

Notitie van beantwoording zienswijzen en
ambtshalve aanpassingen

Ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e
Blaarthemseweg 83'

Inhoud

1 Aanleiding TAM-Omgevingsplan	3
2 Ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage.....	3
3 Ingediende zienswijzen	3
3.1 Indieners zienswijzen	3
3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen	4
4 Inhoud zienswijzen	5
4.1 Indiener 1	5
4.2 Indiener 2	10
4.3 Indiener 3	19
4.4 Indiener 4	23
4.5 Indiener 5	29
4.5 Indiener 6	33
4.7 Indiener 7	46
4.8 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	63
5 Ambtshalve wijzigingen	65
Bijlagen	67
Bijlage 1: Bezonningsstudie	67
Bijlage 2: Aanvulling Verslag Participatietraject	67
Bijlage 3: Cultuurhistorische beoordeling en redengevende beschrijving	67
Bijlage 4: Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit	67
Bijlage 5: Parkeerdrukonderzoek	67
Bijlage 6: Asbestonderzoek	67
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai	67
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï	67
Bijlage 9: Adviesmemo Buiten opgestelde installaties (geluid)	67
Bijlage 10: M.e.r. beoordeling	67
Bijlage 11: Tekening fietsparkeren	67

1 Aanleiding TAM-Omgevingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven hebben op 11 december 2024, gelet op artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, bekend gemaakt dat een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven wordt voorbereid voor de locatie Blaarthemseweg 83. De wijziging heeft als naam 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83'.

Deze wijziging voorziet in het herbouwen van een schoolgebouw en 88 appartementen op de locatie Blaarthemseweg 83 in Veldhoven.

Om de planologische wijziging van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven mogelijk te maken, wordt gebruikt gemaakt van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

2 Ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83' is op woensdag 3 december 2025 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 digitaal ter inzage gelegen. De stukken zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.veldhoven.nl. Er zijn zeven zienswijzen ingediend.

3 Ingediende zienswijzen

3.1 Indieners zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zeven zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruikt gemaakt door:

1. Indiener 1, Biezenkuilen 82, registratienummer 1087314;
2. Indiener 2, Biezenkuilen 80, registratienummer 1090184;
3. Indiener 3, Severeind 11, registratienummer 1092964;
4. Indiener 4, Biezenkuilen 78, registratienummer 1093749;
5. Indiener 5, Biezenkuilen 88, registratienummer 1094836;
6. Indiener 6, Biezenkuilen 76, registratienummer 1098590;
7. Indiener 7, Severeind 10, registratienummers 1099726 (pro forma) en 1099726.

3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is officieel 'ontvankelijk' als deze voldoet aan bepaalde wettelijke eisen. Zo moet een zienswijze bijvoorbeeld binnen de periode dat een ontwerpbesluit ter inzage ligt ingediend zijn. Pas als een zienswijze ontvankelijk is, hoeft deze officieel in behandeling genomen te worden. Wij vinden het als gemeente Veldhoven belangrijk dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend, of deze nu ontvankelijk is of niet, een antwoord hierop krijgt. Daarom wordt op alle zienswijzen een gemeentelijke reactie geformuleerd en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is om het besluit gewijzigd vast te stellen of niet vast te stellen.

4 Inhoud zienswijzen

In dit hoofdstuk worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. De diverse onderdelen van de zienswijzen zijn daarvan cursief samengevat. Deze onderdelen zijn daarbij wel volledig beoordeeld. Op elk onderdeel van de zienswijzen geeft de gemeente vervolgens een reactie. In hoofdstuk 5 zijn de aanpassingen op het naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

4.1 Indiener 1

1a. Uitzicht, lichtinval en inkijk: Indiener spreekt over een onevenredige aantasting van zijn woongenot en privacy. De bouwhoogten van 10 tot 18 meter zorgen voor massale bebouwing en ontnemen zijn vrije uitzicht op natuur. De bouwhoogten zorgen ook voor een aantasting van de zoninval op zijn veranda met glazen schuifwanden. Daarnaast zorgen de bouwhoogten ook voor een directe inkijk op zijn tuin, veranda en jacuzzi.

Reactie gemeente:

Indiener voert aan dat het vrije uitzicht vanuit zijn perceel wordt aangetast door het voorgestelde plan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht op een blijvend onbelemmerd uitzicht. Het bestaan van een afdwingbaar recht op blijvend vrij uitzicht zou bovendien betekenen dat binnen gemeenten als Veldhoven nauwelijks nog kan worden gebouwd of verdicht, wat ruimtelijk niet wenselijk en feitelijk onhaalbaar is.

Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. Dergelijke veranderingen kunnen invloed hebben op de wijze waarop indiener zijn woongenot ervaart, waaronder de lichtinval. Daarbij merken wij op dat in het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' op de betreffende locatie reeds bouwhoogten tot 10 meter zijn toegestaan, welke op een afstand van circa 13 meter van de grens van het perceel van indiener zijn gesitueerd. In het voorgestelde plan zijn bouwhoogten van 10 meter op een afstand van circa 16 meter van de grens van het perceel van indiener voorzien, dus op een verdere afstand. De in het voorgestelde plan opgenomen bouwhoogten van meer dan 10 meter bevinden zich op een afstand van ongeveer 54 meter van de grens van het perceel van indiener, waardoor geen aantoonbare of merkbare beïnvloeding van de lichtinval op zijn woning optreedt.

Voor het volledige beeld is aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 1 van voorliggende notitie). Hierin is aangetoond dat de lichttoetreding in de woning van indiener voldoet aan de strenge TNO-norm en dat het voorgestelde plan daarmee geen onaanvaardbaar nadelig effect heeft op de lichtinval in de woning van indiener.

Tot slot geeft indiener aan te vrezen voor inkijk in zijn tuin, veranda en jacuzzi. Wij gaan ervan uit dat indiener hiermee doelt op mogelijke inkijk vanuit de voorgestelde appartementen in het noordelijke gebouw. In dit gebouw worden tien appartementen gerealiseerd: vijf op de eerste verdieping en vijf op de tweede verdieping. Deze appartementen zijn georiënteerd op het binnenhof aan de zuidzijde. Aan de noordzijde, de zijde van het perceel van indiener, bevindt zich uitsluitend een galerij met voordeuren. Zie hiervoor bijlagen 1 en 2 van de motivering. Diverse standpunten uit bijlage 1 van de motivering geven bovendien een beeld van het zicht vanaf het perceel van indiener richting het beoogde plan. Gelet op de situering en indeling van de galerij én de afstand van circa 16 meter tot de grens van het perceel van indiener,

zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy door inkijk.

1b. Garantie groen: In de gepresenteerde plannen lijkt volgens indiener veel groen te moeten wijken voor bebouwing en parkeerfaciliteiten. Er is geen garantie opgenomen voor het behoud van groen. Indiener eist een harde garantie op het behoud van de bestaande bomenrijen die fungeren als natuurlijke buffer. De huidige plannen zouden het wortelstelsel van de bomen nabij de perceelsgrens aantasten.

Reactie gemeente:

In bijlage 4 van de motivering is het ontwerpvoorstel voor de inrichting van de buitenruimte opgenomen. Daarbij geldt als uitgangspunt het duurzaam behouden van de bestaande, robuuste groenstructuur in en rondom het plangebied. Ondanks deze insteek laat de analyse zien dat het, gelet op de ruimtelijke opgave, het onvermijdelijk is dat een beperkt aantal bomen moet worden verwijderd. Overigens wordt in het plan ook nieuw groen toegevoegd, bijvoorbeeld in het binnenhof.

Voor de beoordeling van de gevolgen voor het bestaande groen is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. Deze BEA is opgenomen in bijlage 17 van de motivering. In figuur 1 van de BEA is weergegeven welke specifieke bomen niet kunnen worden gehandhaafd; in figuur 2 zijn de bomen opgenomen die in principe behouden blijven. Hier is ook te zien dat de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het gebouw) behouden blijven. Om te bepalen of deze bomen daadwerkelijk duurzaam te behouden zijn in de nieuwe situatie, is een aanvullende BEA uitgevoerd en is aanvullend veldonderzoek verricht, waarbij de aanvullende BEA zich vooral richtte op de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het plangebied).

