

Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Bossebaan - Burgemeester van Hoofflaan'

Gemeente Veldhoven
Maart 2021

1. Aanleiding bestemmingsplan

De bebouwing van de Rabobank en het voormalige postsorteercentrum van TNT Post op de hoek van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan staan al geruime tijd leeg. Er zijn plannen om ter plaatse vier appartementengebouwen te realiseren, variërend van 4 tot 12 bouwlagen. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van deze vier appartementengebouwen niet toe. Om dit toch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan' opgesteld en in procedure gebracht.

2. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bossebaan - Burgemeester van Hoofflaan' is op woensdag 12 augustus 2020 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was (en is) het ontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.veldhoven.nl.

3. Ingediende zienswijzen

3.1. Indieners zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 67 zienswijzen ingediend.

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

1. [Reclamant 1](#); registratienummer 20.14705;
2. [Reclamant 2](#); registratienummer 20.14624;
3. [Reclamant 3](#); registratienummer 20.13796;
4. [Reclamant 4](#); registratienummer 20.14372;
5. [Reclamant 5](#); registratienummer 20.14024;
6. [Reclamant 6](#); registratienummer 20.14354;
7. [Reclamant 7](#); registratienummer 20.14355;
8. [Reclamant 8](#); registratienummer 20.14356;
9. [Reclamant 9](#); registratienummer 20.14357;

10. [Reclamant 10](#); registratienummer 20.1435;
11. [Reclamant 11](#), registratienummer 20.14620;
12. Reclamant 12, registratienummer [20.14708](#) en aanvulling van de zienswijze registratienummer [20.15804](#);
13. Reclamant 13; registratienummer [20.14704](#), [20.14794](#) en aanvulling [20.15877](#);
14. Reclamant 14; registratienummer [20.14446](#);
15. Reclamant 15; registratienummer [20.14445](#) en toevoeging registratienummer [20.14573](#);
16. [Reclamant 16](#); registratienummer 20.14444;
17. [Reclamant 17](#); registratienummer 20.14574;
18. [Reclamant 18](#); registratienummer 20.14523;
19. [Reclamant 19](#); registratienummer 20.14398;
20. [Reclamant 20](#); registratienummer 20.14397;
21. [Reclamant 21](#); registratienummer 20.14396;
22. [Reclamant 22](#); registratienummer 20.14395;
23. [Reclamant 23](#); registratienummer 20.14394;
24. [Reclamant 24](#); registratienummer 20.14393;
25. [Reclamant 25](#); registratienummer 20.14392;
26. [Reclamant 26](#); registratienummer 20.14391;
27. [Reclamant 27](#); registratienummer 20.14390;
28. [Reclamant 28](#); registratienummer 20.14389;
29. [Reclamant 29](#); registratienummer 20.14388;
30. [Reclamant 30](#); registratienummer 20.14387;
31. [Reclamant 31](#); registratienummer 20.14386;
32. [Reclamant 32](#); registratienummer 20.14385;
33. [Reclamant 33](#); registratienummer 20.14384;
34. [Reclamant 34](#); registratienummer 20.14383;
35. [Reclamant 35](#); registratienummer 20.14382;
36. [Reclamant 36](#); registratienummer 20.14381;
37. [Reclamant 37](#); registratienummer 20.14380;
38. [Reclamant 38](#); registratienummer 20.14379;
39. [Reclamant 39](#); registratienummer 20.14378;
40. [Reclamant 40](#); registratienummer 20.14377;
41. [Reclamant 41](#); registratienummer 20.14376;
42. [Reclamant 42](#); registratienummer 20.14375;
43. [Reclamant 43](#); registratienummer 20.14374;
44. [Reclamant 44](#); registratienummer 20.14373;
45. [Reclamant 45](#); registratienummer 20.14362;

46. [Reclamant 46](#); registratienummer 20.14371;
47. [Reclamant 47](#); registratienummer 20.14369;
48. [Reclamant 48](#); registratienummer 20.14368;
49. [Reclamant 49](#); registratienummer 20.14367;
50. [Reclamant 50](#); registratienummer 20.14366;
51. [Reclamant 51](#); registratienummer 20.14365;
52. [Reclamant 52](#); registratienummer 20.14364;
53. [Reclamant 53](#); registratienummer 20.14363;
54. [Reclamant 54](#); registratienummer 20.14370;
55. [Reclamant 55](#); registratienummer 20.14361;
56. [Reclamant 56](#); registratienummer 20.14360;
57. [Reclamant 57](#); registratienummer 20.14359;
58. [Reclamant 58](#); registratienummer 20.14572;
59. [Reclamant 59](#); registratienummer 20.14571;
60. [Reclamant 60](#); registratienummer 20.14625;
61. [Reclamant 61](#); registratienummer 20.14621;
62. [Reclamant 62](#); registratienummer 20.14623;
63. [Reclamant 63](#); registratienummer 20.14622;
64. [Reclamant 64](#); registratienummer 20.14709;
65. [Reclamant 65](#); registratienummer 20.14706;
66. [Reclamant 66](#); registratienummer 20.14793;
67. [Reclamant 67](#); registratienummer 20.14795.

3.2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn binnen de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en enkele zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. Zienswijzen nr. 23, 24 en 25 zijn niet voorzien van een adres, enkel een naam en woonplaats. Het adres van de indiener van zienswijze nr. 46 is onleesbaar en niet traceerbaar. Hiermee wordt niet voldaan aan de indieningsvereisten van een zienswijze. Deze zienswijzen zijn dan ook niet ontvankelijk. Voor de volledigheid worden deze zienswijzen wel meegenomen in deze Nota.

3.3. Inhoud zienswijzen

Een groot deel van de zienswijzen zijn gelijkkluidend of hebben dezelfde strekking. Deze zijn onder te verdelen in 9 categorieën. In onderstaande tabel is per reclamant aangegeven waar zijn of haar zienswijze betrekking op heeft.

Reclamant nr.	INHOUD ZIENSWIJZEN									
	4.1. Te hoog	4.2. Afweging belangen	4.3. Meer kwaliteit / ruimte voor groen	4.4. Minder zon / schaduwwerking	4.5. Inbreuk privacy	4.6. Te druk	4.7. Slechte communicatie	4.8. Sociale woningbouw	4.9. Geluids-overlast	4.10. Overige zienswijzen
1.	x		x	x	x	x	x	x		
2.	x	x	x	x	x	x		x		Zie paragraaf 4.10.1.
3.	x		x	x	x	x			x	Zie paragraaf 4.10.2.
4.	x		x	x	x				x	
5.	x			x	x					
6.	x		x	x	x	x				
7.	x		x	x	x	x				
8.	x		x	x	x	x				
9.	x		x	x	x	x				Zie paragraaf 4.10.3.
10.	x		x	x	x	x	x	x		
11.	x	x		x	x					Zie paragraaf 4.10.4.
12.	x	x		x	x				x	Zie paragraaf 4.10.5
13. 13a. 13b. 13c.	x	x	x	x	x	x	x		x	Zie paragraaf 4.10.6.

14.	x	x	x	x	x	x	x	x		Zie paragraaf 4.10.7.
Reclama- nr.	INHOUD ZIENSWIJZEN									
	4.1. Te hoog	4.2. Afweging belangen	4.3. Meer kwaliteit / ruimte voor groen	4.4. Minder zon / schaduw- werking	4.5. Inbreuk privacy	4.6. Te druk	4.7. Slechte communicatie	4.8. Sociale woningbouw	4.9. Geluids- overlast	4.10. Overige zienswijzen
15.	x	x	x	x	x	x	x		x	Zie paragraaf 4.10.8.
15a.										
15b.										
16.	x							x		Zie paragraaf 4.10.9
17.	x	x	x	x	x	x	x		x	Zie paragraaf 4.10.10
18.	x									Zie paragraaf 4.10.11
19.	x		x	x	x	x				
20.	x		x	x	x					
21.			x							
22.	x		x	x	x	x	x			
23.	x		x	x	x	x				
24.	x		x	x	x	x	x			
25.	x		x	x	x	x	x			
26.	x		x	x	x	x	x			
27.	x		x	x	x	x	x			Zie paragraaf 4.10.12
28.	x			x	x	x				
29.			x							
30.	x		x	x	x	x	x			
31.	x			x	x		x			
32.	x			x	x		x			Zie paragraaf 4.10.13
33.	x		x	x	x	x	x			Zie paragraaf 4.10.14
34.	x			x	x		x			
35.	x		x	x	x	x	x			
36.	x		x	x	x	x	x			
37.	x			x	x					
38.	x		x	x	x	x	x			
39.	x		x	x	x	x	x			
40.	x		x	x	x	x	x			
41.	x		x	x	x					
42.	x		x	x	x	x	x			

43.	x		x	x	x	x	x			
Reclama- nr.	INHOUD ZIENSWIJZEN									
	4.1. Te hoog	4.2. Afweging belangen	4.3. Meer kwaliteit / ruimte voor groen	4.4. Minder zon / schaduw- werking	4.5. Inbreuk privacy	4.6. Te druk	4.7. Slechte communicatie	4.8. Sociale woningbouw	4.9. Geluids- overlast	4.10. Overige zienswijzen
44.	x			x	x	x	x			
45.	x			x	x	x				
46.	x			x	x	x				
47.	x		x	x	x					
48.	x		x	x	x					
49.	x			x	x	x				
50.	x			x	x			x		
51.	x		x	x	x	x				Zie paragraaf 4.10.15
52.	x		x	x	x	x	x		x	
53.	x		x	x	x	x	x			
54.	x		x	x	x	x				
55.	x		x	x	x	x	x			
56.	x			x	x	x	x			
57.	x		x	x	x	x	x	x		
58.	x			x	x					
59.	x		x	x	x	x				Zie paragraaf 4.10.16
60.	x			x	x					Zie paragraaf 4.10.17
61.	x			x	x					Zie paragraaf 4.10.18
62.	x	x	x	x	x	x	x			Zie paragraaf 4.10.19
63.	x		x		x			x		Zie paragraaf 4.10.20
64.	x		x		x	x				Zie paragraaf 4.10.21
65.						x				
66.	x		x	x	x	x				Zie paragraaf 4.10.22
67.	x		x	x	x	x	x			Zie paragraaf 4.10.23

4. Reactie op ingediende zienswijzen

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Eerst wordt de inhoud van de zienswijze samenvattend toegelicht. Deze inhoud is cursief gedrukt. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Onderstaand wordt per onderdeel / zienswijze een reactie van de gemeente gegeven en wordt aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1. Bebouwing te hoog

4.1.1. Inhoud zienswijzen

In de zienswijzen wordt aangegeven dat de bebouwing te hoog wordt, wat volgens reclamanten leidt tot horizonvervuiling. Een groot aantal reclamanten geeft hierbij aan dat woongebouwen A en D maximaal 12 meter en woongebouwen B en C maximaal 9 meter mogen worden. Anderen hebben het over onder andere maximaal 8, 6, of 4 bouwlagen hoog. In een aantal zienswijzen wordt hierbij vermeld dat het plan niet passend is bij de omgeving van het plangebied (bestaande uit woningen met 2 bouwlagen met kap) en een appartementencomplex aan de Bree van 3 woonlagen. Sommige indieners van de zienswijzen zijn van mening dat er ook alternatieve mogelijkheden zijn, zoals het verdelen van de bovenste bouwlagen over de overige gebouwen. Een accent kan naar de mening van de indieners ook gerealiseerd worden met minder woonlagen.

4.1.2. Reactie gemeente

Het plangebied van de te realiseren woongebouwen is gelegen op een bijzondere en markante locatie in Veldhoven: tegen de zuidentree van het City Centrum en aan een belangrijke verbindings-/ontsluitingslijn tussen De Run en het noorden van Veldhoven. Juist door voor deze locatie een hoogteaccent te kiezen wordt de zuidentree van het City Centrum benadrukt. Aan de westzijde van het City Centrum is al een oriëntatiepunt, namelijk het bestaande appartementencomplex De Repel (15 bouwlagen, 14 woonverdiepingen hoog). Door hier te kiezen voor een hoogte-accent komt er ook een belangrijk oriëntatiepunt voor de zuidzijde van het City Centrum.

Door een getrapte opbouw van de appartementen richting het centrum wordt rekening gehouden met en aansluiting gezocht bij de (bebouwde) omgeving. Zo worden de twee appartementengebouwen B en C aan de zijde van de Schimmerik (met grondgebonden woningen met twee lagen met kap), gerealiseerd in vier woonlagen. Aan de zijde van de Bossebaan worden appartementengebouwen gerealiseerd in zes (gebouw A) en op de kruising met de Burgemeester van Hoofflaan wordt gebouw D gedeeltelijk in twaalf bouwlagen uitgevoerd. Aan deze zijde kan meer de hoogte worden gezocht gelet op het brede wegprofiel van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan en de ruimere groene omzooming aan deze zijden. Hierdoor wordt voldoende afstand tot de woningen gehouden. Ook wordt door de hoogte aan de zijde van de Bossebaan te kiezen aangesloten bij de hogere bebouwing aan de Bree, waar volgens het geldende bestemmingsplan 'Centrum' appartementengebouwen mogen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 22 tot 28 meter.

Indien gekozen zou worden voor een gelijkmatige verdeling van de hoogten over de verschillende appartementengebouwen, zoals enkele reclamanten voorstellen, zou dit tot een stedenbouwkundig te groot contrast leiden met de bestaande woningen aan de Schimmerik en is er geen sprake meer van het gewenste oriëntatiepunt.

De invulling met de hogere bebouwing vloeit verder voort uit het bepaalde in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven, waarin de ruimtelijke ambities voor Veldhoven zijn bepaald. Hierin is opgenomen dat de locatie is gelegen aan de Stedelijke As. De zone aan en rondom de Stedelijke As is gericht op het versterken van het stedelijke karakter van Veldhoven. De hoek Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan is aangewezen als 'Accent Stedelijke As'. Hier is invulling aan gegeven door te kiezen voor een hoogte-accent door middel van een gebouw van twaalf bouwlagen, waarmee een stedelijke uitstraling wordt gecreëerd en dus een bijdrage wordt geleverd aan de verstedelijkingsopgave. Door te kiezen voor een verstedelijking aan de Stedelijke As, wordt de druk om de verstedelijking in de overige wijken van Veldhoven te realiseren enigszins weggenomen. In de overige wijken kan hierdoor ruimte ontstaan voor een ruimer en groener karakter en kan het dorpse karakter daar bewaard blijven. Door de verstedelijking aan de Stedelijke As te realiseren, geven we invulling aan de 'best of both worlds'.

Ook in het Ambitiedocument Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit is de locatie gelegen binnen het gebied wat is aangewezen als 'Sterk stedelijke structuur'. Op deze locaties wordt ingezet op opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur en mag de stedelijke kant van de Veldhovense identiteit worden versterkt. Door hier meer stedelijke bebouwing met een hoogte-accent te realiseren wordt de stedelijke kant van Veldhoven tot uiting gebracht.

Juist vanwege de ligging op de kop van de Burgemeester van Hoofflaan, op de hoek van de Bossebaan en de Heemweg, nabij de zuidentree van het City Centrum acht de gemeente het stedenbouwkundig verantwoord om een accent te realiseren met een afwijkende hoogte van 12 woonlagen. Niet alleen vanuit zuidelijke richting, maar ook als men het City Centrum benadert vanuit westelijke (Bossebaan) of oostelijke richting (Heemweg) vormt dit accent een markering van het City Centrum aan de zuidzijde.

De stedenbouwkundige opzet van het City Centrum en de architectuur zijn kenmerkend voor de periode waarin het is gerealiseerd. De gemeente is van mening dat vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt een nieuwe impuls wenselijk is om het City Centrum, en met name ook de zuidentree, (weer) aantrekkelijk te maken. We beseffen dat een hoog gebouw van 12 lagen alleen niet bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering, maar juist het ensemble van 4 nieuwe (woon)gebouwen met een extra accent op deze strategische locatie levert wel degelijk een bijdrage aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Ook draagt het plan bij aan de ambitie, zoals verwoord in het Ambitiedocument, om de identiteit van Veldhoven te versterken door de dorpse en stedelijke kant nadrukkelijker tot uiting te laten komen. Dit doen we door de contrasten te vergroten. In dit geval betreft het de versterking van de stedelijke kant.

De gemeente heeft er enkele jaren geleden voor gekozen om de muziekschool Art4U te handhaven op de huidige locatie. Met de vaststelling van het CentrumOntwikkelingsProgramma (COPr) is ook beleid ingezet om alle stedelijke voorzieningen in/nabij het City Centrum te huisvesten. Zo vormen de muziekschool samen met het nieuwe zwembad/sporthal, bibliotheek, servicebioscoop, theater De Schalm en diverse horeca- en winkelvoorzieningen de kern van de voorzieningenstructuur die het centrum van Veldhoven aantrekkelijk

maken. Deze voorzieningen zijn allemaal van hoog kwaliteitsniveau en onderling op loopafstand te bereiken. De nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rondom de muziekschool ontwikkeld en ingepast. Tijdens de informatieavonden is gebleken dat er veel belangstelling is om dicht bij de voorzieningen in het City Centrum te wonen. Vanwege de nabijheid van de voorzieningen verwacht de gemeente een verminderd gebruik van auto's en juist meer loop- en fietsbewegingen van en naar het centrum. De enorme belangstelling zien wij dan ook als een bevestiging van de gemaakte stedenbouwkundige keuzes en afwegingen die de afgelopen jaren zijn gemaakt om het City Centrum kracht bij te zetten.

