

Notitie van beantwoording zienswijze(n)

Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 15, 17 en 19'



1 Aanleiding bestemmingsplan

Op de locatie Nieuwstraat 15, 17 en 19 is in de huidige situatie sprake van drie woningen. Op het perceel Nieuwstraat 15 en 17 staat een langgevelboerderij, waarin zich twee woningen bevinden. Op het perceel Nieuwstraat 19 staat een vrijstaande woning.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande locatie te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie voor acht semibungalows voor senioren en achttien appartementen met bijbehorende groen en verkeer- en parkeervoorzieningen. De bestaande bebouwing op de locatie wordt gesloopt.

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

2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 15, 17 en 19' is op woensdag 31 mei 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad. Daarnaast is er een verkorte kennisgeving geplaatst in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 2 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal te raadplegen via <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00158-0301> en <https://www.veldhoven.nl/bestemmingsplannen/NL.IMRO.0861.BP00158>.

3 Ingediende zienswijze(n)

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend.

In de periode tussen het einde van de inzagetermijn en nu hebben gesprekken plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer. Er is gesproken over de zienswijze en gekeken naar mogelijke oplossingen. Aan de hand van die gesprekken zijn afspraken gemaakt en zijn er wijzigingen aangebracht aan het bestemmingplan.

4 Reactie op ingediende zienswijze(n)

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

4.1 Reclamant 1

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

4.1.1 - Privacy

Reclamant maakt zich naar aanleiding van de beschreven ontwikkeling enigszins zorgen over het behoud van privacy op zijn perceel. Verzocht wordt om in de bestemmingsplanregels voorwaarden over privacy op te nemen en dit in de bouwvoorschriften te borgen.

- Reactie gemeente:

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. In het bestemmingsplan zullen om die reden geen aanvullende opschriften opnemen.

Wel is het mogelijk om hierover afspraken maken met de ontwikkelaar. In een persoonlijk gesprek naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de ontwikkelaar aangegeven hiertoe bereid te zijn.

4.1.2. - Verkeersveiligheid

Brengen de aanpassingen de verkeersveiligheid niet in gevaar?

- Reactie gemeente:

De inrichting van de Nieuwstraat verandert niet door deze ontwikkeling. De versmalling blijft intact en feitelijk worden enkel een inrit en een uitrit toegevoegd die uitkomen op de Nieuwstraat. Het verkeer dat de uitrit verlaat, dient voorrang te verlenen aan het doorgaande verkeer op de Nieuwstraat. Wij zijn van mening dat de nieuwe situatie voldoende verkeersveilig is. Voordeel van de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie is dat autoverkeer uitsluitend vooruit het plangebied inrijdt en vooruit ook weer eruit rijdt door het eenrichtingsverkeer in het plangebied. Ook liggen van oudsher diverse in- en uitritten aan de Nieuwstraat. Die leiden niet tot noemenswaardige problemen.

Wij constateren wel dat er een fout in het ontwerp zit. Eén van de parkeerplaatsen welke wordt gesitueerd aan de Nieuwstraat ligt bij een asverspringing. Die asverspringing moet blijven liggen, waardoor dit betreffende parkeervak niet kan worden gerealiseerd. Het ontwerp is hierop aangepast. Ook na aanpassing van het ontwerp kan worden voldaan aan de parkeernorm. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat te allen tijde wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.1.3. - Waterverwerking

Wordt hier wel voldoende rekening mee gehouden? Zeker nu er extra verharding wordt toegevoegd en de huidige straatriolering al niet altijd voldoende capaciteit blijkt te hebben.

- Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat hemelwater op eigen perceel opgevangen dient te worden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 5 bij de toelichting, waarin een waterplan is uitgewerkt. Door de aanleg van een hemelwatervoorziening van voldoende grootte is er geen wateroverlast te verwachten.

4.2 Reclamant 2

De ingediende zienswijze is ontvangen en ontvankelijk.

4.2.1 - Hoogte semi-bungalows

Reclamant heeft moeite te hebben met het gebruik van 'relatief lage goot- en bouwhoogte' in de toelichting van het bestemmingsplan. De semibungalows blijken 7,70 meter hoog te worden.

- Reactie gemeente:

Een semibungalow is voor ons een bungalow met maximaal één eerste verdieping waarbij de primaire woonvoorzieningen zich op de begane grond bevinden.

Alle woningen in de omgeving hebben een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en de woningen op de Rosep zelfs 11 meter. De semibungalows hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter met een maximale goothoogte van 3,5 meter. De semi-bungalows zijn daarmee relatief lager dan de woningen in de omgeving.

4.2.2 - Dakkapellen

Reclamant geeft aan dat op de tekeningen niet te zien is of er dakkapellen geplaatst worden.

- Reactie gemeente:

Uit de schetsen van de ontwikkelaar blijkt dat er aan de achterkant van de semi-bungalows geen dakkapellen worden geplaatst. Het is echter niet uitgesloten dat nieuwe bewoners besluiten om zelf een dakkapel te realiseren.

Het is het mogelijk om hierover afspraken maken met de ontwikkelaar. In een persoonlijk gesprek naar aanleiding van de ingediende zienswijze, heeft de ontwikkelaar aangegeven hiertoe bereid te zijn.

4.2.3 - Maatvoering

Reclamant geeft aan dat de tekeningen onduidelijk zijn met betrekking tot exacte maatvoeringen.

- Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan heeft een globaal karakter. In het bestemmingsplan zijn enkel impressies opgenomen. De uiteindelijke bouwtekeningen met maatvoeringen voor de verschillende woningen hoeft de initiatiefnemer pas bij de vergunningaanvraag aan te leveren.

In een persoonlijk gesprek naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de ontwikkelaar verder uitgewerkte tekeningen laten zien. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

4.2.4 - Water

Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de hoogte van het maaiveld. De Rosep ligt hoger dan het perceel van reclamant. Reclamant wil voorkomen dat zijn perceel in een waterput verandert.

- Reactie gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat hemelwater op eigen terrein geborgen dient te worden. Hierbij is een koppeling gemaakt met de toename van de verharding op het terrein.

4.2.5 - Groen

De indiener wijst op een aantal bomen op haar perceel. Deze staan nabij de perceelsgrens en ze vraagt zich af of die mogen blijven staan en of nieuwe bewoners mogen klagen over bladoverlast, licht etc.

- Reactie gemeente:

De bomen zijn in eigendom van reclamant. Het is niet aan de gemeente om te bepalen of ze wel of niet mogen blijven staan. Bij werkzaamheden zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande bomen in de nabije omgeving van het plangebied. Om die reden heeft de ontwikkelaar een Bomen Effect Analyse opgesteld. Hierin zijn de effecten van het bouwplan op de bestaande bomen onderzocht.