Uit de BEA volgt dat de bomen die gewenst zijn te behouden geen negatieve effecten ondervinden, zowel bovengronds als ondergronds, en daarmee duurzaam kunnen worden behouden. Wel wordt opgemerkt dat door de aanwezigheid van veel bestaand groen niet overal gegraven kon worden, waardoor geen volledig uitsluitel kan worden gegeven. Met de uitgevoerde proefsleuven is naar verwachting circa 90% van de belangrijkste locaties onderzocht. Zodra bomen of ander groen worden verwijderd, is aanvullend ondergronds onderzoek noodzakelijk om het beeld verder te verifiëren. Tijdens de uitvoering van de bouw dient bovendien rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 6.2 van de BEA.

Tot slot heeft de gemeente de initiatiefnemer in een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst verplicht om maatregelen te treffen ter bescherming van de aanwezige bomen, voor zover uit de analyse (BEA) blijkt dat dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn. De BEA is ook als bijlage bij de anterieure exploitatieovereenkomst opgenomen. Hieruit volgt dat er voldoende zekerheid en garantie bestaat dat de aanwezige groenstructuur op zorgvuldige wijze wordt beschermd en duurzaam wordt geborgd.

1c. Parkeren: Indiener geeft aan dat de parkeerdruk in de Biezenkuilen op dit moment al maximaal is en dat alle parkeervakken dagelijks volledig bezet zijn. Het parkeeronderzoek hanteert onrealistische factoren voor de friendswoningen en negeert de parkeerbehoefte van huidige bewoners van de tijdelijke units. Indiener ziet een groot risico dat de parkeerbehoefte van de appartementen en school wordt afgewenteld op de beperkte ruimte in de Biezenkuilen.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen,

maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat een ontwikkeling niet hoeft te voorzien in het oplossen van bestaande parkeerproblemen in de omgeving. De beoordeling richt zich uitsluitend op de vraag of het plan zelf voorziet in de parkeerbehoefte die het veroorzaakt.

Voor de 18 friendwoningen is de parkeernorm voor 'huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo' representatief conform de Nota Parkeernormen 2025.

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

1d. Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid Biezenkuilen: Een toename van verkeersbewegingen bij de school en de ontsluiting bij het complex zou volgens indiener een gevaar vormen voor de verkeersveiligheid in de Biezenkuilen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.3 van de motivering wordt ingezoomd op de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied, waarbij ook stil wordt gestaan bij voetgangers en fietsers. Vervolgens is in paragraaf 5.10.4 een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling opgenomen.

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden. Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename.

In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat er geen verkeersafwikkeling over de Biezenkuilen wordt voorzien, maar dat deze via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden. Hiermee concluderen we dat de verkeersveiligheid in Biezenkuilen niet onevenredig in het geding komt.

1f. Participatie: Indiener is van mening dat er geen sprake is geweest van wezenlijke participatie zoals de Omgevingswet omschrijft. Het woningprogramma van 88 woningen werd als een vaststaand feit gepresenteerd.

Reactie gemeente:

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

In de zienswijze wordt gesteld dat tijdens de participatie-momenten de bouw van 88 woningen als een vaststaand feit zou zijn gepresenteerd. De gemeente Veldhoven staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Binnen deze opgave is de locatie aan de Blaarthemseweg aangemerkt als een geschikte en kansrijke plek om bij te dragen aan het vergroten van de woningvoorraad. De initiatiefnemer heeft in dit kader een plan ontwikkeld voor 88 appartementen. Wij beschouwen een ontwikkeling met 88 appartementen als een passende invulling van deze locatie.

1g. Terinzagelegging: De terinzagelegging tijdens de kerstperiode heeft indiener de mogelijkheden om tijdig deskundig advies in te winnen onredelijk beperkt.

Reactie gemeente:

De wettelijke termijn voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit bedraagt zes weken (artikelen 3:11 en 3:16 Awb). De gemeente heeft het ontwerpbesluit gedurende deze volledige termijn ter inzage gelegd, waarin eenieder een zienswijze kon indienen.

Het is juridisch toegestaan en gebruikelijk dat deze termijn samenvalt met feestdagen of vakanties, zolang de volledige zes weken beschikbaar zijn. De Awb stelt geen beperkingen aan de periode van terinzagelegging; de samenloop met de kerst- en nieuwjaarsperiode maakt de terinzagelegging daarom niet onredelijk.

Indiener heeft niet aangegeven dat hij nog inhoudelijke gronden wilde aanvoeren. De verantwoordelijkheid om binnen de gestelde termijn te reageren blijft daarmee bij hem. De kerstperiode biedt dan ook geen grond voor het oordeel dat indiener onvoldoende gelegenheid heeft gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

1h. Disproportionaliteit: Indiener vindt het ontwerp-omgevingsplan in de huidige vorm disproportioneel en biedt geen enkele garantie voor de belangen van de direct

omwonenden. Indiener verzoekt om de bouwhoogte nabij de Biezenkuilen substantieel te verlagen tot maximaal één tot twee bouwlagen, het aantal woningen te reduceren om de parkeerdruk en de verkeersstress te beperken én harde garanties op te nemen voor het behoud van het groen.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen ontwikkeld dat zowel recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving als voldoet aan het proportionaliteitsbeginsel: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving. Daarbij zijn de aspecten parkeren (zie 1c), verkeersontsluiting (zie 1d) en groen (zie 1b) zorgvuldig onderzocht en integraal in de planvorming betrokken en geborgd. We zien dan ook geen aanleiding om het aantal woningen te reduceren.

4.2 Indiener 2

2a. Participatie: Indiener spreekt over eenzijdige informatievoorziening tijdens de informatiebijeenkomsten. Omwonenden zijn niet betrokken bij de essentiële keuzes waaronder het aantal woningen, de bouwhoogte en massering, gevolgen voor privacy en uitzicht en het woningtype en de prijsklassen. Volgens indiener beperkte de inbreng van omwonenden zich tot ondergeschikte aspecten zoals groen en geveldetails. Daarnaast stelt indiener dat er op mondelinge en schriftelijke inbreng niet inhoudelijk is gereageerd en dat de toegezegde werkgroep voor actieve participatie nooit is gerealiseerd. Tussen 24 september 2025 (kennisgeving van het ontwerp-omgevingsplan) en 5 december 2025 (terinzagelegging) heeft geen participatie plaatsgevonden. Dit is volgens indiener in strijd is met de Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Veldhoven. Er is sprake van schijnparticipatie, hetgeen duidt op een onzorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Awb).

Reactie gemeente:

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

In de zienswijze wordt gesteld dat tijdens de participatie-momenten de bouw van 88 woningen als een vaststaand feit zou zijn gepresenteerd. De gemeente Veldhoven staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Binnen deze opgave is de locatie aan de Blaarthemseweg aangemerkt als een geschikte en kansrijke plek om bij te dragen aan het vergroten van de woningvoorraad. De initiatiefnemer heeft in dit kader een plan ontwikkeld voor 88 appartementen. Wij beschouwen een ontwikkeling met 88 appartementen als een passende invulling van deze locatie.

De stelling dat sprake zou zijn van schijnparticipatie leidt niet tot de conclusie dat het besluit in strijd is met artikel 3:2 Awb. Artikel 3:2 Awb verplicht het bestuursorgaan tot een zorgvuldige voorbereiding van het besluit. De Awb schrijft echter geen participatieplicht of specifieke participatievormen voor. Van onzorgvuldigheid is pas

sprake indien door een gesteld gebrek in participatie relevante feiten of belangen niet in de besluitvorming zijn betrokken. Dat is hier niet het geval.

