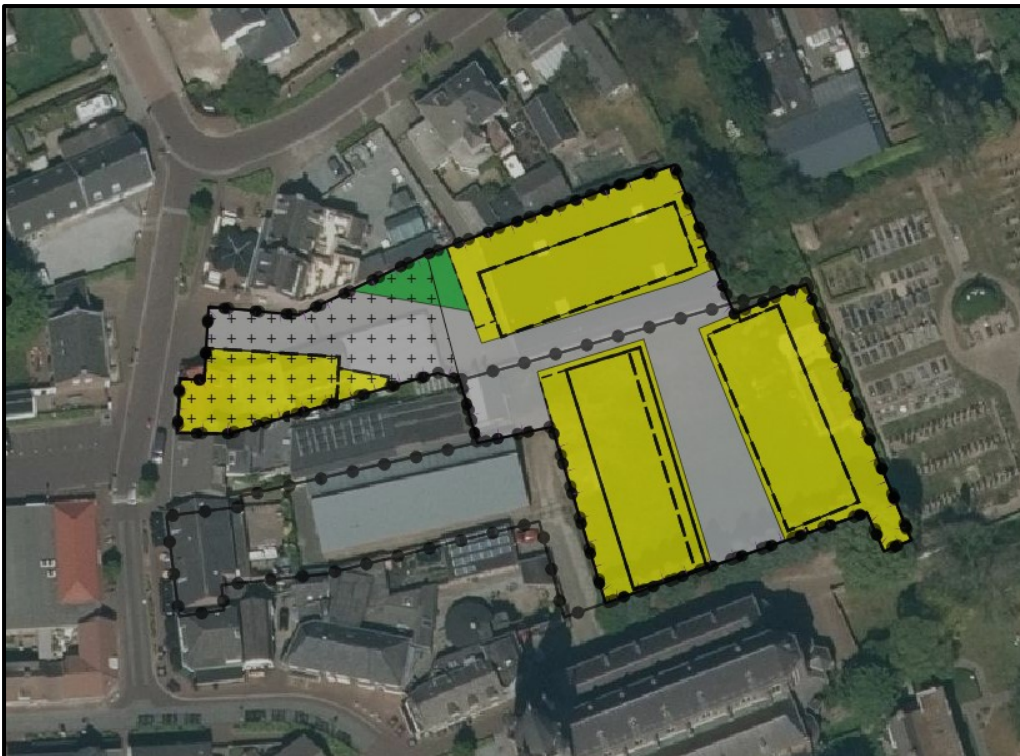


## Notitie van beantwoording zienswijzen

### Ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8 Veldhoven'



# 1 Aanleiding bestemmingsplan

In de huidige situatie is Kruisstraat 6-8 in Veldhoven (plangebied) een winkel/bedrijfslocatie, waarvan de activiteiten zijn beëindigd en niet opnieuw worden ingevuld. Hiernaast ligt een onverhard terrein wat geen specifieke functie heeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de oprichting van een appartementencomplex en grondgebonden woningen mogelijk te maken op deze locatie.

Met deze ontwikkeling wordt een passende invulling gegeven aan een achterterrein dat op dit moment weinig functie heeft en geen actief onderdeel is van de dorpskern Zeelst. Het gesloten achterterrein wordt door deze ontwikkeling toegankelijk en beleefbaar. Bestaand stedelijk gebied wordt hiermee optimaal benut voor de gemeentelijke woningbouwopgave.

## 2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kruisstraat 6-8, Veldhoven' is op woensdag 31 mei 2023 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws 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. 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 zienswijzen

### 3.1 Indieners zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 27 zienswijzen ingediend. Specifiek zijn dit 5 individuele zienswijzen en 1 collectieve zienswijze welke door 25 omwonenden is ondertekend. Indiener 1, 3 en 5 hebben naast het indienen van een eigen zienswijze ook de collectieve zienswijze ondertekend.

Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Indiener 1 (registratienummer 23.614460)\*
2. Indiener 2 (registratienummer 23.614461)
3. Indiener 3 (registratienummer 23.07228)\*
4. Indiener 4 (registratienummer 23.07386)
5. Indiener 5 (registratienummer 23.07584)\*
6. Indiener 6 t/m 27 (Collectieve zienswijzen namens omwonenden Zeelst, ondertekend door 25 personen: registratienummer 23.07579)

\* Deze indieners hebben naast een eigen zienswijze, ook de collectieve zienswijze van de omwonenden Zeelst ondertekend.

### 3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt ingediend zijn. Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn aangeleverd en voldoen aan de indieningsvereisten. Alle ingediende zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

## 4 Reactie op ingediende zienswijzen

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Eerst wordt de inhoud van de zienswijze samengevat. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Bij iedere zienswijze wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 4.1 Indiener 1

De indiener heeft naast een individuele zienswijze, ook de collectieve zienswijze ondertekend. De beantwoording van de collectieve zienswijze is te vinden onder 4.6.