4.1.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de onderbouwing van de hoogte van de bebouwing uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

4.2. Belangenafweging

4.2.1. Inhoud zienswijzen

Reclamanten geven aan dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zo wordt in enkele zienswijzen opgemerkt dat er nooit goed onderzoek is gedaan bij omwonenden, er geen goede afstemming met omwonenden heeft plaatsgevonden wat het maximaal aantal appartementen en maximale hoogte kan zijn en is er geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De hoogte en het aantal appartementen stond altijd al vast. Over de belangenafweging is niets terug te vinden in het plan.

4.2.2. Reactie zienswijzen

De bebouwing van de Rabobank en het voormalig postsorteerbedrijf staat al lange tijd leeg. Dat deze locatie om een herontwikkeling vraagt, is duidelijk (en wordt in de zienswijzen door een groot aantal reclamanten ook erkend). Bij de ontwikkeling is getracht de omwonenden goed te informeren over de plannen en de reacties te peilen. Zo zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd door de ontwikkelaar, waar de gemeente ook aanwezig was om vragen te beantwoorden. Ook heeft de ontwikkelaar diverse keukentafelgesprekken gehouden, waar de gemeente een terugkoppeling van heeft ontvangen en hebben individuele gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Uit de informatie-avonden en de contacten met de bewoners kwam naar voren dat er met name onrust was over de inbreuk op de privacy, schaduwwerking, parkeeroverlast en windhinder. Om deze belangen van omwonenden zo goed mogelijk mee te wegen hebben wij nader onderzoek gedaan naar de schaduwwerking, hebben er gesprekken met omwonenden over het parkeren plaatsgevonden, is een zichtlijnenstudie en een onderzoek naar mogelijke windhinder uitgevoerd.

Dat het drukker wordt door de nieuwe invulling van de woongebouwen, dat er sprake is van een ander uitzicht, dat er voor enkele omwonenden iets meer schaduwwerking zal zijn (zie onze reactie op de zienswijzen in paragraaf 4.4.) en dat de privacy van enkele omwonenden enigszins wordt aangetast (zie onze reactie op zienswijze nr. 4.5) klopt, maar is naar onze mening niet dusdanig dat het plan onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omwonenden dan wel leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien

bestaat er geen recht op blijvend vrij(er) uitzicht en zal de ontwikkeling plaatsvinden op een locatie nabij het centrum in een steeds meer verstedelijkt gebied.

In onze belangenafweging nemen wij nadrukkelijk mee dat Veldhoven steeds verder aan het verstedelijken is. Veldhoven is gelegen in de Brainportregio en maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Brainport is een regio met internationale allure. Dit betekent dat niet alleen mensen vanuit de regio, maar vanuit diverse werelddelen hier komen werken en vaak ook wonen. De druk die onder andere hierdoor op de woningmarkt ontstaat is dan ook groot. Om versneld aan deze behoefte te voldoen is er op 9 maart 2019 een woondeal gesloten met de minister van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woonopgave in onze regio. Hierbij is afgesproken dat ook Veldhoven een belangrijke bijdrage zal leveren in het realiseren van woningen. Juist onderhavige locatie is een geschikte locatie om die belangrijke bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie en dus de invulling van de woningbouwbehoefte te concretiseren. Ook biedt deze locatie de mogelijkheid om een nieuw bijzonder woonmilieu aan Veldhoven toe te voegen: een stedelijk woonmilieu met alle benodigde sociaal-maatschappelijke, culturele en winkelvoorzieningen op loopafstand.

Op basis van het voornoemde hebben wij een afweging gemaakt tussen de belangen van de omwonenden en het algemeen belang. Op basis hiervan hebben wij gemeend meer belang te moeten hechten aan de bijdrage aan de woningbehoefte. Hierbij zetten wij in op een dusdanige verstedelijking (met hogere bebouwing), die plaatsvindt op de juiste locaties, namelijk op een locatie waar we de stedelijke kant van Veldhoven willen benadrukken en grenzend aan het City Centrum.

4.2.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de belangenafweging die heeft plaatsgevonden uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

4.3. Meer kwaliteit/ruimte voor groen

4.3.1. Inhoud zienswijzen

In een groot aantal zienswijzen wordt opgemerkt dat er meer ruimte moet zijn voor openbaar groen in een parkachtige omgeving, gezamenlijke ruimte binnen en buiten en duurzaamheid. Enkelen geven aan dat de invulling als sterlocatie juist gestalte kan krijgen door ruimte te geven aan openbaar groen en/of natuurlijke gevels. Op basis van de verbeelding mag tot 85% bestraat of bebouwd worden en heeft slechts 15% een groenbestemming, welke ook nog gebruikt mag worden voor onder andere fietsenstallingen, bushokjes, voetpaden en trappen.

4.3.2. Reactie gemeente

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied oude bebouwing met parkeerplaatsen welke niet landschappelijk zijn ingepast. Het geheel heeft nu een rommelige stenige uitstraling. In de nieuwe situatie wordt ingezet op het realiseren van een viertal gebouwen in een

parkachtige omgeving. In het richtdocument zijn hier enkele beschrijvingen / ambities voor opgenomen. In het bestemmingsplan is voor de aaneengesloten gronden die als groen worden ingericht een bestemming 'Groen' opgenomen. Dit betreft ongeveer 17% van het plangebied. In het bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' had ongeveer 10% van de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Groen'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan betekent dit dus al een vergroting van de oppervlakte van de gronden met de bestemming Groen. Het klopt dat binnen deze bestemming ook andere voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden mogen worden gerealiseerd, maar wij zijn van mening dat dergelijke ondergeschikte voorzieningen de groene uitstraling niet aantasten.

Dat enkel deze gronden zijn aangewezen voor een Groen-bestemming betekent overigens niet dat in de bestemmingen 'Wonen-Gestapeld' en 'Verkeer' geen groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen zijn de plannen er ook op gericht om groen te realiseren. Op dit moment is de uitwerking van de inrichtingsplannen nog niet geheel gereed, dus kunnen de betreffende gronden nog niet concreet worden aangewezen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dat ook niet nodig. Van belang is dat een deel van het plangebied daadwerkelijk groen wordt ingericht. Daarom zal in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om zeker te stellen dat 30% van het plangebied binnen één jaar na oplevering van het laatste gebouw groen moet zijn ingericht en vervolgens in stand gehouden moet worden. Omdat het ook mogelijk is de groenvoorzieningen aan te leggen op het 'dak' van de op te richten (ondergrondse) bebouwing, wordt de voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de oplevering van het laatste gebouw.

4.3.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt in artikel 5 'Wonen – Gestapeld' de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: Het gebruik van de bebouwing voor wonen is niet toegestaan indien binnen één jaar na oplevering van het laatste gebouw in het plangebied niet minimaal 30% van de gronden van het plangebied voor bij de bestemming Groen passende groenvoorzieningen zijn ingericht en de gerealiseerde groenvoorzieningen vervolgens in stand wordt gehouden.

4.4. Minder zon en schaduwwerking

4.4.1. Inhoud zienswijzen

De meeste indieners van een zienswijze geven aan dat de wens bestaat om minder hoog te bouwen in verband met de vermindering van zon en schaduwwerking.

4.4.2. Reactie gemeente

Bij het ontwerpbestemmingsplan was in bijlage 14 een bezonningsstudie gevoegd. De uitgevoerde bezonningsstudie maakt inzichtelijk dat de nieuwbouw voor de woningen ten zuiden van het plangebied (Schimmerik), en ten westen (Van Aelstlaan, Papenvoort en Kerktorenstraat) geen gevolgen heeft voor de bezonning. Uit dit onderzoek volgde ook dat de nieuwbouw mogelijk minimale gevolgen heeft voor een beperkt aantal woningen aan de Bree en Begijnstraat. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nader, gedetailleerder, onderzoek uitgevoerd voor de woningen aan de Bree en Begijnstraat. Deze wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Er is geen gemeentelijk beleid voor bezonning. Om te bezien in hoeverre de ontwikkeling aanvaardbaar is, is in het nadere onderzoek onderzocht of voldaan wordt aan de TNO-norm. Uit dit onderzoek volgt dat zelfs aan de 'strengere' TNO-norm wordt voldaan. Volgens deze norm is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als er ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 januari tot 22 november. Uit het onderzoek volgt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking.

4.4.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen is een nadere bezonningsstudie uitgevoerd. Deze wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

4.5. Inbreuk privacy

4.5.1. Inhoud zienswijzen

Reclamanten vrezen inbreuk op hun privacy door de hoogte van de geplande bebouwing. Ook meldt een enkele zienswijze dat in het bestemmingsplan op geen enkele wijze wordt ingegaan wat de gevolgen voor de privacy van de omwonenden betekent.

4.5.2. Reactie gemeente

Voor een informatie-avond in december 2018 is een zichtlijnenstudie uitgevoerd om aan omwonenden inzichtelijk te maken wat de gevolgen van de realisering van de appartementengebouwen is voor het zicht op de woningen / percelen. Uit deze studie volgt dat het zicht vanuit de appartementen op de woningen gelegen aan de Begijnstraat, de Lange Mees, Burgemeester van Hoofflaan en de Bree minimaal is. Dit wordt veroorzaakt door de afstand, maar ook door de aanwezige bomen die veel rechtstreeks zicht op de percelen weg nemen. De afstand van gebouw C tot de voorgevel van de woningen aan de Begijnstraat bedraagt hemelsbreed circa 55 meter of meer. De afstand van gebouw D met de maximale hoogte tot de voorgevel van de woningen aan de Begijnstraat bedraagt circa 60 meter of meer en de afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Begijnstraat bedraagt zelfs circa 65 meter of meer.

Ook de appartementen aan de Bree liggen op een hemelsbrede afstand van circa 60 meter tot het hoogste gedeelte van gebouw D. Het gedeelte van gebouw D met een maximale hoogte van 14 meter ligt op een afstand van circa 55 meter afstand tot de appartementen aan de Bree. Ook voor de Bree staan vele bomen die het zicht wegnemen. Deze afstanden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel, mede gezien de ligging langs een belangrijk knooppunt en de nabijheid van het City Centrum.

Gelet op deze ruime afstand tot de woningen worden details in de woningen of tuinen / terrassen niet goed zichtbaar. Bovendien belemmeren de bomen aan de zijde van de Burgemeester van Hoofflaan en de Bossebaan het zicht op de woningen. Hierbij nemen wij in overweging dat mensen die op hogere hoogte wonen de keuze om hier te wonen vooral baseren op uitzicht en vergezicht. Hoewel het effect in de winter kleiner is, is er nog wel een zekere mate van beschutting. De inbreuk op de privacy is dan ook zeer beperkt.

De woningen aan de Schimmerik zijn op een kortere afstand gelegen van de te realiseren gebouwen B en C. Deze worden op een afstand van circa 20 meter van de voorgevels van de woningen gerealiseerd. Gelet op het feit dat vanaf de gebouwen B en C gekeken wordt op

de voorgevels van de woningen, is er sprake van enige aantasting van de privacy, maar is deze niet dusdanig dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting.

Gelet op het voornoemde zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Voor een groot aantal reclamanten is er zelfs sprake van een minimale tot geen aantasting van de privacy. In het ontwerpbestemmingsplan was de zichtlijnenstudie niet als bijlage opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt deze alsnog opgenomen.

4.5.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de zichtlijnenstudie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

4.6. Te druk

4.6.1. Inhoud zienswijzen

Reclamanten geven aan dat het plan 'te druk' wordt. Hierbij zijn er zorgen over de parkeeroverlast voor omwonenden, maar ook dat er geen overlast mag ontstaan ten gevolge van natuurlijke ventilatie van de half-verdiepte parkeergarages. Ook meldt een enkele zienswijze dat met het realiseren van nog 93 bovengrondse parkeerplaatsen, het plan te vol is voor deze locatie.

4.6.2. Reactie gemeente

De locatie is gelegen tegen het City Centrum, in het middelpunt van Veldhoven. Dat hier in hogere dichtheden wordt gebouwd en daardoor wat drukker wordt, vinden wij passend bij de ligging van de locatie. Dit zorgt voor meer levendigheid in/rondom het centrumgebied.

Wij zijn verder van mening dat door de realisering van 170 appartementen het niet 'te druk' wordt. Zo kan het verkeer door de profilering van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan en de inrichting van de rotonde aan de Bossebaan goed worden afgewikkeld en doorstromen. Zie voor een nadere toelichting op de verkeersgeneratie van deze ontwikkeling en de afwikkeling van de verkeersstromen ook het gestelde onder 4.10.5, sub e.

Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Zo voorziet het plan in de benodigde parkeerbehoefte, welke voldoet aan het gestelde in de CROW (publicatie 381). Deze publicatie bevat landelijke parkeerkencijfers die richting geven aan het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij (nieuwe) ontwikkelingen. De gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid van deze landelijke kencijfers. Aangezien het plan aan deze cijfers voldoet, zien wij geen reden om er vanuit te gaan dat door het plan parkeeroverlast optreedt. Zie voor de berekeningen en de regeling ook de reactie van de gemeente op zienswijze 4.10.5, sub f.

Ambtshalve en ten overvloede merken wij hier nog op dat vanwege de zorgen van de omwonenden over mogelijke parkeeroverlast we voornemens zijn een blauwe zone in te voeren nadat het project is afgerond. Deze blauwe zone is van toepassing op de openbare

parkeerplaatsen in het gehele plangebied, inclusief De Schimmerik, van maandag t/m zaterdag van 8-18 uur (vrijdagen tot 21 uur) met een parkeerduur van maximaal 2 uur. Ook worden eind 2020 op diverse parkeerterreinen in het City Centrum blauwe zones ingevoerd. Twee langparkeerterreinen, alsmede de parkeergarage Geer, blijven betaald parkeren (met eerste 2 uur gratis parkeren). Dit kan mogelijk ook al leiden tot een andere parkeersituatie in en rondom het CityCentrum. Wij zullen de parkeersituatie in en rondom het CityCentrum na oplevering van de appartementen aan de Bossebaan monitoren. Mocht uit deze monitoring blijken dat er sprake is van parkeeroverlast, dan bekijken wij hoe deze op te lossen is. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om hier op voorhand al op te anticiperen.

Gevreesd wordt voor overlast door de natuurlijke ventilatie van de parkeergarages. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Reclamanten hebben niet aangegeven of aangetoond waar deze vermeende overlast op is gebaseerd.

4.6.3. Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.7. Slechte communicatie

4.7.1. Inhoud zienswijzen

De communicatie met de omwonenden is slecht en informatie is niet of niet tijdig ter beschikking gesteld.

4.7.2. Reactie gemeente

In 2018 zijn door de ontwikkelaar informatie-bijeenkomsten georganiseerd met als doel geïnteresseerden en omwonenden zo goed mogelijk te informeren over de plannen en de reacties te peilen. Bij deze bijeenkomsten was de gemeente ook aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook heeft de ontwikkelaar diverse keukentafelgesprekken gehouden, waarover de gemeente een terugkoppeling heeft ontvangen. Met enkele omwonenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. De boodschap op zowel de informatie-avonden als daarbuiten is altijd geweest dat, indien gewenst, de gemeente bereid is om over deze ontwikkeling het gesprek aan te gaan met omwonenden. Een aantal bewoners heeft hier actief gebruik van gemaakt. Wij betreuren het dat de communicatie met de omwonenden als slecht wordt beoordeeld. Wij willen hierbij opmerken dat als men het niet eens is over bepaalde onderdelen van het plan, dat niet automatisch betekent dat er sprake is van een slechte communicatie. Wij hebben zo open mogelijk alle informatie gedeeld over het plan. Enkele vragen van omwonenden over de uitvoering van het plan konden vanwege de fase waarin het plan zich nu bevindt, nog niet beantwoord worden. Dat betekent niet dat informatie niet of niet tijdig beschikbaar is gesteld.

4.7.3. Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.8. Sociale woningbouw

4.8.1. Inhoud zienswijzen

Reclamanten geven aan dat er behoefte is aan betaalbare woningen / sociale woningbouw. Ook geven reclamanten aan dat de regel is dat 22-23% sociale huur wordt gerealiseerd. Het aandeel sociale woningbouw is in het plan maar 9%.

