'Groen-Stedelijk' heeft gekregen als compensatie van de voorgenomen bebouwing van 820 woningen. Hierdoor wordt het behoud of vervanging van de huidige bebouwing onmogelijk gemaakt, wat leidt tot waardevermindering. Omdat er geen knelpunten zijn in relatie tot de Wet natuurbescherming, zijn er geen redenen om de functie van het perceel te wijzigen. Reclamanten eisen dan ook dat de bestaande bebouwing erkend wordt en dat zij gelijke rechten behouden op het perceel, zodat het ontwerpbestemmingsplan op geen enkele wijze deze rechten of functie kan aantasten. Verzoek om de bestemming 'Wonen-vrijstaand' op te nemen, zodat de waarde van het perceel niet wordt geschaad.*

Reactie gemeente:

Het perceel van reclamant was in het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' ook bestemd als 'Groen-Stedelijk'. Op het perceel staat inderdaad een bouwwerk met een omvang van ongeveer 8 bij 4 meter. Voor het realiseren van dit bouwwerk hebben wij geen vergunning kunnen vinden. Gelet op de wens om het landschappelijke karakter hier te behouden, zien wij ook geen redenen om op dit perceel bebouwing toe te staan. Van uitbreiding of vervanging van de bebouwing is dan ook geen sprake. De vergelijking van reclamant met de bestaande vier woningen aan de Sondervick wordt niet begrepen. Dit betreffen immers bestaande woningen welke planologisch-juridisch ook als zodanig zijn bestemd en vergund. Daarnaast willen wij hier geen extra bebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een woning, toestaan. Hiertoe verwijzen wij naar onze overwegingen zoals vermeld onder 4.17.

Mochten reclamanten van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van het perceel optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

*c. Verzoek om alle documenten die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan toe te sturen.*

Reactie gemeente:

Alle stukken die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan zijn te raadplegen via de volgende link:  
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00125-0301>. Onduidelijk is welke andere stukken reclamant wenst in te zien.

*d. Reclamant wil aanspraak maken op een vergoeding van de kosten die gemaakt worden door deze zienswijze of die nog gemaakt worden later in de procedure.*

Reactie gemeente:

Er bestaat geen vergoedingsregeling voor gemaakte kosten voor voorbereidingsprocedures, zoals het indienen van een zienswijze tegen een

ontwerpbestemmingsplan. Eventuele vergoedingen voor toekomstige kosten kunnen in de vervolgprocedure aan worden gevraagd.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4.19. Reclamant 19**

*a. De doorlopen procedure is niet zorgvuldig uitgevoerd en gecommuniceerd naar aanwonenden of belanghebbenden. De Ontwikkelvisie was bij de omwonenden niet bekend, welke ook niet actief naar omwonenden is gecommuniceerd. Deze koerswijziging was dan ook niet bekend, met alle nadelige gevolgen met betrekking tot het woongenot.*

##### Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente 4.6, sub a.

*b. In tegenstelling tot de oude visie van de drie dorpen worden nu direct grenzend aan het woonperceel van reclamant, Zittard 42, woonkavels ontwikkeld. Afgelopen jaar is de tuin helemaal opnieuw ingericht, rekening houdend met het vrije uitzicht richting het noordoosten aan de achterzijde van de tuin, ervan uitgaande dat dit open gebied zou blijven. Dit vrije uitzicht wordt door het plan teniet gedaan. Als dat bekend was, had reclamant de tuin anders ingericht. Verzoek dan ook om achter het perceel geen woningen te realiseren. Het achterliggende gebied aan de Zittard is groot genoeg om woningen te realiseren. Er is onvoldoende rekening gehouden met de situering en het woongenot van de bestaande woningen.*

##### Reactie gemeente:

Het perceel achter de woning van reclamant waar nu de bestemming 'Woongebied' op is gelegen, was in het bestemmingsplan Kernrandgebied bestemd als 'Agrarisch-Kernrandgebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd.

Gelet op de reactie van de indieners van de zienswijzen en de wens die bestaat om de nieuwe woongebieden duidelijker te scheiden van het bestaande bebouwingslint aan de Zittard wordt de vorm van het bestemmingsvlak voor de toekomstige woningen gewijzigd. Hierdoor wordt het mogelijk om beter invulling te geven aan 'De landschappelijke erven' zoals beschreven in de Ontwikkelvisie, doordat door de vormverandering de kavels direct grenzen aan het landschap.

Grenzend aan het perceel Zittard 42 wordt door de vormverandering een strook van 10 meter opgenomen met de bestemming 'Groen-Landschappelijk'. Een zone van 10 meter achten wij voldoende om de scheiding tussen de bestaande woningen aan de Zittard en de nieuwe woningen goed vorm te geven. Hierdoor is er geen sprake meer van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten. Dat er voor reclamanten een verandering van het uitzicht optreedt is juist, echter bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Ten behoeve van het zicht op deze toekomstige woningen dient, alvorens de woningen mogen worden gerealiseerd, allereerst een inrichtingsplan te worden uitgewerkt. Dit inrichtingsplan zullen wij met reclamant bespreken om zo af te stemmen wat voor beplanting gerealiseerd wordt. Door een dergelijke invulling op een ruime afstand van de bestaande woningen zijn wij van mening dat er sprake is van een goede situering van het bouwvlak.

*c. Op het perceel met de geplande woningen ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Hierdoor is het niet logisch om juist hier de woonbestemming te situeren. Beter is het om het landschappelijke erf achter de woning van reclamant te*

*verdelen over de andere twee woonblokken van de landschappelijke erven, zodat het vrije uitzicht voor de bestaande woningen (nr. 42 en 44) behouden blijft en ruimte wordt bespaard. Hierdoor kan de extra inrit/ontsluiting komen te vervallen en kunnen de twee woonblokken via de Roskam en de Antwerpsebaan ontsloten worden.*

Reactie gemeente:

Dat op een gedeelte van de percelen een archeologische dubbelbestemming ligt, betekent niet dat er niets ontwikkeld kan worden of dat dit bepalend is waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Overigens is recent archeologisch onderzoek uitgevoerd en zijn de betreffende gronden archeologisch vrij gegeven (zie ook de ambtshalve aanpassing in paragraaf 5). De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming voor deze gronden zal dan ook komen te vervallen. Daarnaast hebben we er bewust voor gekozen om drie los van elkaar liggende woongebieden te bestemmen. Juist hierdoor kunnen aparte erven gerealiseerd worden waarbij het natuurlandschap goed wordt ervaren. Bij de realisering van twee grotere erven is dit minder het geval.

De hoofdontsluiting van de landschappelijke erven vindt overigens plaats via de rotonde van de Zilverbaan-Roskam en wellicht komt er een ontsluiting aan de Zittard ter hoogte van de Antwerpsebaan. Hiervoor is bewust gekozen om zo de Zittard te ontzien van verkeer van en naar de landschappelijke erven. Zie ook onze reactie op zienswijze 4.6, sub c.

*d. Verzoek om de uitgangspunten voor de 'landschappelijke erven' zoals beschreven in de Ontwikkelvisie ook daadwerkelijk te realiseren.*

Reactie gemeente:

Voor de invulling van de landschappelijke erven is de Ontwikkelvisie Zilverackers nog steeds leidend. De ruimtelijke aspecten hiervoor zijn ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Zo mag er bijvoorbeeld in het landschappelijke erf achter de woning Zittard 42 enkel in lage dichtheid woningen worden gerealiseerd. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door een maximum van 8 woningen op te nemen. Ook is gestapelde woningbouw uitgesloten.

*e. Het lijkt erop dat direct grenzend aan het perceel van reclamanten een nieuwe insteekweg wordt gerealiseerd. Dit leidt tot geluidsoverlast. De nieuwe erven kunnen ook elders ontsloten worden. Verzoek om een stevige groene buffer die het woonperceel van reclamanten scheidt van de nieuwe ontsluitingsweg en er zo minder geluidsoverlast ontstaat.*

Reactie gemeente:

De hoofdontsluiting zal via de rotonde van de Zilverbaan-Roskam gestalte krijgen (zie ook reactie 4.6, sub c).

*f. Verzoek om bij de verdere planvorming en uitvoering nadrukkelijk betrokken te worden en op de hoogte te worden gebracht*

Reactie gemeente:

Als wij met de invulling van het woongebied beginnen gaan we in overleg met de omwonenden om eventuele wensen of opmerkingen van het begin af aan in de overwegingen te betrekken.

## Conclusie

Zie conclusie zienswijze 4.6. Daarnaast is de zienswijze van reclamanten aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door een strook van 10 meter grenzend aan de percelen Zittard 42-44 te wijzigen naar de bestemming Groen-Landschappelijk en de vorm van het bestemmingsvlak 'Woongebied' te wijzigen, zoals aangegeven op onderstaande afbeeldingen:



Afbeelding 4.19: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

### 4.20. [Reclamant 20](#)

a. *De Ontwikkelvisie was niet bekend en derhalve niet gecommuniceerd. Ook tijdens een informatie-avond over Huysackers in 2017 is aangegeven dat er in de toekomst niet gebouwd zou worden tussen de Zilverbaan en de Zittard.*

#### Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente 4.6, sub a.

b. *Door dit plan verstedelijkt de woonomgeving van reclamant, wonende aan de Zittard 44, in zeer aanzienlijke mate. Dit leidt tot een onaanvaardbare verzwaring van de verstedelijkingsdruk. De verstedelijking past niet bij het landelijke karakter van het gebied. Er zijn binnen de gemeente ook andere locaties die meer dienend zijn aan de intenties van de gemeente.*

#### Reactie gemeente:

Dat door het voorliggende plan de woonomgeving van reclamant verandert, is correct. Binnen de gemeente hebben wij echter geen andere locaties waar wij een dergelijk groot aantal woningen kunnen realiseren. Gelet op de grote woningbehoefte binnen de gemeente Veldhoven en om te voldoen aan onze regionale afspraken om een bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie is ervoor gekozen Zilverackers te ontwikkelen. Al in 2007 zijn hier de eerste concrete plannen voor gemaakt. Overigens is er door de invulling van de Landschappelijke Erven waar de woning van reclamant nabij is gelegen, geen sprake van een onaanvaardbare verstedelijking. De



invulling van deze woongebieden is er juist op gericht om woningen in een lage dichtheid en omgeven door het landschap te realiseren. Juist hierdoor wordt het landelijke karakter van de Zittard grotendeels behouden.

*c. Het plan geeft onvoldoende beoordeling van de milieuaspecten, waaronder gevaar en geluid op de leefomgeving. Een uitgebreide milieueffectrapportage is nodig.*

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de mogelijke verplichting op grond van de Wet milieubeheer / het Besluit milieueffectrapportage. Bij de eerste plannen voor Zilverackers (destijds Veldhoven-West) is al een MER uitgevoerd. In dit MER is de locatiekeuze onderbouwd en zijn op basis van de toenmalige inzichten en uitgangspunten de milieugevolgen van de woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Op basis van de nu geldende kaders is een nieuwe afweging van de mogelijke milieugevolgen gemaakt. Hiervoor is getoetst aan categorie D11.2 in de D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingsprojecten. Omdat de drempelwaarden in deze lijst (aantal woningen kleiner dan 2.000 en oppervlakte van het gebied kleiner dan 100 hectare) niet wordt overschreden, is een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Deze is uitgevoerd en opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan.