2b. Verkeersdruk: Indiener stelt dat de verkeersdruk in Zeelst reeds aanzienlijk is toegenomen, onder meer door de gewijzigde ontsluiting van de Peter Zuidlaan. De toevoeging van circa 88 woningen vergroot deze druk verder. Volgens indiener gaat het verkeersonderzoek niet in op mogelijke verkeersverplaatsing naar de Blaarthemseweg en stelt ten onrechte dat geen cumulatie met andere ontwikkelingen te verwachten zijn. Indiener verzoekt om een aanvullend verkeersonderzoek inclusief worst-case scenario's.

Reactie gemeente:

Paragraaf 5.10.4 van de motivering bevat een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden. Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename. In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat de verkeersafwikkeling via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden.

Wij zien dan ook geen aanleiding om paragraaf 5.10.4 van de motivering aan te vullen.

2c. Verkeersveiligheid: Het huidige verkeersonderzoek is volgens indiener gebaseerd op historische data, terwijl de toekomstige situatie wezenlijk verandert. Er wordt onvoldoende onderbouwd hoe verkeersveiligheid voor kinderen, fietsers en voetgangers wordt geborgd. Indiener verzoekt om aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen zoals drempels en snelheidsremmers.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.3 van de motivering wordt ingezoomd op de verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied, waarbij ook stil wordt gestaan bij voetgangers en fietsers. Vervolgens is in paragraaf 5.10.4 een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling opgenomen (zie ook 2b). Hiermee concluderen we dat de verkeersveiligheid in de omgeving van het beoogde plan niet onevenredig in het geding komt. Aanvullend verkeersonderzoek met verkeersveiligheidsmaatregelen achten wij dan ook niet aan de orde.

2d. Inconsistenties onderzoeken: Volgens indiener zijn er inconsistenties in verkeersintensiteiten en motorvoertuigbewegingen tussen de MER-beoordeling en het akoestisch onderzoek.

Reactie gemeente:

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is 'worst-case' opgesteld aan de hand van een ruime verkeersgeneratie voor de ontwikkeling. Tevens wordt er rekening gehouden met verkeersgegevens uit het verkeersmodel BBMA 2035, waarbij met een zeer ruime bandbreedte in verkeersintensiteiten is gerekend en meerdere parameters zijn beschouwd. Vanuit wegverkeerslawaaï gezien kan worden gesteld dat het initiatief ruim voldoende aanvaardbaar is, hetgeen ook wat flexibiliteit biedt in de toegepaste berekening binnen de zeer ruim toegepaste bandbreedte. De m.e.r.-beoordeling en het akoestisch onderzoek zullen in overeenstemming met elkaar worden gebracht zodat de inconsequenties verdwijnen.

2e. Parkeren: Volgens indiener kent het parkeeronderzoek fundamentele tekortkomingen ten aanzien van de friendswoningen, de gehanteerde parkeersnormen, de bestaande parkeerdruk (waaronder circa 15 voertuigen van tijdelijke bewoners), het buiten beschouwing laten van de Biezenkuilen en omliggende woonstraten, evenementen zijn buiten beschouwing gelaten en de afhankelijk gemaakte parkeerbalans van planologisch niet geborgde aannames over deelauto's. Indiener noemt daarbij het risico op uitwijkparkeren en foutparkeren. Indiener verzoekt om een gebiedsdekkende parkeerdrukanalyse, specifiek voor de locatie van zijn woning. Daarnaast vraagt indiener om bindende maatregelen zoals parkeerregulering en handhaving.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen, maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

De locatie van een bouwontwikkeling bepaalt welke autoparkeernormen van toepassing zijn en is daarmee afhankelijk van het gebied. In tabel 1 en figuur 1 wordt in de Nota Parkeernormen 2025 onderscheid gemaakt door middel van een gebiedsindeling. Voor het beoogde plan is 'rest bebouwde kom' van toepassing.

Een friendswoning is een woonvorm waarbij meerdere mensen samen één huishouden vormen en met een gezamenlijk huurcontract een woning delen, waarin iedereen een eigen slaapkamer heeft en de overige ruimtes gezamenlijk gebruikt. Voor de 18 friendwoningen is de parkeernorm voor 'huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo' representatief conform de Nota Parkeernormen 2025.

De totale parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen.

In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

Wij erkennen dat parkeren een relevant aspect kán zijn bij evenementen. Tegelijkertijd is het van belang om onderscheid te maken tussen grootschalige publieksevenementen en kleinschalige, schoolgebonden activiteiten. In dit geval gaat het om activiteiten die door de school zelf worden georganiseerd. Dit zijn kleine, incidentele evenementen die behoren tot het normale gebruik van de maatschappelijke functie. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt

dat dergelijke incidentele, kleinschalige evenementen doorgaans niet ruimtelijk relevant zijn, omdat zij geen significante of structurele invloed hebben op de woon- en leefomgeving. Alleen bij terugkerende grote of langdurige evenementen ontstaat de verplichting om dit planologisch te regelen.

Vervolgens stelt indiener dat de parkeerbalans afhankelijk is gemaakt van niet planologisch geborgde aannames over deelauto's. In paragraaf 5.10.6 van de motivering is de parkeerbehoefte berekend en wordt toelicht hoe deze parkeerbehoefte wordt opgelost. In het beoogde plan is ervoor gekozen om deelauto's in te zetten conform de Nota Parkeernormen 2025. In artikel 14 van de regels van het TAM-Omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgelegd. Bouwwerken mogen alleen worden gerealiseerd als binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en wordt behouden. Daarmee is het aspect parkeren voldoende planologisch geborgd.

Tot slot is het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek in bijlage 18 uitgebreid met meer meetmomenten. Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met 16 parkeerplaatsen voor de tijdelijke woningen, in plaats van aanvankelijk 13 parkeerplaatsen.

2f. Fietsparkeren: Indiener gaat in op het parkeren van circa 35-37 fietsen bij de hoofdentree, terwijl het aangrenzende pad geen fietspad is. Fietzers en voetgangers moeten het trottoir aan de Biezenkuilen delen. Deze ingrepen zijn niet meegenomen in de verkeers- en MER-onderzoeken. Indiener verzoekt om aanvullend onderzoek en maatregelen ter voorkoming van ongewenst fietsgebruik en verkeersonveilige situaties.

Reactie gemeente:

Wij gaan ervan uit dat indiener met het genoemde trottoir aan de Biezenkuilen doelt op de langzaamverkeersverbinding tussen de Biezenkuilen en het beoogde plangebied. Deze verbinding voor voetgangers en fietsers blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Ook de overige langzaamverkeersroutes rondom het plangebied veranderen niet en blijven volledig bruikbaar voor zowel voetgangers als fietsers. Wij voorzien geen verkeersonveilige situaties. Aanvullende onderzoeken, maatregelen of ingrepen zijn daarom niet noodzakelijk.

In navolging op de Nota Parkeernormen 2025, zijn voor de bewoners van de woningen 286 fietsparkeerplaatsen nodig en voor de bezoekers 22 fietsparkeerplaatsen. Voor de school zijn 50 fietsparkeerplaatsen nodig. Bijlage 11 van voorliggende notitie toont aan dat deze fietsenstallingsplaatsen in het plan ingepast zijn. Deze worden deels inpandig en deels op korte loopafstand van de woningen ingepast.

2g. Ontmoetingsplek: Het parkje aan de westzijde, dat buiten de planvorming zou blijven, is alsnog opgenomen als ontmoetingsplek met extra toegangen. Dit betreft volgens indiener nieuwe planelementen die leiden tot extra druk op de woonomgeving en die niet zijn onderzocht. Indiener maakt bezwaar tegen deze toevoegingen.

Reactie gemeente:

Het parkje aan de westzijde is eigendom van de gemeente Veldhoven en maakt geen deel uit van het plangebied. In eerdere gesprekken heeft de initiatiefnemer voorgesteld om dit parkje, in samenspraak met de gemeente en de omwonenden, mee te nemen in de herinrichting van het gebied. Uit deze gesprekken bleek echter dat omwonenden hier op dit moment geen behoefte aan hadden, waardoor dit voorstel niet verder uitgewerkt is.