4.2.6 - Bouwwerkzaamheden

Reclamant geeft aan dat er hoogstwaarschijnlijk nog heiwerkzaamheden moeten plaats vinden. Dit is niet altijd gunstig voor omliggende panden. Hoe wordt hiermee omgegaan?

- Reactie gemeente:

Dit is een aspect wat pas bij de daadwerkelijk bouw zal gaan spelen en nog niet in het kader van het bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft in een gesprek aan u toegelicht dat wanneer de bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden, er een nulmeting plaats zal vinden bij de omliggende woningen. Indien er door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat, kom dit ten kosten van de ontwikkelaar.

4.3 Reclamant 3

4.3.1 - Impact plan op omgeving

Reclamant is van mening dat de intensiteit en grootschaligheid van het plan een te grote impact heeft op de directe woon- en leefomgeving. De gemeente heeft ook de zorgplicht aan de bestaande woningeigenaren om hun woonomgeving en leefklimaat in stand en leefbaar te houden. Waarbij ook de waarde van bestaande woningen op peil wordt gehouden. Het plan wordt te veel bekeken uit het oogpunt van de ontwikkelaar en de impact op omwonenden wordt nauwelijks betrokken.

- Reactie gemeente:

Nieuwe woningbouwontwikkelingen vinden voornamelijk plaats door inbreiding op bestaande percelen binnen de bebouwde kom. Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua leefbaarheid acceptabel. Wij zijn van mening dat het huidige plan stedenbouwkundig verantwoord is. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit blijkt ook niet uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd.

In het plan is (mede) op verzoek van reclamant een bufferzone opgenomen. In een persoonlijk gesprek naar aanleiding van de ingediende zienswijze is aangegeven dat, bijvoorbeeld over de inrichting van deze buffer, afspraken kunnen worden gemaakt met de ontwikkelaar.

4.3.2 - Woongenot

Reclamant geeft aan zijn perceel gekocht te hebben met het oog op het vrije uitzicht op de groene tuinen van de Nieuwstraat. Met daarbij de wetenschap dat er gaan andere dan de huidige bouwbestemming zit op de percelen aan de Nieuwstraat behorende tot het plangebied. Met name de bouw van de semibungalows op korte afstand van het perceel van de indiener is ingrijpend. Weg groen en vrij uitzicht vanuit het perceel, maar zicht op stenen muren en parkeerplaatsen op korte afstand.

- Reactie gemeente:

In Nederland bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht. Dat is in een dichtbevolkt land als Nederland niet te garanderen. Overigens betreft het hier uitzicht hier in de praktijk

een uitzicht op een tuin. Het plangebied heeft nu al een woonbestemming. Dat wil zeggen dat deze percelen op grond van het nu geldende bestemmingsplan nu ook al worden ingericht ten dienste van de woonbestemming. Bijvoorbeeld door het oprichten bijgebouwen en verharderen van de tuin. Dat deze gronden momenteel onbebouwd zijn en een groene inrichting hebben, biedt dus in de huidige situatie ook geen garantie dat dit zo blijft.

Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder 4.3.1.

4.3.3 - Woongenot

Reclamant geeft aan dat er door het plaatsen van de 7,70 meter hoge woningen op korte afstand van het perceel van de indiener sprake is van verminderde lichtinval in zijn woning.

- Reactie gemeente:

De dichtstbijzijnde woning ligt op 5 meter van het perceel en op circa 15 meter van de woning van reclamant. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden. Daarnaast ligt het plangebied aan de noordzijde van het perceel van reclamant. De zon komt daar niet. Gezien het voorgaande concluderen wij dat er geen sprake kan zijn van een onevenredige afname van lichtinval.

4.3.4 - Geluid

Het bestemmingsplan voorziet in 26 woningen en 40 parkeerplaatsen. Dit vormt een groot contrast met de bestaande situatie van 3 woonadressen met een grote groene tuin en aanwezige dieren. De nieuwe situatie met verkeersbewegingen en personen, zal tot geluidsoverlast leiden, wat ten kosten gaat van het woongenot van de reclamant.

- Reactie gemeente:

In eerste instantie verwijzen wij naar onze reactie onder 4.3.1 en 4.3.2.

Wel hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze onderzoek naar de mogelijke geluidsoverlast die kan ontstaan door de verkeersbewegingen en de parkeervoorzieningen nabij het perceel van reclamant.

In het algemeen wordt geluidsoverlast ervaren door enkele gebeurtenissen (sluiten portier, praten bestuurder met verheven stem etc.) en een samenloop van gebeurtenissen (aantal autobewegingen per etmaal).

In de zuidwesthoek van het plan zijn parkeerplaatsen voorzien langs de plangrens. Verwacht mag worden dat, gezien de korte afstand hier, in de tuin van het aangrenzende perceel het sluiten van portieren van auto's hoorbaar zal zijn. Op de gevels van de bestaande woningen is geen sprake van een maximaal geluidniveau dat tot hinder zal resulteren in de verblijfsruimten van derden. Voor die delen van het plan waarbij de afstand tussen de parkeervoorzieningen en de (buiten)verblijfsruimten van derden kleiner is dan 8 meter kan geluidhinder niet worden uitgesloten.

Het aan- en afrijden van personenauto's van de parkeerplaats zal in de (buiten)verblijfsruimten van bestaande woningen nauwelijks zorgen voor een hindersituatie.

Gelet op het voorgaande, zal om de overlast ten gevolge van het inparkeren van personenauto's te voorkomen een geluidswerende voorziening moeten worden gerealiseerd. Deze geluidswerende voorziening zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.3.5 - Planschade

Door de bouw van voorliggend plan wordt de leefomgeving van het perceel van de indiener ingrijpend aangetast. Dit heeft direct impact op de waarde van de woning bij toekomstige verkoop. Reclamant geeft aan een planschadeprocedure te starten als plannen in de huidige vorm worden doorgezet.

- Reactie gemeente:

Waardevermindering, mocht die al aan de orde zijn, is geen ruimtelijk argument tegen een bestemmingsplan. Wanneer reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade, is men vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

4.3.6 - Participatie

Reclamant geeft aan herhaaldelijk schriftelijk contact te hebben gehad en gesprekken aangevraagd te hebben met de gemeente Veldhoven en de projectontwikkelaar. Tijdens die gesprekken is vooral uitgegaan van wat goed is voor de haalbaarheid van het nieuwbouwplan en werd zeer beperkt gekeken naar de impact voor de omwonenden. Reclamant heeft niet het gevoel dat van participatie sprake is.