4.8.2. Reactie gemeente

In het plan is voorzien in de realisering van 170 appartementen. Hierbij zullen de woningen in verschillende categorieën worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Van de 170 appartementen wordt 9% van de woningen in de categorie sociale huur/koop gerealiseerd, 10% lage middenhuur, 15% hoge middenhuur en 66% in de categorie dure huur. Het klopt dat in de Woonvisie is bepaald dat gestreefd wordt naar 22% sociale woningbouw. Dit is echter verdeeld over het totale woningbouwprogramma van Veldhoven. Omdat in de wijken waar het plangebied in/nabij ligt (Centrum, Cobbeek, d'Ekker) al veel sociale koop (gemiddelde WOZ-waarden behoren tot de laagste van alle wijken in Veldhoven) en sociale huur (resp. 53%, 30% en 40% corporatiewoningen) aanwezig is, wordt door middeldure en dure huur te realiseren, een goed aanvullend programma gerealiseerd. Hierdoor wordt de wijk als geheel versterkt. Tijdens de totstandkoming van de Woonvisie is in 2016 met vertegenwoordigers van de wijk afgesproken om in te zetten op een afwijkend (lees: lager) percentage sociale huur- en koop woningen, waardoor goede doorstroommogelijkheden binnen de wijk worden gecreëerd.

Daarnaast beseffen wij ons dat het te veel stapelen van ambities leidt tot onhaalbare projecten. Per locatie kiezen we dan ook welke ambities het belangrijkste zijn. Voor deze locatie is dat het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende stedelijke bebouwing, die een accent vormt als oriëntatiepunt bij het centrum en de Stedelijke As. Waarom in voorliggend plan 9% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd zal in de toelichting van het bestemmingsplan beter worden beschreven.

4.8.3. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de motivering om 9% sociale woningbouw in het plan te realiseren uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

4.9. Geluidsoverlast

4.9.1. Inhoud zienswijzen

Er zijn zorgen over geluidsoverlast voor de omwonenden. Reclamanten geven aan dat enkel is gekeken naar de geluidsbelasting voor de nieuwe woningen en niet wat de ontwikkeling betekent voor de huidige woningen en de leefbaarheid van omwonenden. Hierbij maken enkele indieners van de zienswijzen zich zorgen over de geluidreflecties die door de hoge bebouwing plaatsvinden en de geluidsbelasting die door de extra verkeersbewegingen plaatsvinden. Ook geven enkele reclamanten aan dat het doorrekenen van simulaties niet voldoende is, omdat deze de bestaande galmen niet voldoende meenemen.

4.9.2. Reactie gemeente

De gemeente heeft alsnog onderzoek uit laten voeren naar de gevolgen van de ontwikkeling op de geluidsbelasting op omliggende woningen. In de computermodellen waar in het onderzoek gebruik van is gemaakt, zijn de reflecties van de gebouwen van het nieuwe appartementencomplex meegenomen. Hierbij zijn de gevels van de gebouwen dusdanig ingevoerd dat het geluid voor 80% wordt gereflecteerd. Uit het aanvullende onderzoek volgt dat de toename op de gevels van omwonenden maximaal 1 dB bedraagt op 1 enkel toetspunt, wat een niet hoorbaar verschil zal zijn.

4.9.3 Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen is een onderzoek naar de geluidsbelasting door het plan voor de omliggende woningen uitgevoerd. Deze wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt op dit punt aangevuld.

4.10. Overige zienswijzen

4.10.1. [Reclamant 2](#)

a. Ontwikkeling past niet in de structuurvisie. Hierin is bepaald dat incidenteel hogere bebouwing is toegestaan, mits dit passend is in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven.

Reactie gemeente:

Allereerst verwijzen wij naar onze reactie en de verantwoording dat de ontwikkeling past in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (zie paragraaf 4.1.2). De verwijzing van reclamant dat in de Structuurvisie is opgenomen dat incidenteel hogere bebouwing is toegestaan, heeft niet zozeer betrekking op ontwikkelingen in de Stedelijke As, maar heeft betrekking op de dorpsstructuur. Uit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven volgt immers dat aan de Stedelijke As hogere bebouwing en een bijzondere invulling op een dergelijke markante locatie wenselijk is. Een gebouw met een hoogte van twaalf woonlagen draagt hier goed aan bij.

b. Tijdens het spel zijn de spelregels veranderd: er is bepaald dat per nieuwbouw project hoogbouw bepaald mag worden.

Reactie gemeente:

De opmerking van reclamant dat tijdens het spel de spelregels zijn veranderd is niet juist. Waar reclamant naar alle waarschijnlijkheid op doelt is dat de gemeenteraad in juli 2019 heeft besloten geen maximale hoogtes voor bebouwing in gebieden te bepalen, maar verzoeken locatie-specifiek te beoordelen. In het geldende gemeentelijke beleid waren geen maximale hoogtes voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen, wat in juli 2019 door de raad is bevestigd door per locatie afwegingen te maken en maatwerk te leveren.

c. De uitgevoerde zonnestudie is gedaan met strategisch gekozen data. Met name in de maanden april, mei, september en oktober is er schaduw voor de Begijnstraat.

Reactie gemeente:

Zie reactie van gemeente in paragraaf 4.4.2. Verder willen wij nog opmerken dat de gekozen data het meeste inzicht geven. Het zijn immers die dagen dat de zon het hoogst (21 juni, langste dag) en het laagst (21 december, kortste dag) staat en de dagen dat de zon hier tussenin staat. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat door dit plan er sprake is van schaduwwerking voor zijn woning/perceel.

d. Voelt zich niet gehoord als burger. Als de sterlocatie en hoogte worden besproken, kan hier niets meer aan veranderd worden.

Reactie gemeente:

Wij betreuren het dat reclamant zich niet gehoord voelt als burger. Wij hebben getracht de bedenkingen van de omwonenden bij de plannen zo goed mogelijk te wegen en te betrekken. Zo was bekend dat er bedenkingen waren over de gevolgen van het plan voor de zoninval en schaduwwerking. Juist vanwege deze reden hebben wij een bezonningsstudie uitgevoerd, welke wij voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan al gedeeld hebben met reclamant en welke vervolgens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat er geen gevolgen zijn voor reclamant. Daarnaast was er onzekerheid bij reclamant over de windhinder die bij hogere gebouwen zou ontstaan. Ook hiervoor hebben we nader onderzoek uit laten voeren en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Ook uit dit onderzoek volgt dat het plan aanvaardbaar is. Dat we uiteindelijk niet dezelfde mening hebben over de te realiseren hoogte van de bebouwing, betekent niet dat we niet geluisterd hebben.

e. Realiseer de parkeergarage geheel ondergronds; betere zuivering door ventilatie en meer groen mogelijk.

Reactie gemeente:

Op basis van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk een half ondergrondse parkeergarage te realiseren. Door een parkeergarage te realiseren verbetert de uitstraling van het plan. Zo kunnen de auto's uit het zicht worden onttrokken en kan de ruimte op de half verdiepte parkeergarage worden gebruikt voor een groene inrichting. De halfondergrondse parkeergarage is goed geïntegreerd in het plan en kan maximaal 1,3 meter hoog worden. Hierdoor kun je over het parkeerdek heen blijven kijken, wat zorgt voor openheid in het plan en creëren van doorzichten. Ook een halfondergrondse parkeergarage draagt bij aan een goede uitstraling van het plan. Gelet hierop zien wij geen noodzaak voor het uitvoeren in een volledig ondergrondse parkeergarage.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.2. Reclamant 3

Kruispunt wordt heel erg druk en onoverzichtelijk met veel extra verkeer van de nieuwe appartementen.

Reactie gemeente:

Allereerst verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 4.6.2. en 4.10.5, sub e. In de toekomstige situatie wordt het grootste deel van het plangebied ontsloten vanaf de rotonde aan de Bossebaan-Veken. De maatvoering van de rotonde en de inrichting van de omliggende gebiedsontsluitingswegen Bossebaan, Heemweg en Burgemeester van Hoofflaan (allen 50 km/uur) zorgen ervoor dat het verkeer op een verantwoorde manier afgewikkeld kan worden en niet tot problemen leidt. Ook de huidige verkeerslichten op de T-splitsing Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan-Heemweg en het verderop gelegen (ook met verkeerslichten geregelde) kruispunt Sterrenlaan – Bossebaan zorgen voor een veilige en vlotte afwikkeling. Juist door het profiel van de Bossebaan, de rotonde en de verkeerslichten op nabijgelegen kruispunten zorgen ervoor dat alles overzichtelijk blijft. De dimensionering van het huidige wegensysteem kan de verkeersstromen goed aan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.3. Reclamant 9

Ten koste van het dorps aanzien.

Reactie gemeente:

De druk om woningbouw te realiseren en te voorzien in de enorme woningbehoefte is op dit moment heel groot in Veldhoven. Door juist te kiezen om verstedelijking op bepaalde locaties binnen Veldhoven toe te staan (aan de Stedelijke As ter plaatse van het 'Accent Stedelijke As' en nabij het City Centrum) vermindert dit de druk in omliggende wijken. Ook is in het Ambitiedocument bewust gekozen voor het versterken van de identiteit van Veldhoven door de dorps- en stedelijke kant te benadrukken. Voor deze locatie is gekozen om de stedelijke kant van Veldhoven te benadrukken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.4. Reclamant 11

De bezonningsstudie geeft geen vergelijking tussen de huidige en de voorgestelde situatie. Hierdoor is niet duidelijk wat dit betekent voor lichtinval van reclamant. Ook wordt in de studie geen rekening gehouden met het feit dat deze bomen in de winter zonder blad staan en nagenoeg geen schaduw veroorzaken.

Reactie gemeente:

Om de gevolgen van de voorgestelde situatie te zien is het niet noodzakelijk om de huidige situatie qua bezonning in beeld te hebben. De bezonningsstudie laat voldoende duidelijk zien wat de gevolgen van het plan voor de bezonning van de reclamanten zijn. Zie ook de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.4.2.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.5. Reclamant 12

a. Plan is in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven. Zo valt het plan in gebieden die zijn aangeduid als 'Planmatige uitbreidingen'. De vraag is in hoeverre de ontwikkeling aan de Stedelijke As zich verhoudt tot de voorgestane ontwikkelingen van de gebieden die zijn aangeduid als 'Planmatige uitbreidingen'. De ontwikkelingsrichtingen zijn in tegenspraak met elkaar. Omdat de visie dit niet duidelijk aangeeft, is deze dubbelzinnig. Ook is de Ruimtelijke Structuurvisie inmiddels 11 jaar en verouderd. Gelet hierop kan het niet dienen als onderbouwing voor het onderhavige bestemmingsplan. Er moet eerst een actuele visie worden vastgesteld.

Reactie gemeente:

Allereerst verwijzen wij naar de gemeentelijke reacties in de paragrafen 4.1.2 en 4.10.1, sub a. Verder is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven voldoende duidelijk: de Stedelijke As, zoals die is aangeduid op de visiekaart, geeft duidelijk aan waar we het stedelijke karakter van Veldhoven willen versterken. Zo loopt de Stedelijke As over de Burgemeester van Hoofflaan, waar het plangebied ook aan is gelegen. Deze uitgangspunten passen nog steeds in de ruimtelijke ambities voor Veldhoven. Dit volgt ook uit het recentere Ambitiedocument Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit en de Strategische Keuzen die door de gemeenteraad op 27 oktober 2020 als voorbereiding op de Omgevingsvisie zijn vastgesteld. Ook hier wordt ingezet op het versterken van de stedelijke structuur in de zones rondom de Burgemeester van Hoofflaan en het City Centrum.

b. Door het vaststellen van de werkwijze omtrent het beoordelen van hoogbouw op 2 juli 2019 door de gemeenteraad geeft de raad elke sturing uit handen en geeft het geen kaders voor ruimtelijke ontwikkeling. Opvallend is dat dit besloten is nadat de plannen voor de ontwikkeling bekend zijn geworden.

Reactie gemeente:

De beslissingsbevoegdheid voor het vaststellen van bestemmingsplan is gelegen bij de gemeenteraad. Door het al dan niet vaststellen van bestemmingsplannen geeft de gemeenteraad juist sturing aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Veldhoven. De kaders hiervoor heeft de gemeenteraad al bepaald in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven en het Ambitiedocument Samen voor Ruimtelijke Kwaliteit. Omdat er onduidelijkheid was over de maximaal toegestane hoogte en de vraag naar voren kwam of het wellicht wenselijk was in beleid voor bepaalde gebieden maximale hoogtes te bepalen, is door de gemeenteraad op 2 juli 2019 besloten dat maatwerk de voorkeur heeft en per locatie wordt beoordeeld wat aanvaardbaar is.

c. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ongekend vergroot. Deze enorme toename dient uitzonderlijk goed gemotiveerd te worden.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vergroot worden. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij de nadere motivering daarvoor gegeven. Daarnaast verwijzen wij naar de gemeentelijke reacties in 4.1.2 en 4.2.2. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de motivering op een aantal punten, zoals de belangenafweging, in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

d. Onduidelijk is hoe de bezonningsstudie tot stand is gekomen. Het is gebruikelijk om de normen van TNO te hanteren. Elke verantwoording van de bezonningsstudie ontbreekt. Conclusie op basis van de studie dat dit aanvaardbaar is, is onjuist. Gevolg van de nieuwbouw is dat de woningen van de reclamanten vanaf 19.00 uur (en in het voor- en najaar zelfs vanaf 17.00 uur) in het geheel (zowel aan de achter- als ook voorzijde) geen zon meer hebben.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie 4.4.2.

e. Er wordt volgens de toelichting uitgegaan van CROW-publicatie nummer 381 voor de verkeersgeneratie. Wordt hier echter vanuit gegaan dan zijn er niet 833 maar 1058 verkeersbewegingen per etmaal. Voor appartementen van het middensegment geldt een gemiddelde van 5,1 verkeersbewegingen per etmaal en voor het dure segment gemiddeld 6,8 verkeersbewegingen.

Reactie gemeente:

Voor de gevolgen van de ontwikkeling op de verkeersintensiteiten, verkeersafwikkeling en doorstroming is gekeken naar het verkeersmodel Zuidoost-Brabant (BBMA2018). Hierin zijn de verkeersintensiteiten voor het basisjaar 2015 en het toekomstjaar 2030 opgenomen. In het toekomstjaar zijn ook de geplande ontwikkelingen in Veldhoven en de regio opgenomen. Door het toekomstjaar te vergelijken met het basisjaar kan inzichtelijk worden gemaakt wat dit betekent voor de verkeersintensiteiten en de drukte op de wegen.

In het verkeersmodel 2030 zijn 125 woningen opgenomen op de huidige locatie van het plangebied. Volgens het bestemmingsplan mogen er 170 appartementen worden gerealiseerd, waardoor de verkeerscijfers rondom het plangebied in dit model iets toenemen. Wordt uitgegaan van een worst-case scenario, dan moet voor de verkeersgeneratie uit worden gegaan van 45 dure koopappartementen. Volgens de CROW-kencijfers (publicatie 381) leidt één koopappartement gemiddeld tot 6,8 verkeersbewegingen (sterk stedelijk, schil centrum) per gemiddelde weekdag. Omgerekend naar een werkdag betekent dit dat er circa 407 verkeersbewegingen extra op het omliggende wegennet bij komen ten opzichte van de verkeersintensiteiten van het verkeersmodel 2030.

De aanname is dat 80% van de verkeersgeneratie van deze appartementen via de rotonde Bossebaan ontsluit (326) en 20% via de Schimmerik (81). Alleen bezoekers en evt. enkele bewoners van het plangebied parkeren/rijden via de Schimmerik. Het zwaartepunt van de ontsluiting vindt plaats bij de rotonde met de Bossebaan-Veken-plangebied. Het binnen de gebouwen gelegen parkeerterrein en de prive-parkeergarages zijn immers alleen vanuit deze rotonde bereikbaar.

De rotonde Bossebaan-Veken-plangebied krijgt dus (worst-case) ongeveer 326 extra verkeersbewegingen meer te verwerken. Rekening houdend met deze extra verkeersbewegingen volgt uit het BBMA dat de verkeersintensiteiten in zowel 2030 (toekomstjaar), als in 2015 (basisjaar), ongeveer evenveel verkeer te verwerken krijgt. Het kruispunt Bossebaan-Schimmerik krijgt ongeveer 81 verkeersbewegingen meer te verwerken dan opgenomen in het verkeersmodel 2030. Ook hiervoor geldt dat dit kruispunt deze toename goed kan verwerken. Tot slot is het nabijgelegen kruispunt Heemweg-Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan van belang. Dit kruispunt is voorzien van verkeerslichten met aparte opstelstroken voor iedere rijrichting. Niet al het extra verkeer (gegenereerd door de nieuwbouw Bossebaan) rijdt via dit kruispunt. De beperkte verkeerstoename kan dit kruispunt ook verwerken.