De inrichting van het parkje blijft daarom zoals deze nu is. Mocht de gemeente in de toekomst alsnog plannen ontwikkelen voor dit parkje, dan zullen wij de omwonenden en de school daar uiteraard opnieuw bij betrekken.

2f. Woningaantal en bouwhoogten: Het plan onderbouwt volgens indiener onvoldoende hoe 88 woningen met drie tot vijf bouwlagen passen binnen het dorps karakter van Zeelst. De massa is gemotiveerd vanuit de gemeentelijke woningbouwopgave, niet vanuit de ruimtelijke geschiktheid van deze locatie. Indiener verzoekt om een verlaging van bouwhoogte en volume.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen opgesteld dat recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bouwhoogten en bouwvolumen aan te passen.

2g. Woon- en leefklimaat: Het woon- en leefklimaat van de indiener wordt onevenredig aangetast door verlies van ochtendzon in zijn keuken, bouwhoogten van circa 10 meter (gymzaal), risico op lichtvervuiling en aantasting van privacy en uitzicht, met mogelijk planschade tot gevolg.

Reactie gemeente:

Indiener voert aan dat zijn vrije uitzicht wordt aangetast. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht op een blijvend onbelemmerd uitzicht. Het bestaan van een afdwingbaar recht op blijvend vrij uitzicht zou bovendien betekenen dat binnen gemeenten als Veldhoven nauwelijks nog kan worden gebouwd of verdicht, wat ruimtelijk niet wenselijk en feitelijk onhaalbaar is.

Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. Dergelijke veranderingen kunnen invloed hebben

op de wijze waarop indiener zijn woongenot ervaart, waaronder de lichtinval. Daarbij merken wij op dat in het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' op de betreffende locatie reeds bouwhoogten tot 10 meter zijn toegestaan, welke op een afstand van circa 35 meter van de grens van het perceel van indiener zijn gesitueerd. In het voorgestelde plan zijn bouwhoogten van 10 meter op een afstand van circa 37 meter van de grens van het perceel van indiener voorzien, dus op een verdere afstand. De in het voorgestelde plan opgenomen bouwhoogten van meer dan 10 meter bevinden zich op een afstand van ongeveer 53 meter van de grens van het perceel van indiener, waardoor geen aantoonbare of merkbare beïnvloeding van de lichtinval op zijn woning optreedt.

Voor het volledige beeld is aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 1 van voorliggende notitie). Hierin is aangetoond dat de lichttoetreding in de woning van indiener voldoet aan de strenge TNO-norm en dat het voorgestelde plan daarmee geen onaanvaardbaar nadelig effect heeft op de lichtinval in de woning van indiener.

Gelet op de situering van de nieuwe woningen en de tussenliggende afstanden, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het uitzicht, de privacy en de zonlichttoetreding blijven in voldoende mate gewaarborgd. Gezien de ligging van de gebouwen op een afstand van 37 meter, wordt er geen lichtvervuiling van kunstlicht richting het perceel van indiener verwacht. Tevens is lichthinder onderzocht in paragraaf 5.13 van de motivering. Daarbij wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen activiteiten of bouwwerken mogelijk worden gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijventerrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de directe omgeving voorkomen.

Tot slot wordt in de zienswijze opgemerkt dat de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan mogelijk planschade, onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd, tot gevolg kan hebben. De beoordeling van eventuele schadeclaims valt echter niet binnen de reikwijdte van de zienswijzeprocedure. Nadeelcompensatie wordt, indien daar aanleiding voor is, afzonderlijk beoordeeld op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet en kan pas worden aangevraagd nadat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan definitief is vastgesteld. Dit aspect heeft daarom geen gevolgen voor het ontwerpbesluit.

2h. Bomen Effect Analyse: De Bomen Effect Analyse is onvolledig. 20 van de 26 bomen zijn bij voorbaat uitgesloten van beoordeling. Dit is volgens indiener geen objectieve belangenafweging. Visualisaties geven een misleidend beeld van de werkelijke hoogteverhoudingen. Indiener verzoekt een heroverweging van bomenbehoud bij een aangepast plan.

Reactie gemeente:

In bijlage 4 van de motivering is het ontwerpvoorstel voor de inrichting van de buitenruimte opgenomen. Daarbij geldt als uitgangspunt het duurzaam behouden van de bestaande, robuuste groenstructuur in en rondom het plangebied. Ondanks deze insteek laat de analyse zien dat het, gelet op de ruimtelijke opgave, het onvermijdelijk is dat een beperkt aantal bomen moet worden verwijderd. Overigens wordt in het plan ook nieuw groen toegevoegd, bijvoorbeeld in het binnenhof.

Voor de beoordeling van de gevolgen voor het bestaande groen is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. Deze BEA is opgenomen in bijlage 17 van de motivering. In figuur 1 van de BEA is weergegeven welke specifieke bomen niet kunnen worden gehandhaafd; in figuur 2 zijn de bomen opgenomen die in principe behouden blijven. Hier is ook te zien dat de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het gebouw) behouden blijven. Om te bepalen of deze bomen daadwerkelijk duurzaam te behouden zijn in de nieuwe situatie, is een aanvullende BEA uitgevoerd

en is aanvullend veldonderzoek verricht, waarbij de aanvullende BEA zich vooral richtte op de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het plangebied).

Uit de BEA volgt dat de bomen die gewenst zijn te behouden geen negatieve effecten ondervinden, zowel bovengronds als ondergronds, en daarmee duurzaam kunnen worden behouden. Wel wordt opgemerkt dat door de aanwezigheid van veel bestaand groen niet overal gegraven kon worden, waardoor geen volledig uitsluitel kan worden gegeven. Met de uitgevoerde proefsleuven is naar verwachting circa 90% van de belangrijkste locaties onderzocht. Zodra bomen of ander groen worden verwijderd, is aanvullend ondergronds onderzoek noodzakelijk om het beeld verder te verifiëren. Tijdens de uitvoering van de bouw dient bovendien rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 6.2 van de BEA.

2i. Gezonde leefomgeving: De Quicksan Gezonde Leefomgeving toont volgens indiener aan dat de locatie ondermaats scoort op geluid, hittestress, lichthinder en groen. Desondanks ontbreekt een planspecifieke beoordeling van de effecten van deze verdichting op de aspecten.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.11 van de motivering wordt het aspect gezondheid belicht. Op basis van een quickscan Gezonde Leefomgeving is het plangebied beoordeeld op verschillende elementen die van invloed kunnen zijn op een gezonde leefomgeving. De volledige rapportage van deze quickscan is als bijlage 19 bij de motivering opgenomen.

De quickscan geeft een breed en snel eerste overzicht van relevante gezondheidsthema's binnen het plangebied. Uit deze analyse blijkt dat er met name binnen de indicatoren geluid, hittestress, lichthinder en groen aandachtspunten aanwezig zijn. Deze aspecten zijn vervolgens verder onderzocht en uitgewerkt. Voor de volledige motivering en uitwerking van deze aspecten verwijzen we naar de volgende paragrafen in de motivering:

- Geluid: Paragraaf 5.3;
- Lichthinder: Paragraaf 5.13;
- Groen: Paragrafen 2.2 en 5.9;
- Hittestress: Paragraaf 5.15.2.

Hoewel de quickscan dus binnen deze indicatoren enkele aandachtspunten signaleert, blijkt uit de verdere uitwerking dat geen van deze gezondheidsthema's op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

2j. Bodem en water: Er ontbreken onderzoeken naar droogtestress en grondwateronttrekking, risico's op bodemdaling en scheurvorming en effecten van infiltratieverlies op omliggende tuinen en woningen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.8 en in de bijlagen 10 en 11 van de motivering wordt het wateraspect in de volle breedte behandeld. Omgevingsaspecten zoals bodemopbouw, grondwater, oppervlaktewater en ontwatering komen bovendien expliciet aan de orde in hoofdstuk 3 van bijlage 10 (Watertoets).