- Reactie gemeente:

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Ook reclamant heeft kunnen participeren bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat de groenstrook tussen het plangebied en het perceel van reclamant is verbreed tot 5 meter. Ook is de wadi nabij het perceel van reclamant komen te vervallen. Wij delen niet de mening van reclamant dat er geen sprake is geweest van participatie. Wel is de gemeente naar aanleiding van de ingediende zienswijze, samen met de (nieuwe) projectontwikkelaar, opnieuw het gesprek aangegaan met reclamant.

4.3.7 - Groenstrook

Reclamant verzoekt om inspraak te hebben op de invulling van de groenstrook aan de achterzijde van het bouwplan.

- Reactie gemeente:

Het mogelijk om hierover afspraken maken met de ontwikkelaar. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente, samen met de projectontwikkelaar, met reclamant in gesprek gegaan. In dit gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn om afspraken te maken over de invulling van de groenstrook.

4.3.8 - Erfafscheiding

De erfafscheiding (hek) die van oudsher om het plangebied zit, wordt met goedkeuring van de oud-eigenaren, gebruikt als erfafscheiding van de Rosep percelen. Wat gebeurt er met deze erfafscheiding in Hof van Blom? Wie draagt de kosten voor een eventuele nieuwe erfafscheiding?

Daarnaast zit er een ca 50 cm hoogteverschil tussen de percelen aan de Rosep en de Nieuwstraat. Wat gebeurt er met dit hoogteverschil bij de nieuwbouwplannen? Indien de erfafscheiding (waar de ophoging van onze tuin tegen aan is gezet) verwijderd wordt, zakt de achterzijde van onze tuin in. Wij gaan er vanuit dat deze zaken afdoende worden geregeld.

- Reactie gemeente:

Het mogelijk om hierover afspraken maken met de ontwikkelaar. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente, samen met de projectontwikkelaar, met reclamant in gesprek gegaan. In dit gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven zorg te dragen voor een nieuwe erfafscheiding en om de benodigde maatregelen te treffen in verband met het hoogteverschil van de percelen.

4.3.9 - Proces

Welke tijdsplanning is verbonden aan het gehele gemeentelijke goedkeuringstraject? En wanneer verwacht de bouw van start te gaan? Hoe lang gaat de totale bouw duren?

- Reactie gemeente:

Reclamant heeft in een persoonlijk gesprek met de gemeente en de projectontwikkelaar een mondelinge toelichting gekregen over het proces. Betreffende het goedkeuringstraject van de gemeente, zal reclamant schriftelijk worden geïnformeerd.

4.3.10 - Ontbreken bouwtekening

Op figuur 10 op pagina 13 (van de toelichting) staat enkel een schematische weergave van het plan zonder maatvoeringen. Wij ontvangen graag een gedetailleerdere tekening inclusief maatvoering.

- Reactie gemeente:

Op dit moment ligt een bestemmingsplan voor ter besluitvorming. Een bestemmingsplan heeft een globaal karakter met de maximaal toegelaten maatvoeringen. Een gedetailleerde tekening hoeft pas te worden aangeleverd bij een bouwaanvraag. Om die reden bevat een bestemmingsplan nog geen gedetailleerde tekeningen, maar enkel impressies van het te realiseren plan.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen gedetailleerde tekeningen bevat, zijn deze al wel opgesteld door de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft in een persoonlijk gesprek met reclamant en de gemeente gedetailleerde tekeningen laten zien en toegelicht.

4.3.11 - Participatie

Onder paragraaf 1.2.1 van de toelichting wordt benoemd dat het plangebied grenst aan Rosep 46 en 48. Het plangebied grenst echter ook aan Rosep 50 en 52 en aan diverse percelen aan de zijkant van het plangebied. Aangenomen mag worden dat de gemeente Veldhoven, met het oog op het behartigen van de belangen van haar huidige bewoners, de bewoners van deze percelen ook meeneemt in de omgevingsdialoog.

- Reactie gemeente:

De constatering van reclamant dat het plangebied grenst aan de Rosep 50 en 52. Dit zal in de toelichting van de definitieve versie van het bestemmingsplan worden gecorrigeerd.

De omgevingsdialoog is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de indieners.

4.3.12 - Welstand

Onder paragraaf 2.4 staat met betrekking tot beeldkwaliteit aangegeven dat "gevels in wit kunnen worden uitgevoerd en dat naast bakstenen ook hout kan worden toegepast". Uit de huidige tekeningen is niet duidelijk hoe de bungalows precies uitgevoerd worden qua kleur en materiaal gebruik.

- Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan bevat geen welstandseisen en regelt niet hoe de woningen er exact uit komen te zien. Dit komt pas aan de orde bij de bouwaanvraag. Een bouwplan dient te voldoen aan de welstandscriteria (5 architectuurprincipes) die zijn benoemd in het ambitiedocument 'Samen voor Ruimtelijke kwaliteit'.

De projectontwikkelaar heeft al wel tekeningen opgesteld en deze in een persoonlijk gesprek met reclamant en de gemeente laten zien en toegelicht.

4.3.13 - Woon- en leefklimaat

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 3.3.3.1 onder het kopje "Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling" wordt gesteld dat "Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving moet bevorderen" (punt 1). In de toetsing van het Hof van Blom aan dit principe wordt ook weer uitgegaan van de nieuw te bouwen woningen in de inbreidingslocatie.

Voor de omwonenden van diezelfde inbreidingslocatie betekent de grote hoeveelheid appartementen, semibungalows en parkeerplaatsen een duidelijke achteruitgang van de omgevingskwaliteit en een achteruitgang van een gezonde leefomgeving vanwege de sterke toename in omgevingsgeluiden. Voor de huidige bewoners rondom de inbreidingslocatie doorstaat Hof van Blom deze regels dus niet.

- Reactie gemeente:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder 4.3.1, 4.3.2 en 4.3.4.

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de leefomgeving van reclamanten.

4.3.14 - Groen

In paragraaf 3.4.2.2. van de toelichting wordt gesproken over 'aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus'. Hierin wordt gesteld "Een oude boom blijft behouden binnen het plangebied en een centrale plaats krijgt op de te behouden binnenplaats". Onze vraag: wat wordt gezien als de centrale binnenplaats? En welke boom wordt behouden? Dit aangezien de meest fraaie bomen in een eerder stadium reeds zijn gekapt, om plaats te maken voor het tijdelijk (en zoals gebleken, oneigenlijk) vestigen van een bedrijf op Nieuwstraat 19a.

- Reactie gemeente:

De centrale binnenplaats is de open ruimte gelegen tussen de appartementengebouwen en de semi-bungalows. Daar waar mogelijk zullen de bestaande bomen blijven behouden. Ook zal er nieuw groen worden toegevoegd.