De verkeersintensiteiten rondom de hierboven genoemde drie kruispunten zijn in het verkeersmodel 2015 over het algemeen gelijk of zelfs iets hoger dan in 2030. Dat geldt ook als de 407 verkeersbewegingen in verkeersmodel 2030 erbij geteld worden. In 2015 waren geen structurele doorstromingsproblemen op alle drie de kruispunten. Hierdoor is het aannemelijk te stellen dat de verkeersgeneratie van het plangebied goed verwerkt kan worden door de omliggende wegenstructuur.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op voornoemde onderbouwing aangepast.

f. Er wordt volgens de toelichting uitgegaan van CROW-publicatie nummer 381 voor het aantal parkeerplaatsen. Dit zijn er echter niet 231, maar in totaal 267 parkeerplaatsen. Voor het realiseren van 36 extra parkeerplaatsen is geen ruimte aanwezig op de locatie.

Reactie gemeente:

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen door de ontwikkeling hanteren wij de CROW verkeersgeneratie-kencijfers (publicatie 381). Deze ontwikkeling is gelegen in 'sterk stedelijk gebied' in de zone 'schil centrum'. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van de realisering van enkel huurappartementen (58 appartementen middeldure/goedkope huur en 112 dure huurappartementen). In de reactie van reclamant is uitgegaan van de realisering van 58 middeldure en 112 dure koopappartementen. De bedoeling is dat in de woongebouwen 170 huurappartementen worden gerealiseerd. De onderverdeling is als volgt:

- 9% appartementen sociale huur
- 10% appartementen in de lage middenhuur
- 15% in de hoge middenhuur
- 66% in de dure huur

Verder is met de initiatiefnemer afgesproken dat de mogelijkheid bestaat om sociale koopappartementen te realiseren in plaats van sociale huurappartementen. De afspraken omtrent de te realiseren woningbouwcategorieën zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke met de initiatiefnemer is gesloten. In dit kader wordt voor de uitvoerbaarheid van het plan uitgegaan van de realisering van 9% sociale koopappartementen (15 appartementen) en 25% middeldure huurappartementen (43 appartementen). Op basis van deze uitgangspunten komen we tot het volgende aantal parkeerplaatsen:

Aantal woningen	Type woning	Kencijfers	Aantal parkeerplaatsen
112	huur, etage, duur	1,5	168
43	huur, etage, midden/goedkoop	1,1	47,3
15	koop, etage, goedkoop	1,3	19,5
			Subtotaal: 234,8
Totaal	Plus extra pp. Schimmerik en Muziekschool: 30,2		265

In de toelichting is uitgegaan van de realisering van 262 parkeerplaatsen. Uit het voornoemde volgt dat dit 3 parkeerplaatsen te weinig is. De toelichting wordt hierop aangepast. Er is voldoende ruimte beschikbaar om deze drie extra parkeerplaatsen te realiseren.

In de artikelen 9.3.1, sub c, en 10.3.1, sub c van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen verwezen naar het CROW. Omdat in het CROW een bandbreedte is opgenomen, kan dit tot onduidelijkheid leiden van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze artikelen worden vervangen om te borgen dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (en in stand gehouden).

Uit het voornoemde volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat geborgd is dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

g. Draagvlak voor de ontwikkeling ontbreekt. Reeds 2 jaar geleden zijn bijeenkomsten georganiseerd, waar veel omwonenden hebben aangegeven dat de bebouwing te hoog is en niet passend in de buurt. Enkel is hiervoor een gebrekkige bezonningsstudie voor uitgevoerd.

Reactie gemeente:

Zie ook onze reactie in paragraaf 4.2.2. Zoals aangegeven zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd, gesprekken met individuele bewoners gevoerd en onderzoeken uitgevoerd om duidelijkheid te geven over de plannen en de gevolgen voor de omwonenden. Dat er mogelijk geen draagvlak is voor de ontwikkeling betreuren wij, maar betekent niet dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

h. Voor reclamanten is het verlagen van de woontoren tot een acceptabele hoogte een mogelijke oplossing, waarbij het tevens denkbaar is om de woontoren op een andere locatie, bijvoorbeeld ter hoogte van de rotonde te projecteren.

Reactie gemeente:

Voor de hoogte van de toren en de bijbehorende overwegingen, zie paragraaf 4.1.2. Het verplaatsen van de toren naar de locatie van de rotonde aan de Bossebaan vinden wij niet wenselijk. In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is het accent aan de Stedelijke As juist op de hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan geprojecteerd. Door juist op deze locatie dat accent te realiseren, wordt er een directe en duidelijke link / verbinding met het City Centrum gelegd. Indien de hogere bebouwing verlegd wordt naar de rotonde is de ruimtelijke relatie / verbinding met het centrum er niet meer.

Conclusie

Zie conclusie 4.1.3, 4.2.3. en 4.4.3. Daarnaast is deze zienswijze aanleiding om de onderbouwing van de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen in de toelichting (paragraaf 4.11 van het ontwerpbestemmingsplan) aan te passen. Ook zullen de artikelen 9.3.1, sub c en 10.3.1, sub c door het volgende artikel worden vervangen:

Artikel x.1 Bouwregels

1. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
2. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de CROW parkeerkcijfers (publicatie 381) bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de gemiddelde parkeernorm. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, wordt aan de hand van deze nieuwe parkeernormen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel x.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid binnen het plangebied wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, een en ander volgens de CROW parkeerkcijfers

(publicatie 381), met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de gemiddelde parkeernorm. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, wordt aan de hand van deze nieuwe parkeernormen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel x.3 Binnenplanse afwijkbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen x.1 en x.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- c. is aangetoond dat door het nemen van mobiliteitsmaatregelen lagere parkeernormen dan de gemiddelde parkeernormen als opgenomen in de CROW parkeerkencijfers (publicatie 381) kan worden gehanteerd.

4.10.6. Reclamant 13

13a.

a. De zichtlijnenstudie van 14 december 2018 is geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien klopt de zichtlijnenstudie niet, aangezien er in werkelijkheid geen 4 rijen bomen staan tussen gebouw D en de Begijnstraat. Verder zijn de rijbomen geen optisch vlak, zeker niet in de winter. Ook had voor gebouw D de drone in de breedte en in de lengte over meerdere posities op 38 meter hoogte opnamen moeten maken. Nu is dit geen maat voor de inbreuk van de privacy voor omwonenden.

Reactie gemeente:

De zichtlijnenstudie is in eerste instantie opgesteld ten behoeve van een informatie-bijeenkomst om een beeld te geven aan de omwonenden wat de zichtlijnen zijn in de toekomstige situatie. Het klopt dat deze geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat onze belangenafweging mede op deze studie is gebaseerd, wordt de zichtlijnenstudie alsnog bij het bestemmingsplan gevoegd. In werkelijkheid staan er inderdaad niet 4 rijen bomen tussen gebouw D en de Begijnstraat. De studie is hierop aangepast. Verder zijn wij van mening dat de bomen aan de zijden van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan veel inkijk op de percelen / woningen / tuinen wegneemt. Dat dit in de wintermaanden minder is, is juist. Echter zorgen de bomen dan ook voor enige beschutting. Verder geven de foto's van de drone enig beeld op het zicht vanuit gebouw D. De foto's van de drone vormen verder ook geen 'maat', maar geven een beeld. Deze beelden in combinatie met de afstanden, maken dat wij van mening zijn dat de inbreuk op de privacy niet onevenredig is.

b. Het aantal appartementen kan gereduceerd worden door ook andere inbreidingslocaties bij het centrum en de Stedelijke As te betrekken. Niet alles hoeft op deze plek opgelost te worden.

Reactie gemeente:

De locatie van de Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan is zeker niet de enige inbreidingslocatie waar de gemeente mee aan de slag is gegaan om een bijdrage te leveren aan de invulling van de woningbouwbehoefte. Het is dus ook niet zo dat de gemeente alles op deze plek op wil lossen. Dat is ook niet mogelijk, gelet op de grote opgave die er voor Veldhoven ligt. Deze locatie levert slechts een bijdrage aan de grotere opgave. Er worden diverse projecten voor woningbouwontwikkeling voorbereid binnen de gemeente Veldhoven.

c. Verzoek om geen bovengrondse parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woongebouwen en de werknemers van de bezoekers van de muziekschool te realiseren. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor openbaar groen en gezamenlijke ruimtes. Ook het SGE is van mening dat er nog veel te veel bovengrondse parkeerplaatsen zijn.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in de realisering van 170 appartementen. In totaal zal het plan moeten voorzien in de realisering van 265 parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte (zie ook reactie gemeente 4.10.5, sub f). Van deze 265 parkeerplaatsen worden er 170 in de parkeergarage gerealiseerd, waarvan dus nog 95 parkeerplaatsen bovengronds gerealiseerd moeten worden. Om het zicht op deze parkeerplaatsen zoveel mogelijk weg te nemen worden deze zo groen mogelijk ingepast. Gelet hierop zien wij geen noodzaak om alle parkeervoorzieningen geheel ondergronds te realiseren.

d. Verzoek om een geluidswerend ontwerp en afwerking voor de bewoners alsmede de omwonenden.

Reactie gemeente:

Uit het geluidsbelastingsonderzoek voor de omwonenden volgt dat er geen sprake is van een veel grotere of onaanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van de realisering van de woongebouwen. Wij zien dan ook geen reden om hier nadere eisen aan te stellen.

e. Ambitie om parkeerbehoefte te beperken wordt gesteund, maar dit levert ook risico's op. Als de fundering er ligt, kunnen geen extra parkeerplaatsen meer gemaakt worden.

Reactie gemeente:

Alvorens minder parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dient duidelijk aangetoond te worden wat de te nemen maatregelen zijn zodat het verminderen van het aantal parkeerplaatsen verantwoord plaatsvindt. Zolang dit er niet ligt, zal er ook geen medewerking worden verleend aan het realiseren van minder parkeerplaatsen. Gelet op de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, worden risico's op parkeeroverlast zoveel mogelijk uitgesloten.

f. Het huidige aantal parkeerplaatsen voor de muziekschool is 23 in plaats van de gestelde 19 in het plan.

Reactie gemeente:

Er liggen nu 23 parkeerplaatsen bij de Muziekschool. Er is een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte van de Muziekschool en deze is bepaald op 19 parkeerplaatsen. De 23 parkeerplaatsen waren niet alleen bedoeld voor de Muziekschool, maar werden ook gebruikt door bezoekers/medewerkers van de destijds aanliggende bedrijven, met name het postsorteerbedrijf.

g. De CROW-norm verklaart niet het aantal gemeten geparkeerde auto's op het parkeerterrein van het voormalige Rabobankgebouw en houdt ook geen rekening met de bezoekers van het City Centrum.

Reactie gemeente:

Het klopt dat volgens de CROW-normen de huidige geparkeerde auto's op het parkeerterrein van de voormalige Rabobank locatie niet worden meegenomen. In het plan gaan we enkel uit van de parkeerbehoefte die benodigd is voor de nieuwe ontwikkeling. De huidige parkeermogelijkheden in het plangebied c.q. de huidige geparkeerde auto's hoeven niet in het plan meegerekend te worden.

h. Door het realiseren van een half ondergrondse parkeergarage leidt dit tot extra inbreuk op de privacy en zijn er zorgen over fijnstof. Daarnaast kunnen voetgangers vanuit de verhoogde vlindertuin bovenop de parkeergarages nog steeds direct in de toekomstige appartementen kijken. Voorkeur dus voor geheel ondergrondse parkeergarages.

Reactie gemeente:

Zie reacties 4.5.2 en 4.10.1, sub e. De zorgen over fijnstof worden niet onderbouwd. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

i. Formaliseer de parkeerregulering en verruim in het vergunninggebied de Lange Mees en de Begijnstraat de verbodstijden tot later op de avond en inclusief zon- en feestdagen.

Reactie gemeente:

Het plan borgt de realisering van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Wij gaan er vanuit dat hiermee parkeeroverlast door deze ontwikkeling wordt voorkomen. Vooralsnog zien wij dan ook geen redenen om nadere maatregelen te treffen. Wel zullen wij een blauwe zone invoeren na afronding van het project (zie ook reactie 4.6.2). De hiervoor te nemen besluiten staan verder los van het bestemmingsplan.

j. Maak een financiële overeenkomst met de initiatiefnemer mocht blijken dat er na de bouw onvoldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven voorziet (en borgt) het plan in de realisering van voldoende parkeerplaatsen. Wij zien dan ook geen aanleiding voor het sluiten van een financiële overeenkomst met de initiatiefnemer.

k. Bepaal het huidige fijnstofniveau en onderzoek hoe dit kan worden verbeterd. Leg vast dat dit project dit niveau niet mag verslechteren.

Reactie gemeente:

Zoals ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven publiceert het RIVM elk jaar de zogenaamde grootschalige concentratie- en depositiekaarten. Hieruit volgt dat de concentratie PM₁₀ en NO₂ minder dan 35,5 microgram/m³ bedraagt op de Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 40 microgram/m³. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er dus geen aanleidingen om te onderzoeken hoe dit verbeterd kan worden. Ook zien wij geen aanleiding om dit verder te monitoren en vast te leggen dat dit niet mag verslechteren.

l. Voorstel om het onderzoek tot verkeersluwte te stimuleren en het gebruik van onder andere de fiets en het openbaar vervoer. Hopelijk wordt het verzoek van omwonenden voor een Autoluwe Stedelijke As serieus opgepakt, inclusief het benodigde onderzoek.

Reactie gemeente:

Dit voorstel staat los van voorliggend bestemmingsplan.

m. Er is sprake van verstrengeling van belangen en gebrekkige communicatie. Zo werden op informatiesessies omwonenden en geïnteresseerden tegelijk uitgenodigd, is van de besprekingen niet of nauwelijks notulen gemaakt, is informatie selectief gedeeld, is er onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden van het projectteam. Communicatie met initiatiefnemer loopt niet goed; er is bijvoorbeeld nog steeds geen beeld gegeven hoe de half verdiepte parkeergarages er van buitenaf uit gaan zien.

Reactie gemeente:

Dat er sprake is van verstrengeling van belangen of onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden van het projectteam wordt niet begrepen. Zo zijn de plannen getoetst aan het gemeentelijk beleid, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en zijn alle belangen gewogen. Deze zijn aanleiding om in te stemmen met de planontwikkeling. Hierbij is geen sprake geweest van belangenverstrengeling. Ook is informatie niet selectief gedeeld, maar hebben wij openlijk alle beschikbare informatie met geïnteresseerden gedeeld. Dat de beschikbaar gestelde informatie niet altijd overeenkomt met de mening van reclamant, staat hier los van. Verder verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 4.7.2.

n. Er is niet gekeken naar de bebouwingsgraad van de locatie of de woningdichtheid in de woonomgeving.

Reactie gemeente:

De stelling dat niet is gekeken naar de bebouwingsgraad of de woningdichtheid in de woonomgeving is niet juist. Bij het bepalen van de hoogte van de bebouwing is juist ook gekeken naar de omliggende bebouwing. Zo is de bebouwing aan de zijde van de Schimmerik lager

en is juist de hoogte gezocht op de hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan, tegenover de appartementen aan de Bree, richting het centrum en omringd door wegen met een ruim profiel.

o. In de Ruimtelijke Structuurvisie is bepaald dat incidenteel iets hogere bebouwing is toegestaan.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie 4.10.1, sub a.

p. In het coalitieprogramma van VSA, GBV en D66 stond dat hoogbouw in het aangrenzende gebied direct rond het centrum maximaal 7 bouwlagen hoog mag zijn.

Reactie gemeente:

Het door reclamant genoemde coalitieprogramma is niet meer actueel. Het is ook niet in beleid vastgelegd. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 2 juli 2019 expliciet bepaald per locatie maatwerk te willen leveren met betrekking tot de maximaal toegestane hoogte.

q. Het dorpse karakter van Veldhoven moet behouden blijven.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie 4.10.3.

13b.

r. Communicatie met initiatiefnemer loopt niet goed; er is bijvoorbeeld nog steeds geen beeld gegeven hoe de half verdiepte parkeergarages er van buitenaf uit gaan zien.

Reactie gemeente:

Dat de communicatie met initiatiefnemer niet goed verloopt betreuren wij, maar staat verder los van voorliggend bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer is getracht de omwonenden zo goed mogelijk te informeren via bijeenkomsten, maar ook via individuele overleggen. Dat nog niet overal duidelijkheid over gegeven kan worden begrijpen wij, omdat een aantal zaken nog uitgewerkt moeten worden en hier nog geen duidelijkheid over is. Wij hopen dat de communicatie met de initiatiefnemer in de volgende fasen goed gaat verlopen.

s. Er zijn zorgen over de betrouwbaarheid waar het advies van het SGE op gebaseerd is. Op basis waarvan concluderen zij dat er een zorgvuldige omgevingsdialog heeft plaatsgevonden? De grootste zorgen van omwonenden zijn heel beperkt benoemd en mbt privacy niet geadresseerd.