- a. **Participatie:** *De indiener geeft aan dat de wijze waarop de planontwikkelaars en gemeente met direct belanghebbenden communiceren in de planfase buitengewoon bedroevend, contraproductief en frustrerend is. Door in een vroeger stadium en tussentijds vaker te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden hadden bezwaren voorkomen en ondervangen kunnen worden. Er is kennelijk niets geleerd van het eerdere plan- en bouwproces voor precies dezelfde locatie waar dit bestemmingsplan over gaat.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij betreuren het dat de indiener zich onvoldoende geïnformeerd voelt over de voorliggende ontwikkeling. Het communicatietraject voor deze ontwikkeling is in de coronaperiode opgestart, voordat de tijdelijke kaders participatie door de gemeente waren vastgesteld. Aan de eisen voor participatie werd op dat moment voldaan.

De ontwikkelaar heeft in een vroegtijdig stadium, voordat hij het principeverzoek ging indienen, contact gelegd met de omgeving. Via brieven in de bus heeft hij een korte uitleg gegeven over de ontwikkeling en daarbij contactgegevens achtergelaten voor meer informatie of het plannen van een gesprek indien daar interesse voor was. Op basis van deze brief is uitgebreid contact geweest met verschillende omwonenden die contact hebben opgenomen met de ontwikkelaar. Op basis van deze contacten is het plan waar mogelijk aangepast en verder uitgewerkt.

De indiener heeft nu via de zienswijzenprocedure alsnog de mogelijkheid gekregen om een (formele) reactie te geven op het plan. In deze notitie worden de zienswijzen van de indiener beantwoord.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan

- b. **Participatie:** *De indiener geeft aan geen directe problemen te hebben met woningbouw op het terrein, maar betreurt echter dat er voor de terinzagelegging niet op detailniveau is gesproken met hem. Nu staan ze als omwonenden voor een onvoldongen feit en zijn er in zijn optiek nog teveel ontbrekende gegevens. Zijn zorgen hadden in een eerder stadium weggenomen kunnen worden.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het is natuurlijk wenselijk als er in een vroegtijdig stadium wordt gecommuniceerd. Wij merken wel op dat er nu een bestemmingsplan voorligt. Dit heeft een globaal karakter op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de woningen, dat een hoog detailniveau kent, kan worden uitgewerkt. De ontwikkelaar is na de terinzagelegging en vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al met de uitwerking begonnen. Dit is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar staat in het kader van de uitwerking van het bouwplan open voor een

gesprek met de indiener. In de verdere beantwoording van de zienswijzen, worden de vragen van de indiener beantwoord.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- c. **Toelichting:** *De indiener geeft aan dat de plannen die ter inzage liggen onduidelijk en multi-interpretabel zijn. In de map die op het gemeentehuis ter inzage ligt zijn 4 plattegronden opgenomen die wezenlijk van elkaar verschillen en geen duidelijkheid verschaffen van wat er bijvoorbeeld precies op de erfafscheiding wel of niet gebouwd wordt.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Een ruimtelijke ontwikkeling is een lang traject, waarbij op de tekeningen kleine details kunnen verschillen. De algehele ontwikkeling blijft hetzelfde. De genoemde tekeningen hebben andere functies, de impressietekening op pagina 8 van de toelichting is bijvoorbeeld bedoeld om een globaal beeld te geven van de woninglocaties en de verbeelding geeft aan welke bestemmingen op welke plaats gelden en is in essentie de visualisatie van de regels zoals tekstueel opgesteld in de regels van het bestemmingsplan. Binnen de regels van het bestemmingsplan dient gebouwd te worden. Voor verdere toelichting verwijzen we naar de beantwoording onder 4.1.d.

De daadwerkelijke bouwtekeningen voor de verschillende woningen hoeft de initiatiefnemer pas bij de vergunningaanvraag aan te leveren. Over een erfafscheiding hoeft in het bestemmingsplan geen besluit te worden genomen. Deze zal de ontwikkelaar in overleg met de indiener plaatsen.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- d. **Maatvoering:** *Op de tekeningen en de verbeelding toegevoegd aan het bestemmingsplan ontbreekt de voor de indiener relevante maatvoering, waardoor er beperkt kan worden ingeschat wat de gevolgen zijn voor het perceel van de indiener. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk wat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens is en wat de maximale bouwhoogtes voor het hoofdgebouw en de aanbouw zijn. Graag ontvangt hij deze maten zo snel als mogelijk.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De maximale bouwhoogtes zijn opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan, voor de hoofdgebouwen geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 meter en 4,5 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale een bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale goothoogte van 3,2 meter. Het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd, ligt op een afstand van  $\pm 6$  meter van de perceelsgrens. De aanbouw wordt tot een korte afstand op de erfgrrens gebouwd, maar niet op de erfgrrens zelf, om ruimte te houden voor de erfafscheiding.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- e. **Privacy:** *Mede op grond van het gebrek aan informatie rondom de aansluiting op zijn perceel voorziet de indiener een ernstige inbreuk op de privacy van grondeigenaren aan de noordzijde van het te bebouwen gebied. Als er op de erfafscheiding geen muur komt, wat de indiener niet af kan leiden uit de tekening verdwijnt de huidige privacy compleet.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Zoals 4.1.c. aangegeven hoeft over een erfafscheiding in het bestemmingsplan geen besluit te worden genomen. De ontwikkelaar is bereid om in overleg met de indiener een tuinmuur op de erfgrens te plaatsen. De bestaande situatie is ter plaatse in overleg met de indiener ook al in beeld gebracht om goed rekening te houden met tuinen en met behoud van eventuele bebouwingen die tegen de huidige loods zijn gebouwd.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- f. **Schaduwwerking:** *Door de hoogte van de woning en aanbouw is er mogelijk schaduwwerking in de tuin en op het dakterras van de indiener. De toelichting van het bestemmingsplan neemt deze zorgen van de indiener niet weg.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De aanbouw mag met dezelfde maximale hoogte gebouwd worden als de nu aanwezige loods, de indiener kan hiervan vergelijkbare schaduwwerking verwachten. Tussen het dakterras van de indiener en het bouwvlak van de nieuwe woningen zit een afstand van 17 meter. In de zonnige periode waarin de buitenruimte het meest wordt gebruikt, staat de zon hoger en is de schaduw korter.