4.3.15 - Stedenbouw

In paragraaf 3.5.3.1 worden vier kernwaarden genoemd. Eén daarvan is "Aantrekkelijke woonwijken: De gemeente bewaakt de basiskwaliteit met respect voor de bestaande omgeving. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande omgevingskwaliteiten en het met bouwplannen hierbij aansluiten".

Reclamant is van mening dat onvoldoende wordt gekeken naar de belangen van de bewoners aan de Rosep. De intensieve bebouwingsplannen van Hof van Blom tast de omgevingskwaliteiten van de huidige bewoners ten zeerste aan. Er is geen sprake van handhaven van 'bestaande omgevingskwaliteiten'. Ook hierin dient de gemeente zijn verantwoordelijkheden te nemen met het oog op huidige omwonenden van nieuwbouwprojecten.

- Reactie gemeente:

De kernwaarde 'Aantrekkelijke woonwijken' is niet van toepassing op de ontwikkeling. De toets aan de kernwaarden in paragraaf 3.5.2 is niet correct. Voor de bebouwing aan de Nieuwstraat geldt de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' en voor het achterterrein de kernwaarde 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden'. Dit zal in de toelichting worden gecorrigeerd.

De bebouwing mag afwijken en juiste een aangename afwisseling vormen ten opzichte van de overige woningen in de woonwijk. Er moet uiteraard altijd aandacht zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Deze wordt niet onevenredig aangetast.

De nieuwe invulling is stedenbouwkundig gezien acceptabel en ook uit alle onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling passend is. Dat omwonenden iets zullen merken van de ontwikkeling, valt niet te voorkomen. Maar dit gebeurt naar onze mening niet op een onevenredige manier.

4.3.16 - Water

In paragraaf 3.5.4.2 wordt gesteld dat aan de achterzijde van het plangebied een wadi wordt aangelegd. Reclamant heeft in een eerder schrijven aan de gemeente al zijn bezwaren tegen wadi's aan de achterzijde van het bouwplan kenbaar gemaakt.

Volgens reclamant is het onlogisch dat de complete wateropvang van het totale plan helemaal achter aan de percelen opgevangen zou moeten worden. Een dergelijke wateropvang, centraal gelokaliseerd in het plan, zou logischer en beter functionerend zijn.

- Reactie gemeente:

Voor de waterberging is het de beste oplossing om een wadi in het plangebied aan te leggen. Na eerdere bezwaren van reclamant is besloten om de waterberging op een andere manier te regelen. Dit is ook terug te lezen in de waterparagraaf (4.10) en bijlage 5 bij de toelichting.

De zinsnede in paragraaf 3.5.4.2 over de wadi is achterhaald en zal worden aangepast in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan.

4.3.16 - Geluid

In het bestemmingsplan wordt enkel getoetst welke impact het omgevingslawaai heeft op de nieuw te bouwen woningen en appartementen. Het blijft onderbelicht welke impact de toename van het omgevingslawaai, door het toevoegen van een groot aantal woningen en auto's, heeft op de direct omwonenden.

- Reactie gemeente:

Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder 4.3.4.

4.3.17 - Archeologie

In paragraaf 4.8 is beschreven dat aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is. Wanneer gaat dit plaatsvinden?

- Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen welke van toepassing is op het hele plangebied. Hiermee zijn de potentiële archeologische waarden in het gebied beschermd. Voordat er werkzaamheden plaatsvinden waarbij sprake is van bodemingrepen, zal er aanvullend archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.

4.3.18 - Water

In de waterparagraaf wordt gesteld dat bij zeer grote neerslaghoeveelheden de genoemde infiltratievoorziening het aangeboden water onvoldoende kan verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Indien de noodoverloopconstructie is voorzien direct achter het perceel van reclamant, is er wel degelijk sprake van het creëren van overlast.

- Reactie gemeente:

De bedoelde noodoverloopconstructie wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en is niet voorzien direct achter het perceel van reclamant.

4.3.19 - Water

Reclamant is van mening dat de uitgangspunten m.b.t. de verharding van het perceel te rooskleurig worden voorgesteld in het plan.

- Reactie gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat er een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De omvang van de waterberging is gekoppeld aan de hoeveelheid verharding in het plangebied. Beter gezegd: hoe meer verharding, hoe groter de waterberging.

Wij constateren wel dat de waterparagraaf in het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het uiteindelijke waterplan. De waterparagraaf dient hierop bij vaststelling te worden aangepast.

4.3.20 - Verkeer / geluid

Reclamant is van mening dat in het plan eenzijdig wordt gekeken naar de impact van het verkeer van de Nieuwstraat op de nieuw te bouwen woningen. De impact van alle voertuigbewegingen op het perceel zelf worden buiten beschouwing gelaten.

- Reactie gemeente:

De deelbijdrage vanwege het verkeer dat binnen het plan rondrijdt is op de gevels van de omliggende woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde zoals genoemd in de Wet geluidhinder. De ontwikkeling zal niet in een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat resulteren.

Zie hiervoor ook de reactie onder 4.3.4.

4.3.21 - Verkeer

Er wordt gesproken over 1,8 motorvoertuigbeweging per woning per weekdagemaal, waardoor het aantal motorvoertuigenbewegingen ingeschat wordt op 47 per dagemaal voor 26 woningen. Als we kijken naar de parkeernormen waarvan uitgegaan wordt, 2,1 auto voor semibungalows en 1,3 auto voor de appartementen, lijkt het aantal van 47 motorvoertuigbewegingen veel te laag.

- Reactie gemeente:

Het standpunt van reclamant is correct. De verkeersgeneratiecijfers zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn niet correct berekend.

Op basis van de verkeersgeneratiecijfers van de CROW, met als uitgangspunt 'rest bebouwde kom, sterk stedelijk' is er sprake van in totaal zijn dit 114 verkeersbewegingen. De volledige aangepaste berekening zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De conclusie blijft gelijk, namelijk dat de omliggende wegen kunnen deze verkeersaantallen kunnen verwerken.

4.3.22 - Parkeren

Uit de tabel op pagina 71 blijkt dat er 40,2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden binnen Hof van Blom. Het getal 40,2 wordt gemakshalve afgerond naar 40 parkeerplaatsen, maar in de praktijk is er dan al 0.2 parkeerplaats tekort. In het schetsplan op pagina 13 zijn echter maar 36 parkeerplaatsen weergegeven incl.

parkeren onder de carports en de parkeerplaatsen aan de Nieuwstraat. Waar zijn de overige 4 parkeerplaatsen?