Reactie gemeente:

Het coördinatieteam van het SGE toetst of het plan voldoet aan de Brainport Principes. Deze Brainport Principes zijn ook toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Het coördinatieteam heeft aan de hand van een presentatie van het plan en een nadere memo geconcludeerd dat het plan aan de principes voldoet. Zoals uit de bijlage van de zienswijze van reclamant volgt, heeft hij kennis genomen van de memo die door de gemeente is toegezonden aan het coördinatieteam met de onderbouwing van de principes. Hierin is onder andere een beschrijving gegeven over de bijeenkomsten en de gesprekken die gevoerd zijn. Het klopt dat hier niet specifiek is ingegaan op de verschillende bedenkingen van omwonenden over het plan, maar dit betekent niet dat er geen zorgvuldige omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.

13c.

t. Met de realisering van de toren wordt geen rekening gehouden met de schaal van de omgeving en het gestelde in de adviesnota over het Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie onder n. Ook wordt voldaan aan het gestelde in de adviesnota van de raad inzake het "Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw" waar reclamant naar verwijst. Zo volgt ook uit de reacties in paragraaf 4.1.2. en 4.2.2 dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige structuur ter plaatse, dat voor het plan diverse duurzaamheidsambities zijn geformuleerd, dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwproductie en woningbouwbehoefte, dat het plan een nieuw bijzonder woonmilieu aan Veldhoven toevoegd met diverse voorzieningen op loopafstand, dat het plan past binnen de verstedelijkte omgeving van het City Centrum en dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

u. Er heeft geen zorgvuldige omgevingsdialog plaatsgevonden. Zo maakt de zichtlijnenstudie geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan, dateert de zonnestudie van 16 april 2020 (zijnde na de vooraankondiging van 30 december 2019) en waren naast omwonenden ook geïnteresseerden uitgenodigd.

Reactie gemeente:

Zie reactie sub a en de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.7.2. Zoals hieruit volgt zijn er diverse momenten geweest waarop met de omgeving is gesproken over de plannen. Dat over een aantal zaken de meningen van reclamant anders was, wil nog niet zeggen dat er sprake is van een onzorgvuldige omgevingsdialog. Het blijkt lastig om bij een dergelijke binnenstedelijke herontwikkeling iedereen op alle onderdelen tevreden te stellen. Het voorbeeld van reclamant dat de bezonningsstudie een latere datum heeft, komt juist door de gevoerde overleggen met reclamanten. Op verzoek van omwonenden is een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is ook voorafgaand aan de ter inzage ligging naar reclamanten toegezonden. Hier is door betrokkenen vervolgens niet op gereageerd. De bijeenkomst in 2018 was voor zowel bewoners als geïnteresseerden georganiseerd. Mede naar aanleiding van gesprekken tijdens deze informatie-avond hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden waar individueel met omwonenden is gesproken.

v. Van hoogbouw mag meer verwacht worden, op veel punten scoort het plan maar een voldoende volgens het coördinatieteam. Dit geldt voor bijvoorbeeld de invloed voor bewoners en het vraaggericht ontwikkelen. Ook is het coördinatieteam van mening dat er teveel parkeren is in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen.

Reactie gemeente:

Het coördinatieteam heeft geoordeeld dat het plan op enkele punten voldoende scoort en op andere punten ruim voldoende of goed. Zoals uit het gestelde in paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 volgt levert de realisering van het plan een belangrijke bijdrage aan de algemene belangen en is de ontwikkeling een waardevolle toevoeging.

w. Het is niet duidelijk waarom hoogbouw voor de locatie geschikt is bevonden, welke afweging heeft plaatsgevonden en op welke wijze aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Reactie gemeente:

Zie reacties paragrafen 4.1.2. en 4.2.2. De verantwoording dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid staat vermeld in paragraaf 3.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

x. De noodzaak voor 170 appartementen is niet duidelijk gemaakt.

Reactie gemeente:

Zie de reactie paragraaf 4.1.2. en bijlage 2 (Ladderonderbouwing) van het ontwerpbestemmingsplan.

y. Wat heeft de initiatiefnemer uiteindelijk gedaan met het advies van het SGE? Zo concludeert het coördinatieteam dat er (te) veel parkeren is gepland in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen. De reactie dat een blauwe zone wordt gerealiseerd, zorgt niet voor het waarborgen van de gewenste groene uitstraling. Er zijn te weinig ondergrondse parkeerplaatsen en/of teveel appartementen voor deze locatie.

Reactie gemeente:

Voor het borgen van de groene uitstraling wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen om zo te borgen dat een 30% aan groen wordt gerealiseerd. Zie ook onze reactie in paragraaf 4.3.2.

z. Is een voldoende van het SGE wel een voldoende voor de gemeente Veldhoven?

Reactie gemeente:

Zie reactie sub v.

aa. De gemeente Veldhoven heeft een twijfelachtige invulling van haar rol bij dit bestemmingsplan. Ontwerpbestemmingsplan is niet objectief en de toonzetting maakt de gemeente belangenbehartiger van de ontwikkelaar. In het gehele ontwerpbestemmingsplan is niet verwezen naar het besluit van de raad inzake het 'Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken hoogbouw' van 2 juli 2019.

Reactie gemeente:

De rol van de gemeente is duidelijk: wij toetsen plannen aan het beleid, kijken objectief naar alle belangen die spelen en maken een belangenafweging. Op basis hiervan hebben wij geoordeeld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige structuur ter plaatse, dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwproductie en woningbouwbehoefte, dat het plan een nieuw bijzonder woonmilieu aan Veldhoven toevoegt met diverse voorzieningen op loopafstand, dat het plan past binnen de verstedelijkte omgeving van het City Centrum en dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Op basis van de objectieve beoordelingen en onderzoeken is een bestemmingsplan in procedure gebracht. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geen nadere onderbouwing opgenomen dat voldaan wordt aan het besluit van de gemeenteraad van 2 juli 2019 inzake 'Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken woningbouw'. Deze onderbouwing zal worden opgenomen.

ab. Waarom ligt het ontwerpbesluit wet geluidhinder niet digitaal ter inzage?

Reactie gemeente:

Nog niet alle overheids(ontwerp)besluiten hoeven verplicht digitaal gepubliceerd te worden. Indien hierom was verzocht, hadden wij de stukken per mail beschikbaar kunnen stellen.

ac. Past de overeenkomst wel binnen de ruimtelijke structuurvisie?

Reactie gemeente:

Onduidelijk is welke overeenkomst reclamant bedoeld. Zoals al aangegeven in paragraaf 4.10.1, sub a is er geen strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie.

ad. Staat er een boeteclausule in de anterieure overeenkomst?

Reactie gemeente:

Of een boeteclausule in de overeenkomst staat is niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

ae. Wat was de onderhandelingsruimte voor de gemeente tov de ontwikkelaar?

Reactie gemeente:

Er was geen sprake van onderhandelingsruimte. De plannen van initiatiefnemer zijn getoetst en vormgegeven aan/op basis van het gemeentelijk beleid.

af. Is het niet vreemd dat de ingediende zienswijzen worden verwerkt door hetzelfde projectteam als die het ontwerpbestemmingsplan heeft opgesteld?

Reactie gemeente:

Het projectteam adviseert het college en de raad. Het is aan het college / de gemeenteraad om dit advies te beoordelen en al dan niet conform te besluiten.

ag. Loopt de gemeente met Bossebaan Veldhoven BV meer risico?

Reactie gemeente:

Omdat alle kosten die de gemeente maakt worden verhaald, loopt de gemeente geen risico.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een zichtlijnenstudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een nadere verantwoording opgenomen dat voldaan wordt aan het besluit van de gemeenteraad van 2 juli 2019 inzake 'Vaststellen werkwijze beoordelen verzoeken woningbouw'.

4.10.7. [Reclamant 14](#)

a. Op welke wijze heeft de gemeente inhoud gegeven aan de participatie, resp. ideeën of inspraak bij de ontwikkeling? Wie waren uitgenodigd? Zijn er verslagen gemaakt, etc.

Reactie gemeente:

De bijeenkomsten zijn georganiseerd door de initiatiefnemer die, na overleg met de gemeente, de omwonenden heeft uitgenodigd. Het klopt dat hiervoor ook geïnteresseerden waren uitgenodigd. Bij deze bijeenkomsten was ook de gemeente aanwezig om vragen te beantwoorden. Vervolgens heeft de ontwikkelaar nog zogenoemde keukentafelgesprekken gevoerd, waar verslagen van zijn gemaakt en toegezonden naar de betrokkenen. Naar aanleiding van de plannen en de opmerkingen van onder andere omwonenden zijn deze besproken en hebben wij adviezen besproken over bijvoorbeeld het opstellen van een duurzaamheidsvisie, de ontsluiting vanaf de Bossebaan, het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het uitvoeren van een bezonningsstudie, het uitvoeren van een onderzoek naar mogelijke windhinder, etc.

b. Niet inzichtelijk is gemaakt wat het beeld is van de toren en hoe zich dit verhoudt tot de omgeving. Onduidelijk is wat de invloed van de hoogte is op de omgeving. Enkel is op blz. 36 van het richtdocument een vertekend beeld van de toren opgenomen.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele impressiebeelden opgenomen. Het bestemmingsplan is het juridisch kader waarin de bebouwings- en gebruiksregels voor de ontwikkeling zijn opgenomen en waarin de uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen ter onderbouwing van de ontwikkeling. Impressiebeelden hoeven niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Deze zijn wel tijdens tijdens informatie-bijeenkomsten getoond. Ook is toen een maquette getoond wat een beeld geeft van de toekomstige situatie.

c. Er is geen reden om af te wijken van de structuurnota2009. Waar is het besluit om hiervan af te wijken?

Reactie gemeente:

Van de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven wordt niet afgeweken, zie ook paragraaf 4.10.1, sub a.

d. De gemeente is verantwoordelijk voor het wel en wee van zijn inwoners. Bij inbreidingsprojecten als deze komt deze verantwoordelijkheid met name naar voren. De gemeente moet aangeven hoe en op welke wijze ze de verantwoordelijkheid bij dit project gestalte heeft gegeven; niet verwijzen naar algemene processen en structuren, afwegingen bespreken en uitkomsten mededelen.

Reactie gemeente:

De afwegingen die de gemeente heeft gemaakt zijn verwoord in het bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan, de belangenafweging die heeft plaatsgevonden en de beoordeling van de zienswijzen neemt de gemeenteraad deze verantwoordelijkheid.

e. In het stuk van 18 maart 2020 van het coördinatieteam van het SGE staan diverse aannames, veronderstellingen, maar niet staat vermeld hoe deze worden geborgd.

Reactie gemeente:

Het advies van het coördinatieteam Wonen geeft aan dat de gemeente een voldoende of meer scoort op de gestelde Brainport Principes. Hierbij geeft het SGE adviezen waar door het projectteam een reactie op is gegeven. In deze reacties worden de acties aangegeven die de gemeente of de initiatiefnemer naar aanleiding van het advies zal nemen. Deze acties zijn niet allemaal ruimtelijk relevant en kunnen dan ook niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Wel zal mede naar aanleiding van het advies van het SGE en de zienswijzen een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor het percentage te realiseren groen worden opgenomen. De overige acties hoeven naar onze mening ook niet op een andere manier juridisch vastgelegd te worden. Hier is geen aanleiding voor.

f. Het concept-advies toetst Brainport principes van het coördinatieteam Wonen. Deze was niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Reactie gemeente:

Het concept-advies van het coördinatieteam Wonen was inderdaad niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, enkel de instemming. Het advies zal alsnog bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

g. De relatie die in het advies wordt gelegd tussen het autobezit, parkeren en openbaar vervoer klopt niet. Toekomstige bewoners hebben toch een eigen auto.

Reactie gemeente:

Het coördinatieteam is van mening dat er te veel parkeren is gepland wat niet nodig is, gelet op de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Ondanks deze constatering van het coördinatieteam hebben wij dit niet verder doorberekend in de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen.

h. In het advies wordt aangegeven dat er een blauwe zone wordt gemaakt voor het parkeren. Welk gebied is dit? Hoe gaat dit functioneren?

Reactie gemeente:

Zie reactie paragraaf 4.6.2.

i. In het advies worden aspecten als 'goed' beoordeeld, terwijl er nog geen definitief plan is.

Reactie gemeente:

Het plan is inderdaad nog niet definitief. Echter, het coördinatieteam wil graag in een vroeg stadium meedenken over de invulling van het project om zo uiteindelijk een beter plan te krijgen.

j. In het advies wordt aangegeven dat de blauwe zone waarschijnlijk bijdraagt aan het niet parkeren van de bewoners in de openbare ruimte. Wat als dit anders uitpakt?

Reactie gemeente:

De parkeersituatie in en rondom het CityCentrum zullen wij na oplevering van de appartementen aan de Bossebaan monitoren. Mocht uit deze monitoring blijken dat er sprake is van parkeeroverlast, dan bekijken wij hoe deze op te lossen is. De verwachting is overigens dat, door te voldoen aan de parkeernormen, er geen sprake is van parkeeroverlast.

k. Hoe wordt geborgd dat er ook echt inspraak plaatsvindt? Ontwikkelaar geeft aan dat hierover tijdig overleg wordt gepleegd met toekomstige beleggers, maar dat geeft geen zekerheid.

Reactie gemeente:

Zie reactie sub e.

l. Onder het kopje vraaggericht werken staat dat het plan nog verbeterd kan worden. Wat gebeurt er met deze opmerking? Hoe wordt dit verbeterd?

Reactie gemeente:

Op het advies van het coördinatieteam Wonen met betrekking tot het onderdeel 'vraaggericht werken' is een reactie gegeven door het projectteam. Hierin is niet aangegeven dat deze opmerking leidt tot aanpassing van de plannen.

m. De 'wauw'-factor is onduidelijk, wat is de definitie hiervan?

Reactie gemeente:

Wat de 'wauw'-factor inhoudt staat beschreven in de 'concretisering van de Brainport principes' van het SGE (vastgesteld 5 maart 2020). Hierin staat onder andere vermeld dat de 'wauw'-factor betekent dat (soms) 'meer dan een gemiddelde' kwaliteit wordt verlangd, of een verbijzondering op een markante plek.

n. Er zijn geen garanties dat het groen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Reactie gemeente:

Voor het groen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat 30% groen wordt ingericht en in stand wordt gehouden. Zie ook de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.3.2.

o. Er wordt aangegeven dat fietsenbergingen worden gerealiseerd, maar wie controleert dit en hoe wordt dit geborgd?

Reactie gemeente:

In het Bouwbesluit worden eisen aan bergingen en buitenruimtes bij woonfuncties gesteld. Deze bergingen zijn onder andere bedoeld voor het stallen van fietsen. Wij zien geen redenen om aanvullende regels in het bestemmingsplan op te nemen.

p. In paragraaf 2.2 van het Akoestisch onderzoek staat vermeld dat de verkeersgegevens afkomstig zijn van het verkeersmodel 2030 waardoor geen groeipercentage is gehanteerd in het onderzoek. Waarom is er geen groeipercentage opgenomen? De groei moet toch ook in onderzoeken mee worden genomen?

Reactie gemeente:

De verkeersgegevens komen uit een verkeersmodel, waarin de verkeersgegevens zijn geprognostiseerd voor 2030. Dit is niet gedaan door verkeerstellingen te doen en vervolgens met een groeipercentage het maatgevende jaar 2030 te berekenen, maar een verkeersmodel

wordt gegenereerd door een rekenmodel waarin verkeerstellingen en de voorzienbare toekomstige ontwikkelingen (onder andere arbeidsplaatsen, inwoners, grote verkeersplannen in de regio) worden verwerkt. Op deze manier is de eventuele groei van het verkeer meegenomen. Dat is een nauwkeurigere prognose van de toekomst dan uitgaan van telgegevens uit een bepaald jaar en daarmee met een groeipercentage de toekomstige verkeersintensiteiten bepalen.

q. In het richtdocument duurzaamheid is sprake van een eenzijdige benadering van de ontwikkeling. Het zijn verkooppraatjes, waarbij onvoldoende naar de belangen van de omwonenden is gekeken.

Reactie gemeente:

In het richtdocument duurzaamheid staan de ambities op het gebied van duurzaamheid benoemd. Wij zien geen aanleiding om deze naar aanleiding van de zienswijze aan te passen.

r. Op blz. 46 staat aangegeven dat de gemeente de GPR niet gebruikt. Wordt hier dan geen invulling aan gegeven?

Reactie gemeente:

Jawel, de gemeente hanteert GPR (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn)-scores en streeft naar een gemiddeld GPR-gebouw rapportcijfer van 7,5. Het plan behaalt deze score.

s. Waar komen de 13 verdiepingen vandaan? In de Structuurvisie wordt deze niet aangegeven. Het eerdere ambitieniveau van 7 lagen is nog steeds van toepassing

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reacties in paragraaf 4.1.2. en 4.10.6, sub p.

Conclusie

Naar aanleiding van deze onderdelen van de zienswijze wordt:

- het concept-advies van het coördinatieteam Wonen (van 18 maart 2020) als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zoals gesteld in paragraaf 4.3.3.