Gelet op de afstand tot het perceel als mede de bestaande bijgebouwen en de nu aanwezig loods naast het perceel van de indiener, zijn wij niet van mening dat er sprake is van onevenredige hinder door schaduwwerking vanuit de nieuwe ontwikkeling. Om dit te visualiseren wordt er een zonnestudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### Conclusie en vervolg

Aan het vast te stellen bestemmingsplan wordt een zonnestudie toegevoegd.

- g. **Uitzicht:** *De nieuwe woningen hebben hoogstwaarschijnlijk gevolgen voor het uitzicht op de kerk vanaf de tweede verdieping en het dakterras van de indiener. Hiermee lijkt geen rekening gehouden te zijn bij deze ontwikkeling.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrecht is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Dat is in een dichtbevolkt land als Nederland niet te garanderen. Dat neemt in dit geval niet weg, dat de kerk een belangrijk oriëntatiepunt in Zeelst is. In het stedenbouwkundig ontwerp is daarom - vanuit de openbare ruimte bezien - wel rekening gehouden met het zicht op de kerk. De woningen grenzend aan het perceel van de indiener hebben namelijk een kap die niet georiënteerd is op de straat en het perceel van de indiener, maar een kap die georiënteerd is op de zijdelingse perceelsgrens. Met de keuze voor dit ontwerp zijn er vensters tussen de woningen die zicht houden op de kerk.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- h. **Privacy:** *Op de impressies is de nok van de woningen grenzend aan het perceel van de indiener evenwijdig aan de zijgevel ingetekend. Maar het bestemmingsplan biedt geen garantie dat deze woningen daadwerkelijk zo gebouwd worden. Straks wordt het dak in een definitief bouwplan alsnog gedraaid en kan er een dakkapel worden gerealiseerd die gevolgen heeft voor de privacy van de indiener.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De ontwikkelaar is lange tijd met de gemeente in gesprek geweest over het stedenbouwkundig ontwerp. Met het voorliggende ontwerp is de stedenbouwkundige van de gemeente en de monumentencommissie akkoord gegaan. Om de omwonenden aan de noordkant meer zekerheid te geven en ervoor te zorgen dat bij de uitwerking van de omgevingsvergunning geen andere nokrichting wordt toegepast wordt de nokrichting van de woningen in het bestemmingsplan vastgelegd.

#### Conclusie en vervolg

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de nokrichting van de drie noordelijke woningen in het plangebied met een bouwaanduiding vastgelegd.

- i. **Stedenbouw:** *Het is op basis van de aanwezige tekeningen niet duidelijk hoe de nieuwe percelen op de bestaande buurpercelen worden aangesloten. Met de indiener is nog niet gecommuniceerd over de nieuwe erfafscheiding. Het is daarbij ook niet geheel duidelijk of de aanbouw doorloopt tot aan het perceel van de indiener. Hierover ontvangt hij graag meer informatie.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Hiervoor verwijzen we naar de beantwoording onder 4.1.e.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- j. **Stedenbouw:** *Het wordt uit de tekeningen niet duidelijk of er voor de woningen grenzend aan het perceel van de indiener een achteringang komt. Wanneer er achterom fietsen en scooters doorheen komen, kan dit leiden tot overlast.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Er komt geen brandgang aan het perceel van de indiener te liggen, hiervoor is geen ruimte binnen het bouwplan. Nieuwe bewoners zullen met hun fietsen het huis aan de voorkant verlaten.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- k. **Parkeren:** *De indiener is van mening dat de plannen een nadelig effect hebben op de reeds bedenkelijke verkeersveiligheid en te beperkte parkeermogelijkheden rond het plangebied. Waarom worden er geen ondergrondse parkeermogelijkheden gerealiseerd toekomstige bewoners en hun bezoekers. Er is reeds sprake van parkeeroverlast, waardoor bewoners en hun bezoekers hun auto dikwijls ver van hun woning moeten parkeren en dat zal naar verwachting erger worden. Het aantal parkeerplekken binnen het bestemmingsplan is zijns inziens onrealistisch laag.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

In het bestemmingsplan is aangetoond dat het bestemmingsplan voldoet aan het parkeernormenbeleid van de gemeente. Het parkeernormenbeleid van de gemeente is gebaseerd op landelijk geaccepteerde normen van het CROW. Wij zijn daarom niet

van mening dat er een onrealistisch laag aantal parkeerplekken aanwezig is. Gezien het parkeren op maaiveldniveau kan worden opgelost is het realiseren van ondergrondse parkeermogelijkheden niet nodig. Bovendien is dit geen haalbare optie omdat hiervoor onvoldoende ruimte aanwezig is en het hoge kosten met zich meebrengt die niet in verhouding staan tot de hoeveelheid woningen in het plan.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- l. **Calamiteitenroute:** De indiener betwijfelt of het plangebied toegankelijk is voor de brandweer.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De ontwikkeling en de breedte van de weg is besproken met de veiligheidsregio, hier is akkoord op gegeven. De gemeente heeft geen reden om het advies van de veiligheidsregio in twijfel te trekken.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.2 Indiener 2**

