

## Notitie van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing

### Ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5614'



Gemeente Veldhoven

September 2022

Registratienummer: 22b.000583 (niet anoniem) en 22b.000585 (anonieme versie)

## 1. Aanleiding bestemmingsplan

Bestemmingsplan "De Run 5614" is opgesteld om de ontwikkeling van een woningbouwplan mogelijk te maken op het voormalige Pigeaud-terrein aan De Run 5612, 5614 en 5616 te Veldhoven. Op basis van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is dit plan, met in totaal 100 appartementen, niet mogelijk. Het plan bestaat uit de vervanging van aanwezige bedrijfsruimten en een bedrijfswoning door twee appartementengebouwen in een parkachtige groene omgeving.

## 2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Run 5614' is op woensdag 30 maart 2022 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeentenieuws en het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 april 2022 tot en met 13 mei 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl).

## 3. Ingediende zienswijze

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, namelijk door:

- Indiener 1 (hierna: reclamant), bewoner aan de Dorpstraat te Veldhoven (registratienummer: [22.06423](#)).

De ingediende zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk.

## 4. Reactie op ingediende zienswijze

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

Onderstaand wordt per onderdeel van de zienswijze een samenvatting gegeven (cursief) met eronder de reactie van de gemeente. De zienswijze is samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Tot slot wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- a) Reclamant geeft aan vooral bezwaar te hebben tegen de maximaal toegestane bouwhoogten. Het verschil met de huidige maximum bouwhoogte van 10 meter is extreem groot. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat de toegestane bouwhoogten recht doen aan het stedelijk karakter/ambities van bedrijventerrein De Run en dat de nieuwbouw respectvol omgaat met de bestaande bebouwing aan de Dorpstraat. De huidige bebouwing in Veldhoven-Dorp bestaat voor het grootste deel uit laagbouw. Als er al sprake is van appartementengebouwen, bestaan deze vaak uit 3 en heel beperkt uit 4 bouwlagen. Reclamant zou zich kunnen vinden in een nieuw appartementengebouw van 4 bouwlagen.*

#### Reactie gemeente op zienswijze: onderdeel a

De maximaal toegestane bouwhoogten komen inderdaad hoger te liggen dan de nu toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is een bewuste keuze. De gekozen hoogten zijn niet bepaald door een vergelijking te maken met de omliggende bestaande bebouwing, maar zijn gekozen om invulling te geven aan de geplande (stedelijke) transformatie van het gebied waar de ontwikkeling komt en om te voldoen aan de grote Veldhovense woningbehoefte. De gemeentelijke beleidskaders die onze ruimtelijke ambities op dit vlak het beste verwoorden zijn het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' (vastgesteld op 14 mei 2019) en de omgevingsvisie (vastgesteld op 8 februari 2022).

In de paragrafen 2.4.1 (omgevingsvisie) en 2.4.3 (ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit') van de toelichting staat omschreven op welke manier de gemeente in wil spelen op de toenemende druk op de ruimte en de stijgende vraag naar woningen. De locatie van de ontwikkeling aan De Run 5614 ligt in een gebied waar meer stedelijke bebouwing gewenst is. Binnen deze gebieden kiezen we voor een voor Veldhoven nieuwe schaal én kwaliteit van stedelijkheid. In de omgevingsvisie staat bovendien, als één van de gebiedskaders voor dorpslinten, nadrukkelijk benoemd dat op kruispunten met meer stedelijke milieus er ruimte is voor ruimtelijke en functionele aanpassingen die een koppeling maken tussen de dorps- en stedelijke sfeer. Dit kan een accent met een hoger gebouw zijn, of een bijzondere functie. Hier kiezen we voor hogere bebouwing.

De ontwikkeling staat niet op zichzelf. De omgeving van de planlocatie is duidelijk in transitie. De gewenste ontwikkelingsrichting is al terug te zien in andere plannen in de directe omgeving, waaronder het plan om twee appartementengebouwen te realiseren aan de Run 5601 (locatie van het voormalige Zuidzorgkantoor) en nieuwe ontwikkelingen rondom ASML op bedrijventerrein De Run aan de overzijde van de Kempenbaan.