4.10.8. Reclamant 15

[15a](#) en [15b](#).

a. Bij moderne woongebouwen horen geen bovengrondse parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.6, sub c.

b. Het plan is in strijd met de Structuurvisie.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.1.2 en 4.10.1, a.

c. Voelen zich niet gehoord door het projectteam. Vele inhoudelijke vragen zijn bewust of onbewust niet beantwoord.

Reactie gemeente:

Wij betreuren het dat reclamant zich niet gehoord voelt. Wij hebben getracht de bedenkingen van de omwonenden bij de plannen zo goed mogelijk te wegen en te betrekken. Zo was bekend dat er bedenkingen waren over de gevolgen van het plan voor de zoninval en schaduwwerking, waar wij nader onderzoek naar hebben gedaan. Ook hebben wij vele vragen van reclamant beantwoord en diverse gesprekken met reclamant gevoerd. Dat wij niet op alle vragen antwoord konden geven, omdat deze bijvoorbeeld op de uitvoering waren gericht, betekent niet dat wij bewust geen antwoord op de vragen wilden geven. Dat we uiteindelijk over een aantal aspecten niet dezelfde mening zijn toegedaan, staat hier los van.

d. Zichtlijnenstudie is geen onderdeel geweest van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.6, sub a.

e. Spelregels met betrekking tot de maximale bouwhoogte zijn gedurende het spel veranderd.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.1, sub b.

f. Er zijn beschamende tactieken gebruikt, waar een klacht tegen is ingediend.

Reactie gemeente:

De gemeente herkent zich niet in het toepassen van beschamende tactieken en heeft juist getracht open en eerlijk de omwonenden te informeren. Dat we het niet altijd eens zijn over bepaalde zaken is een ander verhaal. De ingediende klacht tegen de gemeente is inmiddels afgehandeld.

- g. Vier alternatieve invullingen zijn aangedragen met het verzoek deze ook in de afweging mee te nemen. De alternatieven zijn:*
- 1. 12,5 hoog, waarbij gebouw A en D worden gewisseld. Voordelen zijn dat hierdoor een hoge toren erbij komt in Veldhoven met een beter uitzicht op de Repel en zijn er minder omwonenden die overlast hebben van de toren. Wel is het nadeel dat er dan nog steeds veel overlast is voor veel omwonenden.*
 - 2. Tot 7 hoog (A en D = 7, B en C = 4); hierbij wordt A verhoogd en het onderste deel van D. Tevens is er 1 grotere geheel ondergrondse parkeergarage en geen tot een heel beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen. De woonoppervlakte is hierbij 2% minder ten opzichte van het huidige plan. Voordelen zijn dat de leefbaarheid voor de nieuwe bewoners en omwonenden verbeterd, er meer ruimte is voor openbaar groen, minder overlast is voor alle omwonenden. Het nadeel is dat dit leidt tot mogelijk iets duurdere appartementen.*
 - 3. A en D = 6, B en C = 3; woonoppervlakte 80% van huidige plan; zonder bovengrondse parkeerplaatsen (210 geheel ondergronds). Voordeel hiervan is een betere leefbaarheid voor de nieuwe bewoners en omwonenden, meer ruimte voor openbaar groen en minder overlast voor alle omwonenden. Nadeel is minder appartementen.*
 - 4. A en D = 5,5, B en C = 2,5; woonoppervlakte 60% van huidige plan; zonder bovengrondse parkeerplaatsen (2 half verdiepte parkeergarages met 170 parkeerplaatsen). Voordeel is betere leefbaarheid, meer ruimte voor openbaar groen en minder overlast voor omwonenden. Nadeel is minder appartementen.*

Reactie gemeente:

Het kiezen van de hoogte op de hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan is bewust gekozen omdat deze locatie direct grenst aan de zuidentree van het City Centrum. Door het hoogte-accent te wisselen met gebouw A is er geen goede verbinding meer met de zuidentree van het City Centrum. Het hoogte-accent dient het City Centrum juist te benadrukken. De hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan is hiervoor de meest geschikte locatie. Een verbinding met het City Centrum gebeurt onvoldoende als het hoogte-accent bij gebouw A wordt gerealiseerd. Alternatief 1 heeft dan ook niet de voorkeur.

Alternatief 2 ziet op een meer gelijkmatige verdeling van de hoogten over de verschillende appartementengebouwen. Deze verdeling geeft niet meer het gewenste oriëntatiepunt naar het City Centrum.

Hetzelfde geldt voor alternatieven 3 en 4. Bovendien leiden alternatieven 3 en 4 tot een forse vermindering van het aantal appartementen. Gelet op de woningbehoefte hebben ook deze alternatieven niet onze voorkeur.

h. Vrees bestaat dat de luchtkwaliteit door het plan significant verslechtert.

Reactie gemeente:

De zorgen over fijnstof worden niet onderbouwd. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

i. De veiligheid gedurende de sloop, de bouw en na de realisatie van het plan is onderbelicht en moet beter onderzocht worden.

Reactie gemeente:

Veiligheid bij de sloop en bouw van de gebouwen zullen bij de uitvoering nader bekeken worden. Het bestemmingsplan heeft hier verder geen betrekking op. Door de vrijliggende voet- en fietspaden aan de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan met verkeerslichten zijn er geen redenen om aan te nemen dat voorliggend plan een negatief effect heeft op de veiligheid voor het langzaam verkeer.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt een zichtlijnenstudie als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.10.9. Reclamant 16

a. De hoogte wijkt af van de oorspronkelijk in de coalitie gemaakte afspraken van 8 woonlagen;

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.6, sub p.

b. Er is geen woonplicht van de woningen waardoor speculanten die de woningen kopen, geen binding hebben met Veldhoven en ook hier niet woonachtig wensen te zijn. Op deze manier wordt de schaarse nieuwe woonruimte niet adequaat ingezet.

Reactie gemeente:

Het opnemen van een woonplicht is niet iets wat in een bestemmingsplan kan worden opgenomen. Ook is er geen aanleiding om te verwachten dat speculanten de woningen gaan kopen.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.10. Reclamant 17

a. Qua geluidsbelasting zijn er nu al reflecties en staande golven te constateren. Simulatieresultaten / modelvorming zonder de input van een lokale monitoring/karakterisering doet geen recht aan de complexiteit van de materie. Ook moet de verdere bebouwing achter de woning van reclamant deel uitmaken van de simulatie omdat ook daar geluid vanuit de Burgemeester van Hoofflaan duidelijk wordt versterkt. Er moet niet louter worden vertrouwd op rekenmodellen.

Reactie gemeente:

Staannde golven ontstaan alleen bij een zuivere toonsoort van één frequentie welke een substantieel hoger geluidniveau produceert dan het achtergrondgeluid. In de praktijk zijn er vele toonhoogtes te horen ten gevolge van al het achtergrondgeluid en het wegverkeersgeluid. De kans is nihil dat er staannde golven te constateren zijn door reflecties van het wegverkeer op de tegenoverliggende bebouwing.

Het is echter wel mogelijk dat er nu reflecties waar te nemen zijn ten gevolge van de tegenoverliggende bebouwing. Er is in het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep echter aangetoond dat de toename van de reflecties ten gevolge van de nieuwbouw niet hoorbaar zullen zijn.

Het doel van een akoestisch onderzoek bij een hogere waarde procedure is de geluidbelasting te bepalen op de gevels van de nieuwbouw. Woningen achter de eerstelijns bestaande bebouwing hebben hier niet of nauwelijks effect op en zijn terecht niet ingevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing en het bepalen wat eventuele toename zou zijn op omliggende bebouwing kan eveneens aangegeven worden dat bebouwing achter de eerstelijnsbebouwing niet of nauwelijks invloed heeft op de geluidbelasting van de gevel aan de zijde van de weg.

b. Een alternatieve invulling is om het hoogte-element van gebouw D van plaats te wisselen met gebouw A. De huidige invulling heeft de volgende nadelen ten opzichte van dit alternatief: gehele hoek Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan krijgt een grotere geluidsbelasting; er zijn meer en kortere geluidsreflecties met de hoogbouw De Bree; vanwege de meer ingesloten ligging is er meer kans op windfluiten; er zal meer fijnstofbelasting zijn.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.5, sub h. Het doel van een hogere waarde procedure is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw. De geluidbelasting op de appartementencomplexen zal niet of nauwelijks wijzigen door de gebouwen A en D te wisselen. Daarnaast volgt uit het nader uitgevoerde akoestisch onderzoek over de geluidsbelasting op de omliggende woningen (zie paragraaf 4.9) dat de geluidbelasting als gevolg van reflecties niet hoorbaar is. Deze zal ook bij wisseling van de gebouwen niet hoorbaar worden. Ook de opmerking van reclamant dat er meer kans zou zijn op windfluiten is niet juist. Zoals uit het windklimaatonderzoek volgt, is windgeluid gerelateerd aan de uiteindelijke detaillering van het gebouw en niet zozeer aan de massa van het gebouw of de ingesloten ligging. Waarom de belasting van de fijnstof bij wisseling van de hoogte-elementen minder zou zijn, wordt niet begrepen bij een gelijkblijvend aantal woningen.

c. Indruk bestaat dat dit plan de enige optie is om tegemoet te komen aan de woningbehoefte; een gestructureerde aanpak ontbreekt. Er zijn echter andere locaties waar ook woningbouw gerealiseerd kan worden, zoals de locatie van Zuidzorg, gebied tegenover de Paladijn, locatie van de voormalige wasserij Pigeaud, het garagebedrijf Verdonk, het oude waterleidinggebouw en het terrein van de voormalige locatie van basisschool de Ganzepoel. Een goede verdeling over de inbreidingen qua aantallen, minder vol en hoog zou verwacht worden.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragraaf 4.10.6, sub b. Er is wel degelijk sprake van een gestructureerde aanpak om te voorzien in de woningbouwbehoefte. Zo heeft het college een 'aanpak woningbouwversnelling' vastgesteld. Inmiddels zijn voor diverse locaties al

verzoeken ingediend, in behandeling of zijn voorbereidingen voor herontwikkeling gestart. Zo ook de genoemde locaties van Zuidzorg, Pigeaud en het garagebedrijf Verdonk. Bij al deze locaties wordt maatwerk geleverd en wordt bezien hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden en met welke bouwmassa's een verantwoorde stedenbouwkundige invulling kan worden bereikt.

d. Het bestemmingsplan is niet in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragrafen 4.1.2 en 4.10.1, sub a.

e. Vraagtekens bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In paragraaf 3.3.3. en 6.2.1. van de toelichting is opgenomen dat buurtbewoners uitgebreid zijn betrokken. Dit is echter minimaal geweest, en er is geen overleg van en door de gemeente met de omwonenden gevoerd. Er is dan ook geen sprake geweest van een zorgvuldige omgevingsdialoog. Een enkele positieve reactie zoals in paragraaf 6.2.1 aangegeven mag niet doorslaggevend zijn.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder paragrafen 4.2.2 en 4.10.5, sub g.

f. Reclamant heeft twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien er van de Ruimtelijke Structuurvisie wordt afgeweken en niet vaststaat dat de gemeente geen enkele kosten op zich heeft genomen, staat niet vast dat wordt voldaan aan artikel 6.24, eerste lid, onder a, van de Wro.

Reactie gemeente:

Artikel 6.24, eerste lid, onder a Wro regelt dat bij het aangaan van een exploitatie-overeenkomst bepalingen opgenomen *kunnen* worden over financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie. De opmerking dat aan dit artikel niet wordt voldaan, wordt niet begrepen. Hetgeen in artikel 6.24, lid 1 onder a Wro is opgenomen betreft immers een mogelijkheid en geen verplichting. De opmerking dat er twijfels zijn over de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn onterecht, aangezien in de anterieure overeenkomst de kosten voor de ambtelijke uren worden verhaald. Daarnaast is in de anterieure-exploitatie overeenkomst geregeld dat er een bijdrage aan Bovenwijkse Voorzieningen wordt betaald.

g. Nergens is een totaaloverzicht wat nu exact tot het onderhavige bestemmingsplan behoort en waar dan te vinden.

Reactie gemeente:

Wat tot het onderhavige bestemmingsplan behoort is te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Hier is het ontwerpbestemmingsplan in het geheel te raadplegen.

h. In de toelichting wordt naar het gewenste resultaat toegeschreven. De toelichting lijkt op een verkoopbrochure. Een bestemmingsplan zou beter een algemeen en strikt juridisch kader moeten bieden.

Reactie gemeente:

Het juridische kader van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en verbeelding. De opmerkingen van reclamant over de 'verkoopbrochure' verwijzen naar alle waarschijnlijkheid naar het Richtdocument duurzaamheid, waarin ambities voor het plan met betrekking tot duurzaamheid zijn geformuleerd. Omdat de gemeente Veldhoven veel belang hecht aan de duurzaamheid heeft initiatiefnemer de ambities op dit gebied voor het plan uitgewerkt en is dit informatief opgenomen in de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

i. Doordat het SGE een controlerende taak op zich neemt, levert de gemeenteraad soevereiniteit in.

Reactie gemeente:

In het Regionale Afsprakenkader van het SGE (2017) is afgesproken dat nieuwe woningbouwontwikkelingen ontwikkeld dienen te worden aan de hand van 7 Brainport Principes. Het doel hiervan is onder andere een kwaliteitsverbetering van het woningaanbod en het aanbieden van een diverser woningaanbod in het SGE. In plaats van dat de verschillende gemeenten elkaar gaan beconcurreren, werken de 9 SGE-gemeenten samen om het kwaliteitsniveau van de nieuwe woningen en woonomgevingen te verhogen. Om alle plannen goed op elkaar af te stemmen is het Coördinatieteam Wonen door het SGE in het leven geroepen die meedenkt en adviseert over de verschillende woningbouwplannen. Zij beoordeelt of de plannen voldoen aan de gestelde Brainport Principes. Hiermee vindt in feite de regionale afstemming over het plan plaats. De opmerking dat de gemeenteraad hiermee haar soevereiniteit inlevert is onjuist. Het is altijd aan de gemeenteraad om te besluiten of een plan voldoende kwaliteit heeft en of het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

j. Het verplichte advies van het SGE bevat veel willekeur. Wat is het 'koesteren van identiteit'?

Reactie gemeente:

Wat de verschillende brainportprincipes betekenen is nader uitgewerkt in het document 'Concretisering Brainport Principes' zoals vastgesteld op 5 maart 2020. Op basis van de deskundigheid van de leden van het coördinatieteam worden de nieuwbouwontwikkelingen beoordeeld en adviseert het CT Wonen aan de portefeuillehouders Wonen van het SGE.

k. We moeten terug naar meer objectiviteit en neutraliteit van de gemeente. De gemeente heeft de regie uit handen gegeven aan de initiatiefnemer.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft de regie niet uit handen gegeven. Aan de hand van deskundige beoordelingen en objectieve onderzoeken zijn wij van mening dat de ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het gebied, een belangrijke bijdrage levert aan het voorzien in de woningbouwbehoefte, de ontwikkeling van toegevoegde waarde wordt geacht voor het City Centrum en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.11. Reclamant 18

a. Alles wordt uit de kast gehaald om hoogbouw van 12 woonlagen aan te prijzen als spectaculair, hoofdaccentmarkering zuid-entree City Centrum, prachtig uitzicht en stedelijke allure. Waarom wordt de nieuwbouw niet ingepast in de bestaande omgeving? De vergelijking met De Repel is niet juist. Deze staat niet aan een entree van het City Centrum en wordt grotendeels omringd door gebouwen met een publieke functie. Hier gaat het over een gebouw in een woonwijk, het is niet de schakel tussen het centrumgebied en de woonwijk. Ook staat de hoogbouw niet aan de entree van het City Centrum, de Bossebaan zit er als verkeersader tussen.

Reactie gemeente:

Allereerst verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 4.1.2. In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is aangegeven dat de ambities voor de Stedelijke As gericht zijn op het verschaffen van een stedelijke identiteit met (hoog)stedelijke voorzieningen en bebouwing. Het plan voor de Bossebaan voorziet hierin. De verwijzing dat een vergelijking met De Repel niet juist is, onderschrijven wij niet. Ook al is De Repel niet direct aan de noordentree van het City Centrum gelegen, toch vormt het een oriëntatiepunt. Het toekomstige gebouw aan de Bossebaan vormt voor de andere entree een oriëntatiepunt. Dat De Repel wordt omringd door gebouwen met een publieke functie is verder niet relevant. Ondanks dat de Bossebaan als verkeersader tussen het toekomstige gebouw en de entree van het City Centrum staat, kan de verbinding met het plan wel worden gemaakt.

b. De opmerking in het bestemmingsplan dat je prachtig uit kijkt over de bomen klopt vanuit het plan maar een deel van de bewoners van de Begijnstraat zullen hier anders over denken. Ook dat dit 'verheffend boven de bomen' is moet je niet willen in een parkomgeving. Het wonen in een parkachtige omgeving wordt verstoord door de hoogbouw die er als een stenen kolom boven alles uitsteekt.