- a. **Participatie:** Er is nooit uitvoerig met de indiener gesproken over de voorliggende ontwikkeling. De indiener geeft aan akkoord te zijn met de globale ontwikkelrichting (woningbouw) van het terrein, maar betreurt echter dat er voor de terinzagelegging niet meer op detailniveau is gesproken met hem. Zeker de aansluiting op zijn perceel is onvoldoende uitgewerkt. Nu staan ze als omwonenden voor een onvoldongen feit en zijn er in zijn optiek nog teveel onduidelijkheden.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij betreuren het dat de indiener zich onvoldoende geïnformeerd voelt over de voorliggende ontwikkeling. Het communicatietraject voor deze ontwikkeling is in de coronaperiode opgestart, voordat de tijdelijke kaders participatie door de gemeente waren vastgesteld. Aan de eisen voor participatie werd op dat moment voldaan.

De ontwikkelaar heeft in een vroegtijdig stadium, voordat hij het principeverzoek ging indienen, contact gelegd met de omgeving. Via brieven in de bus heeft hij een korte uitleg gegeven over de ontwikkeling en daarbij contactgegevens achtergelaten voor meer informatie of het plannen van een gesprek indien daar interesse voor was. Op basis van deze brief is uitgebreid contact geweest met verschillende omwonenden die contact hebben opgenomen met de ontwikkelaar. Op basis van deze contacten is het plan waar mogelijk aangepast en verder uitgewerkt.

De indiener heeft nu via de zienswijzenprocedure alsnog de mogelijkheid gekregen om een (formele) reactie te geven op het plan. In deze notitie worden uw zienswijzen beantwoord.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- b. **Maatvoering:** Op de tekeningen en de verbeelding toegevoegd aan het bestemmingsplan ontbreekt de voor de indiener relevante maatvoering, waardoor er beperkt kan worden ingeschat wat de gevolgen zijn voor het perceel van de indiener. Het is bijvoorbeeld niet duidelijk wat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens is en wat de maximale bouwhoogtes*

*voor het hoofdgebouw en de aanbouw zijn. Graag ontvangt hij deze maten zo snel als mogelijk.*

Reactie gemeente op zienswijze

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording behorende bij 4.1.d

Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- c. **Schaduwwerking:** *Door de hoogte van de woning en aanbouw is er mogelijk schaduwwerking in de tuin en op het zwembad van de indiener. De toelichting van het bestemmingsplan neemt deze zorgen van de indiener niet weg.*

Reactie gemeente op zienswijze

Bijgebouwen mogen enkel met dezelfde maximale hoogte gebouwd worden als de nu bij het perceel van de indiener aanwezige loods. De indiener kan een vergelijkbare schaduwwerking verwachten en komt daardoor niet in een nadeligere situatie terecht. Er is geen sprake van onevenredige hinder door schaduwwerking vanuit de nieuwe ontwikkeling. Om dit te visualiseren wordt er een zonnestudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie en vervolg

Aan het vast te stellen bestemmingsplan wordt een zonnestudie toegevoegd.

- d. **Stedenbouw:** *Het is op basis van de aanwezige tekeningen niet duidelijk hoe de nieuwe percelen op de bestaande buurpercelen worden aangesloten. Met de indiener is nog niet gecommuniceerd over de nieuwe erfafscheiding. Het is daarbij ook niet geheel duidelijk of de aanbouw doorloopt tot aan het perceel van de indiener. Hierover ontvangt hij graag meer informatie.*

Reactie gemeente op zienswijze

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording behorende bij 4.1.e

Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- e. **Stedenbouw:** *Het wordt uit de tekeningen niet duidelijk of er voor de woningen grenzend aan het perceel van de indiener een achteringang komt. Wanneer er achterom fietsen en scooters doorheen komen, kan dit leiden tot overlast.*

Reactie gemeente op zienswijze

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording behorende bij 4.1.j

Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- f. **Overig:** *De indiener geeft aan in de nabije toekomst zijn perceel met mogelijke buurpercelen te willen ontwikkelen voor woningbouw. Hij vraagt hierom te wachten met het nemen van een besluit op het voorliggende bestemmingsplan, zodat de nieuwe bouwplannen met het voorliggende plan gezamenlijk verder ontwikkeld kan worden, zodat er een passend en mooi geheel wordt gerealiseerd.*

Reactie gemeente op zienswijze

Uiteraard is de indiener vrij om een eigen plan voor herontwikkeling bij de gemeente kenbaar te maken. Echter kunnen wij dat zonder toestemming van de ontwikkelaar



niet koppelen aan voorliggende ontwikkeling. Voorliggend plan is al drie jaar in voorbereiding en de ontwikkelaar zal graag voortgang zien. Bovendien is er na de terinzagelegging een formele termijn van 12 weken waarin de gemeenteraad een besluit dient te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hoewel er geen sprake is van een fatale termijn, kan de ontwikkelaar een bezwaar indienen op niet tijdig beslissen. Er kan niet voldaan worden aan het verzoek van de indiener.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **4.3 Indiener 3**

De indiener heeft naast een individuele zienswijze, ook de collectieve zienswijze ondertekend. De beantwoording van de collectieve zienswijze is te vinden onder 4.6.