Uit de resultaten van de m.e.r.-beoordeling volgt dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Waarom reclamant van mening is dat gevaar en geluid op de leefomgeving onvoldoende is beoordeeld, wordt niet onderbouwd in de zienswijze. Als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan zijn akoestische onderzoeken bijgevoegd en in paragraaf 5.5 is expliciet stilgestaan bij het aspect externe veiligheid. Deze bieden naar onze mening voldoende inzicht in de gevolgen van het plan. Wij zien dan ook geen aanleiding een volledige m.e.r. procedure te doorlopen.

*d. Het plan leidt tot verdere verslechtering van het bodemklimaat. Er verdwijnt een aanzienlijk aantal meters ecologisch groen, wat niet elders terugkomt.*

Reactie gemeente:

Dat het landschap verandert en meer versteent, is correct. Echter in de plannen wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van het landschap. Hiertoe is het Landschapsplan Zilverackers opgesteld, waarbij bouwstenen worden gegeven om het landschap te hervormen naar een robuust landschappelijk raamwerk dat de nieuwe bebouwing zal omsluiten en de bestaande landschappelijke waarden en biodiversiteit zal versterken. Verder zijn er geen compensatie-eisen waar aan voldaan moet worden. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant.

*e. Het plan is in strijd met het gemeentelijk beleid voor het verlenen van hogere waarden geluidshinder.*

Reactie gemeente:

Reclamant onderbouwt niet waarom het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid inzake hogere grenswaarden.

*f. De woningen zijn niet bestemd voor sociale woningbouw, zodat zij geen aanmerkelijke bijdrage vormen voor de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.*

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt de bouw van 820 woningen mogelijk gemaakt. Hierbij is in het bestemmingsplan niet bepaald of dit sociale woningen zijn of niet. Dit betekent nog niet dat deze niet gerealiseerd zullen worden. Het uitgangspunt is dat 30% van de te realiseren woningen sociale woningbouw wordt. Omdat de gemeente

eigenaar is van de gronden, kunnen wij regelen dat aan het eigen gemeentelijk beleid wordt voldaan.

*g. De gevolgen van het plan zijn voor reclamant onevenredig bezwarend. Er is slechts een beperkte afstand tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woningen. Dit leidt tot onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy wordt aangetast.*

Reactie gemeente:

Zie reactie 4.19, sub b. Mede door het opnemen van een bestemming 'Groen-Landschappelijk' achter het perceel van reclamant met een breedte van 10 meter zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot of de privacy.

*h. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke toename van de verkeersdrukke op en rond het plan. De gemiddelde verkeersdrukke zal met een vijfvoud verslechteren. Een uitgebreid verkeerscirculatieplan ontbreekt.*

Reactie gemeente:

In het kader van de ontwikkeling van het Kransackerdorp zijn de (toekomstige) verkeersbewegingen inzichtelijk gemaakt, welke als bijlage bij het bestemmingsplan wordt opgenomen. Hieruit volgt dat het vooral drukker zal worden op de Zilverbaan ten opzichte van de huidige situatie. Dat het drukker wordt op de Zilverbaan komt door de realisering van het Kransackerdorp, maar ook door de aansluiting van de A67 op de Zilverbaan. Dat het op de Zilverbaan drukker wordt, is juist ook de intentie van de gemeente. De Zilverbaan is hier bewust voor aangelegd en kan zo de druk op de wegen in de kern van Veldhoven verminderen. Op basis van het Verkeerscirculatieplan uit 2007 is rekening houdend met de realisering van Zilverackers en een gewenste aansluiting op de A67 bewust gekozen voor de aanleg van de Zilverbaan. Dit is ook in lijn met het recent vastgestelde Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan, waarin de Zilverbaan is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De hoofdontsluiting van de landschappelijke erven vindt overigens plaats via de rotonde van de Zilverbaan-Roskam en wellicht komt er een ontsluiting aan de Zittard ter hoogte van de Antwerpsebaan. Hiervoor is bewust gekozen om zo de Zittard te ontzien van verkeer van en naar de landschappelijke erven. Zie ook onze reactie op zienswijze 4.6, sub c.

Gelet op het voornoemde zien wij dan ook geen reden om een verkeerscirculatieplan op te stellen.

*i. Er is geen wijkperspectief door de gemeente vastgesteld, zodat er sprake is van een onvoldoende onderbouwing.*

Reactie gemeente:

Voor de gehele ontwikkeling is een Ontwikkelvisie Zilverackers opgesteld. Dit biedt voldoende zicht op de ambities die we voor het gebied hebben.

**Conclusie**

De zienswijze van reclamant is aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door een strook van 10 meter grenzend aan het perceel Zittard 44 te wijzigen naar de bestemming Groen-Landschappelijk en de vorm van het bestemmingsvlak 'Woongebied' te wijzigen, zoals aangegeven op afbeelding 4.19.

#### **4.21. Reclamant 21**

*De voorgenomen veranderingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn zeer groot en hebben invloed op de leefomgeving van reclamant, woonachtig aan de Roskam 32. In 1997 heeft reclamant de woning van de gemeente gekocht om hier vrij te kunnen wonen en het aan huis gebonden beroep ongestoord uit te kunnen oefenen. Het geldende bestemmingsplan voor de drie dorpen bekrachtigt de vrije ligging van het perceel Roskam 32 door de zeer robuuste groenbestemming aan de noord-, west- en zuidzijde van het perceel. Deze groenbestemming is in het ontwerpbestemmingsplan vervangen door een bestemming 'Woongebied', waardoor de vrije ligging is komen te vervallen. Hierdoor wordt de leefomgeving van reclamant ernstig aangetast. Reclamant is hier niet bij betrokken geweest en onaangenaam verrast. De belangen van reclamant zijn niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan en de wijzigingen zijn niet participatief tot stand gekomen. Verzoek dan ook om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:*

- Aan de noord- west- en zuidzijde een robuuste afscherpende groenstrook voorwaardelijk te bestemmen en aan te leggen.*
- Voorbij de Roskam 32 een knip in de weg te leggen zodat de Roskam wordt gevrijwaard van doorgaand (sluip)verkeer.*

#### Reactie gemeente:

Het perceel Roskam 32 is in het ontwerpbestemmingsplan voor het Kransackerdorp bestemd als 'Wonen-Vrijstaand' met direct grenzend aan het perceel de bestemming 'Woongebied'. In het geldende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' was een strook van 25 meter bestemd als 'Groen – uit te werken'. Gronden met deze bestemming waren bedoeld voor onder andere beplanting, wijk- en buurtpark met groen-, verblijfs- en speelvoorzieningen, dagrecreatie etc.

Voor Zilverackers is een nieuw ruimtelijk concept opgesteld, waarbij er gehuchten rondom het centrale dorp Huysackers gerealiseerd worden. Hierbij is het realiseren van drie compacte dorpen in het groen losgelaten. Er is gekozen voor een stedenbouwkundig concept waarbij bijzondere woonmilieus kunnen worden gerealiseerd in een ruimere setting. Hierbij is de insteek geweest om een flexibel en globaal bestemmingsplan op te stellen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' zijn de gronden direct grenzend aan het perceel Roskam 32 hierdoor inderdaad bestemd voor 'Woongebied'. Op deze gronden kunnen woningen, infrastructurele voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen etc worden gerealiseerd. Op de gronden grenzend aan het perceel Roskam 32 is in het Landschapspan Zilverackers aangegeven dat hier een wandelpad met houtwal/haag gerealiseerd dient te worden als groene scheiding tussen Veldhoven en de ontwikkelgebieden. Deze invulling kan binnen de voorgestane bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden. Echter, omdat een bestemming 'Groen-Landschappelijk' beter passend is en om meer rechtszekerheid richting reclamant te bieden, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Hiertoe zal een strook van 15 meter met de bestemming 'Groen-Landschappelijk' worden opgenomen langs en achter het perceel Roskam 32. Door deze wijziging is er sprake van minder aantasting van de leefomgeving voor reclamant.

Qua verkeersstructuur is ervoor gekozen om het autoverkeer van en naar het Kransackerdorp voornamelijk via de Zilverbaan te ontsluiten. Enkel komt er één auto-ontsluiting via de Antwerpsebaan van en naar de Sondervick. Het voornemen is dat er geen rechtstreekse auto-ontsluiting tussen de Sondervick/Roskam en het Kransackerdorp komt. Er is immers onvoldoende ruimte om de Roskam richting de Sondervick en het kruispunt Sondervick-Roskam veilig te herinrichten om autoverkeer via deze route te faciliteren. Om het autoverkeer tussen het Kransackerdorp en de Sondervick via de Roskam tegen te gaan, komt er ergens op het oostelijk deel van de Roskam een knip voor autoverkeer te liggen. Uitgangspunt is dat alle woningen

bereikbaar zijn/blijven voor autoverkeer, hetzij via de oostzijde, hetzij via de westzijde van de Roskam. Bij de verdere uitwerking, en waarschijnlijke herinrichting van de Roskam, wordt gekeken waar deze knip het beste kan komen te liggen. Uw suggestie om de knip ten westen van uw woning te leggen (Roskam 32) bekijken wij bij de verdere uitwerking van de plannen. Voorafgaand aan de uitvoering van de daadwerkelijk knip voor autoverkeer, moeten we een verkeersbesluit nemen om deze te mogen aanleggen. Omwonenden worden hierover te zijner tijd door middel van een brief geïnformeerd.

### Conclusie

De zienswijze van reclamanten is aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door een strook van 15 meter grenzend aan het perceel Roskam 32 te wijzigen naar de bestemming 'Groen-Landschappelijk', zoals aangegeven op onderstaande afbeeldingen:



Afbeelding 4.21: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

### 4.22. [Reclamant 22](#)

a. De percelen aan de Sondervick 93 en 93a zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor het Kransackerdorp, terwijl alle overige percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017. Om eenduidigheid te behouden het verzoek om weer toegewezen te worden aan het bestemmingsplan Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017.

#### Reactie gemeente:

De begrenzing van het plangebied voor het bestemmingsplan van het Kransackerdorp is aan de zijde van de Sondervick afgestemd op het voorheen geldende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. De percelen Sondervick 93 en 93a waren hier ook in meegenomen en niet in het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017'. Het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' is in 2009 vastgesteld en niet meer actueel. Daarom is ervoor gekozen om niet alleen de ontwikkeling van het Kransackerdorp in een nieuw bestemmingsplan op te nemen, maar ook de gronden die nog niet voorzien waren van een actuele bestemming, zoals de percelen Sondervick 93 en 93a. Dit heeft verder overigens geen gevolgen voor de planologisch-juridische regeling die voor de betreffende percelen is opgenomen. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

b. De bestaande bebouwing is niet juist op het perceel opgenomen.

#### Reactie gemeente:

De percelen Sondervick 93 en 93a hebben in het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Als het

bestemmingsplan wordt geraadpleegd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) dan is de bestaande bebouwing niet direct zichtbaar. Op de percelen is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is alle bestaande bebouwing gelegen en ook toegestaan.

*c. Verzoek om artikel 3 voor het perceel van reclamant aan te passen op de huidige bebouwing. De algemene regels wijken af ten opzichte van de bestaande bebouwing en anders wordt reclamant in de toekomst beperkt in de mogelijkheden.*

Reactie gemeente:

In 2011 is een vergunning verleend voor de verbouw van de bestaande bedrijfshal. Deze bedrijfshal heeft een bouwhoogte van 8,5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 8 meter. Gelet op deze vergunde en gerealiseerde situatie wordt de bouwhoogte op de verbeelding aangepast naar 8,5 meter. Voor het overige worden geen tegenstrijdigheden gezien met de voorgestelde regeling.