De ontwikkeling wordt uitgevoerd zonder dat grondwateronttrekking plaatsvindt. Er vinden ook geen werkzaamheden plaats die kunnen leiden tot een structurele wijziging van de grondwaterstanden in de omgeving.

Omdat het peilbeheer en de grondwaterhuishouding in dit gebied onveranderd blijven, worden geen negatieve effecten verwacht op de draagkracht van de bodem of op de funderingen van omliggende woningen. Daarmee worden risico's op bodemdaling of scheurvorming uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat de wateropgave volledig en zorgvuldig is afgewogen, en dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare en onevenredig nadelige effecten heeft op grondwaterstanden, bodemstabiliteit, omliggende percelen of de gezondheid van het lokale watersysteem.

2k. Electriciteit: Er ontbreekt volgens indiener een onderbouwing dat het lokale elektriciteitsnet, gezien de netcongestie in Brabant, geschikt is voor deze ontwikkeling. Indiener verzoekt om als voorwaarde op te nemen dat noodzakelijke netverzwaring vóór ingebruikname is gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Wij onderkennen dat er sprake is van netcongestie. Dit staat echter los van de planologische procedure. Netcapaciteit en eventuele netverzwaring vallen onder de wettelijke taken van de netbeheerder en worden geregeld via de Energiewet/Elektriciteitswet en de ACM-regels. Een planvoorwaarde die vereist dat netverzwaring vóór ingebruikname is gerealiseerd, is daarom juridisch niet mogelijk.

2l. Geluid school: Het akoestisch onderzoek verklaart volgens indiener ten onrechte dat het niet van toepassing is dat de speelplaats en entree van de school open richting zijn woning ligt. Er ontbreken piekgeluidenanalyses tijdens pauzes, een integrale beoordeling van cumulatie met verkeersgeluid en juridisch bindende maatregelen en garanties dat het plantsoen naast zijn woning niet als speelruimte wordt gebruikt. Hierdoor ontbreekt rechtszekerheid voor omwonenden.

Reactie gemeente:

In het Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï (bijlage 7 van de motivering, bladzijde 6) is de volgende passage opgenomen:

'De beoogde school in omvang zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie waardoor ter plaatse van omliggende woningen minder geur en/of geluidsoverlast te verwachten is in de nieuwe situatie. Nader onderzoek voor geur en geluid wordt voor bestaande woningen in de omgeving niet nodig geacht.'

Piekgeluidenanalyses tijdens pauzes en een integrale beoordeling van cumulatie met verkeersgeluid hebben enkel plaatsgevonden ten behoeve van de (nieuwe) woningen binnen het plangebied, dit is in overeenstemming met bovenstaande passage. Wat verder nog meegegeven kan worden:

- De afstand van het toekomstige schoolplein (rood kader) tot de woning Biezenkuilen 80 bedraagt circa 50 meter. Op deze afstand wordt geen onevenredige geluidhinder verwacht (de indicatieve richtafstand bedraagt 30 meter uitgaande van een rustig gebied en 10 meter in een gemengd gebied).
- Het beoogde schoolplein is fors kleiner ten opzichte van de huidige situatie.
- Het beoogde schoolplein wordt grotendeels afgeschermd door de nieuwbouw.

De juridisch bindende maatregelen en garanties dat het plantsoen naast de woning niet als speelruimte zal worden gebruikt valt buiten de scope van het akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï. Het plantsoen ligt ook buiten de grens van het plangebied.

2m. Luchtkwaliteit: Een specifiek onderzoek naar fijnstof en luchtkwaliteit in de directe woonomgeving ontbreekt volgens indiener, terwijl verkeersbewegingen toenemen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.4 van de motivering wordt toegelicht hoe bij de voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de luchtkwaliteit, waaronder fijnstof. Voor de beoordeling is gebruikgemaakt van de NIBM-tool. Uit de berekening middels de NIBM-tool blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor aanvullend onderzoek niet nodig is. Het aspect

luchtkwaliteit in relatie tot verkeersbewegingen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

2n. Overprogrammering: Indiener is niet tegen woningbouw op deze locatie, maar wel tegen overprogrammering. Met een lager bouwvolume en minder woningen kunnen verkeers- en parkeerdruk, hittestress en aantasting van privacy aanzienlijk worden beperkt.

Reactie gemeente:

Zie 2b t/m 2g voor de aspecten verkeer, parkeren, klimaatadaptatie (hittestress) en privacy. Daarbij hebben we geconcludeerd dat deze aspecten binnen de kaders van het plan op een aanvaardbare wijze zijn ingepast en geborgd. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bouwvolume en het aantal woningen te verlagen (zie ook 2f).

2o. Evenredigheidsbeginsel en ETFAL: Het plan voldoet niet aan het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb) en niet aan de vereiste evenwichtige toedeling van functies aan locaties onder de Omgevingswet. De nadelige gevolgen worden in onevenredige mate afgewenteld op direct omwonenden.

Reactie gemeente:

Wij volgen de stelling niet dat het plan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb). De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Een woningbouwontwikkeling van 88 appartementen vinden wij passend op deze locatie, zie 2f. Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. In de planontwikkeling zijn de belangen van omwonenden, de initiatiefnemer en de bredere omgeving in samenhang beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat deze nadelingen gevolgen niet zodanig zwaar zijn dat het besluit daarmee onevenredig is.

Daarbij is tevens geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet. Het plan voorziet in een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke invulling (zie 2f), waarbij de functie op deze locatie passend is geacht vanuit zowel milieukundige, ruimtelijke als maatschappelijke overwegingen. Uit deze onderzoeken volgt dat geen sprake is van onaanvaardbare of onevenredige gevolgen en dat de effecten binnen aanvaardbare normen blijven.

4.3 Indiener 3

3a. Uitzicht, inijk en privacy: Het geplande appartementencomplex veroorzaakt volgens indiener een structureel verlies van vrij uitzicht en een ernstige aantasting van zijn privacy en die van andere direct omwonenden. De bouwhoogte, gecombineerd met het grote aantal woningen, balkons en galerijen, leidt tot permanente inijk in woonruimten en tuinen. Balkons en balustrades zorgen voor voortdurende visuele hinder. Dit tast het woongenot aan en staat haaks op een rustige woonwijk met uitsluitend laagbouw. De vrije ligging en privacy vormden een doorslaggevende reden bij de aankoop van de woning van indiener en de aanzienlijke investeringen die door hem zijn gedaan.

Reactie gemeente:

Indiener voert aan dat zijn uitzicht en privacy wordt aangetast. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht op een blijvend onbelemmerd uitzicht. Het bestaan van een afdwingbaar recht op blijvend vrij uitzicht zou bovendien betekenen dat binnen gemeenten als Veldhoven nauwelijks nog kan worden gebouwd of verdicht, wat ruimtelijk niet wenselijk en feitelijk onhaalbaar is.

Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. Indiener vreest voor permanente inijk in woonruimten en tuinen. Wij gaan ervan uit dat indiener hiermee doelt op mogelijke inijk vanuit de geplande appartementen in het noordelijke gebouw. In dit gebouw worden tien appartementen gerealiseerd: vijf op de eerste verdieping en vijf op de tweede verdieping. Deze appartementen zijn georiënteerd op het binnenhof aan de zuidzijde. Aan de noordzijde, de zijde van het perceel van indiener, bevindt zich uitsluitend een galerij met voordeuren. Zie hiervoor bijlagen 1 en 2 van de motivering. Diverse standpunten uit bijlage 1 van de motivering geven bovendien een beeld van het zicht vanaf het perceel van indiener richting het beoogde plan. Gelet op de situering en indeling van de galerij én de afstand van circa 7 meter tot de grens van het perceel van indiener, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy door inijk.