Reactie gemeente:

Het wonen in een parkachtige omgeving kan goed gestalte krijgen in combinatie met hoogbouw. Door de hoogte te kiezen blijft er ruimte over voor een groene inrichting en uitstraling.

c. De gezochte argumenten voor de inpassing van de muziekschool dat dit zorgt voor een bijzondere woonomgeving, namelijk flarden van muziek gecombineerd met vogelgefluit is een vergezocht argument. De Muziekschool is een vreemde eend in de bijt in een woonomgeving. Als de Muziekschool onderdeel was geworden van het complex bibliotheek-theater-bioscoop kon de ontstane ruimte ten goede komen voor woningbouw in een nieuwe woningbouw omgeving.

Reactie gemeente:

Eerder is onderzocht of de Muziekschool verplaatst kon worden. Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad echter besloten dat de investeringen die hiervoor gedaan moesten worden te hoog waren. Op basis hiervan is besloten niet over te gaan tot een verplaatsing van de Muziekschool. Ondanks dat de Muziekschool op de huidige locatie gehuisvest blijft, zijn wij van mening dat deze goed in de plannen is ingepast. Vertegenwoordigers van de Muziekschool zijn bij de planvorming betrokken.

d. Het aanbieden van deelauto's en elektrische deelfietsen is alleen een adequaat middel voor terugdringen of voorkomen van het gebruik van eigen auto's als er gebruiksgemak is en voldoende aanbod.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het benodigd aantal parkeerplaatsen uitgegaan van de CROW-normen (publicatie 381). Enkel als is aangetoond dat door het nemen van mobiliteitsmaatregelen (zoals het aanbieden van deelauto's) een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd, kan van de gestelde parkeernormen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden afgeweken. Omdat de maatregelen hieromtrent nu nog niet bekend zijn, is de CROW-parkeernorm nog van toepassing.

e. Het argument om hoogbouw te rechtvaardigen om daarmee geen inbreuk te hoeven maken op het dorpse karakter van de overige wijken is een slecht argument.

Reactie gemeente:

De locatie is gelegen aan de Stedelijke As, zoals bepaald in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven. In deze visie is er bewust voor gekozen om een Stedelijke As aan te wijzen. In deze zone worden mogelijkheden geboden voor het versterken van het stedelijke karakter, door de toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling. In de visie wordt hierbij aangegeven dat het stedelijke karakter ervoor zorgt dat de druk om dat stedelijke aspect binnen de overige wijken van Veldhoven te realiseren, hierdoor juist wordt weggenomen. Dit argument is vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie en onderschrijven wij nog steeds.

f. Veldhoven is geen middelgrote stad en hoeft geen stad te zijn. Daarvoor is Eindhoven. Het benoemen van het City Centrum als stedelijke allure is fout. Het plan Bossebaan moet het dorpse en groene karakter zoveel mogelijk uitstralen; hoogbouw past hier niet in.

Reactie gemeente:

Inmiddels is Veldhoven uitgegroeid tot een middelgrote stad. Hierbij heeft Veldhoven stedelijke voorzieningen en ook een stedelijke allure. Dit is terug te vinden in het City Centrum met een breed aanbod van voorzieningen. In de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is er bewust voor gekozen om met de aanwijzing van de Stedelijke As hier te kiezen voor stedelijke invulling.

g. In het bestemmingsplan staat vermeld dat 'De Burgemeester van Hoofflaan kan in sterkere mate als aanloopstraat naar het City Centrum dienen, met een mix van kleinschalige detailhandel, (zakelijke) dienstverlening en doelgerichte winkels'. Dit heeft nog nergens toe geleid. Gelet op de leegstand in het City Centrum is het de vraag of deze aanloopstraat gedachte nog een juiste is.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar een citaat dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wat verwijst naar het gestelde in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

h. Sluit de Schimmerik af naar de Burgemeester van Hoofflaan. Onsluit via een verbinding tussen de Van Aelstlaan en de Bossebaan die aansluit op de rotonde. Fietsers en voetgangers hebben deze route niet echt nodig. De parkeerplaatsen aan de Schimmerik worden dan alleen gebruikt door de mensen die daar moeten zijn omdat ze er wonen (aan de Schimmerik of in de appartementen) of er op bezoek moeten. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid bij de Schimmerik-Burgemeester van Hoofflaan beter. Of je zou kunnen overwegen om van de Schimmerik eenrichtingsverkeer te maken richting de Bossebaan. Aan de westkant de ontsluiting tussen de Van Aelstlaan en Bossebaan ook eenrichting maken te weten alleen van de rotonde af.

Reactie gemeente:

Verkeerskundig zien wij geen aanleiding de Schimmerik af te sluiten bij de kruising met de Burgemeester van Hoofflaan. Ook is er geen aanleiding om eenrichtingsverkeer op de Schimmerik in te voeren en de Schimmerik 'om te leggen' naar de rotonde Bossebaan. De bestaande kruising Schimmerik-Burgemeester van Hoofflaan kan de verkeerskundig beperkte verkeerstoename op een veilige wijze verwerken. Het merendeel van het verkeer van/naar het plan rijdt via de rotonde Bossebaan. De meeste parkeerplaatsen zijn via die route (rotonde Bossebaan) te bereiken, inclusief de twee privé-parkeergarages van het nieuwbouwplan

i. Is er gekeken naar hergebruik van het gebouw van de Rabobank als appartementengebouw?

Reactie gemeente:

Nee, de plannen zien op herontwikkeling van het gehele plangebied.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.12. [Reclamant 27](#)

Hoe zit het met de ventilatie van de parkeergarage? Krijgen we deze vieze lucht in de slaapkamer?

Reactie gemeente:

De parkeergarage zal half verdiept worden uitgevoerd. Er worden openingen (roosters) in de wanden aangebracht waardoor de parkeergarage op een natuurlijke manier wordt geventileerd. Een dergelijke voorziening moet voldoen aan technische eisen. Het plan draagt verder 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Reclamanten hebben niet aangegeven of aangetoond waar deze vermeende overlast op is gebaseerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.13. [Reclamant 32](#)

Te dicht aan de weg, teveel stikstof.

Reactie gemeente:

De toekomstige woongebouwen zijn op een afstand van ongeveer 20 meter gesitueerd van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan. Dit zijn gangbare en acceptabele afstanden, waardoor bovendien ruimte is voor een goede groene ruimte rondom de toekomstige bebouwing. Het teveel aan stikstof wordt niet onderbouwd. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan het bestemmingsplan worden vastgesteld en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.14. [Reclamant 33](#)

a. Vrees dat autolichten binnen schijnen als de auto's de parkeergarage inrijden.

Reactie gemeente:

Bij zowel de positionering van de toegang van de parking onder blok B als C is hier rekening mee gehouden. Zo is de toegang tot de parkeergarage van gebouw C direct onder het gebouw gelegen, zodat er geen sprake is van overlast van het schijnen van lichten bij het inrijden in de parkeergarage. Bij gebouw B is de toegang tot de parkeergarage op een afstand van ongeveer 43 meter gelegen ten

opzichte van de voorgevel van de woningen aan de Schimmerik. Door deze grote afstand zal er ook minimale overlast zijn van verkeerslichten die binnen schijnen voor de betreffende woningen.

b. Parkeeroverlast leidt tot verminderde veiligheid voor onder andere kinderen.

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven in onze reactie onder 4.6.2. verwachten wij geen parkeeroverlast. De parkeersituatie in en rondom het CityCentrum zullen wij na oplevering van de appartementen aan de Bossebaan monitoren. Mocht uit deze monitoring blijken dat er sprake is van parkeeroverlast of dat er sprake is van verkeersonveilige situaties, dan bekijken wij hoe deze op te lossen is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.15. [Reclamant 51](#)

Wil niet dat bomen gekapt worden.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de herontwikkeling dienen enkele bomen gekapt te worden. De waardevolle volwassen bomen aan de zijde van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan blijven overigens wel zoveel mogelijk behouden. Door het realiseren van 30% groen in het totale plangebied is er sprake van een duidelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie (zie ook de gemeentelijke reactie onder paragraaf 4.3.2). Dat enkele bomen worden gekapt, is hierdoor acceptabel.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.16. [Reclamant 59](#)

a. Verkeersdrukke; met name in de ochtend- en avondspits; ook ivm schoolgaande kinderen.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie paragraaf 4.6.2 en 4.10.5, sub e.

b. Vervuiling/milieuproblemen ivm meer verkeer en bouwwerkzaamheden.

Reactie gemeente:

Eventuele vervuiling door bouwwerkzaamheden is tijdelijk van aard en er is geen aanleiding om er vanuit te gaan dat deze van dergelijke omvang zijn dat de planvorming hierdoor geen doorgang kan vinden. Verder volgt uit de uitgevoerde onderzoeken dat er geen sprake is van een dergelijke vervuiling of milieuproblemen in verband met het extra verkeer dat als gevolg daarvan het plan geen doorgang kan vinden.

c. Er is risico voor schade bij de bouw aan omliggende woningen (door heien en bouwverkeer);

Reactie gemeente:

Over mogelijke schade bij de realisering van het project kan contact worden opgenomen met de initiatiefnemer. Dit staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

d. Waardevermindering omliggende woningen.

Reactie gemeente:

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

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.17. [Reclamant 60](#)

a. Hoogte vermindert opbrengst van zonnepanelen.

Reactie gemeente:

Uit de zonnestudie volgt dat er geen tot vrijwel geen sprake van schaduwwerking is op de woning van reclamant (zie ook reactie 4.4.2). Hierdoor zal er ook geen sprake zijn van vermindering van opbrengsten van de zonnepanelen. Mocht reclamant van mening zijn dat er wel sprake is van schade, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend.

b. Torenflat zou toegang tot het City Centrum markeren, maar daar is aan die zijde helemaal geen parkeergelegenheid voor. Daarom voorkeur voor laagbouw.

Reactie gemeente:

Dat het de bedoeling is dat de nieuwe gebouwen de toegang van het City Centrum markeren is juist. De bebouwing zou een oriëntatiepunt moeten zijn en de entree naar het City Centrum mede moeten benadrukken. Dit betekent echter niet dat er dan op die locatie ook direct geparkeerd moet kunnen worden door bezoekers van het City Centrum. In en rondom het City Centrum zijn hier voldoende parkeervoorzieningen voor aanwezig. Door goede verwijzingen naar deze parkeervoorzieningen worden de bezoekers naar de juiste locaties geleid.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.18. [Reclamant 61](#)

a. Opbrengst van zonnepanelen wordt substantieel minder en er ontstaat planschade voor de 52 woningen van het appartementencomplex VVE Bree.

Reactie gemeente:

Indien men van mening is dat door het bestemmingsplan waardevermindering van de woningen optreedt, kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade bij de gemeente worden ingediend. Deze aanvraag staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

b. Zichtlijnen studie van 2018 is fout. Hierin is niet de lage zonstand vanaf oktober t/m maart meegenomen. Die staat niet boven het gebouw van 12 verdiepingen maar achter het gebouw.

Reactie gemeente:

De zichtlijnenstudie heeft geen betrekking op de stand van de zon en de gevolgen hiervan, maar geeft inzicht in de impact van de nieuwe bebouwing op het zicht op omliggende bestaande woningen. Voor de gevolgen van de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omliggende woningen is een bezonningsstudie in het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd en is nog een nader onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd. De gevolgen hiervan staan in paragraaf 4.4.2 beschreven.

c. Welke studie is gemaakt bij hogere windsnelheden, zoals draaiwinden en wervelwinden die schade aan daken kunnen veroorzaken.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn in bijlage 15 de resultaten van een windklimaatonderzoek opgenomen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het windklimaat rond de geplande bebouwing over het algemeen gunstig is.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.19. Reclamant 62

a. De gemeente heeft de regie uit handen gegeven aan de initiatiefnemer en die heeft hele andere belangen dan zij als omwonenden. De hoogte van de gebouwen stond al lang vast, over details kan niet gesproken worden.

Reactie gemeente:

Zie onze reacties in de paragrafen 4.2.2 en 4.10.10, sub k.

b. Kwaliteit boven kwantiteit: kijken naar de leefbaarheid aldaar en overlast voor omwonenden dient beperkt te blijven.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie in paragraaf 4.2.2. Uit het bestemmingsplan volgt dat na realisering van de woongebouwen het woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden aanvaardbaar is. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbare overlast voor omwonenden.

c. De zichtlijnenstudie is bewust of onbewust niet ter inzage gelegd.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie in paragraaf 4.10.6, sub a.

d. De maximale hoogte van 38 meter is enkel stedenbouwkundig onderbouwd, ondanks de duidelijke signalen van direct omwonenden.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie in paragraaf 4.1.2. en 4.2.2.

e. Voelen zich niet gehoord.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie in paragraaf 4.10.1, sub d.

f. De indirecte druk/invloed van het SGE en de politiek uit Den Haag is zorgelijk.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van druk vanuit het SGE. Het SGE denkt en adviseert mee om plannen naar een hoger niveau te brengen. In voorliggend plan hebben zij hier ook in meegedacht.

g. Het is fout gegaan met het plan door de hoogbouw niet met de omwonenden af te stemmen. Ook is het fout gegaan door het behoud van de Muziekschool waardoor het op deze plek te druk is geworden en leidt tot overlast.

Reactie gemeente:

De realisering van 4 woongebouwen waarvan één gebouw een hoogte-accent heeft gekregen is wel besproken met de omwonenden. Duidelijk is dat reclamanten over deze hoogbouw een andere mening hebben. Voor de verantwoording waarom wij toch van mening zijn dat een hoogte-accent op deze locatie aanvaardbaar en gewenst is, verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 4.1.2 en 4.2.2. Ook zijn wij van mening dat het plan niet te druk wordt. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 4.6.2. Eerder is onderzocht of de Muziekschool verplaatst kon worden. Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad echter besloten dat de investeringen die hiervoor gedaan moesten worden te hoog waren. Op basis hiervan is besloten niet over te gaan tot een verplaatsing van de Muziekschool. Ondanks dat de Muziekschool op de huidige locatie gehuisvest blijft, zijn wij van mening dat deze goed in de plannen is ingepast en dat het plan niet te druk wordt.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de zichtlijnenstudie aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.10.20. [Reclamant 63](#)

a. De maximale bouwhoogte mag 14 meter bedragen gemeten vanaf het parkeerdek (24 meter boven NAP). In artikel 1.67 is immers opgenomen dat binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' de bovenkant van de parkeergarage moet worden aangehouden. Omdat onbekend is wat de aanlegdiepte van de stallingsgarage wordt cq wat de huidige maaiveldhoogte boven NAP is, is onduidelijk hoe hoog uiteindelijk de bouwmassa van gebouw B mag worden. Hierdoor zou een bouwmassa (bij een huidig maaiveldhoogte van 22 meter boven NAP) van 16 meter tegenover de woning van reclamanten hoog mogelijk kunnen zijn. Dit vinden reclamanten onaanvaardbaar hoog.

Reactie gemeente:

In artikel 1.67, sub a is inderdaad bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' het peil de bovenkant van de parkeergarage, zijnde 24 meter boven NAP, is. In artikel 2.2 van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten wordt vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw. Het maaiveld bevindt zich op een hoogte van gemiddeld 22,7

meter boven NAP. Dit betekent dat de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van het perceel van reclamanten 15,3 meter hoog mag worden. De woning van reclamant is op een afstand van ongeveer 20 meter gelegen van het te realiseren gebouw B. Vanaf het toekomstige gebouw B is er zicht op het perceel en de voorkant van de woning van reclamanten. Hoewel hierdoor mogelijk enigszins de privacy van reclamanten wordt aangetast en het uitzicht verandert, zijn wij van mening dat dit niet onaanvaardbaar is. Hierbij wegen wij in onze overweging mee dat enkel zicht op de voorgevel van reclamanten is. Daarnaast zijn wij van mening dat ten opzichte van de bestaande situatie er sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Dit, in combinatie met de algemene belangen die worden gediend met dit plan (zie ook de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.2.2), maken dat wij het plan voort willen zetten.

b. De nieuwe planregels staan niet in verhouding tot de vigerende planregels. De bouwhoogte wordt significant hoger, wat leidt tot privacy-vermindering en belemmering van het uitzicht, in combinatie met een gelijke bebouwingsafstand van de bouwmassa's.