*d. Achter het perceel 3963 is de bestemming Woongebied opgenomen. Is al bekend wat de invulling hiervan is?*

Reactie gemeente:

Achter de woning en groenstrook van reclamant wordt het 'Gehucht' gerealiseerd. De invulling hiervan is op dit moment nog niet bekend. De ambitie die wij hebben voor dit toekomstige woongebied staat verder beschreven in de door de gemeenteraad op 30 oktober 2018 vastgestelde Ontwikkelvisie Zilverackers.

*e. Reclamant maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van het bedrijf. Hiervoor verwijst reclamant naar de zienswijze die door diverse bewoners van het Sondervick is ingediend. Verzoek om op de hoogte te worden gehouden hoe hiermee wordt omgegaan.*

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente 4.26. Daarnaast hebben wij alle bewoners van de Sondervick eind februari per brief geïnformeerd over de maatregelen die wij nemen om de verkeersdruk op de Sondervick door de komst van het Kransackerdorp te verminderen.

### **Conclusie**

De zienswijze is aanleiding de verbeelding aan te passen door de maximale bouwhoogte van de bebouwing voor het perceel van reclamant te stellen op 8,5 meter.

### **4.23. [Reclamant 23](#)**

*a. De huidige locatie van reclamant aan de Antwerpsebaan 4 is reeds onder het geldende bestemmingsplan geheel 'weg'bestemd. Onder het huidige ontwerpbestemmingsplan zijn deze gronden voorzien van de bestemming 'Groen-Landschappelijk'. Reclamant kan hier niet mee instemmen. Het is immers vaste rechtspraak dat het niet is toegestaan om een strijdig gebruik voor de tweede maal onder het overgangsrecht te brengen. Tenminste, niet als er geen concrete plannen zijn om dit gebruik op de locatie te beëindigen. Daar is in kwestie strikt genomen geen sprake van.*

Reactie gemeente:

Met reclamant wordt al geruime tijd onderhandeld over verplaatsing van zijn bedrijf naar een locatie elders in het plangebied. De gronden en opstallen op Antwerpsebaan

4 zijn onderdeel van dit bedrijf. Deze gronden zijn benodigd om het gewenste landschappelijke raamwerk en de groene verbindingen vanaf de kern van Veldhoven door te trekken. Inpassing van het bedrijf aan de Antwerpsebaan 4 behoort dan ook niet tot de mogelijkheden. Wij gaan er vanuit dat op korte termijn tot overeenstemming wordt gekomen om de gronden aan te kopen.

*b. Reclamant verzoekt om diverse aanpassingen van de verbeelding met betrekking tot het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing, de bedrijfswoning en de ligging van de bestemmingsgrenzen.*

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze hebben diverse gesprekken met reclamanten plaatsgevonden om de ligging van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van de toekomstige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning te bepalen. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de ligging van de bouwvlakken. Stedenbouwkundig zijn er geen belemmeringen om de aanpassingen door te voeren. Zie onder conclusie de aanpassingen.

*c. Verzoek om de hoogte van een gedeelte van het bouwvlak ten noorden van de kassen te verhogen van 8 naar 9 meter. Het overige deel van het bouwvlak kan dan verlaagd worden van 8 naar 7 meter.*

Reactie gemeente:

Er zijn geen (stedenbouwkundige) belemmeringen om de aanpassingen op de verbeelding op te nemen.

*d. De bestemming 'Gemengd' grenst direct aan de woonbestemming. Teneinde de richtafstanden op voorhand te waarborgen het verzoek om een groenstrook met een breedte van 15 meter te bestemmen.*

Reactie gemeente:

De plannen zijn zodanig ingericht en besproken met reclamant dat er tussen de parkeerplaatsen van de functie Gemengd-2 en de toekomstige woningen een breedte zit van 15 meter. Hiervan is een strook van 5 meter gelegen op het terrein van het bedrijf, is er een groenstrook van de gemeente met pad met een breedte van 5 meter gesitueerd en zijn de woningen vervolgens op 5 meter afstand gesitueerd. Op basis hiervan wordt aan het verzoek van reclamant dat er een breedte van 15 meter zit tussen de bedrijfsactiviteiten en de toekomstige woningen voldaan.

*e. Verzoek om onder artikel 5.1 niet te spreken over 'rouw- en rouwaangelegenheden', maar over 'aangelegenheden met een ceremonieel karakter'. Er kan bijvoorbeeld ook sprake zijn van een doopsel of een communie.*

Reactie gemeente:

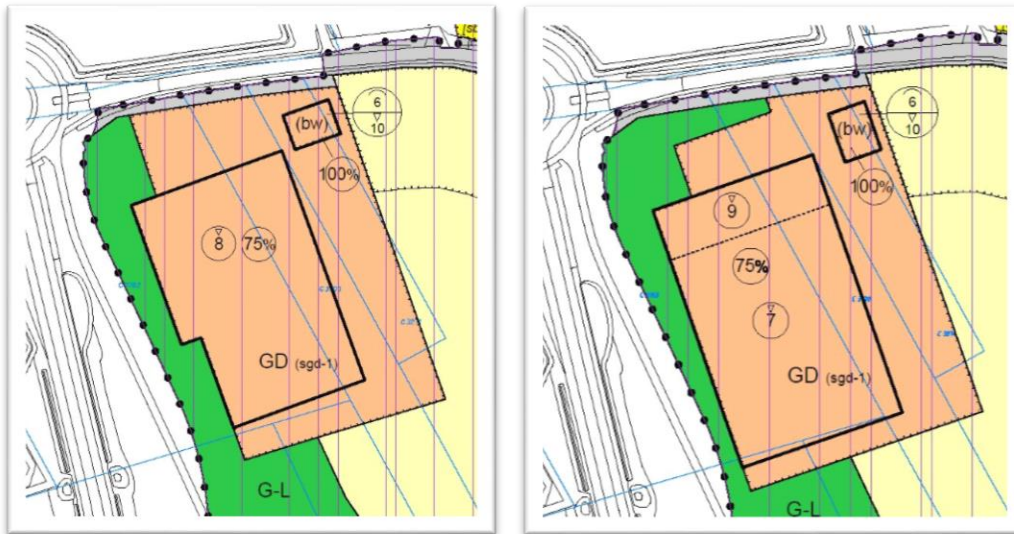
De aanduiding zal conform het verzoek worden aangepast.

**Conclusie**

De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door:

- De bouwvlakken, de begrenzing van de bestemmingen en de toegestane bouwhoogte aan te passen zoals op onderstaande afbeelding is aangeduid:





Afbeelding 4.23: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

- In de regels artikel 5.1 aanpassen door te spreken over trouw- en rouwaangelegenheden en overige aangelegenheden met een ceremonieel karakter.

#### 4.24. Reclamant 24

*De Boerenbond heeft haar winkel op de locatie aan de Eindhovensebaan verplaatst, waardoor aan de voorzijde van het pand 750 m<sup>2</sup> winkelruimte en op de verdieping nog 250 m<sup>2</sup> voor verhuur beschikbaar is. Om hiervoor een geschikte huurder te vinden, het verzoek om de gebruiksmogelijkheden te verruimen. Hierbij het verzoek om het volgende mogelijk te maken:*

- *Perifere detailhandel, gericht op de meer specialistische detailhandel die beter in een relatief kleine winkelruimte past en minder aanloop heeft van klanten.*
- *Dierzorg- en educatie en tuininrichting, met de daarbij behorende detailhandel;*
- *Sport tbv fitness, sportschool en/of groepslessen.*

*Reclamant merkt hierbij op dat er een grote buitenruimte is rondom de gebouwen voor parkeren en inpassing van de buitenactiviteiten om zo overlast te voorkomen. Door de bestemming 'gemengd' aan de overzijde van de Eindhovensebaan grenst het perceel niet direct aan woningen.*

#### Reactie gemeente

Uit de zienswijze van reclamant volgt dat nog niet duidelijk welke toekomstige bedrijfsactiviteiten binnen het pand gerealiseerd zullen worden. Omdat de afstand tussen de bestemming Gemengde Doeleinden en het nabijgelegen woongebied ongeveer 10 meter bedraagt, kan niet op voorhand al medewerking worden toegezegd aan bedrijfsactiviteiten waar volgens de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering een afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Gelet hierop vinden wij het van belang om de toekomstige activiteiten te kunnen toetsen op de effecten op de omgeving. Hierbij willen we onder andere toetsen of de nieuwe functies het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten of de nieuwe functies zorgen voor een te grote verkeersdruk danwel dat er voldoende parkeergelegenheid is. Om deze toets straks nog mogelijk te maken en op die manier te kunnen sturen in de toekomstige ontwikkelingen wordt er een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om functies ten behoeve van diervoorzorg en sportscholen mogelijk te maken.

Perifere detailhandel vinden wij niet wenselijk op deze locatie. Ons uitgangspunt bij (nieuwe) kleinschalige detailhandelsontwikkelingen en – investeringen is dat deze zoveel mogelijk plaatsvinden in de hoofdwinkelgebieden: het Citycentrum en Veldhoven-dorp. (Grootschalige) perifere detailhandel wordt in Veldhoven bij voorkeur geconcentreerd op De Run 3000. Aan het verzoek om hier een nieuwe vorm van detailhandel toe te staan kunnen wij dan ook geen medewerking verlenen.

### **Conclusie**

De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan aan te passen door een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor de bestemming 'Gemengd – 2' om binnen deze bestemming sportscholen of bedrijven gericht op dierverzorging toe te staan, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **4.25. Reclamanten 25 - 29**

De zienswijze van reclamanten 25-28 zijn gelijkkluidend. Reclamant 29 heeft van deze zienswijze enkel de laatste bladzijde ingediend, waardoor de zienswijze niet goed is onderbouwd.

*a. Er is geen geloofwaardige ruimtelijke grond om het vigerende bestemmingsplan en de bestaande plankaart te vervangen. Als aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er door de financiële crisis een veranderende woonbehoefte is ontstaan, aangeduid als 'Onthaast wonen'. Dit is niet geloofwaardig omdat dit fenomeen in geen van de andere recente bestemmingsplannen in Veldhoven staat benoemd. Verder is in het Afsprakenkader Wonen SGE geconstateerd dat de keuze van de woningzoekende in de afgelopen jaren geleid heeft naar een (goedkopere) woning in een binnenstedelijk gebied, wat precies het tegenovergestelde van Onthaast Wonen is. Ook zijn er geen andere bestemmingsplannen in de regio uitgesteld of gewijzigd door de veranderde woonbehoefte. Onthaast wonen als landelijke trend is dan ook niet geloofwaardig. Als de financiële crisis al tot veranderingen leidt, dan zijn er ook grote effecten van de Corona crisis te verwachten.*

#### Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' is in 2009 vastgesteld. Het eerste dorp Huysackers wordt momenteel gerealiseerd. Echter, door ontwikkelingen op de woningmarkt, nieuwe afspraken binnen het SGE over de afstemming tussen de majeure projecten in de regio en door de veranderende sociaal-maatschappelijke en economische context is besloten de visie voor Zilverackers en de drie dorpen te herijken. Hierbij heeft de gemeente als doel gesteld om tot een flexibeler planconcept te komen met een meer onderscheidend vermogen, complementair aan andere locaties in de regio en waarin meer ruimte is voor initiatief en innovatieve woonmilieus. Door meer flexibiliteit te creëren kan beter en adequater worden gereageerd op de veranderende regionale woningbehoeften. Juist door de crisis is duidelijk geworden dat flexibiliteit belangrijk is.