3b. Woon- en leefklimaat en ETFAL: Het woon- en klimaat in de directe omgeving verslechtert. De verdichting van 88 woningen heeft volgens indiener structureel onvermijdelijk tot gevolg dat er blijvend verlies is van het bestaande rustige woonkarakter, een structurele toename van geluidsoverlast, zowel overdag als in de avond en nacht, een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen en een afname van rust en het gevoel van veiligheid in de directe woonomgeving. Deze aspecten zijn volgens indiener onvoldoende meegewogen in het ontwerp-omgevingsplan en in strijd met het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie gemeente:

Verdichting / rustige woonkarakter

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde

grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen opgesteld dat recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving.

Geluid

Voor geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op de omgeving binnen aanvaardbare normen blijft en er geen sprake is van structurele toename van geluid die leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeersbewegingen

Paragraaf 5.10.4 van de motivering bevat een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden. Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename.

In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat de verkeersafwikkeling via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden.

Gevoel van veiligheid

Dat indiener iets gaat merken van het plan is niet uitgesloten. Indiener wordt echter niet onevenredig benadeeld. De verkeersaantrekkende werking blijft beperkt, er worden voldoende parkeervoorzieningen getroffen en de inrichting van de openbare ruimte wordt zodanig vormgegeven dat de sociale veiligheid wordt versterkt.

3c. Stedenbouwkundige opzet: De schaal, hoogte en massa van het beoogde gebouw sluiten niet aan bij het bestaande karakter van de wijk, die wordt gekenmerkt door enkel laagbouw, een open verkaveling en een groene ruimtelijke opzet. Een gebouw met een hoogte tot 18 meter vormt een dominante en visueel storende ingreep in het staatbeeld. Het plan verbreekt de stedenbouwkundige samenhang en leidt tot een blijvend verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Van een zorgvuldige inpassing in de bestaande woonomgeving is in de huidige opzet geen sprake.

Reactie gemeente:

Onder 3b (*Verdichting / rustige woonkarakter*) hebben wij aangegeven dat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding staat tot de omgeving.

3d. Ontsluiting: De huidige infrastructuur is niet toereikend voor een project van deze omvang.

Reactie gemeente:

Zoals onder 3b (*Verkeersbewegingen*) is toegelicht, leidt de ontwikkeling slechts tot een beperkte toename van het verkeer, waardoor de verkeerssituatie ook na de ontwikkeling als goed en aanvaardbaar kan worden beschouwd.

3e. Parkeren: De parkeercapaciteit is niet toereikend voor een project van deze omvang. Het plan brengt een reëel risico met zich mee op structurele parkeerdruk, parkeeroverlast op trottoirs en groenvoorzieningen.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen, maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

3f. Verkeersveiligheid: Er ontstaan onveilige verkeerssituaties voor voetgangers, fietsers en met name spelende kinderen. Deze gevolgen in het plan onvoldoende onderbouwd en afgewogen en raken direct aan verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijk.

Reactie gemeente:

De straten in de omgeving van het beoogde plan zijn voorzien van trottoirs, uitgezonderd een enkele doodlopende straat die slechts weinig huizen ontsluit. Door de lage intensiteit van het gemotoriseerde verkeer (zie 3b *Verkeersbewegingen*) kunnen voetgangers de weg op ieder punt veilig oversteken. Fietsers delen de rijbaan met het autoverkeer. Ook dit vormt geen probleem vanwege de beperkte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer. Tot slot geldt op de Biezenkuilen en de omliggende straten (met uitzondering van de Peter Zuidlaan) een maximum snelheid van 30 km per uur.

Hiermee concluderen we dat de verkeersveiligheid en de daarmee samenhangende leefbaarheid in de omgeving van de beoogde ontwikkeling door de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig in het geding komt.

3e. Waardevermindering woning: Indiener stelt dat de realisatie van het appartementencomplex zal leiden tot een substantiële en structurele waardevermindering van zijn woning en die van omliggende percelen. Volgens indiener gaat deze schade verder dan het normaal maatschappelijk risico en vormt de aantasting van privacy, uitzicht, rustige ligging en woonkwaliteit een onevenredige inbreuk op zijn eigendomsbelang.

Reactie gemeente:

Indien men van mening is dat door het wijzigen van het omgevingsplan een waardevermindering van de woning optreedt, kan op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet een aanvraag om tegemoetkoming in nadeelcompensatie (de opvolger van planschade) bij de gemeente worden ingediend. De beoordeling van eventuele schadeclaims valt echter niet binnen de reikwijdte van de zienswijzeprocedure. Nadeelcompensatie wordt, indien daar aanleiding voor is, afzonderlijk beoordeeld op grond van afdeling 15.1 van de Omgevingswet en kan pas worden aangevraagd nadat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan definitief is vastgesteld. Dit aspect heeft daarom geen gevolgen voor het ontwerpbesluit.

3f. Maatschappelijk belang: Indiener heeft begrip voor het bestaande woningtekort en onderschrijft het belang van woningbouw. Naar mening van indiener weegt het gestelde maatschappelijke belang van deze ontwikkeling niet op tegen de ernstige en structurele negatieve gevolgen voor de directe woon- en leefomgeving. Indiener verzoekt daarom om dit plan niet vast te stellen maar om te kiezen voor een substantieel lager, kleinschalige en beter ingepast bouwplan. Een dergelijk plan dient aan te sluiten bij het bestaande stedenbouwkundige karakter van de omgeving en dient de belangen van omwonenden in redelijke mate te respecteren.

Reactie gemeente:

Onder 3b (*Verdichting / rustige woonkarakter*) hebben wij aangegeven dat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding staat tot de omgeving. Wij zien geen aanleiding om de bouwhoogten en bouwvolumen aan te passen.

4.4 Indiener 4

4a. Parkeren: Indiener schetst de bestaande onveilige parkeersituaties in zijn straat als gevolg van parkeertekorten. Indiener ziet een afwijking tussen de parkeernormen en de vereiste 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' conform de Omgevingswet. De normen zijn onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. De gehanteerde parkeernormen en metingen zijn gebaseerd op de huidige situatie, zonder rekening te houden met gemiddelden en de extra parkeerdruk die het plan veroorzaakt. De werkelijke parkeerbehoefte wordt structureel onderschat.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen, maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat een ontwikkeling niet hoeft te voorzien in het oplossen van bestaande parkeerproblemen in de omgeving. De beoordeling richt zich uitsluitend op de vraag of het plan zelf voorziet in de parkeerbehoefte die het veroorzaakt.

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

4b. Verkeersveiligheid: Indiener noemt de term 'foutparkeren' in zijn straat in relatie tot verkeersveiligheid. Indiener verzoekt om een nieuw en onafhankelijk parkeer- en verkeersonderzoek waarin toekomstige bewoning, gebruik en bezoekersstromen volledig worden meegenomen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10 van de motivering zijn verkeer en parkeren reeds volledig uitgewerkt. Daarbij is uitgegaan van de toekomstige situatie, inclusief de verwachte verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte. Wij voorzien geen verkeersonveilige situaties. Aanvullende onderzoeken, maatregelen of ingrepen zijn daarom niet noodzakelijk.

4c. Verkeersveiligheid toegangspad: Indiener woont direct langs het toegangspad en ervaart nu al overlast en gevaarlijke situaties door fietsers, e-bikes, fatbikes en scooters met hoge snelheden, op alle momenten van de dag en nacht, die over het pad en het aangrenzende trottoir rijden. Dit leidt tot onveilige situaties. Met de

realisatie van de school zal de verkeersdruk op dit pad onvermijdelijk toenemen. Dit temeer omdat de fietsentalling en de lift voor de school en de 'friends'-woningen aan deze zijde zijn gepland. Ook het parkeertekort maakt het aantrekkelijk om nabij het toegangspad te parkeren. Indiener verzoekt de situatie zodanig in te richten dat gemotoriseerd verkeer en gevaarlijke situaties voorkomen en gehandhaafd worden.

Reactie gemeente:

Wij gaan ervan uit dat de indiener met het toegangspad doelt op de langzaamverkeersverbinding tussen de Biezenkuilen en het beoogde plangebied. Deze verbinding voor voetgangers en fietsers blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Ook de overige langzaamverkeersroutes rondom het plangebied veranderen niet en blijven volledig bruikbaar voor zowel voetgangers als fietsers.