- a. **Stedenbouw:** *De weg naar het nieuwe plan waarin 12 huizen, 8 appartementen en 20 vrije parkeerplaatsen komen, is getekend aan de linkerkant van het perceel van de indiener. De indiener geeft aan hierdoor afgesloten te worden van de rest van het centrum.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het plangebied wordt momenteel ontsloten door een bestaande in/en uitrit. Hoewel deze inrit enigszins anders gebruikt zal gaan worden, blijven de afmetingen zo goed als gelijk en blijft de ruimtelijke indeling praktisch hetzelfde. Doordat geen sprake is van de realisatie van een doorgaande weg blijft het karakter als in/uitrit gewaarborgd. Daarbij wordt het nieuwe appartementengebouw met een verspringing gerealiseerd, waardoor er ook zicht op het perceel van de indiener blijft. Wij zijn gezien de hier genoemde redenen niet van mening dat de indiener door voorliggende ontwikkeling afgesloten wordt van de rest van het centrum.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- b. **Verkeer:** *Op de Kruisstraat is nu al vaak erg druk met vrachtwagens, auto's, bezorgers en fietsers. De weg is nu al gevaarlijk laat staan als hier nog extra verkeer op uit komt.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij zijn van mening dat het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Met het omzetten naar een eenrichtingsweg is het verkeer in de Kruisstraat verminderd, met voorliggende ontwikkeling komt het verkeer niet op het oude niveau te liggen. Er is daarbij sprake van verblijfsverkeer en niet van doorgaand verkeer. Het verkeer dat de uitrit verlaat heeft een lage rijsnelheid en dient voorrang te verlenen aan het verkeer op de weg. Het zicht vanuit de uitrit is op beide rijrichtingen voldoende zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Aanvullend kan er gesteld worden dat de verkeersbewegingen conform CROW-normen op basis van de maximale planologische mogelijkheden in het bestaande bestemmingsplan hoger liggen, dan die van het voorliggende bestemmingsplan. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2 van de toelichting leidt voorliggende bestemmingsplan met woningen tot een planologisch voordeel door een afname in maximale verkeersbewegingen

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- c. **Privacy:** *Aan de Kruisstraat zijn 8 appartementen voor lagere inkomens. Dit is niet alleen jammer voor het straatbeeld, maar de indiener is daarmee ook zijn privacy kwijt. De appartementen worden 10 meter hoog gebouwd en de toekomstige bewoners kunnen dan zo op het balkon en in de tuin van de indiener kijken.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Met betrekking tot privacy gelden geen wettelijke verplichtingen om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen en/of woongebouwen. Wel stelt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naastgelegen erf uitzicht geven. Daarvan is in voorliggend plan geen sprake, de afstand tussen het nieuwe woongebouw en het perceel van de indiener is namelijk  $\pm 6,5$  meter.

In aanvulling op de hierboven genoemde afstand, wordt er bij het nieuwe woongebouw geen balkon of dakterras gerealiseerd wat direct uitzicht heeft op het perceel van de indiener. De appartementen kennen daarbij geen grote raampartijen, waar bewoners continu doorheen kunnen kijken. Wij zijn niet van mening dat er sprake is van een onevenredige afbreuk van privacy bij het toevoegen van deze woningen.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- d. **Stedenbouw:** *De indiener acht het niet verstandig om de appartementen tussen de cafés in te bouwen. Het lijkt de indiener verstandiger om de appartementen verder achterin het plan in te tekenen, verder weg van het uitgaansleven.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat de appartementen milieutechnisch passend zijn op de locatie en niet verplaatst hoeven te worden. Nieuwe bewoners kiezen ervoor om tussen de cafés in het centrum van Zeelst te komen wonen en zijn zich dan ook bewust van de omgeving.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- e. **Planschade:** *De indiener is van mening dat door het realiseren van dit bouwplan, zijn perceel niets meer waard is.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wanneer de indiener van mening is dat hij door de vaststelling van het bestemmingsplan in een planologisch nadeligere situatie terecht komt en de waarde van zijn perceel daardoor daalt, dan kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indiener daadwerkelijk recht op planschade heeft.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- f. **Participatie:** *De indiener geeft aan het jammer te vinden dat er niet met omwonenden gesproken is om over dit plan mee te denken, voordat het is gepubliceerd in het Veldhovens weekblad. Hij hoopt dat er naar andere mogelijkheden wordt gekeken om de in en uitrit te realiseren.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

In het voortraject zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de indiener over de ontwikkeling, de ontwikkelaar heeft daarbij altijd aangeboden om mee te denken over de aansluiting op het perceel van de indiener en aanvullende maatregelen. Wij zijn niet van mening dat de indiener onvoldoende betrokken is geweest bij het ontwerpproces. Met betrekking tot de inrit verwijzen wij naar de beantwoording onder 4.6.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **4.4 Indiener 4**

- a. **Verkeer:** *Indiener geeft aan graag te zien dat er in voorliggend plan een doorgang wordt gecreëerd naar het perceel plaatselijk bekend als Kruisstraat 2A. Dit om de verkeersdruk op het pad langs de kerk, wat tot voor kort voornamelijk werd gebruikt door voetgangers en fietsers, te verminderen. De indiener is van mening dat er momenteel te veel onveilige situaties ontstaan.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De huidige verkeersbewegingen worden veroorzaakt door een bestaand perceel en zijn niet een gevolg van het beoogde bouwplan. De ontwikkelaar heeft wel mee willen denken met de indiener van de zienswijze.