Op basis van deze uitgangspunten zijn een viertal scenario's bekeken, namelijk 'De Drie Dorpen', 'Landschappelijk wonen' 'Onthaast wonen' en 'Wild wonen'. Deze scenario's geven inzicht in ruimtelijke strategieën waar de gemeente meer sturend acteert en de plannen deels al ontworpen zijn versus strategieën waar de gemeente meer los laat en de plannen flexibeler zijn. Ook is in deze scenario's onderzocht of het landschap of het occupatiepatroon leidend zou moeten zijn. Omdat de wens is om meer los te laten (flexibiliteit) en meer over te laten aan initiatieven vanuit de markt, is gekozen voor een strategie van een meer flexibel plan. Het scenario Onthaast Wonen sluit hier het beste bij aan. In dit plan ligt een landschappelijk raamwerk vast met daarbinnen verschillende ontwikkelgebieden voor een combinatie van projectmatige bouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierbij wordt de

regie niet bepaald door een volledig uitgewerkt ontwerp, maar op basis van spelregels. Speciaal voor de ontwikkeling van Zilverackers is het scenario van Onthaast wonen toegepast. Dit staat verder los van andere bestemmingsplannen in de gemeente of de regio.

*b. De invulling die aan het plan wordt gegeven is niet in lijn met Onthaast Wonen. Het zou moeten gaan om gehuchten van 10 tot 50 woningen, maar eigenlijk zijn het gewoon weer drie dorpen.*

Reactie gemeente:

Het plan zoals dat nu voorligt is een heel ander plan dan de drie dorpen waar de gemeente eerder een bestemmingsplan voor heeft vastgesteld. De drie dorpen zouden elk een eigen kern, mantel en dorpsrand hebben, met een eigen identiteit voor elk dorp. De kern zou het sociale middelpunt worden, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. De mantel rondom de kern zou gevuld worden met type woningen van verschillende groottes, waarna de dorpsrand de laagste dichtheid zou hebben. In het plan zoals dat nu voorligt is Huysackers het nieuwe centrale dorp met een krans van buurtschappen en gehuchten hier om heen in een sterk landschappelijk raamwerk. Hierbij hebben de gehuchten elk een eigen karakter. De gehuchten zijn verschillend van omvang en hebben ook elk een specifieke ligging in het landschap. Dit geeft de mogelijkheid om ook gehuchten met een eigen thema en invulling te creëren. Dit is dus een geheel ander concept dan het concept van de drie dorpen.

*c. Uit de verkeersberekeningen blijkt verder dat er naar schatting ruim 1000 auto's aan sluipverkeer dwars door Kransackerdorp gaat rijden. Dit rijmt slecht met Onthaast Wonen.*

Reactie gemeente:

Zoals al gesteld onder sub a is Onthaast wonen een scenario. Dit scenario is onder andere gekozen om de flexibiliteit te behouden, goed in te kunnen spelen op veranderingen in de woningbehoeften en te sturen op spelregels. Daarnaast is er op basis van het bestemmingsplan berekend wat de nieuwe woningen voor verkeersstromen genereren. Dit is niet zozeer gebonden aan het scenario, maar is gekoppeld aan het aantal te realiseren woningen.

Overigens wordt door de invoering van een maximum snelheid van 30 km/uur voor alle wegen binnen het Kransackerdorp (met bijbehorende inrichting) het voor doorgaand verkeer niet aantrekkelijk om door het plangebied te rijden. Ook de verkeerskundige knip die ten zuiden van de Antwerpsebaan wordt opgenomen (zie onze reactie onder sub w) zorgt ervoor dat eventueel sluipverkeer door Zilverackers tussen noord en zuid niet meer mogelijk is.

*d. Waarom moet de plankaart worden aangepast als er 250 woningen minder worden gebouwd dan in de Drie Dorpen? Onthaast Wonen past dan toch makkelijk in de bestaande plankaart.*

Reactie gemeente:

Zoals al aangegeven onder sub b is het concept van het Kransackerdorp geheel anders dan het concept van de drie dorpen. Dat dit ook leidt tot andere bestemmingsvlakken is dan logisch. Bovendien zijn wij van mening dat dit nieuwe stedenbouwkundige concept een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

*e. De impact van het plan op het woon- en leefklimaat op de Sondervick is groter dan geschetst door een onjuist vergelijkingskader. De referentiesituatie is in de Verkeersberekeningen en in het Akoestisch onderzoek onjuist gekozen, waardoor de impact op het woon- en leefklimaat op de Sondervick onderschat wordt. In de referentiesituatie in de Verkeersberekeningen worden de projecten en plannen genegeerd die tussen het goedkeuren van 'Drie Dorpen' en opstellen van het*

*bestemmingsplan 'Kransackerdorp' zijn doorgevoerd. Met name het terugdraaien van het besluit om de Sondervick 30 km/h weg te maken en het veranderen van het tracé van de Zilverbaan hebben grote impact op de Sondervick. De juiste referentiesituatie is de meest recente verkeerstoets over het plan 'Drie Dorpen' en dan specifiek de variant 'Aansluiting N69', omdat deze goed te vergelijken is met de eindsituatie in het voorliggende bestemmingsplan.*

Reactie gemeente:

De verkeersberekeningen zijn uitgevoerd om te bezien wat de gevolgen van de ontwikkeling van het Kransackerdorp heeft voor de omliggende wegen. In de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is in de Verkeerstoets de plansituatie in 2030 vergeleken met de referentiesituatie in 2030. De referentiesituatie is de toekomstige situatie in 2030 zonder woningbouw in het Kransackerdorp. Juist door dit als referentiesituatie te nemen kunnen de gevolgen van de realisering van het Kransackerdorp in de toekomst goed inzichtelijk worden gemaakt.

Reclamant geeft aan dat de juiste referentiesituatie een verkeerstoets dient te zijn uit het bestemmingsplan voor de Zilverbaan (d.d. 3 augustus 2010). Een dergelijke referentiesituatie maakt in het geheel niet inzichtelijk wat de gevolgen van de realisering van het Kransackerdorp zijn. Deze berekeningen zijn immers niet actueel. Zo zijn in deze berekeningen uit 2010 verschillende recente infrastructurele, nieuwbouw- en beleidsontwikkelingen niet meegenomen. De verwijzing van reclamant dat bijvoorbeeld aanpassingen in het tracé van de Zilverbaan gevolgen hebben voor de Sondervick, staat geheel los van voorliggend bestemmingsplan. Voor voorliggend bestemmingsplan is van belang wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling op de omliggende wegen.

*f. In het Akoestisch onderzoek is eveneens de verkeerde referentiesituatie gekozen. Als geluidsbelasting voor de zogenaamde 'heersende situatie' is de huidige geluidsbelasting (situatie 2020) genomen. De heersende situatie volgens de Wet geluidhinder moet echter de situatie van aanvang van de werkzaamheden ter realisatie van het voornemen zijn. Dus inclusief Huysackers en aansluiting Zilverbaan op de A67 en N69. Dit verklaart ook de vreemde uitkomst van het akoestisch onderzoek dat een toename met 44% in de verkeersberekeningen leidt tot een geluidstoename van minder dan 0.1%.*

Reactie gemeente:

Bij de reconstructietoets wordt de heersende situatie (peiljaar van ingreep) vergeleken met de toekomstige situatie (peiljaar 10 jaar na realisatie). De reconstructietoets is nodig omdat de weg fysiek wijzigt, waarbij een toename in geluidsbelasting (ondanks de afname in intensiteiten) niet is uit te sluiten. Voor de 'heersende situatie' is uitgegaan van het peiljaar 2021. De aansluiting en Huysackers zitten hier nog niet in. Deze aansluiting zal naar verwachting pas ergens dit jaar geopend worden en Huysackers wordt naar verwachting pas in 2024 afgerond. Dat betekent dat de aansluiting nog niet functioneert zoals deze bedoeld is. Het verkeer is nog zoekende naar de beste route in de nieuwe situatie. Pas na enige tijd stabiliseert dit en ontstaat een evenwicht met de autonome groei. Daarom nemen we de effecten van die aansluiting niet mee in de heersende situatie, maar wél in de toekomstige situatie. Ook Huysackers is nog in ontwikkeling, dus is de verkeersaantrekkende werking ook op basis van deze ontwikkeling nog niet volledig tot bloei gekomen.

*g. In het akoestisch onderzoek is de Sondervick-Midden niet onderzocht, terwijl het verkeer hier t.o.v. de gekozen referentiesituatie met 26% toeneemt. Dit had in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten gebeuren.*

Reactie gemeente:

In het kader van de reconstructietoets stelt artikel 99 Wet geluidhinder dat ook voor wegen die niet fysiek gewijzigd worden, maar als gevolg van de wijziging wel meer verkeer te verwerken krijgen, moet worden onderzocht of die toename in verkeer leidt tot een toename in geluidsbelasting van 2 dB of meer. Een toename van 41% in verkeer kan leiden tot een toename in de geluidsbelasting van 2 dB. Dit is bij Sondervick-Midden zeker niet het geval.

*h. Het plan voldoet in zijn algemeenheid niet aan de juridisch planologische vereisten. Zo moeten zaken nog onderzocht worden, zijn er nog aanvullende (verkeers) maatregelen noodzakelijk, op basis waarvan de kosten niet inzichtelijk zijn en onduidelijk is of het plan financieel uitvoerbaar is.*

Reactie gemeente:

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling uitvoerbaar is en gerealiseerd kan worden. Eventuele kosten voor extra maatregelen, zoals de rotonde of de kosten van de inrichting van de openbare ruimte is voorzien in de exploitatie. De plannen zijn dus (financieel) uitvoerbaar.

*i. In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat één woongebied een geluidbelasting ondervindt welke hoger is dan de te ontheffen waarde van 53 dB buiten de bebouwde kom. Tevens wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren wanneer de invulling van de woongebieden bekend is. Hiermee is het dus onduidelijk of hier gebouwd kan worden en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.*

Reactie gemeente:

Uit het (aangepaste) akoestisch onderzoek volgt dat een gedeelte van het woongebied ten westen van de Zilverbaan (gebied Wonen in de Natuur) een geluidbelasting heeft welke hoger is dan de te ontheffen waarde van 53 dB. Dit betekent niet dat het plan hier onuitvoerbaar zou zijn. Wel hebben deze uitkomsten gevolgen voor de invulling en het ontwerp van het gebied. Ook kan het zijn dat er maatregelen genomen moeten worden om bewoning hier mogelijk te maken. Dit staat de uitvoerbaarheid echter niet in de weg.