Wij voorzien geen verkeersonveilige situaties. Aanvullende onderzoeken, maatregelen of ingrepen zijn daarom niet noodzakelijk.

Onder 4a hebben we toegelicht dat dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd en daarmee aanvaardbaar is.

4c. Bouwvolume en bouwhoogte: Indiener ziet niet in op basis van welke ruimtelijke of stedenbouwkundige argumenten een bouwhoogte van 16 meter als evenredig en passend wordt beschouwd. Indiener verzoekt dan ook het plan aan te passen naar een lager, beter ingepast bouwvolume dat recht doet aan de schaal en het karakter van zijn geliefde wijk.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen opgesteld dat recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de

omgeving. Wij zien dan ook geen aanleiding om de bouwhoogten en bouwvolumen aan te passen.

4d. Woongenot: Indiener geeft aan dat zijn woongenot verder onder druk komt te staan door de toenemende verkeersdruk, extra geluidsoverlast, vermindering van privacy (met name in achtertuin) en de verhoogde veiligheidsrisico's in de straat. Indiener is van mening dat de uitgangspunten (aanleg Peter Zuidlaan en groei ASML) zijn gewijzigd en dat een hernieuwde geluids- en verkeermeting noodzakelijk is.

Reactie gemeente:

Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. Dergelijke veranderingen kunnen invloed hebben op de wijze waarop indiener zijn woongenot ervaart, waaronder het aantal verkeersbewegingen, geluid en privacy in de achtertuin.

Verkeer en geluid

Wij zien geen aanleiding om een hernieuwde verkeers- en geluidsonderzoek uit te voeren. Paragraaf 5.10.4 van de motivering bevat een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden.

Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename.

In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat de verkeersafwikkeling via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden.

Er is vervolgens een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, zie bijlage 6 van de motivering. Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 52 dB. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden.

Privacy

Wij willen opmerken dat in het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' op de betreffende locatie reeds bouwhoogten tot 10 meter zijn toegestaan, welke op een afstand van circa 45 meter van de grens van het perceel van indiener zijn gesitueerd. In het voorgestelde plan zijn bouwhoogten van 10 meter op een afstand van circa 48 meter van de grens van het perceel van indiener voorzien, dus op een verdere afstand. De in het voorgestelde plan opgenomen bouwhoogten van meer dan 10 meter bevinden zich op een afstand van ongeveer 61 meter van de grens van het perceel van indiener. De privacy blijft in voldoende mate gewaarborgd.

4e. Participatie en omvang plan: Indiener constateert dat in de praktijk nauwelijks sprake is geweest van participatie, die volgens de Omgevingswet essentieel is. De informatiebijeenkomsten hadden een presenterend karakter. Er zijn nauwelijke inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd op basis van ingediende bezwaren. Zorgen van omwonenden zouden leidend moeten zijn in de onderzoeken en planvorming. Indieners benadrukken geen bezwaar te hebben tegen de komst van een school of woningen, maar wel tegen het volume, bouwhoogte en de disproportionele impact van de privacy, veiligheid en leefomgeving.

Reactie gemeente:

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn

betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

In de zienswijze wordt gesteld dat tijdens de participatie-momenten de bouw van 88 woningen als een vaststaand feit zou zijn gepresenteerd. De gemeente Veldhoven staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende en passende woningen toe te voegen. Binnen deze opgave is de locatie aan de Blaarthemseweg aangemerkt als een geschikte en kansrijke plek om bij te dragen aan het vergroten van de woningvoorraad. De initiatiefnemer heeft in dit kader een plan ontwikkeld voor 88 appartementen. Onder 4c hebben wij aangegeven dat we een ontwikkeling met 88 appartementen als een passende invulling van deze locatie beschouwen.

4f. In strijd met artikel 4.2 Omgevingswet (ETFAL): Het plan voorziet niet aantoonbaar in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Het bouwvolume, de bouwhoogte en parkeeroplossing leiden tot onevenredige gevolgen voor verkeersveiligheid, privacy en leefkwaliteit van direct omwonenden.

Reactie gemeente:

In artikel 4.2 van de Omgevingswet is bepaald dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden gewaarborgd. Bij de beoordeling is gekeken naar stedenbouwkundige inpassing, milieukundige aspecten, verkeersveiligheid, parkeergelegenheid en de gevolgen voor de leefkwaliteit van omwonenden. Deze aspecten zijn beschreven in de motivering, waarin de locatieafweging en de motivering voor het bouwvolume, de situering en de gekozen functie zijn toegelicht. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een zorgvuldig onderbouwde en evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, passend binnen het geldende gemeentelijke beleid en de fysieke kenmerken van de omgeving.

Zoals onder 4c is toegelicht, staat de ruimtelijke impact van het bouwvolume en de bouwhoogte in een redelijke verhouding tot de omgeving. Daarnaast is onder 4a aangegeven dat de parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied kan worden opgevangen en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

We concluderen daarmee de verkeersveiligheid, privacy en leefkwaliteit niet tot onaanvaardbare en onevenredig nadelige gevolgen leidt.

4g. In strijd met artikel 1.3 Omgevingswet (duurzame ontwikkeling als maatschappelijk doel): Volgens indiener wordt onvoldoende invulling gegeven aan het maatschappelijke doel van de Omgevingswet zoals vastgelegd in artikel 1.3. Indiener noemt hierbij het waarborgen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Reactie gemeente:

Uit de systematiek van de Omgevingswet volgt dat artikel 1.3 een doelbepaling is: een richtinggevend beginsel dat geen zelfstandig toetsingskader vormt voor concrete besluiten. Het artikel fungeert als achtergrond bij de belangenafweging, maar bevat geen rechtstreeks toepasbare normen.

Bij de voorbereiding van het besluit is aan dit beschermingsdoel concreet invulling gegeven door de relevante aspecten van een veilige en gezonde leefomgeving te onderzoeken en te beoordelen. Daarbij is onder meer gekeken naar geluid, luchtkwaliteit, bodem en water, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Uit de verrichte onderzoeken volgt dat het woningbouwplan past binnen de relevante wettelijke eisen en normen. Daarmee wordt geborgd dat het plan bijdraagt aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en aan een goede omgevingskwaliteit, in lijn met het beschermingsdoel van artikel 1.3 van de Omgevingswet.

4h. In strijd met artikel 16.55 en 16.56 Omgevingswet (participatie): Er wordt volgens indiener niet voldaan aan de participatievereisten zoals bedoeld in de artikelen 16.55 en 16.56 van de Omgevingswet. De participatie heeft zich beperkt tot het informeren over grotendeels vaststaande plannen, zonder aantoonbare verwerking van de inbreng, zorgen en bezwaren van omwonenden in de uiteindelijke planvorming.

Reactie gemeente:

Onder 4e is aangegeven hoe aan de wettelijke participatievereiste is voldaan.

4i. Onzorgvuldigheidsbeginsel: Indiener is van mening dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid in de zin van artikel 3:2 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Indiener noemt dit in relatie tot de verouderde uitgangspunten in de gehanteerde parkeer- en geluidsonderzoeken en de gewijzigde omstandigheden (aanleg Peter Zuidlaan) en de toenemende verkeersintensiteit.

Reactie gemeente:

Onder 4d (verkeer en geluid) is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte toename van verkeer en binnen de wettelijke geluidsnormen blijft. Daarbij zijn actuele uitgangspunten gehanteerd en is ook de herinrichting en functiewijziging van de Peter Zuidlaan betrokken. Naar ons oordeel zijn alle relevante feiten en betrokken belangen op zorgvuldige wijze onderzocht en meegewogen. Van onzorgvuldigheid in de zin van artikel 3:2 Awb is dan ook geen sprake.