Los van de ambities is naar onze mening wel degelijk sprake van een respectvolle omgang met de bebouwing aan de Dorpstraat: door het getrapte ontwerp ligt het vlak waarbinnen een bouwhoogte van 27 meter is toegestaan op +/- 100 meter afstand van de Dorpstraat. Binnen het deel van het bouwvlak dat met 50 meter afstand het dichtst bij de Dorpstraat ligt is juist de laagste bouwhoogte toegestaan (15 meter). De ontwikkeling komt ten opzichte van de Dorpstraat achter het bestaande appartementengebouw De Paladijn en het onlangs gerealiseerde appartementengebouw ten westen daarvan. Gezien vanaf de Dorpstraat komen beide complexen daardoor deels verscholen te liggen achter al bestaande hogere bebouwing. De ontwikkeling ligt in een overgangszone van een dorps- en stedelijke sfeer. Naar onze mening is sprake van een goede balans tussen een hogere woondichtheid (in de vorm van hogere bebouwing) en een open, groene, uitstraling.

- b) Als gevolg van de nieuw toegestane bouwhoogte vreest reclamant voor aantasting van zijn privacy en waardevermindering van zijn eigendom. Reclamant stelt dat het huidige ontwerp onvoldoende rekening houdt met zijn belangen en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.*

#### Reactie gemeente op zienswijze: onderdeel b

De nieuwe bebouwing komt op ruim 130 meter afstand tot de woning van reclamant en op +/- 115 meter tot de uiterste hoek van de achtertuin van reclamant. Dit zijn zeer ruime afstanden. Het grootste deel van de toekomstige balkons zijn gericht op het zuiden, slechts een beperkt aantal balkons worden gericht op de woning van reclamant, die dus op ruime afstand tot het bouwplan woont. De afstanden zijn zodanig ruim dat het de vraag is of er überhaupt zicht is op het perceel van reclamant

en of reclamant vanuit het eigen perceel überhaupt zicht heeft op de nieuwe ontwikkeling. In de toekomstige situatie wordt het zicht op de te realiseren appartementencomplexen bovendien (vrijwel) volledig geblokkeerd door andere bebouwing. Naar onze mening is sprake van geen/zeer minimaal zicht op en vanuit de nieuw geplande bebouwing en daarmee een aanvaardbare inbreuk op de privacy. Bovendien bestaan in een bestaande (woon)omgeving geen garanties voor onbeperkte privacy/uitzicht. Dit is inmiddels vaste jurisprudentie.

Als er sprake is van een waardevermindering van de woning als gevolg van het bestemmingsplan, kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld na vaststelling bestemmingsplan en volgt een eigen procedure.

## 5. Conclusie zienswijzen

### Conclusie en vervolg

We passen het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze niet aan. De toekomstige ontwikkeling aan de Run 5614 sluit qua maatvoering, typologie en inpassing aan op de koers die de gemeente voor dit deel van Veldhoven heeft gekozen om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave. De gevolgen van deze ontwikkeling op zowel de privacy als overige aspecten van het woongenot die reclamant ervaart zijn dusdanig beperkt dat aanpassingen niet nodig zijn.

## 6. Ambtshalve aanpassingen

Er wordt een correctie doorgevoerd in de regeling ten behoeve van parkeren (artikel 11.1). De parkeerbalans die als bijlage 3 is toegevoegd is namelijk niet juist. Om te verzekeren dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt een verwijziging opgenomen naar de Parkeernormennota Veldhoven 2021 in plaats van naar de parkeerbalans in bijlage 3 van de regels.

Dit wordt de nieuwe regeling:

### **11.1 Parkeren**

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarden:
  1. dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
  2. de te realiseren parkeerplaatsen afmetingen moeten hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's;
- b. Bij omgevingsvergunning voor bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deelauto's worden toegepast gelden de voorwaarden zoals gesteld in deze parkeernormennota.

- c. Indien gedurende de planperiode nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld door de gemeente, aan de hand van dit nieuwe beleid bepaald wordt of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

## **11.2 Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde artikel 11.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Bijlage 3 bij de regels zal worden verwijderd en in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de parkeerbalans niet langer opgenomen en wordt de nieuwe regeling uitgelegd.

Via de nieuwe regeling wordt verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er moet namelijk voldaan worden aan de parkeernormennota. Als dit betekent dat er deelauto's nodig zijn om het gewenste aantal appartementen te kunnen realiseren/vergunnen, dan zullen deze moeten worden toegepast. Ook aan de overige voorwaarden, zoals dat er contractuele afspraken met de ontwikkelaar moeten worden gemaakt, zal dan moeten worden voldaan voordat de vergunning kan worden verleend.