*j. In het ladderonderzoek wordt aangegeven dat 33 woningen als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het BRO moeten worden gezien. Voor deze 33 woningen moet aannemelijk worden gemaakt dat er geen mogelijkheid is om deze binnen de bestaande bebouwing in Veldhoven te bouwen. Die mogelijkheid is er wel, bijvoorbeeld in de driehoek Smelen/Travers, Djept en Heerbaan. Hier kan prima een centrum dorps woonmilieu worden gecreëerd. De onderbouwing van het BRO is dus onvoldoende.*

Reactie gemeente:

Door het wegvallen van een woongebied ten westen van de Zilverbaan bedraagt het maximaal aantal woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan inmiddels 26 ipv 33. In deze woongebieden willen we een uniek woonmilieu aanbieden, namelijk wonen in een landschappelijke en natuurlijke omgeving. Hierbij dient het wonen ondergeschikt te zijn aan het natuurlijke landschap. Het gaat om woningbouw met een zeer lage bebouwingsdichtheid. In de planuitwerking gaan we uit van 3,5 tot 6 woningen per hectare. Dit type woonmilieu kan niet binnen de bestaande bebouwing in Veldhoven worden gecreëerd, omdat we dergelijke bijzondere locaties niet binnen het stedelijk gebied hebben. De locatie Smelen/Djept/Heerbaan waar reclamant als alternatief naar verwijst is gelegen tegen het centrum van Veldhoven. Hier staat de gemeente een meer verstedelijkte ontwikkeling voor. Bovendien leent deze locatie zich niet voor de realisering van een landschappelijk / natuurlijk woonmilieu. Inmiddels is de planvorming voor een meer stedelijke ontwikkeling op deze locatie in volle gang. Hierdoor kan deze locatie niet als alternatief worden gezien.

*k. In de ladderonderbouwing wordt aangegeven dat de overige 787 woningen al in bestaand stedelijk gebied liggen, omdat ze binnen de begrenzing van de Drie Dorpen liggen. Dit is echter onjuist. Het stedelijk gebied wordt immers niet bepaald door de begrenzingen van het plan, maar door de aanduiding van de gronden binnen de Drie Dorpen. Niet alle grond ligt binnen de begrenzing van de drie dorpen. Het is dus onjuist dat er geen ladderonderzoek is uitgevoerd voor die woningen die wel binnen de begrenzing van de Drie Dorpen liggen, maar niet binnen het Stedelijk Gebied. Het Stedelijk gebied komt immers overeen met het woongebied in de Drie Dorpen.*

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, 2<sup>e</sup> fase Zilverackers' had betrekking op de gronden ten oosten van de Zilverbaan. In dit bestemmingsplan zijn de gronden in het te ontwikkelen gebied bestemd voor 'Groen – uit te werken' en voor 'Wonen – uit te werken'. Deze woonbestemming zag op de realisering van de drie dorpen. In het nieuwe plan is er enkel sprake van een vormverandering van de woongebieden. Op basis hiervan kan al geoordeeld worden dat de ontwikkeling plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn de gronden binnen de bestemming Groen-uit te werken bestemd voor onder andere beplanting, wijk- en buurtpark, verkeer, recreatie-dagrecreatie, een kinderboerderij, een sportvoorziening met sportkantine, etc. Gelet op de ligging van het groen tussen de woongebieden en de toegestane functies kan geoordeeld worden dat het hier gaat om stedelijk groen, behorend bij het stedenbouwkundige samenstel van bebouwing. Gelet hierop kan geoordeeld worden dat het totale gebied ten oosten van de Zilverbaan gezien kan worden als bestaand stedelijk gebied.

*l. Voor de Interim Omgevingsverordening had aangetoond moeten worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wordt in het bestemmingsplan afgehandeld door te zeggen dat 'Zilverackers wordt grotendeels gerealiseerd op gronden die zijn aangemerkt als Stedelijk Gebied'. Voor het deel dat niet in het stedelijk gebied ligt, moet nog steeds onderbouwd worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Sowieso voor de 33 woningen.*

Reactie gemeente:

Het doel bij zorgvuldig ruimtegebruik is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied. De woongebieden ten westen van de Zilverbaan veranderen enkel van vorm. Voor de ontwikkeling van de Landschappelijke Erven en Wonen in de natuur (woongebieden ten westen van de Zilverbaan) zijn geen alternatieven voorhanden binnen het bestaand bebouwd gebied. De rode ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast, passend binnen het landschap en gericht op het versterken van het landschap. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

*m. Voor de rozenkwekerij en de Boerenbond zijn specifieke bestemmingsomschrijvingen en aanduidingen opgenomen die getoetst hadden moeten worden aan de Dienstenrichtlijn.*

Reactie gemeente:

Door reclamant wordt slechts gesteld dat sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn. Niet wordt onderbouwd waarom hiervan sprake is. De stelling richt zich tegen de bestemmingen die zijn opgenomen voor de nieuw te realiseren kwekerij en de bestaande Boerenbond.

De kwekerij betreft een te verplaatsen bedrijf waarbij, als onzelfstandig onderdeel van en direct gerelateerd aan de kwekerij, detailhandel wordt toegestaan. De specifieke bestemming moet voorkomen dat hier een tuincentrum ontstaat nu de behoefte aan



een extra tuincentrum op deze locatie ongewenst is. Er is namelijk al een tuincentrum in het gebied aanwezig, welk tuincentrum wordt verplaatst en vergroot elders in dit gebied. Een extra tuincentrum aan de Eindhovensebaan zou in strijd zijn met het detailhandelsbeleid van zowel de gemeente als de regio. Een kwekerij met ruime mogelijkheden voor detailhandel zorgt voor overaanbod en daarmee leegstand. Daarnaast is de locatie niet geschikt voor een vorm van dienstverlening die een grote verkeersaantrekkende werking heeft en tevens een grote parkeerbehoefte. Wel is beperkte verkoop hier passend in het gebied net als het mogelijk maken van ceremoniële aangelegenheden en verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren. Functies die een beperkte impact op de omgeving hebben en daarmee zorgen dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd en dat geen overlast ontstaat vanuit verkeer en parkeren. Daarnaast betreft het een locatie welke bijna direct grenst aan het buitengebied en daarmee is deze inperking van de nevenactiviteiten bij de kwekerij passend bij een locatie grenzend aan dit buitengebied. De vestiging van een kwekerij past qua functie bij een buitengebied en de daarbij toegestane functies zijn beperkt waardoor ze passen in de overgang naar het meer extensieve karakter van het buitengebied. Overigens stellen wij ons op het standpunt dat de Dienstenrichtlijn in ieder geval niet relevant is voor de vestiging van de kwekerij an sich.

Wat betreft de bestemming van de Boerenbond, kiezen wij ervoor om aan te sluiten bij de in het verleden opgenomen bestemming voor de Boerenbond. De opgenomen bestemming is bewust ingeperkt. De reden hiervoor is, dat op basis van het gemeentelijke en het regionale detailhandelsbeleid bouwmarkten in beginsel niet thuishoren op de onderhavige locatie. In 'Meebewegen binnen kaders' Visie op detailhandel in Veldhoven, is aangegeven dat de hoofdstructuur voor detailhandel wordt gevormd door de winkelcentra. Deze centra zorgen gezamenlijk voor een compleet aanbod in Veldhoven. Daarnaast geldt een zogenaamde hulpstructuur die wordt gevormd door de Burg. Van Hoofflaan, supermarktcentra Zeelst en 't Look en het verspreid aanbod. De Boerenbond is een bestaande vestiging die is aan te merken als 'verspreid aanbod'. In de visie is de locatie aan de Eindhovensebaan 1 specifiek aangeduid als een locatie voor een tuincentrum of bouwmarkt.

Hoe Veldhoven om wil gaan met perifere detailhandel op dit soort solitaire locaties, is uitgewerkt in het regionale beleid over detailhandel. Op regionaal niveau is de insteek voor het vestigen van perifere detailhandel als volgt opgenomen in de 'Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven': Uitgangspunt met betrekking tot de diverse perifere clusters in de regio is dat deze elkaar aanvullen en dus onderscheidend zijn als het gaat om samenstelling en omvang. De hoofdstructuur in deze is Ekkersrijt. De onderhavige Boerenbond is niet gesitueerd in één van de perifere clusters in de regio. In dit regionale beleid is voor tuincentra en bouwmarkten bepaald dat vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief (efficiënt ruimtegebruik) aansluiting bij andere voorzieningen gewenst is; dus clustering. De afzonderlijke gemeenten worden opgeroepen de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel dan ook te beperken. In dit geval gaat het om het bestemmen van een bestaande bouwmarkt op een solitaire locatie. Het beleid rechtvaardigt dat gekozen wordt voor een meer specifieke bestemming zodat voldaan kan worden aan het gemeentelijke en regionale beleid voor detailhandel.

*n. In het kader van een goede ruimtelijke ordening had een onderzoek naar de verkeersveiligheid plaats moeten vinden. Voor zowel de kruising Antwerpsebaan/Sondervick en de Sondervick-Noord en Midden had dit onderzoek plaats dienen te vinden omdat het verkeer daar sterk toeneemt. In dit onderzoek had de inrichting van de Sondervick, de functie van de Sondervick als hoofdroute voor langzaam verkeer en de nabij de weg gevestigde scholen (Op Dreef en Sondervick College) meegenomen moeten worden.*

Reactie gemeente:

Zoals volgt uit onze reactie onder sub w is besloten een verkeerskundige knip op te nemen ten zuiden van de Antwerpsebaan. Hiertoe is verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat de verkeersintensiteit op de Antwerpsebaan als gevolg van de knip met maar liefst 58% daalt ten opzichte van de situatie die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Ten opzichte van de situatie 2015 (basisjaar verkeersmodel en vergelijkbaar met huidige situatie) is er sprake van een minimale toename (namelijk slechts 300 mvt/etmaal). Ook volgt uit de berekeningen dat de knip leidt tot een afname van circa 20% op de Sondervick ten opzichte van 2015. Gelet op deze afnames zien wij geen aanleiding om een nader onderzoek naar de verkeersveiligheid te doen.

Bovendien zijn wij voornemens op het kruispunt Antwerpsebaan-Sondervick een (enkelstrooks) rotonde te realiseren. Een enkelstrooksrotonde is de meest verkeersveilige gelijkvloerse kruispuntoplossing volgens het SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid). Op dit punt kruist een belangrijke beoogde oost-west fietsroute (tussen Zilverackers en Citycentrum) de Sondervick.

*o. De stelling in de verkeersberekening dat 'Ondanks de sterke toename van het verkeer past de toekomstige verkeersdruk op de Sondervick (Noord) bij de inrichting van de weg' is onjuist. De Sondervick-Noord voldoet in het geheel niet aan de richtlijnen van het CROW voor een gebiedsontsluitingsweg. De verhardingsbreedte is minder dan de vereiste 5,5 meter en er is geen ruimte voor een uitwijkstrook of obstakelvrije zone. De Sondervick-Noord (en daarmee de Antwerpsebaan) kan dan ook niet als een adequate, verkeersveilige ontsluitingsroute voor de Zilverackers dienen. De ontsluiting van het plangebied is dus onvoldoende gewaarborgd.*

Reactie gemeente:

Door onder andere het opnemen van de verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan (zie onze reactie onder sub w) vermindert het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de situatie 2015 met maar liefst bijna 20%. Gelet op het huidige functioneren van de Sondervick-Noord zien wij door deze ontwikkelingen dan ook geen reden om aan te nemen dat de ontsluiting van het plangebied onvoldoende is gewaarborgd.