De gevraagde doorgang gaat echter ten koste van enkele parkeerplaatsen, waardoor de parkeerbalans negatief wordt en het plan niet meer uitvoerbaar is. Een andere besproken optie is om de tuin van de hoekwoning te gebruiken voor vervangende parkeerplaatsen, maar gelet op het belang van buitenruimte en het algehele beeld van het hofje, vinden wij dit te veel ten koste gaan van de kwaliteit van het plan.

Als laatste willen wij nog benoemen dat de openbare ruimte in het plangebied in eigendom komt van de nieuwe bewoners, waardoor een doorgang mocht deze nodig zijn met een nog te creëren VVE uit onderhandeld dient te worden. Vooralsnog zijn wij van mening dat een doorgang verkeerskundig niet nodig is, zie hiervoor de beantwoording onder 4.4.b.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- b. **Verkeer:** *Indiener is niet tegen de bouwplannen, maar geeft aan het niet eens te zijn met de verkeersbewegingen in het kerkpad. Voorliggend plan wordt als een kans gezien om de huidige verkeersbewegingen in het kerkpad te verminderen, ook voor de langere termijn. Daarbij wordt verwezen naar het verkeer voor de percelen welke hun achteringang hier hebben, kerkhofbezoekers, bezoekers voor het nieuwe gebruik van de kerk en mensen die gebruik maken van de doorgang voor langzaam verkeer die in het nieuwe plan is verwerkt. Dit zijn te veel verkeersbewegingen op korte afstand van het perceel van de indiener.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij kunnen ons voorstellen dat verkeersbewegingen over het pad langs de kerk als onwenselijk worden gezien. Het is immers een smal pad. Wij zijn daarbij wel van mening dat het aantal verkeersbewegingen niet zo hoog komt te liggen als in de zienswijze wordt gesteld. Het gaat verkeerskundig om zeer beperkte verkeersaantallen. Ondanks de smalle wegbreedte is de kans dat men elkaar tegenkomt laag. Ook is er voldoende zicht op elkaar bij een lage rijsnelheid. Er hoeven hierdoor geen verkeersonveilige situaties te ontstaan.

De bestaande achteringen blijven hoe dan ook toegankelijk, de eigenaren bezitten vanuit het verleden verkregen rechten van overpad, welke niet verdwijnen met een nieuwe doorgang. Daar komt bij dat de percelen Blaarthemseweg 7 en Kruisstraat 2a welke hun achteringang bereikbaar is via het kerkpad, hier maar weinig parkeerruimte hebben. Zeker wanneer het voorliggende plan wordt gerealiseerd. Dit is een beperking welke het aantal verkeersbewegingen verkleint.

Voor het nieuwe gebruik van de kerk (boulderhal) heeft de gemeente de exploitant geadviseerd om geen aanvullende bezoekersparkeerplaatsen te realiseren nabij het kerkpad.

De verkeerstoename vanuit de langzaam verkeersroute in het nieuwe plan, over het kerkpad is beperkt. Nieuwe bewoners hebben ook de mogelijkheid om gebruik te maken van de hoofdontsluiting via de Kruisstraat (de bestaande inrit). Wij vinden niet dat de indiener door het nieuwe plan in een nadeligere situatie komt te verkeren.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **4.5 Indiener 5**

De indiener heeft naast een individuele zienswijze, ook de collectieve zienswijze ondertekend. De beantwoording van de collectieve zienswijze is te vinden onder 4.6.

- a. **Privacy:** *Indiener geeft aan dat de ingetokende appartementen 10 meter hoog worden, waardoor toekomstige bewoners in het huis en de tuin van de indiener kunnen kijken. De privacy van de indiener is hiermee weg.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Uitbreidingsmogelijkheden voor Veldhoven zijn beperkt, daarom moeten nieuwe woningen vooral komen uit verdichting. Dit betekent meer en hoger bouwen op kleine bouwlocaties binnen de bebouwde kom. Wij begrijpen dat deze verdichting/hoogbouw als een bedreiging van het woongenot wordt gezien, dit proberen wij in alle redelijkheid te beperken.

Het appartementencomplexje wordt uitgevoerd in twee lagen met een kap en behoud door de aanwezigheid van de weg en het trottoir een afstand van  $\pm 10$  meter tot het perceel van de indiener. Wij zijn daarom, gelet op de ligging van het perceel van de indiener, van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van privacy bij het toevoegen van woningen op deze locatie.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- b. **Volkshuisvesting:** *Indiener begrijpt dat er vraag is naar appartementen voor de lagere inkomens, maar vindt de locatie in het centrum van Zeelst tussen de cafés niet geschikt. Er zijn nu al geregeld opstootjes in het dorp, dat wordt met de komst van de appartementen alleen maar erger.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De gemeente Veldhoven heeft in haar nieuwe woonvisie het standpunt ingenomen dat woningzoekenden op redelijke termijn een passende woning in de gemeente Veldhoven moeten kunnen vinden. Wij werken daarom aan voldoende beschikbaarheid van woningen, waarbij de betaalbaarheid van woningen een hoge prioriteit heeft, met name voor de lage en middeninkomens. Dit is een brede doelgroep waar ook starters en andere kleine huishoudens onder vallen. Voor hen zijn ook te weinig passende woningen beschikbaar. Voor deze doelgroep is een

centrumlocatie een geschikte plek. Om in de woningbehoefte te voorzien kijken wij naar optimaal ruimtegebruik, dat is hier ook het geval.