In de tekst bij 4.13.2.2 wordt gesproken over 38,4 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er sowieso al 2 parkeerplaatsen te kort zijn. Wij zijn bezorgd dat dit tekort aan parkeerplaatsen zal leiden tot parkeeroverlast, met name parkeren op plekken die niet bedoeld zijn als parkeerplaats zoals de groenstrook tegen onze percelen aan.

De aannahme dat het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgelost door het toevoegen van een deelauto lijkt onlogisch. *Ten eerste betekent dit dat 1 van de beschikbare 38,4 parkeerplaatsen permanent wordt ingenomen door een deelauto. Derhalve nog minder parkeerplaatsen voor eigen auto's van de bewoners. Het parkeerprobleem wordt derhalve groter i.p.v. kleiner.*

- **Reactie gemeente**

Overeenkomstig de parkeernormen dienen er binnen het plangebied afgerond 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het definitieve plan worden er ten behoeve van de 18 appartementen 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast tellen de lange opritten bij de 8 semibungalows mee voor in totaal 10,4 parkeerplaatsen. Hierdoor worden er in totaal aan 41,4 parkeerplaatsen voorzien. Het plan voldoet zodoende aan het parkeernormenbeleid van de gemeente.

De toelichting van het bestemmingsplan is aan de aangepaste situatie aangepast en verduidelijkt. Het bestemmingsplan bevat daarnaast nog een verplichting dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.3.23 - Omgevingsdialoog

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het plan middels een omgevingsdialoog is toegelicht aan de omgeving. Reclamant vraagt zich af als omgevingsdialoog wordt bestempeld door de gemeente Veldhoven? De ervaring van reclamant is dat er totaal geen sprake is geweest van een omgevingsdialoog. Zoals al eerder is aangegeven wordt vooral uitgegaan van de wensen van de projectontwikkelaar en niet van de wensen van de omwonenden. Reclamant heeft graag inzage in het verslag van de omgevingsdialoog. Deze is niet bijgevoegd als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan.

- **Reactie gemeente:**

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervan is ook een verslag gemaakt. Het verslag van de omgevingsdialoog zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd als bijlage.

Zie verder de reactie onder 4.3.6

4.3.24 - Stedenbouw

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 6.4.5 gesproken over algemene afwijkingsregels over het overschrijden van bouwgrenzen, maatvoeringen en verschuiving van bestemmingsgrenzen. Wij worden graag op de hoogte gebracht welke overschrijdingen dit precies betreft.

- **Reactie gemeente**

De algemene afwijkingsregels zijn opgenomen in artikel 12 van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit betreft een standaard artikel en bevat een opsomming van regels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan.

4.4 Reclamant 4

4.4.1 - Participatie

Reclamant geeft aan dat ze in paragraaf 1.2.1 van de toelichting niet als direct omwonenden worden genoemd. Dit terwijl het perceel direct grenst aan het plangebied.

- Reactie gemeente:

Het plangebied grenst aan de achterkant aan het perceel van de reclamant. In de definitieve versie van het bestemmingsplan zal dit alsnog worden benoemd.

4.4.2 - Verkeer / milieu

Reclamant geeft aan dat een groot deel van de openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in het plan op korte afstand van het perceel van de reclamant komen te liggen. Dit zijn veel extra autobewegingen, waarbij auto's ook moeten keren nabij het perceel van reclamant. Ten opzichte van de bestaande situatie is dit een substantiële verslechtering van het leefklimaat met geluidsoverlast, stank en schadelijke uitlaatgassen.

- Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidsoverlast die kan ontstaan door de verkeersbewegingen en de parkeervoorzieningen nabij het perceel van reclamant.

In het algemeen wordt geluidsoverlast ervaren door enkele gebeurtenissen (sluiten portier, praten bestuurder met verheven stem etc.) en een samenloop van gebeurtenissen (aantal autobewegingen per etmaal).

In de zuidwesthoek van het plan zijn parkeerplaatsen voorzien langs de plangrens. Verwacht mag worden dat, gezien de korte afstand hier, in de tuin van het aangrenzende perceel het sluiten van portieren van auto's hoorbaar zal zijn. Op de gevels van de bestaande woningen is geen sprake van een maximaal geluidniveau dat tot hinder zal resulteren in de verblijfsruimten van derden. Voor die delen van het plan waarbij de afstand tussen de parkeervoorzieningen en de (buiten)verblijfsruimten van derden kleiner is dan 8 meter kan geluidhinder niet worden uitgesloten.

Het aan- en afrijden van personenauto's van de parkeerplaats zal in de (buiten)verblijfsruimten van bestaande woningen nauwelijks zorgen voor een hindersituatie.

Gelet op het voorgaande, zal om de overlast ten gevolge van het inparkeren van personenauto's te voorkomen een geluidswerende voorziening moeten worden gerealiseerd. Deze geluidswerende voorziening zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

4.4.3 - Bouwwerkzaamheden

Het perceel van reclamant ligt ca. 50 cm hoger dan het plangebied. Reclamant is bang dat door de bouwwerkzaamheden, de aanleg van parkeerplaatsen en de toekomstige autobewegingen zijn tuin zal verzakken. Reclamant ontvangt graag meer informatie over wat er met de erfgrans gaat gebeuren en hoe men ervoor zorgt dat er geen verzakking van de tuin van de indiener plaats vindt.

- Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente, samen met de projectontwikkelaar, met reclamant in gesprek gegaan. In dit gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven zorg te dragen voor een nieuwe erfafscheiding en om de benodigde maatregelen te treffen in verband met het hoogteverschil van de percelen.

4.4.4 - Sociale veiligheid

Reclamant geeft aan dat met voortzetting van dit plan, zijn perceel aan de openbare weg komt te grenzen. Nu is zijn tuin alleen bereikbaar via de tuinen van het plangebied, straks kan iedereen eenvoudig de tuin bereiken. Dit vindt de indiener geen prettig idee.

- Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente, samen met de projectontwikkelaar, met reclamant in gesprek gegaan. In dit gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn om afspraken te maken over de invulling van de groenstrook. Hierdoor komt de tuin meer afgeschermd te liggen.

4.4.5 - Impressies

In de toelichting van het bestemmingsplan is alleen een impressie van het vooraanzicht van de semibungalows opgenomen. Reclamant ontvangt graag ook impressies van de achterkant en zijkant, omdat dit het direct uitzicht is.

- Reactie gemeente:

Tijdens een gesprek met de ontwikkelaar zijn impressies met reclamant gedeeld.