*p. In de eindsituatie (plan\_2030) rijden over de Antwerpsebaan 2.600 mve extra naar de Sondervick, maar op de Sondervick-Noord 2.200 mve en de op de Sondervick-Midden 1.500 mve extra. Dan zou je verwachten dat er 3.700 mve extra vanaf de Antwerpsebaan naar de Sondervick rijden. Kan dit verschil van 1.100 mve worden uitgelegd?*

Reactie gemeente:

Het op deze manier optellen van extra verkeer kan niet zomaar. Door extra verkeer (door een andere vulling van de zonepunten in het verkeersmodel) over een weg te projecten, kunnen verkeersstromen veranderen. Zo zorgt bijvoorbeeld de gewijzigde verbinding via de Antwerpsebaan en de Eindhovensebaan voor een verandering van de verkeersstromen in deze omgeving. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een deel van het verkeer, dat volgens de referentiesituatie 2030 over de Eindhovensebaan rijdt, in de plansituatie 2030 (vanwege de andere vulling van de zonepunten) een andere route pakt.

*q. In de verkeersberekening wordt uitgegaan van de BBMA18. Hierin is niet meegenomen dat het aantal banen bij ASML vele malen groter wordt dan voorzien in BBMA18 door de bouw van een nieuwe logistieke hal van ASML aan de Kempenbaan. Woon-/werkverkeer van en naar ASML rijdt ook over de Sondervick waardoor er in de Verkeersberekening dus uit is gegaan van een te lage verkeersintensiteit.*

Reactie gemeente:

In het verkeersmodel 2030 is de uitbreiding van ASML meegenomen.

*r. Duurzaamheid is één van de grootste uitdagingen. Het is dan ook onbegrijpelijk dat een stuk natuurgebied wordt opgeofferd om een villawijk te bouwen, wat eveneens in strijd is met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven. Vooral omdat de gemeenteraad deze grond heeft aangewezen als 'versterking van de omvang en samenhang van de EHS' zoals bepaald in de gebiedsvisie Zilverackers in het kader van de EHS-saldobenadering tbv de Zilverbaan.*

Reactie gemeente:

Op de kaart van de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is het perceel aangeduid als bestaand bos. Deze aanduiding komt voort uit het feit dat er sprake is van een 'vlekken' plan, waarin niet gedetailleerd op perceelsniveau het bos wordt aangegeven. Het perceel is immers in het geheel geen bebost perceel, maar agrarische grond. Van opofferen van natuurgebied is dan ook geen sprake. In het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is dit perceel bestemd als 'Agrarisch – Kernrand'. Ook zijn de betreffende gronden niet aangewezen als versterking van de omvang en samenhang van de EHS. De betreffende gronden zijn noordelijk van de woongebieden zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' gelegen. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan voor de Zilverbaan ook expliciet bestemd als 'Natuur'.

*s. In het plan worden de fietspaden goed belicht, maar steeds meer mensen gebruiken E-bikes. Door de grote snelheidsverschillen met de gewone fietser zijn andere, bredere, fietspaden nodig.*

Reactie gemeente:

De ligging en de breedte van de fietspaden moet nog nader worden uitgewerkt en bepaald. In het bestemmingsplan zijn hier geen bepalingen over opgenomen.

*t. Het slopen van een rozenkwekerij om die aan dezelfde straat 900 meter weer op te bouwen is niet duurzaam. Hoe past dit in de groene vinger gedachte?*

Reactie gemeente:

De gemeente wenst een robuust landschappelijk raamwerk te realiseren in Zilverackers. Door de verplaatsing van de rozenkwekerij kan de groene vinger (komende vanuit de Vogelenzang) daadwerkelijk door worden getrokken en creëren we groene aaneengesloten gebieden. Bovendien voldoet de nieuwe locatie qua bebouwing, bedrijfsvoering en landschappelijke inpassing aan de duurzaamheidsambities van nu.

*u. Met dit plan worden meerdere beloftes gebroken en een motie genegeerd met alle gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de Sondervick. Ten eerste zijn officiële besluiten van de gemeenteraad over de maximale snelheid op de Sondervick en het tracé van de Zilverbaan in de periode tussen het in werking treden van het vigerend bestemmingsplan en het voorleggen van dit plan, teruggedraaid. Ten tweede heeft de wethouder bij de behandeling van de vooraankondiging van dit bestemmingsplan zijn belofte herhaald dat maximaal 30% van het autoverkeer vanuit de Zilverackers over de Sondervick zou gaan rijden. De meerderheid van het verkeer gaat echter via de Sondervick. Ten derde is tijdens de behandeling van het GVVP door het college beloofd dat in samenspraak met de burgers de inrichting van de Sondervick bepaald zou worden. Nu wordt eenzijdig besloten een rotonde op de Sondervick aan te leggen. Ten vierde is in de besluitvormende raadsvergadering over het GVVP een motie aangenomen waarin onder andere is bepaald dat er gewacht wordt met de herinrichting van de Sondervick totdat de aansluiting met de A67 gereed is en er onderzoek is gedaan naar de impact op de verkeersintensiteit op de Sondervick.*

*Echter wordt nu al gestart met de herinrichting van de Sondervick. Er zijn officiële besluiten genomen en beloftes gedaan waardoor bewoners erop mochten vertrouwen dat de Sondervick een rustige weg zou worden en de impact van de realisatie van Zilverackers beperkt zou zijn.*

Reactie gemeente:

Reclamant geeft aan dat officiële besluiten van de gemeenteraad over onder andere de maximale snelheid op de Sondervick en het tracé van de Zilverbaan in de periode tussen het vigerende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan zijn teruggedraaid. Reclamant verwijst onder andere naar de aanpassing van de maximum snelheid op de Sondervick. Deze aanpassing is door de gemeenteraad bepaald bij de vaststelling van het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) in 2019. In dit beleid is bepaald dat de Sondervick voor het wegvakdeel Jupiter – Heerbaan is aangewezen als 50 km/uur weg en dat voor de Sondervick ten zuiden van de Jupiter een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Deze snelheden zijn overeenkomstig overgenomen in het verkeersmodel. De opmerking van reclamant dat het tracé van de Zilverbaan met de aansluiting van de Kempenbaan is gewijzigd, is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Kempenbaan-West. Wat nu voorligt is het bestemmingsplan voor het Kransackerdorp. Rekening houdend met alle besluiten die in het verleden zijn genomen, is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van deze ontwikkeling zijn voor omliggende wegen. Dat er in het verleden op punten andere besluiten zijn genomen, staat hier verder los van. Wat hier van belang is, is dat de ontwikkeling van het Kransackerdorp niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de Sondervick. Ten opzichte van 2015 (basisjaar verkeersmodel) is er zelfs sprake van een vermindering van het aantal motorvoertuigen op de Sondervick. Dit heeft óók te maken met besluiten die in het verleden zijn genomen. Zo is de Zilverbaan juist aangelegd om de ontwikkeling van Zilverackers goed te ontsluiten.

Naar aanleiding van de verwijzing van reclamant dat beloofd is dat maximaal 30% van het autoverkeer van Zilverackers gebruik maakt van de Sondervick willen wij het volgende opmerken. Allereerst is het vrij lastig om te bepalen welk autoverkeer op de Sondervick precies afkomstig is van het Kransackerdorp. Wat wel aangegeven kan worden is dat door het opnemen van de verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan (zie ook onze reactie onder sub w) er slechts een kleine toename van extra verkeer is op de Antwerpsebaan die ontsloten is met de Sondervick. De verkeerskundige knip zorgt ervoor dat de intensiteit op de Antwerpsebaan nabij de aansluiting met de Sondervick 58% minder wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door slechts één ontsluiting te realiseren met de Sondervick (via de Antwerpsebaan) en een verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan op te nemen wordt veel verkeer uit het Kransackerdorp geweerd van de Sondervick.

De aanleg van de rotonde zullen wij met de direct omwonenden van de rotonde bespreken. Het aanleggen van een rotonde zien wij niet als een herinrichting van de Sondervick, maar als een verkeersmaatregel ter verbetering van de verkeersveiligheid. Zodra de herinrichting van de Sondervick wordt opgepakt, treden wij hiervoor in overleg met de directe aanliggende bewoners van de Sondervick.

*v. Het is verbazingwekkend dat er in dit bestemmingsplan een rotonde op de Sondervick wordt voorzien waardoor de bus niet vlot door kan rijden. Het vlot doorrijden van de bus is dus geen zwaarwegende factor meer, waardoor de Sondervick toch een 30 km zone kan worden.*

Reactie gemeente:

De voorgenomen rotonde op de locatie Sondervick-Antwerpsebaan kan de verkeersaantallen goed verwerken. Er vindt geen filevorming plaats. De bus kan met gepaste snelheid de rotonde nemen. Op diverse locaties in de gemeente liggen

rotondes waar ook een bus overheen rijdt. De voornaamste overweging om op deze locatie een rotonde te leggen, is een verkeersveilige oversteek voor fietsers en voetgangers te realiseren. Een belangrijke oost-west fietsroute (deze is ook in het GVVP aangeduid) tussen Zilverackers en Citycentrum en verder richting centrum Eindhoven loopt via dit kruispunt. Om de ongevallenkans op het kruispunt te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren is een enkelstrooksrotonde een passende maatregel. Fietsers en voetgangers krijgen op de rotondes binnen de bebouwde kom in Veldhoven voorrang op gemotoriseerd verkeer.

*w. Vier alternatieven:*

- a. Geen aansluiting: Sluit de Zilverackers alleen aan op de Zilverbaan. De Antwerpsebaan wordt dan een fietspad, vergelijkbaar met Heikant-West waar het verkeer vrijwel geheel via 2 aansluitingen op de Dom wordt afgewikkeld.*
- b. Sondervick 30 km/uur: alles blijft hetzelfde in het bestemmingsplan, maar de Sondervick wordt onaantrekkelijker gemaakt door er alsnog een echte 30 km/uur weg van te maken (een zogenaamde erftoegangsweg)*
- c. Sondervick 1-richting: alles blijft hetzelfde in het bestemmingsplan, alleen wordt de Sondervick onaantrekkelijker gemaakt door tussen de Antwerpsebaan en de Zilversmid in de rijrichting van de bus éénrichtingsverkeer in te stellen.*
- d. Aansluiting Zilversmid: Dit is een variant op alternatief C. Het éénrichtingsverkeer blijft, alleen wordt de Antwerpsebaan een fietspad en vindt de ontsluiting van de Zilverackers op de Sondervick plaats via de meanderende ontsluitingsweg door Bosgehucht en het Klooster die dan nabij de Zilversmid op de Sondervick wordt aangesloten.*

#### Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft met enkele bewoners overleg plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de doorberekening van een vijftal varianten op de effecten voor omliggende wegen.

Dit betrof de volgende varianten:

1. Sondervick wordt geheel een 30 km/uur weg;
2. Aanvullend op variant 1 wordt er een knip aangebracht in de wegenstructuur in Zilverackers (ten zuiden van de Antwerpsebaan);
3. Aanvullend op variant 2 wordt er een éénrichtingsverkeer ingesteld op de Sondervick tussen de Antwerpsebaan en de Zilversmid;
4. Gelijk aan variant 3, maar in plaats van een knip in Zilverackers komt er een verplaatsing van de toegangsweg vanuit de Sondervick naar de Zilversmid;
5. Gelijk aan variant 2, maar de Sondervick blijft een 50 km/uur weg.