In de zienswijze stelt de indiener als het ware dat de nieuwe bewoners zich mengen in de bestaande uitgaansopstootjes in het horecagebied van Zeelst. Dit zijn aannames over nieuwe bewoners welke geen ruimtelijke relevantie hebben. Wij vinden een oorzakelijk verband tussen het toevoegen van deze woningen en de groei van opstootjes in het uitgaansgebied kort door de bocht.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- c. **Volkshuisvesting:** *De indiener geeft aan dat het straatbeeld van Zeelst niet mooier wordt met de komst van de appartementen voor lagere inkomens. Indiener ziet de kratten bier al op de balkons staan en de vlaggen hangen. Dit beeld is er ook bij andere nieuwe appartementen voor lagere inkomens in Veldhoven.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

De indiener maakt in de zienswijze aannames over de toekomstige bewoners van het appartementengebouw. Zoals gemeld onder 4.5.b is de doelgroep voor deze woningen vrij breed en vallen ook starters en kleine huishoudens hieronder. Een van de speerpunten van de woonvisie van Veldhoven is het creëren van gevarieerde woonmilieus, met een mix van inwoners en woningtypen. Het voorliggende plan realiseert niet alleen deze appartementen voor een belangrijke gevarieerde doelgroep, maar ook toekomstbestendige grondgebonden woningen. Wij zien geen reden om het woningbouwprogramma te wijzigen.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **4.6 Indiëners 1, 3, 5 en 6 t/m 27 (collectieve zienswijze omwonenden Zeelst)**

- a. **Verkeer:** *De indiëners hebben bezwaar tegen de in en uitrit naar het plan. Er komen 12 woningen, 8 appartementen, 20 parkeerplaatsen en een toegang naar het druk bezochte islamitisch centrum. Dit betekent heel veel verkeersoverlast in het stukje Kruisstraat wat een aantal jaren geleden eenrichtingsverkeer is geworden vanwege de drukte.*

#### Reactie gemeente op zienswijze

Het aantal verkeersbewegingen door het plan is verkeerskundig relatief en absoluut beperkt. Ook heeft het huidige bestemmingsplan mogelijkheden tot plannen die (fors) hogere verkeersbewegingen geven dan in het voorliggende (nieuwe) bestemmingsplan. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2 van de toelichting leidt voorliggend bestemmingsplan met woningen tot een planologisch voordeel door een afname in verkeersbewegingen.

Verder is in het voorliggende plan geen toegang (naar het perceel in eigendom van het) Islamitisch centrum opgenomen. De huidige toegang voor auto's van en naar het Islamitisch centrum blijft gehandhaafd. Deze blijft aan de zuidzijde liggen, via het pad langs de kerk.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

b. **Verkeer:** De verkeerssituatie is nu al vaak te gevaarlijk met:

- Vrachtwagens die er in zijn achteruit de straat in komen rijden om te leveren aan de supermarkt, fietsenwinkel en cafés. Boze automobilisten die er dan niet door kunnen en over de stoep rijden.
- Busjes van DHL en Postnl die naar hun afgiftepunt De Spar racen
- Schoolgaande kinderen die hier op hun fiets tussendoor moeten fietsen
- Veel auto's die toch tegen het eenrichtingsverkeer inrijden.

Aan de zienswijze zijn foto's toegevoegd van de situaties die hier dagelijks aan de orde zijn.

#### Reactie gemeente op zienswijze

In de zienswijze en de bijgevoegde foto's gaan de indieners in op momenten die zich gedurende de dag (kunnen) voordoen. Wij zijn van mening dat de verkeerssituatie voldoende verkeersveilig is. Het is een centrumgebied met diverse functies op korte tot redelijk korte afstand van elkaar. Met de huidige inrichting (30 km/uur, vrij smalle rijbaan in klinkers, trottoir en een aantal straten met eenrichtingsverkeer) is het helaas niet helemaal te voorkomen dat soms verkeerd gebruik gemaakt wordt van de openbare ruimte. Het is vooral een kwestie van verkeerd verkeersgedrag. Dat kunnen wij als gemeente niet altijd tegengaan.

Er zijn de afgelopen jaren (periode 2019 tot en met 2022) twee geregistreerde ongevallen bekend: eentje nabij het kerkplein (eenzijdig ongeval) en eentje op het kruispunt Kruisstraat-Vijverstraat (ongeval tussen twee automobilisten). Op het wegvak van de Kruisstraat waar de aansluiting met het plan voorzien is, zijn geen geregistreerde ongevallen bekend. Op dit wegvak is de V85-snelheid (V85 = 85% rijdt onder deze snelheid of deze snelheid) tussen de 20 en 26 km/uur (afhankelijk van welke rijrichting gekozen wordt).