4.4.6 - Straatverlichting

In de bestaande impressies staat (nog) geen straatverlichting ingetekend. In de veronderstelling dat deze wel geplaatst gaat worden, ontvangt reclamant graag informatie over de exacte locatie en aard van de straatverlichting. Er wordt verzocht om straatverlichting te plaatsen die zo laag is, dat de indiener er op zijn perceel geen hinder van ondervindt.

- Reactie gemeente:

Keuzes met betrekking tot de straatverlichting hoeven in de bestemmingsplanfase nog niet te worden uitgewerkt. Een plan voor straatverlichting is pas aan de orde bij de uitwerking van het bouwplan.

Tijdens een gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven om de plannen voor de inrichting van het perceel af te stemmen met reclamant.

4.4.7 - Maatvoering

In het schematisch schetsplan (figuur 10) in paragraaf 2.3 van de toelichting zijn de afmetingen niet leesbaar. Graag zouden wij een versie ontvangen van deze afbeelding waarin de aangegeven maten wel leesbaar zijn.

- Reactie gemeente:

Tijdens een gesprek heeft ontwikkelaar de schetsen met reclamant gedeeld.

4.4.8 - Bouwwerkzaamheden

Reclamant wil graag weten wat er met de erfgrans gaat gebeuren en op welke termijn. Wij willen dit najaar beginnen met het herinrichten van onze achtertuin en daarom is het erg belangrijk voor ons te weten waar we aan toen zijn.

- Reactie gemeente:

Tijdens een gesprek met ontwikkelaar heeft deze aangegeven om hierover met Reclamant afspraken te maken

4.5 Reclamant 5

4.5.1 - Participatie

Reclamant geeft aan dat er het afgelopen jaar geen enkel inhoudelijk contact is geweest over dit plan met rechtstreeks betrokkenen. Reclamant acht deze werkwijze onprofessioneel en onsympathiek. Het had de ontwikkelende partij gesierd als zij dit wel gedaan hadden omdat in het gehele plan geen enkele aandacht is besteed aan de impact op het woongenot van de omwonenden.

- Reactie gemeente:

Er heeft een participatietraject plaatsgevonden in het voortraject. Aan de hand van de ingediende zienswijzen is de gemeente en de ontwikkelaar met reclamant het gesprek aangegaan.

4.5.2 - Stedenbouw

In paragraaf 3.5.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gezegd dat de dorpse sfeer van de bebouwing en openbaar gebied dominant moet blijven. Er wordt enkel gesteld dat dit herontwikkelingsplan hieraan voldoet.-

De visie van reclamant is dat met dit herontwikkelingsplan een blok aan de voorzijde wordt gecreëerd door de hoogte van de gebouwen gecombineerd met de positie dicht aan de weg. Zodra er vanaf de Kromstraat de Nieuwstraat in wordt gereden, dan zal dit blok onmiddellijk alle aandacht trekken. Het behoud van de dorpse sfeer en de karakteristieke dorpsuitstraling van de Nieuwstraat zal hiermee ernstig onderbroken worden wat niet past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Veldhoven waarin juist wordt gesproken over beschermen en versterken van de dorpse structuren (Figuur 15: Visiekaart uit de Omgevingsvisie volgens het plan). Hoge bebouwing dicht bij de weg voldoet hier niet aan.

Om de dorpsuitstraling te behouden, zal ofwel de gebouwen aan de straatkant lager uitgevoerd moeten worden, ofwel veel meer naar achteren geplaatst moeten worden om de dorpse sfeer te kunnen behouden in de Nieuwstraat.

- Reactie gemeente:

De opgave ligt op deze locatie enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen die passen bij maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouwopgave.

Dorpslinten worden in Veldhoven gekenmerkt door een veelheid aan functies en afwisselingen in bebouwing. Door deze afwisselingen lenen dorpslinten zich goed voor het toevoegen van individueel vormgegeven bebouwing die passen binnen het plaatselijke dorpse karakter. Het behoud van een eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk, wat de gemeente ook voor deze ontwikkeling gemaakt.

De appartementen worden in drie aparte bouwvolumes gerealiseerd, waardoor groene ruimtes en doorzichten tussen de bebouwing aanwezig zijn. De massa van gebouwen zal bestaan uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap. Dit is een massa die prima past binnen het karakter van de Nieuwstraat.

Wij zijn niet van mening dat er sprake is van een onevenredige afbreuk van de het dorpslint. Er is sprake van een toevoeging van woningen, welke passend is binnen de maximale kaders wat nog als dorps wordt beschouwd.

In overleg met reclamanten is bekeken of het ontwerp verbeterd kan worden om zo tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp waarbij de appartementen verder naar achteren worden verplaatst. Hierdoor komen de appartementen te liggen in lijn met de naastgelegen bebouwing.

4.5.3 - Verkeer

Reclamant geeft aan dat wordt gesteld dat de Nieuwstraat de toevoeging van 47 verkeersbewegingen per etmaal aan verkeersstromen kan verwerken. De Nieuwstraat is qua verkeer geen prettige weg vanwege de vrij hoge toegestane snelheid (50 km/u) in combinatie met de aangebrachte wegversmallingen. Als er fietsers zijn, dan kunnen twee auto's elkaar niet passeren. Dit wordt versterkt vlak voor en na de aanwezige versmallingen.

Zowel de voorgestelde in- en uitrit van het herontwikkelingsplan komen binnen een tiental meters van dergelijke versmallingen te liggen, precies daar waar fietsers in de praktijk "klem worden gereden". Daarnaast zijn er veel afwijkende verkeersbewegingen van automobilisten om door deze versmallingen te rijden met tegemoetkomend verkeer, waarbij dergelijke in- en uitritten niet bevorderlijk zijn voor de veiligheid. Zeker tijdens de spitsuren, waarbij er veel meer bewegingen zijn, zal dit leiden tot meer onveilige situaties.

Ook de ligging van de gebouwen dicht bij de weg, leidt tot minder zicht bij het uitrijden, wat cruciaal is voor de veiligheid. Heeft de gemeente dan wel de projectwikkelaar dit gerealiseerd en hoe wordt dit op een goede manier opgelost waarbij de veiligheid zelfs kan worden verhoogd? Het moge duidelijk zijn dat het weghalen van de versmallingen, de veiligheid niet ten goede komt omdat er dan helaas een perceptie ontstaat bij diverse weggebruikers van een kaarsrechte weg die uitnodigt om hard te rijden.