#### Beoordeling varianten

De doorberekeningen van de varianten zijn verwerkt in een rapportage (Ontsluiting Kransackerdorp, Beoordeling alternatieven), welke als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. Uit de berekeningen volgt dat alle varianten effect hebben op de intensiteiten op de Sondervick en het omliggende wegennet in Veldhoven. De varianten 1-4 en de alternatieven die in de zienswijzen zijn voorgesteld hebben niet onze voorkeur. De redenen hiervoor zijn:

Indien de Sondervick geheel een 30 km/uur weg wordt, vindt er een duidelijke verschuiving van de verkeersstromen naar de Zilverbaan plaats. Daarnaast vindt er ook een verschuiving plaats naar andere wegen in Veldhoven, zoals de Sterrenlaan, Pastorielaan en de Dorpsstraat. Hoewel de toename van de intensiteiten op deze wegen acceptabel zijn voor de functie als erftoegangsweg-plus vinden wij dit een grote verzwarende voor met name de Pastorielaan. Hier neemt ten opzichte van de situatie 2015 (basisjaar verkeersmodel) de intensiteit toe met 55%. Daarnaast nemen wij in onze overweging mee dat het noordelijke deel van de Sondervick in het GVVP 2019

bewust als gebiedsontsluitingsweg is gecategoriseerd. De overwegingen destijds om het wegdeel van de Sondervick Jupiter-Heerbaan te behouden als 50 km/uur weg zijn nu nog steeds van kracht. Het betrof de volgende overwegingen:

1. Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) rijdt over deze weg. Een vlotte doorstroming is op de gehele HOV-route van belang om het HOV zoveel mogelijk te laten concurreren met de auto;
2. Bereikbaarheid van delen van Zonderwijk, 't Look, Veldhoven-Dorp (inclusief de voorzieningen aldaar) en delen van toekomstig Zilverackers;
3. De uitrukroute van de hulpdiensten loopt over deze weg;
4. Een logische(re) categorisering van het Veldhovense wegennet bij/rondom de Sondervick. De Mullerlaan en Ambachtslaan zijn ook aangeduid als gebiedsontsluitingsweg, onder meer vanwege het HOV en de uitrukroute voor hulpdiensten;
5. In de periode na vaststelling van het voorgaande verkeersbeleid (Verkeerscirculatieplan 2007) zijn college- en raadsbesluiten genomen in de wegategorisering, zoals deze in het GVVP in 2019 is opgenomen. Met name ten aanzien van het HOV en de herinrichting hoofdwegen Zonderwijk fase 4 (Mullerlaan-Jupiter) is als uitgangspunt genomen dat het noordelijk deel van de Sondervick 50 km/uur was/is.

Ook de doorberekende varianten waarin een éénrichtingsverkeer wordt ingesteld vanaf de kruising Antwerpsebaan-Sondervick is niet wenselijk omdat dit leidt tot omrijden en een onlogische verkeersstructuur. Hetzelfde geldt voor de variant waarbij een extra aansluiting wordt gemaakt ter hoogte van de Zilversmid. Deze variant leidt daarnaast ook tot extra druk in de toekomstige woongebieden.

De variant in de zienswijze dat er geen enkele aansluiting op de Sondervick wordt gerealiseerd vinden wij niet wenselijk. De bereikbaarheid van het ondernemerslint langs de Eindhovensebaan en bedrijvigheid aldaar willen we behouden en het gebruik van de bestaande infrastructuur heeft de voorkeur.

#### Maatregelen vermindering verkeersdruk Sondervick

Voor een goede verkeersafwikkeling van Zilverackers (waaronder Kransackerdorp) is de Zilverbaan aangelegd. Uitgangspunt bij de realisering van het Kransackerdorp is dat het merendeel van het verkeer wordt afgewikkeld via de Zilverbaan. Om dit te sturen is in het ontwerpbestemmingsplan slechts één rechtstreekse verbinding voor het autoverkeer vanaf de Sondervick met het Kransackerdorp (namelijk via de Antwerpsebaan) gerealiseerd. Dit betekent dat het Kransackerdorp niet vanaf de Sondervick via de Roskam bereikbaar is (en omgekeerd). Voor het bereikbaar houden van het ondernemerslint en bedrijvigheid aan de Eindhovensebaan blijft de bestaande verbinding met de Sondervick gehandhaafd. Daarnaast zal er geen directe rechte verbinding vanaf de Zilverbaan naar de Sondervick meer worden gerealiseerd. Door in de Eindhovensebaan een afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer op te nemen, moet het verkeer wat vanaf de Zilverbaan de Sondervick wil bereiken omrijden. Hierdoor wordt het autoverkeer gestimuleerd om meer gebruik te maken van de route Zilverbaan-Heerbaan.

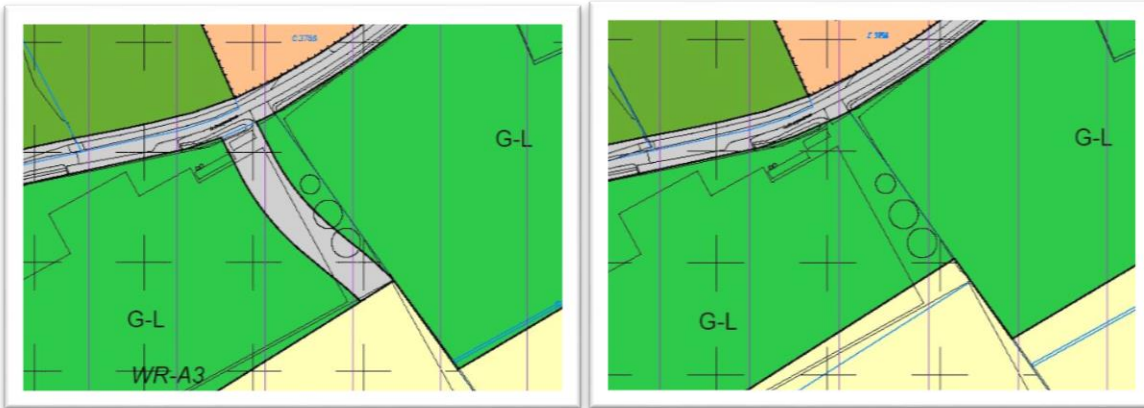
Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast door een knip op te nemen ten zuiden van de Antwerpsebaan, waarbij het gedeelte Sondervick-Noord een 50 km/uur weg blijft (variant 5). Uit de berekeningen volgt dat dit leidt tot een afname van circa 20% op de Sondervick ten opzichte van 2015 (basisjaar verkeersmodel, vergelijkbaar met de huidige situatie). Door het opnemen van deze verkeerskundige knip kan het autoverkeer vanuit het zuidelijk deel van het Kransackerdorp niet meer direct naar het Sondervick rijden. Enkel de (toekomstige) woongebieden aan de Eindhovensebaan kunnen dan via het Sondervick ontsluiten.



## Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen:

- a. de toelichting wordt op het onderdeel 'zorgvuldig ruimtegebruik' uitgebreid;
- b. de rapportage 'Ontsluiting Kransackerdorp, Beoordeling alternatieven' toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan;
- c. de verbeelding wordt aangepast door de verkeersbestemming ten zuiden van de Antwerpsebaan te veranderen in een bestemming 'Groen-Landschappelijk', zoals opgenomen in onderstaande afbeelding:



Afbeelding 4.25: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan

### 4.26. Reclamanten 30 - 72

a. *Er is angst dat het drukker zal worden op de Sondervick. Het noordelijke deel wordt vrij gemaakt voor veel verkeer. Dat betekent automatisch ook meer verkeer op de andere delen van de Sondervick. Hoeveel extra auto's komen er dagelijks over het andere deel van de Sondervick?*

#### Reactie gemeente:

Zoals ook is aangegeven in de gemeentelijke reactie 4.25, sub w, heeft de gemeente ervoor gekozen een verkeerskundige knip te maken ten zuiden van de Antwerpsebaan. Wat de gevolgen vervolgens zijn voor de Sondervick is berekend en in de bijlage 'Ontsluiting Kransackerdorp' opgenomen. Hieruit volgt dat ten opzichte van de situatie 2015 (basisjaar verkeersmodel, vergelijkbaar met de huidige situatie) op de Sondervick in 2030 na realisering van het Kransackerdorp er een afname is van circa 20%. Er komen dus geen extra auto's op de Sondervick bij ten opzichte van de huidige situatie, maar er is juist sprake van een afname.

b. *Reclamanten zien graag dat de toekomst wordt verwerkt in dit plan: e-bikes, e-scooters, toename postorder bedrijven, supermarkten aan de deur, etc. Het beeld van de toekomst mag een belangrijke rol spelen in de plannen die nu gemaakt worden.*

#### Reactie gemeente:

De onderlegger van het bestemmingsplan staat verwoord in de Ontwikkelvisie Kransackerdorp. In deze Ontwikkelvisie zijn de trends en ontwikkelingen in beeld gebracht. Ook de veranderende mobiliteit is hierbij in ogenschouw genomen. In de Ontwikkelvisie wordt dan ook uitgesproken dat we in het Kransackerdorp in willen zetten op langzaam verkeer, waarbij juist ruimte wordt gegeven aan de voetganger en de fietser. We zetten in op een fijnmazig netwerk voor voetgangers en snelle, veilige en comfortabele fietsroutes. Het bestemmingsplan Kransackerdorp biedt deze mogelijkheden.

Om hier meer richting aan te geven bij de uitwerking van de plannen is een kwaliteitsteam van Zilverackers opgericht die de 7 kernwaarden van Zilverackers bewaakt. Alle initiatieven binnen Zilverackers worden in eerste instantie voorgelegd aan dit kwaliteitsteam. Zij bekijken of de kwaliteit en ambitie hoog genoeg ligt, en het initiatief kansrijk genoeg is. De kernwaarden worden met name gebruikt als inspiratie en richtlijnen voor woningprojecten binnen het ontwikkelgebied Zilverackers. Daarnaast werken ze ook als middel voor de gemeente Veldhoven om deze projecten te beoordelen. Door de grote diversiteit aan kernwaarden biedt het veel ruimte voor projecten om op bepaalde ambities uite te blinken. Dit moet leiden tot een grote diversiteit in leefomgevingen en stijlen in Zilverackers.

Eén van de kernwaarden is 'Mobiliteit'. Hierbij stimuleren wij initiatieven die gebruik maken van een alternatieve aanpak op het vlak van mobiliteit. Niet alleen deelauto's en e-bikes, maar ook autovrije wijken en thuiswerkplekken.

*c. Reclamanten willen graag bewoners zijn van een weg/straat die staat voor veiligheid. Wat doet het plan met de verkeersveiligheid?*

Reactie gemeente:

Zoals al volgt uit onze reactie in sub a vermindert de intensiteit op de Sondervick ten opzichte van de huidige situatie. Ondanks deze vermindering leggen we voor de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangers toch een rotonde aan ter hoogte van de Antwerpsebaan-Sondervick. Een belangrijke oost-west fietsroute (deze is ook in het GVVP aangeduid) tussen Zilverackers en Citycentrum en verder richting centrum Eindhoven loopt via dit kruispunt. Om de ongevallenkans op het kruispunt te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren is een enkelstrooksrotonde een passende maatregel. Fietsers en voetgangers krijgen op de rotondes binnen de bebouwde kom in Veldhoven voorrang op gemotoriseerd verkeer.