Reactie gemeente:

Aan het geldende bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Het plangebied was in het geldende bestemmingsplan 'Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017' grotendeels bestemd voor 'Bedrijf' en 'Kantoor'. Inmiddels stond het bedrijf en kantoor al geruime tijd leeg en vroeg deze locatie om een herontwikkeling. Zoals ook aangegeven in de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.2.2. hechten wij veel belang aan het realiseren van nieuwe woningen gelet op de grote woningbouwbehoefte en de gesloten Woondeal. De bestaande panden zijn jarenlang te koop aangeboden, maar er was geen belangstelling voor nieuwe bedrijfs- en kantoorfuncties op deze locatie. Marktpartijen hebben wel belangstelling om nieuwe appartementen te realiseren om invulling te geven aan de lokale en regionale woonbehoefte. Gelet op de ligging aan de Stedelijke As en nabij het City Centrum hebben wij voor deze locatie een meer verstedelijkt woonmilieu voor ogen. Met de afweging van alle betrokken belangen (zie ook paragraaf 4.2.2) hebben wij hiervoor het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

c. Een aanvaardbare oplossing is om voor gebouw B een maximale bouwhoogte te hanteren van 11 meter vanaf 24+ NAP met behoud van halfverdiepte stallingsgarage (één bouwlaag minder) in combinatie met het vergroten van de onderlinge bebouwingsafstand tussen de bouwvlakken met ca 7 meter (onderlinge bouwafstand tussen bebouwing van 11 meter naar 18 meter);

Reactie gemeente:

Reclamanten geven in de zienswijze aan dat zij de onderlinge bebouwingsafstand tussen de bouwvlakken met ongeveer 7 meter willen vergroten; van 11 naar 18 meter. De afstand in het geldende bestemmingsplan tussen de woonbestemming en de bedrijvenbestemming bedraagt 11 meter (afstand tussen de bestemmingsvlakken) en de afstand tussen de woonbestemming van reclamanten en het bouwvlak van de bedrijfsbestemming bedraagt circa 16 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de afstand tussen de woonbestemming van reclamanten en de nieuwe woonbestemming circa 15 meter, met een afstand tot de halfondergrondse parkeergarage op 16 meter afstand. Deze parkeergarage mag een maximale bouwhoogte hebben van 24 meter boven NAP, wat betekent dat de hoogte hier ten opzichte van het aangrenzende maaiveld maximaal 1,3 meter zal bedragen. Het bouwvlak van het nieuwe appartementengebouw is in het ontwerpbestemmingsplan gelegen op een afstand tot de woonbestemming van reclamanten op circa 18 meter. Wij zijn van mening dat dit een acceptabele afstand tot het perceel van reclamanten is. Ook zijn wij van mening, rekening houdend met onze overwegingen als

gesteld in paragraaf 4.1.2, 4.2.2, 4.4.2 en 4.4.5 dat de bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw aan de Schimmerik aanvaardbaar is.

d. Geheel verdiepte aanleg van de parkeergarage ipv halfverdiept is beter: bouwmassa's kunnen minder hoog worden, problemen met GHG zijn niet te verwachten, komt inrichtingsplan ten goede en de toegankelijkheid van het terrein voor mindervaliden en ouderen.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie paragraaf 4.10.1, sub e.

e. Het richtlijnendocument duurzaamheid bevat veel vage ambities en onduidelijkheden. Zo staat vermeld dat volwassen bomen zoveel mogelijk worden behouden, is er al een bomeneffectanalyse uitgevoerd? Welke bomen zijn waardevol? Er worden veel ambities genoemd, maar wat wordt nu concreet gedaan? In de watertoets wordt de suggestie gewekt dat er geen wadi's komen, hoe verhoudt zich dit tot het Richtdocument duurzaamheid? Waaruit blijkt dat de CO2-uitstoot wordt gereduceerd? Er zijn geen groenprestaties in het plan opgenomen. Welke prestaties voor biodiversiteit worden hard gesteld? Er staan enkele ambities, maar niet hard geformuleerd. Welke prestaties worden nu uitgevoerd en waarom wordt dit plan al in procedure gebracht als er nog zoveel onzekerheden zijn?

Reactie gemeente:

In het Richtdocument duurzaamheid staan diverse ambities voor het plan met betrekking tot duurzaamheid geformuleerd. Omdat de gemeente Veldhoven belang hecht aan duurzaamheid heeft initiatiefnemer de ambities op dit gebied voor het plan uitgewerkt en is dit informatief opgenomen in de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Welke onderdelen nader uitgewerkt gaan worden, wordt in een later stadium bepaald. Om echter meer zekerheid te geven over de groene invulling van het gebied, is wel besloten om een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat 30% van het plangebied groen wordt ingericht en in stand wordt gehouden (zie ook de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.3.2). Verder is het uitgangspunt dat de volwassen bomen zoveel mogelijk behouden blijven. De nadere uitwerking van al deze punten vindt in een later stadium plaats.

f. Het is onduidelijk of het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd gaat worden. In de watertoets, bijlage 10, wordt aangegeven dat hiervoor nog een civieltechnisch ontwerp gemaakt zal worden. Alvorens het plan in procedure wordt gebracht, dient hier duidelijkheid over te zijn.

Reactie gemeente:

Op basis van het gemeentelijk beleid en het beleid van het Waterschap stellen wij geen eisen voor compenserende waterberging. Of er dus daadwerkelijk water op eigen terrein wordt geborgen is een keuze van de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat water wordt geborgen, maar wordt dit niet verplicht gesteld.

g. Alvorens het plan in procedure wordt gebracht, dient duidelijk te zijn of het plan voldoet aan alle regels voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Nu zit er enkel een algemene brief van de Veiligheidsregio bij, maar geen formele plantoetsing.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling is passend of kan passend gemaakt worden om te voldoen aan de beleidsregels voor Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening. Er zijn dan ook geen redenen om hiervoor aanvullende regels op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast is het standaardadvies van de Veiligheidsregio van toepassing. Het standaardadvies wordt onder andere afgegeven als er sprake is van een grote afstand tot een risicobron en/of transportroute met gevaarlijke stoffen. In voorliggend geval zijn er op korte afstand geen risicobronnen of transportroutes gelegen op basis waarvan de Veiligheidsregio het standaard advies heeft afgegeven. Een maatwerkadvies wordt door de Veiligheidsregio niet nodig geacht.

h. Het verkennend bodemonderzoek dateert van 5 juni 2014 en is niet meer actueel. Het is ouder dan 5 jaar en normaliter dient er dan een actualiserend bodemonderzoek verricht te worden. Ook is de bodem niet onderzocht op asbest terwijl dit ook gedaan moet worden.

Reactie gemeente:

Het bodemonderzoek van de gronden van het voormalige Rabobankgebouw is van juni 2014. Uit dit onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit aanvaardbaar is voor de toekomstige bestemming. Omdat er sinds die periode geen ontwikkelingen of activiteiten hebben plaatsgevonden die de bodemgesteldheid zou verslechteren, is er ook geen aanleiding om nieuwe bodemonderzoeken te laten verrichten in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Ook is er geen aanleiding om de bodem nader te onderzoeken op asbest.

i. Het is onduidelijk hoe de gebouwen eruit komen te zien. Door het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan en informatie over kleur- en materiaalgebruik en hoe de ruimtes uit de woningplattegronden komen te liggen is er veel onduidelijkheid.

Reactie gemeente:

Hoe het plan er daadwerkelijk uit komt te zien en wat de woonplattegronden van de appartementen worden is op dit moment nog niet uitgewerkt. Dit is voor het bestemmingsplan ook nog niet nodig. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan vinden wij niet nodig, aangezien de bouwplannen uiteindelijk getoetst worden in het kader van welstand. Hiertoe heeft de gemeenteraad het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld, wat voldoende basis is voor de uiteindelijke welstandstoets in het kader van de vergunningverlening.

j. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen toetsing aan de Brainport Principes. Onduidelijk is hoe het plan scoort op de verschillende onderdelen van de ambitieeroos.

Reactie gemeente:

De onderbouwing dat het plan voldoet aan de Brainport Principes is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is getoetst door het coördinatieteam Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het advies van het coördinatieteam wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

k. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordeningsprocedure, omdat het plan op veel punten nog moet worden uitgewerkt.

Reactie gemeente:

Om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening' zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Dat veel nog onduidelijk is, komt omdat dit in een volgende fase (bij de vergunningverlening) nog uitgewerkt moet worden.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.21. Reclamant 64

a. Waarom is de muziekschool niet meegenomen in het plan? De huidige vormgeving van de muziekschool zal straks in fel contrast komen te staan en ingeklemd worden door de nieuwe bebouwing van 36 en 20 meter hoog.

Reactie gemeente:

Eerder is onderzocht of de Muziekschool verplaatst kon worden. Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad echter besloten dat de investeringen die hiervoor gedaan moesten worden te hoog waren. Op basis hiervan is besloten niet over te gaan tot een verplaatsing van de Muziekschool. Ondanks dat de Muziekschool op de huidige locatie gehuisvest blijft, zijn wij van mening dat deze goed in de plannen is ingepast. Vertegenwoordigers van de Muziekschool zijn bij de planvorming betrokken.

b. De bouwmassa leidt tot waardedaling van de woningen in de directe omgeving.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie paragraaf 4.10.16, sub d.

c. Een woonblok van 14 meter hoog op circa 20 meter afstand van de woning van reclamanten komt erg dominant over en zal daarmee afbreuk doen aan de woonsituatie en het woongenot.

Reactie gemeente:

De woning van reclamanten is op een afstand van ongeveer 23 meter gelegen van het te realiseren gebouw B. Vanaf het toekomstige gebouw B is er zicht op het perceel en de voorkant van de woning van reclamanten. Hoewel hierdoor mogelijk enigszins de privacy van reclamanten wordt aangetast en het uitzicht verandert, zijn wij van mening dat dit niet onaanvaardbaar is. Hierbij wegen wij in onze overweging mee dat enkel zicht op de voorgevel van reclamanten is. Daarnaast zijn wij van mening dat ten opzichte van de bestaande

situatie er sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Dit, in combinatie met de algemene belangen die worden gediend met dit plan (zie ook de gemeentelijke reactie in paragraaf 4.2.2), maken dat wij het plan voort willen zetten.

d. De ingang van de parkeergarage aan de rechterzijde van gebouw B en de inrit bij gebouw C zorgen ervoor dat het licht van de koplampen recht in de woningen aan de Schimmerik schijnen.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie paragraaf 4.10.14, sub a.

e. De verwachting is dat er een tekort aan parkeervoorzieningen ontstaat, waardoor parkeeroverlast ontstaat.

Reactie gemeente:

Zie gemeentelijke reactie paragraaf 4.6.2.

f. De parkeervoorziening tussen gebouwen B en C komt niet overeen met de 'parkachtige' uitstraling.

Reactie gemeente:

Het streven is om voor het totale gebied een zo groen mogelijke parkachtige uitstraling te realiseren. De uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. De gronden tussen de gebouwen B en C hebben een bestemming 'Groen' gekregen, op basis waarvan deze gronden niet als parkeerplaatsen mogen worden ingericht. Het klopt dat binnen het plangebied ook parkeervoorzieningen bovengronds worden gerealiseerd. In vergelijking met de huidige situatie zijn wij van mening dat door deze plannen er een landschappelijke verbetering plaats vindt ten opzichte van de huidige situatie.

g. De directe verbinding die gemaakt wordt voor langzaamverkeer tussen de Bossebaan en de Schimmerik leidt tot gevaarlijke situaties omdat deze over het parkeerterrein loopt en als sluiproute gebruikt zal worden. Een doorgang voor fietsers is niet nodig gelet op het pad tussen de Bossebaan en Van Aelstlaan.

Reactie gemeente:

De doorgang is met name bedoeld voor voetgangers en niet voor fietsers. Het pad zal dan ook zo ingericht worden dat deze uitnodigend is voor voetgangers en niet voor fietsers. Het wordt dus voornamelijk een voetpad en maakt geen onderdeel uit van een fietsstructuur. Mocht naderhand blijken dat er sprake is van een verkeersonveilige situatie, dan bekijken wij welke maatregelen genomen kunnen worden om dit op te lossen.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.22. [Reclamant 66](#)

Inhoud zienswijze

Voorstel voor verkeersluwte op de locatie en in de directe omgeving ten behoeve van de verkeersveiligheid in de omgeving.

Reactie gemeente:

Zie reactie 4.6.2. Daarnaast is door de indieners van deze zienswijze een burgerinitiatief ingediend om de mogelijkheden voor een autoluwe Stedelijke As te realiseren ingediend. Dit staat verder los van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4.10.23. [Reclamant 67](#)

De torenflat moet zijn parkeervoorziening onder het gebouw aanleggen voor alle bewoners en een aparte parkeervoorziening op het terrein van de toren. Op de bestaande parkeervoorzieningen in de subwijken rond het complex en City Centrum is al te weinig plaats voor de betalende bewoners van de subwijken, laat staan voor nieuwe bewoners. Zorg ervoor dat mensen die in de toren wonen niet van onze parkeermogelijkheden gebruik gaan maken.

Reactie gemeente:

Zie reactie 4.6.2. Voor de 170 appartementen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Ambtshalve aanpassing

Na de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuwe versie van AERIUS Calculator verschenen. Met de AERIUS Calculator worden de gevolgen van projecten op de stikstofdepositie berekend. De nieuwe versie van AERIUS is de reden geweest voor

het nogmaals uitvoeren van de berekeningen om zo vast te stellen dat het plan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Uit de berekeningen volgt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. De nieuwe rapportage zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en de eerdere rapportage vervangen.

Bijlage 1 (reclamanten nr. 66):

1. registratienummer 20.15266;
2. registratienummer 20.15267;
3. registratienummer 20.15268;
4. registratienummer 20.15269;
5. registratienummer 20.15270;
6. registratienummer 20.15271;
7. registratienummer 20.15272;
8. registratienummer 20.15273;
9. registratienummer 20.15274;
10. registratienummer 20.15275;
11. registratienummer 20.15276;
12. registratienummer 20.15277;
13. registratienummer 20.15278;
14. registratienummer 20.15279;
15. registratienummer 20.15280;
16. registratienummer 20.15281;
17. registratienummer 20.15282;
18. registratienummer 20.15283;
19. registratienummer 20.15284;
20. registratienummer 20.15285;
21. registratienummer 20.15286;
22. registratienummer 20.15287;
23. registratienummer 20.15288;
24. registratienummer 20.15289;
25. registratienummer 20.15290;
26. registratienummer 20.15291;
27. registratienummer 20.15292;
28. registratienummer 20.15293;
29. registratienummer 20.15294;
30. registratienummer 20.15295;
31. registratienummer 20.15296;
32. registratienummer 20.15297;
33. registratienummer 20.15298;

34. registratienummer 20.15299;
35. registratienummer 20.15300;
36. registratienummer 20.15301;
37. registratienummer 20.15302;
38. registratienummer 20.15303;
39. registratienummer 20.15304;
40. registratienummer 20.15305;
41. registratienummer 20.15306;
42. registratienummer 20.15307;
43. registratienummer 20.15308;
44. registratienummer 20.15309;
45. registratienummer 20.15310;
46. registratienummer 20.15311;
47. registratienummer 20.15312;
48. registratienummer 20.15313;
49. registratienummer 20.15314;
50. registratienummer 20.15315;
51. registratienummer 20.15316;
52. registratienummer 20.15317;
53. registratienummer 20.15318;
54. registratienummer 20.15319;
55. registratienummer 20.15320;
56. registratienummer 20.15321;
57. registratienummer 20.15322;
58. registratienummer 20.15323;
59. registratienummer 20.15324;
60. registratienummer 20.15325;
61. registratienummer 20.15326;
62. registratienummer 20.15327;
63. registratienummer 20.15328;
64. registratienummer 20.15329;
65. registratienummer 20.15330;
66. registratienummer 20.15331;
67. registratienummer 20.15332;
68. registratienummer 20.15333;
69. registratienummer 20.15334;

70. registratienummer 20.15335;
71. registratienummer 20.15336;
72. registratienummer 20.15337;
73. registratienummer 20.15338;
74. registratienummer 20.15339;
75. registratienummer 20.15340;
76. registratienummer 20.15341;
77. registratienummer 20.15342;
78. registratienummer 20.15343;
79. registratienummer 20.15344;
80. registratienummer 20.15345;
81. registratienummer 20.15346;
82. registratienummer 20.15347;
83. registratienummer 20.15348;
84. registratienummer 20.15349;
85. registratienummer 20.15350;
86. registratienummer 20.15351;
87. registratienummer 20.15352;
88. registratienummer 20.15353;
89. registratienummer 20.15354;
90. registratienummer 20.15355;
91. registratienummer 20.15356;
92. registratienummer 20.15357;
93. registratienummer 20.15358;
94. registratienummer 20.15359;
95. registratienummer 20.15360;
96. registratienummer 20.15361;
97. registratienummer 20.15362;
98. registratienummer 20.15363;
99. registratienummer 20.15364;
100. registratienummer 20.15365;
101. registratienummer 20.15366;
102. registratienummer 20.15367;
103. registratienummer 20.15368;
104. registratienummer 20.15369;
105. registratienummer 20.15370;

- 106. registratienummer 20.15371;
- 107. registratienummer 20.15372;
- 108. registratienummer 20.15373;
- 109. registratienummer 20.15374;