- **Reactie gemeente:**

De inrichting van de Nieuwstraat verandert niet door deze ontwikkeling. De versmalling blijft intact en feitelijk worden enkel een inrit en een uitrit toegevoegd die uitkomen op de Nieuwstraat. Het verkeer dat de uitrit verlaat, dient voorrang te verlenen aan het doorgaande verkeer op de Nieuwstraat. Wij zijn van mening dat de nieuwe situatie voldoende verkeersveilig is. Voordeel van de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie is dat autoverkeer uitsluitend vooruit het plangebied inrijdt en vooruit ook weer eruit rijdt door het eenrichtingsverkeer in het plangebied. Ook liggen van oudsher diverse in- en uitritten aan de Nieuwstraat. Die leiden niet tot noemenswaardige problemen.

Wij constateren wel dat er een fout in het ontwerp zit. Eén van de parkeerplaatsen welke wordt gesitueerd aan de Nieuwstraat ligt bij een asverspringing. Die asverspringing moet blijven liggen, waardoor dit betreffende parkeervak niet kan worden gerealiseerd. Het ontwerp is hierop aangepast. Ook na aanpassing van het ontwerp kan worden voldaan aan de parkeernorm. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat te allen tijde wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.5.4 - Bouwplan

De huidige woning Nieuwstraat 19 heeft geen ramen aan de zijkant vanaf de tweede verdieping en hoger, en geen balkon en/of dakkapel aan de achterzijde. De zijkant en achterkant van de appartementsgebouwen zijn niet getoond en wordt verder niet toegelicht. Ramen, balkons en/of dakkapellen aan de zijkant en achterkant van de voorgestelde appartementsgebouwen, leiden tot een inbreuk op de privacy van reclamant. Reclamant wil dit voorkomen, waardoor hier rekening mee moet worden gehouden met de bouw. Hetzij lager, hetzij afgesloten.

- **Reactie gemeente:**

Dit zijn aspecten welke niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Tijdens een overleg met de ontwikkelaar heeft deze aangegeven met reclamant hierover in gesprek te willen gaan.

4.5.5 - Groen

Reclamant ziet graag ook een groene strook aan de erfgrens aan de achterzijde, net zoals aan de achterkant van het herontwikkelingsplan ten behoeve van meer privacy alsook meer groenbeleving.

- Reactie gemeente:

Het is de bedoeling dat er tussen de parkeerplaatsen en de erafscheiding van de reclamant nog een smalle groenstrook wordt aangelegd. Vanwege de omvang van deze strook is er geen aparte groenbestemming opgenomen. Tijdens een overleg met de ontwikkelaar heeft deze aangegeven met reclamant hierover in gesprek te willen gaan.

4.5.6 - Bouwplan

Met betrekking tot de erfgrens verwachten wij dat alle kosten voor vernieuwing, verbetering en/of reparatie ten laste komen van de ontwikkelende partij.

- Reactie gemeente:

Tijdens een gesprek met de ontwikkelaar heeft deze aangegeven de werkzaamheden rondom de erfgrens in overleg met reclamant uit te voeren.

4.6 Reclamant 6

4.6.1 - Stedenbouw

Reclamant geeft aan dat dit deel van de Nieuwstraat onderdeel is van een historisch bouwlint. De gemeente Veldhoven heeft dit gebied in haar omgevingsvisie, dan ook ingedeeld in de zone "beschermen en versterken dorpse structuren". De drie bouwvlakken voor de nieuwe appartementencomplexjes liggen alle drie vrijwel direct tegen het openbare voetpad aan. Deze drie bouwvlakken geven de mogelijkheid tot een maximum bouwhoogte van 11 m en een maximum goothoogte van 7 m en wijken daarmee geheel af van de andere bebouwing welke tegen de stoep aan is gelegen.

Reclamant is van mening dat door de bouwvolumes en de aangegeven positie van de bouwvlakken de toekomstige appartementsgebouwen dominant zullen zijn in het straatbeeld. Door deze opvallende afwijking wordt de dorpse structuur en het historisch lint van de Nieuwstraat niet beschermd of verstrekt (zoals aangegeven in de omgevingsvisie van Veldhoven). Deze wordt juist geweld aangedaan. De drie bouwvlakken dienen daarom te worden aangepast.

- Reactie gemeente:

De opgave ligt op deze locatie enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen die passen bij maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouwopgave.

Dorpslinten worden in Veldhoven gekenmerkt door een veelheid aan functies en afwisselingen in bebouwing. Door deze afwisselingen lenen dorpslinten zich goed voor het toevoegen van individueel vormgegeven bebouwing die passen binnen het plaatselijke dorpse karakter. Het behoud van een eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk, wat de gemeente ook voor deze ontwikkeling gemaakt.

De appartementen worden in drie aparte bouwvolumes gerealiseerd, waardoor groene ruimtes en doorzichten tussen de bebouwing aanwezig zijn. De massa van gebouwen zal bestaan uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap. Dit is een massa die prima past binnen het karakter van de Nieuwstraat.

Wij zijn niet van mening dat er sprake is van een onevenredige afbreuk van de het dorpslint. Er is sprake van een toevoeging van woningen, welke passend is binnen de maximale kaders wat nog als dorps wordt beschouwd.

In overleg met reclamanten is bekeken of het ontwerp verbeterd kan worden om zo tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp waarbij de appartementen verder naar achteren worden verplaatst. Hierdoor komen de appartementen te liggen in lijn met de naastgelegen bebouwing.

4.6.2 - Stedenbouw

Reclamant geeft aan dat een mogelijke aanpassing is om de drie betreffende bouwvlakken op dezelfde afstand van de openbare weg te situeren als nu de betreffende woning met huisnummer 19.

- Reactie gemeente:

Tijdens een gesprek heeft de ontwikkelaar aangegeven te willen kijken in hoeverre kan worden tegemoet gekomen aan de zienswijze. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp waarbij de appartementen verder naar achteren worden verplaatst. Hierdoor komen de appartementen te liggen in lijn met de naastgelegen bebouwing.

4.6.3 - Stedenbouw

Reclamant geeft aan dat een tweede mogelijkheid zou zijn is om de drie betreffende bouwvlakken te laten staan op de nu aangegeven positie, maar de bouwhoogte aan te passen aan de overige hierboven genoemde woningen in de Nieuwstraat welke zich vrijwel direct tegen het openbare voetpad bevinden. Namelijk: 2 bouwlagen met een maximum bouwhoogte 10 m en een maximum goothoogte 4,5 m.

- Reactie gemeente:

Het verlagen van de bouwhoogtes, betekent dat er minder wooneenheden in de gerealiseerd kunnen worden. Deze wooneenheden vallen allemaal binnen de lage- en middenhuur. Gelet op de vraag naar woningen binnen deze prijsklasse, vinden wij dit geen wenselijke optie.