*d. Gebruik de al zeer goed aangelegde infrastructuur, ontmoedig in alle opzichten autoverkeer en moedig ander, gezonder en natuurvriendelijke mobiliteitoplossingen aan. Wat doet de gemeente met de trends en wetenschap van nu (veiligheid, natuur en verandering van voertuigen?)*

Reactie gemeente:

In aanvulling op het gestelde onder sub b willen wij wijzen op nog 2 andere kernkwaliteiten die een bijdrage leveren aan de natuur en gezondheid, namelijk de kernkwaliteiten 'groen tot aan de voordeur' en 'duurzaamheid'. Hieronder een beschrijving van deze kernkwaliteiten:

*Groen tot aan de voordeur*

Een groene omgeving is belangrijk in de visie. Het aakt het woonmilieu in Zilverackers uniek. Daarom wordt ingezet op een robuust landschappelijk raamwerk en versterking van de bio-diversiteit in het landschap, maar ook in de woongebieden.

*Duurzaamheid*

Duurzaamheid en klimaatadaptatie worden alsmaar belangrijker. Oftewel, projecten in Zilverackers moeten voldoen aan de laatste inzichten op het gebied van duurzaamheid (materiaalgebruik, energietransitie, etc.). De gemeente geeft in de openbare ruimte het goede voorbeeld door led verlichting en oppervlakkige afvoer van hemelwater.

*e. Waarom wordt verkeer gestimuleerd om via de Antwerpsebaan te gaan rijden? Waarom niet doorrijden naar de Heerbaan? Wat zijn de kosten en opofferingen hiervan en wat is de visie hierop? Reclamanten pleiten ervoor om de Antwerpsebaan alleen beschikbaar te maken voor (e)fietsen, snor- en bromverkeer, bij voorkeur een zgn fietssnelweg naar de Sondervick. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan kan het verkeer*

*geleid worden tot de Zilvermid en vanuit daar laten doorstromen naar de Heerbaan of af te slaan naar de Zilvermid. Vervolgens kan de Sondervick Zuid onaantrekkelijk gemaakt worden voor sluipverkeer, door verkeersdrempels of 30 km-zone.*

Reactie gemeente:

Zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze 4.25, sub w.

**Conclusie**

Zie conclusie onder zienswijze 4.25, sub b en c.

**4.27. Reclamant 73**

De zienswijze is te laat binnengekomen, namelijk op 6 oktober 2021. Ambtshalve en ten overvloede wordt toch inhoudelijk op de zienswijze gereageerd.

*Reclamant heeft de woning aan de Zittard 53 gekocht. Dit perceel is gekocht om hier rustig te wonen. De bebouwing komt door het plan echter steeds dichterbij waardoor het woongenot minder wordt en de waarde van het huis daalt. Doordat er gebouwd gaat worden, leidt dit bovendien tot lawaai, meer bouwverkeer en stof. De zienswijze is dan ook gericht tegen de woningen die dicht bij de woning worden gerealiseerd.*

Reactie gemeente:

De geplande woningen worden aan de overzijde van de Zittard, op een afstand van meer dan 60 meter, ten opzichte van de woning van reclamant, gerealiseerd. Naar aanleiding van onder andere zienswijze nr. 19 worden de toekomstige woongebieden van vorm aangepast. Hierdoor wordt tussen de bestaande woningen aan de Zittard en de nieuwe woongebieden een strook van 10 meter als 'Groen-Landschappelijk' bestemd (zie ook de gemeentelijke reactie op zienswijze nr. 19, sub b). De afstand van de woning van reclamant tot het woongebied wordt hiermee vergroot.

Binnen de drie toekomstige woonclusters ten westen van de Zilverbaan mogen maximaal 21 woningen worden gerealiseerd. Deze clusters maken onderdeel uit van de 'Landschappelijke erven'. In de Ontwikkelvisie is aangegeven dat voor deze ontwikkeling wordt ingezet op zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus in een hele lage dichtheid. De bebouwing dient hier ondergeschikt te zijn aan het landschap. Door een dergelijke invulling op ruime afstand van de bestaande woningen zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de realisering van deze woningen.

In onze belangenafweging nemen wij nadrukkelijk mee dat Veldhoven is gelegen in de Brainportregio met internationale allure. Dit betekent dat niet alleen mensen vanuit de regio, maar vanuit diverse werelddelen hier komen werken en vaak ook wonen. De druk die onder andere hierdoor ontstaat op de woningmarkt is dan ook groot. Om aan deze behoefte te voldoen is er op 9 maart 2019 een woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. Hierbij is afgesproken dat ook Veldhoven een belangrijke bijdrage zal leveren in het realiseren van woningen. De realisering van de woningen in Kransackerdorp levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en draagt dus bij aan de woningbouwbehoefte. Hierbij willen wij een gedifferentieerd en onderscheidend woonmilieu aanbieden. Deze locatie biedt deze mogelijkheid: wonen in het landschap.

Wij hebben gemeend meer belang te hechten aan het algemeen maatschappelijk belang (aanpassing van de begrenzingen van de woongebieden), dan aan het individuele belang van reclamant.

Mocht reclamant van mening zijn dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woning optreedt, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **5. Ambtshalve aanpassingen**

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden. Hierbij gaat het om aanpassingen in de regels, toelichting en op de verbeelding:

### **5.1. Aanpassingen aan de regels**

#### a. Aanpassing gestapelde woningen

De invulling van het Kransackerdorp is met name gericht op het grondgebonden wonen. Gelet hierop wordt enkel in een tweetal gebieden gestapelde woningen direct toegestaan (zie ook ambtshalve aanpassing 5.3, sub b). De regels zullen hier overeenkomstig op worden aangepast. Daarnaast wordt in het kader van de flexibiliteit een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om alsnog gestapelde woningen te kunnen realiseren.

#### b. Kleinschalige landschapselementen

Op de verbeelding is binnen de bestemming Woongebied een aanduiding 'overige zone - kleinschalige landschapselementen' opgenomen. Abusievelijk is ter bescherming van deze elementen geen regeling in de regels opgenomen. Deze wordt alsnog opgenomen.

#### c. Schrappen bestemming WR-A4

Door het uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn enkele dubbelbestemmingen niet meer op de verbeelding opgenomen. Hierdoor is de bestemming Waarde - Archeologie 4 niet meer van toepassing en zal dit artikel niet meer in de regels worden opgenomen.

#### d. Aanpassing voorwaardelijke verplichtingen artikelen 9.4.4 en 10.4.7

De gemeentelijke normen zijn in de voorwaardelijke verplichting bij bestaande woningen in artikel 9.4.4 niet goed opgenomen. Hiertoe wordt lid a als volgt aangepast: Bebouwing binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' mag pas in gebruik worden genomen nadat binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen als volgt wordt berekend: minimaal 42 mm per m2 toename verhard oppervlak van 250 tot 2.000 m2; bij meer dan 2.000 m2 toename verhard oppervlak geldt minimaal 60 mm per m2.

Ook wordt de voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Woongebied' (artikel 10.4.7) aangepast aan het nieuwe beleid en de nieuwe normen. Hiertoe wordt 70 mm per m2 toename verhard oppervlak opgenomen.

## 5.2. Aanpassingen aan de toelichting

### a. Roskam 36/36a

In paragraaf 4.3 werd verwezen naar de bestaande woningen Roskam 36. De woning heeft echter het huisnummer 36a en de bestaande osteopathiepraktijk heeft het huisnummer 36.

### b. Komkommerkwekerij

In paragraaf 4.4.2 staat vermeld dat de Zilverkas in het noordwesten van 'Het Gehucht' wordt gerealiseerd. Dit is onjuist en moet zijn het noordwesten van De Erven.

### c. Nieuwe berekeningen stikstof

Na de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuwe versie van AERIUS Calculator verschenen. Met de AERIUS Calculator worden de gevolgen van projecten op de stikstofdepositie berekend. De nieuwe versie van AERIUS is de reden geweest voor het nogmaals uitvoeren van de berekeningen om zo vast te stellen dat het plan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen volgt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. De nieuwe rapportage zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en de eerdere rapportage vervangen.

### d. Akoestische onderzoeken

Door het opnemen van een verkeerskundige knip ten zuiden van de Antwerpsebaan veranderen de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. Naar aanleiding hiervan zijn de akoestische onderzoeken opnieuw uitgevoerd. De akoestische onderzoeken bij het ontwerpbestemmingsplan worden door deze onderzoeken vervangen.

### e. Definitief besluit hogere grenswaarde

In het ontwerpbestemmingsplan was in bijlage 4 van de regels het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gevoegd. Inmiddels is een definitief besluit genomen over de hogere grenswaarde. Het ontwerpbesluit wordt door dit definitief genomen besluit hogere grenswaarde vervangen.

## 5.3. Aanpassingen aan de verbeelding

### a. Gestapelde woningen uitgesloten

Door de ambtshalve aanpassing als gesteld onder paragraaf 5.1, sub a, is het niet meer nodig om voor de woongebieden ten westen van de Zilverbaan een aanduiding 'gestapeld uitgesloten' op te nemen. Deze aanduiding zal dan ook worden geschrapt

### b. Gestapelde woningen toegestaan

Op dit moment zijn twee locaties in beeld waar gestapelde woningen gerealiseerd zullen worden, namelijk bij het plan Zilverkas en bij het zogenoemde 'Klooster'. Voor deze gebieden wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat gestapelde woningen hier zijn toegestaan. Dit biedt meer duidelijkheid over de toekomstige bebouwing voor de aangrenzende gebieden.

### c. Archeologische dubbelbestemming

Diverse gronden in het plangebied zijn inmiddels archeologisch onderzocht. Op basis hiervan kunnen de gronden archeologisch vrij worden gegeven en hoeven deze gronden in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming meer te hebben. Een overzicht van de vrij gegeven archeologische gronden is opgenomen in bijlage 1.

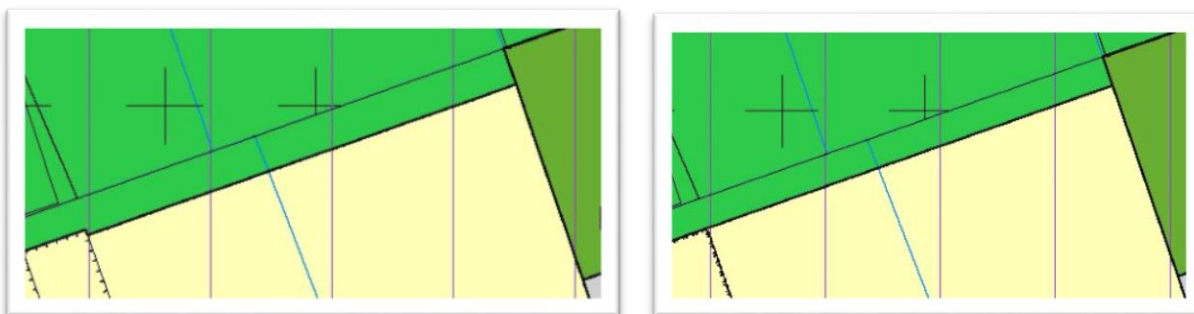
#### d. Vormverandering woongebieden

De vorm van enkele woongebieden is op bepaalde plekken iets aangepast. Onderstaand een overzicht van de ambtshalve aanpassingen:



Locatie: noordzijde van het middelste woongebied van de Nieuwe Erven.

*Afbeelding 5.1: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan*



Locatie: noordzijde van het westelijk gelegen woongebied van de Nieuwe Erven.

*Afbeelding 5.2: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan*



Locatie: noordzijde van Het Gehucht

*Afbeelding 5.3: links uitsnede ontwerpbestemmingsplan – rechts aanpassing bestemmingsplan*