Het voorliggende plan heeft naar onze mening geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid in het gebied. Zoals onder 4.6.a aangegeven, leidt het plan -in ieder geval theoretisch- tot minder verkeersbewegingen en zijn de verkeersbewegingen door het plan relatief en absoluut verkeerskundig beperkt van omvang. Verder heeft het verkeer dat het plan verlaat een lage rijsnelheid en dient men voorrang te verlenen aan het verkeer op de Kruisstraat. Vanuit de uitrit is voldoende zicht op verkeer op de Kruisstraat en vice versa.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

c. **Verkeer:** Het plan lijkt te weinig aandacht te besteden aan de bescherming van onze kwetsbare ouderen en mindervaliden die ook door de straat moeten.

#### Reactie gemeente op zienswijze

Onderdeel van het planvoornemen zijn levensloopbestendige woningen. Binnen de doelgroep voor deze woningen vallen ook ouderen die al dan niet mindervalide zijn. Hier wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden. Zo wordt een hofje gecreëerd waarbinnen voetpaden/trottoirs aan de orde zijn, welke ook langs de omliggende wegenstructuur aanwezig zijn. Met het planvoornemen verandert de omliggende (bestaande) wegenstructuur niet. Zoals aangegeven onder onze reactie op zienswijze 4.6.b, heeft het verkeer dat de uitrit verlaat een lage rijsnelheid, dient men voorrang te verlenen aan het verkeer op de weg en is er voldoende zicht op elkaar.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienwijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- d. **Verkeer:** Om de veiligheid van de verkeerssituatie te waarborgen, vragen wij u daarom om de bouw van het plan te heroverwegen. Wij pleiten voor een grondig onderzoek naar alternatieve oplossingen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Een eenvoudige oplossing zou zijn om te kijken of de in en uitrit naar het plan niet een stukje verder op de Kruisstraat aangelegd kan worden. Tussen Kruisstraat 12 en 18 zou daar bijvoorbeeld prima voor gebruikt kunnen worden.

#### Reactie gemeente op zienswijze

Gebaseerd op onze antwoorden onder 4.6.a, 4.6.b en 4.6.c vinden wij het niet noodzakelijk om een onderzoek naar alternatieve ontsluitingen te starten. De beoogde ontsluiting via de Kruisstraat tussen nummers 6-12 is volgens ons voldoende verkeersveilig en uitgewerkt nadat het aangedragen alternatief was onderzocht en niet haalbaar is gebleken. Uit het onderzoek naar het aangedragen alternatief, een ontsluiting van het plan tussen Kruisstraat 12 en 18, bleek dat alleen een te smalle ontsluiting gerealiseerd kon worden. De ontwikkelaar heeft destijds geprobeerd grond te kopen om op deze plek een bredere ontsluiting te creëren, maar dit is niet gelukt. Daarnaast waren voor dit alternatief stedenbouwkundige bezwaren. Bovendien kan ook dit alternatief stuiten op weerstand vanuit die omgeving.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

- e. **Participatie:** Tevens willen wij u vragen of wij als omwonenden meer betrokken kunnen worden in de communicatie rondom dit plan. Nu moesten wij het voorgenomen plan bij de mededelingen in het Veldhoven weekblad lezen en volgens mij staan jullie als gemeente Veldhoven sterk voor een burenakkoord zoals er op jullie site vermeld staat.

#### Reactie gemeente op zienswijze

Wij betreuren het dat de indieners zich onvoldoende geïnformeerd voelen over de voorliggende ontwikkeling. Het communicatietraject voor deze ontwikkeling is in de coronaperiode opgestart, voordat de tijdelijke kaders participatie door de gemeente waren vastgesteld. Aan de eisen voor participatie werd op dat moment voldaan.

De ontwikkelaar heeft in een vroegtijdig stadium, voordat hij het principeverzoek ging indienen, contact gelegd met de omgeving. Via brieven in de bus heeft hij een korte uitleg gegeven over de ontwikkeling en daarbij contactgegevens achtergelaten voor meer informatie of het plannen van een gesprek indien daar interesse voor was. Op basis van deze brief is uitgebreid contact geweest met verschillende omwonenden die contact hebben opgenomen met de ontwikkelaar. Op basis van deze contacten is het plan waar mogelijk aangepast en verder uitgewerkt.

Via de zienswijzenprocedure is de mogelijkheid gekregen om een (formeel) reactie te geven op het plan. In deze notitie zijn de zienswijzen van de indieners beantwoord en de gemaakte keuzes toegelicht. Het is als vanzelfsprekend dat niet alle omwonenden zich volledig kunnen verenigen met een nieuw bouwplan. Doorgang kan niet volledig afhankelijk zijn van een 100% draagvlak. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gehouden van de verdere besluitvorming rondom de ontwikkeling van de Kruisstraat 6-8.

#### Conclusie en vervolg

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5. Conclusie zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

### Regels en verbeelding

- In de regels en op de verbeelding wordt een bouwaanduiding voor de nokrichting van de drie noordelijk woningen in het plangebied opgenomen, zodat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat de nokrichting wordt georiënteerd op de zijdelingse perceelsgrens.

### Toelichting

- Er wordt een zonnestudie als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

## 6. Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt dienen te worden.