Hoewel het ontwerp van de appartementen niet wordt aangepast, zijn de genoemde hoogten in het bestemmingsplan hoger dan nodig is voor de realisatie van het ontwerp. Hiertoe zijn de maximale goothoogten in het bestemmingsplan verlaagd van maximaal 7m naar respectievelijk 5,7 en 6m.

4.6.4 - Stedenbouw

Reclamant geeft aan dat een derde mogelijkheid is om de twee bouwvlakken, welke zich nu ongeveer op de positie van de huidige woningen met de huisnummers 15 en 17 bevinden, een maximum bouwhoogte van 10 m en maximale goothoogte van 4,5 m te geven. Het derde bouwvlak kan dan op de positie van de huidige woning met huisnummer 19 worden gepositioneerd (met de daarbij horende afstand tot de openbare weg) met wel de mogelijkheid tot 3 bouwlagen (met een maximum bouwhoogte van 11 meter in combinatie met een goothoogte van 7 meter). Bij deze laatste mogelijkheid zal het huidige beeld van de Nieuwstraat zo min mogelijk worden verstoord en kan, bij een voldoende sterk architectonisch ontwerp, inderdaad sprake zijn van versterken van de aanwezige dorpse structuur.

- Reactie gemeente

Idem als reactie onder 4.6.1, 4.6.2 en 4.6.3.

4.7 Reclamant 7

4.7.1 - Stedenbouw

De nokhoogte van de drie appartementengebouwen zijn niet conform het bestaande bestemmingsplan en past niet in het straatbeeld. De nokhoogte volgens het voorliggende plan is 11 meter met goothoogte van 7.5 meter. Dit is respectievelijk 10

en 4,5 meter in het bestemmingsplan. De nokhoogtes moeten conform het bestemmingsplan uitgevoerd worden.

- **Reactie gemeente:**

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 15, 17, 19' is specifiek opgesteld om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken welke niet past binnen de het bestaande bestemmingsplan. Bij het opstellen van het voorliggende plan is een afweging gemaakt om een appartementencomplex te realiseren van twee verdiepingen met een kap.

4.7.2 - Stedenbouw

Het voorgenomen plan gaat het straatbeeld dusdanig veranderen waardoor er een behoorlijke druk op de Nieuwstraat komt te liggen. Het is een doorbreking van de opzet van het huidige historisch dorpslint.

- **Reactie gemeente:**

De opgave ligt op deze locatie enerzijds in het behoud en versterken van het karakter van een dorpslint, maar anderzijds in het faciliteren van ontwikkelingen die passen bij maatschappelijke opgaven, zoals de woningbouwopgave.

Dorpslinten worden in Veldhoven gekenmerkt door een veelheid aan functies en afwisselingen in bebouwing. Het behoud van een eigen sfeer en karakteristiek vraagt om maatwerk, wat de gemeente ook voor deze ontwikkeling gemaakt.

De drie appartementencomplexen worden in drie aparte bouwvolumes gerealiseerd, waardoor groene ruimtes en doorzichten tussen de bebouwing aanwezig zijn. De massa van de gebouwen bestaan uit twee bouwlagen, afgewerkt met een kap en doet zodoende dorps en niet-massaal aan.

In overleg met reclamanten is bekeken of het ontwerp verbeterd kan worden om zo tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp waarbij de appartementen verder naar achteren worden verplaatst. Hierdoor komen de appartementen te liggen in lijn met de naastgelegen bebouwing.

4.7.3 - Verkeer/geluid

De verkeersafwikkeling van het nieuwe plan baart reclamant zorgen. De appartementen staan dusdanig dicht op de Nieuwstraat, zodat het uitgaande verkeer amper zicht heeft op de straat. De rooilijn van de gebouwen moet naar achteren geplaatst worden. Tevens gaat het wegverkeerslawaaï hoger zijn dan de wettelijke grenswaarden.

- **Reactie gemeente:**

Het verkeer dat de uitrit verlaat dient voorrang te verlenen aan het doorgaande verkeer op de weg. De appartementencomplexen worden niet direct tegen de weg aangebouwd en hinderen het zicht op de weg niet. Wij concluderen dat er in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de eisen vanuit verkeersveiligheid. Wel is in overleg met reclamanten het ontwerp aangepast waarbij de appartementen verder naar achteren worden verplaatst. Hierdoor komen de appartementen te liggen in lijn met de naastgelegen bebouwing. Dit komt ten goede van de verkeersveiligheid.

Wegverkeerslawaaï wordt berekend aan de hand van de gebruiksintensiteit, de maximumsnelheid en het type wegdek. Het aantal aanvullende verkeersbewegingen dat door dit plan wordt gegenereerd is verkeerskundig relatief en absoluut beperkt. Deze aantallen leiden niet tot een dergelijke stijging van de gebruiksintensiteit, dat er sprake is van een significante stijging van het wegverkeerslawaaï. Hiervoor moet de gebruiksintensiteit van de weg bijna verdubbelen.

4.7.4 - Participatie

Het participatietraject ontbreekt. We zijn niet of mondjesmaat geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

- Reactie gemeente:

Er heeft een participatietraject plaatsgevonden in het voortraject. Aan de hand van de ingediende zienswijzen is de gemeente en de ontwikkelaar met reclamant het gesprek aangegaan.

4.7.5 - Planschade

Indiener geeft aan dat er geen twijfel over is, dat er sprake zal zijn van planschade.

- Reactie gemeente:

Wanneer reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade, is men vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

5 Staat van wijzigingen

In het uiteindelijke bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in de regels en de verbeelding:

<i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Gewijzigde regeling</i>	<i>Toelichting</i>
-	<p><i>Nieuw artikel:</i></p> <p>14.3 Geluidsvoorziening (voorwaardelijke verplichting) De woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - Geschakeld' en 'Wonen - Gestapeld' mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig 5.1 en 6.1, mits:</p> <p>a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' een geluidsscherm is geplaatst die voldoet aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1. de hoogte bedraagt 2 meter; 2. de massa bedraagt (10 kg/m²);</p> <p>b. deze voorziening duurzaam in stand wordt gehouden.</p>	<p>Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat er een geluidswerende voorziening dient te worden gebouwd om geluidsoverlast te voorkomen. Hiertoe wordt een verplichting opgenomen in de regels</p>

Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigde verbeelding



Wijziging:

Aanduiding maximum goothoogte, aangepast ter plaatse van appartementengebouwen tot respectievelijk: 5,7 en 6 meter

Aanduiding 'bijgebouwen' verplaatst tussen appartementengebouwen en bij de semi-bungalows

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' toegevoegd

Verplaatsing bouwvlakken appartementengebouwen naar achteren.

Bestemming 'wonen - gestapeld' en 'groen' achter de appartementengebouwen aangepast tot bestemming 'verkeer'.