4j. Aanpassing plan: Indiener verzoekt het plan aan te passen op het gebied van bouwhoogte, bouwvolume, verkeersveiligheid, parkeerdruk en ruimtelijke inpassing, dan wel aanvullende en actuele onderzoeken uit te voeren voordat tot besluitvorming wordt overgegaan.

Reactie gemeente:

Zoals onder 4c is toegelicht, staat de ruimtelijke impact van het bouwvolume en de bouwhoogte in een redelijke verhouding tot de omgeving. Daarnaast is onder 4b aangegeven dat de parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied kan worden

opgevangen en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is. Onder 4d (verkeer en geluid) is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte toename. Gezien de beperkte verkeerstoename zijn wij van mening dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. We zien dan ook geen aanleiding om het plan aan te passen.

4.5 Indiener 5

5a. Gemeentelijk monument: Indiener betoogt dat onderzocht moet worden of het bestaande schoolgebouw op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst moet worden. Dit omdat de school volgens het gedachtengoed en principes van de Bossche School zou zijn gebouwd.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de cultuurhistorische waarden geïnventariseerd en meegewogen, conform artikel 5.130 Bkl. In de cultuurhistorische beoordeling en redengevende beschrijving van het schoolgebouw zijn de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige-ensemblewaarden uitgebreid onderzocht ((zie bijlage 3 van voorliggende notitie). De architectuur vertoont sterke verwantschap met die van de 'Bossche School' met zijn specifieke maatverhouding (verhouding tussen lengte, breedte en hoogte) en kenmerkende soberheid en eenvoud in vormgeving en materiaalgebruik. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand uitzonderlijk hoge waarden kent.

Vervolgens is dit onderzoek voorgelegd aan de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, voorheen de monumentencommissie. De Adviescommissie heeft geadviseerd om het gebouw te behouden voor toekomstige generaties en te beschermen tegen sloop door het een status te geven als gemeentelijk monument (zie bijlage 4 van voorliggende notitie)

De waardering en het uitgebrachte advies brengen op zichzelf geen verplichting tot instandhouding met zich mee. Het college heeft het advies van de Adviescommissie betrokken in de belangenafweging. Tegenover deze waarden staat dat de gemeente Veldhoven voor een substantiële woningbouwopgave staat en de verantwoordelijkheid heeft om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen te realiseren. De ontwikkeling op deze locatie draagt hier significant aan bij. Het ruimtelijk belang van woningbouw weegt in dit geval zwaarder dan het behoud van het bestaande pand. Op basis van deze belangenafweging wordt afgezien van aanwijzing van het gebouw als gemeentelijk monument en zal het pand niet worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst.

Sloop wordt daarmee aanvaardbaar geacht, mits het verlies aan erfgoed wordt gecompenseerd. In lijn met de 'Erfgoednota 'Stad van Vele Gezichten' 2025–2030' wordt de initiatiefnemer dan ook verzocht om compensatie middels een uitgebreid cultuurhistorisch waardenonderzoek, met als doel het borgen van het verhaal van de locatie en de school. Ook wordt gevraagd om bij de uitwerking van het nieuwe bouwplan aandacht te besteden aan de historische context en hiervoor passende voorstellen te ontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van kunst. Dit alles in afstemming met de Adviescommissie.

5b. Participatie: Indiener refereert naar de twee informatiebijeenkomsten en keukentafelgesprekken. Volgens indiener is er geen daadwerkelijke inhoudelijke participatie geweest waarbij omwonenden/belanghebbenden enige mogelijkheid tot inspraak of meedenken hebben gehad. Indiener verzoekt dat er op korte termijn een participatieplan moet komen.

Reactie gemeente:

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft

de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

5c. Terinzagelegging: Het ontwerp-omgevingsplan is in een periode van feestdagen en vakantie terinzage gelegd. Ook het verslag van de informatiebijeenkomst van 10 december 2025 laat op zich wachten. Indiener vraagt zich af of hier sprake is van bewuste bestuurlijke onwil om omwonenden en belanghebbenden te laten participeren. Volgens indiener dient de periode waarin een zienswijze kan worden ingediend verlengd te worden met twee weken.

Reactie gemeente:

De wettelijke termijn voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit bedraagt zes weken (artikelen 3:11 en 3:16 Awb). De gemeente heeft het ontwerpbesluit gedurende deze volledige termijn ter inzage gelegd, waarin eenieder een zienswijze kon indienen.

Het is juridisch toegestaan en gebruikelijk dat deze termijn samenvalt met feestdagen of vakanties, zolang de volledige zes weken beschikbaar zijn. De Awb stelt geen beperkingen aan de periode van terinzagelegging; de samenloop met de kerst- en nieuwjaarsperiode maakt de terinzagelegging daarom niet onredelijk.

De presentatie van de informatiebijeenkomst van 10 december 2025 is enkele dagen na de bijeenkomst gepubliceerd op de website van de gemeente Veldhoven en daarmee toegankelijk voor alle belangstellenden. Het verslag is in januari 2026 beschikbaar gesteld. Hoewel dit verslag geen formeel onderdeel is van de wettelijke procedure, is het hiermee openbaar beschikbaar gesteld ter ondersteuning van het participatieproces. De stelling dat het verslag op zich zou laten wachten, is daarmee feitelijk onjuist. Meer over het participatieproces is te vinden onder 5b.

We stellen daarmee vast dat zowel de wettelijke procedure als het participatieproces zorgvuldig zijn doorlopen. Daarmee wordt de stelling dat sprake is van bestuurlijke onwil niet gevolgd.

5d. Projectovereenkomst: Op de openbare besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2025 is het besluit van een projectovereenkomst gepubliceerd. Volgens indiener dient de tekst van de projectovereenkomst op een openbaar toegankelijke site geplaatst te worden.

Enerzijds om de gemeenteraad te informeren en anderzijds om belanghebbenden toegang te geven tot relevante informatie.

Reactie gemeente:

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan. Het college informeert de gemeenteraad uit eigen beweging over ingrijpende overeenkomsten. De besluitenlijst van het college is openbaar en biedt inzicht in de genomen besluiten. Indien een verzoeker nadere informatie wenst of van oordeel is dat er aanleiding bestaat om de betreffende overeenkomst in te zien, kan hiervoor een Woo-verzoek worden ingediend.

5e. Grondeigendom: Een aanpassing van het Omgevingsplan dient zich te beperken tot alleen het perceel Blaarthemseweg 83. Het parkeerterrein is bedoeld voor alle omwonenden waaronder de bewoners en bezoekers van de tijdelijke woonunits. Dit zou een toekomstige ontwikkeling van het terrein van de voormalige MAVO Selsterhof en de huidige woonunits belemmeren of onmogelijk maken.

Reactie gemeente:

Het plangebied bestaat uit gronden die deels in eigendom zijn van de initiatiefnemer en deels in eigendom van de gemeente. Ook enkele gemeentelijke gronden met een groen- en verkeersbestemming maken onderdeel uit van het plangebied. Deze gronden zijn bewust meegenomen om het om het gebied als één logisch en samenhangend geheel te herontwikkelen. De eigendomssituatie speelt geen rol bij de vraag of een ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de optimalisering en herinrichting van het oostelijk parkeerterrein. Door deze aanpassing komen meer parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk en worden ook gebruikt door bewoners van de tijdelijke woningen. Het parkeeronderzoek in bijlage 18 van de motivering geeft hiervoor een nadere onderbouwing.

Op de locatie van de voormalige MAVO Selsterhof (Blaarthemseweg 87) zijn momenteel uitsluitend tijdelijke woningen voorzien. Er zijn op dit moment geen andere toekomstige ontwikkelingen voor deze locatie in voorbereiding of beoogd.

5f. Omgevingsvergunning: Op 29 december 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd, ondanks dat de gemeente tijdens de informatiebijeenkomst heeft aangegeven dat eerst het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Volgens indiener moet eerst het volledige traject voor de aanpassing van het omgevingsplan te worden doorlopen, inclusief participatie en voorleggen aan de gemeenteraad.

Reactie gemeente:

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten dat het aanpassen van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven bij nieuwe ontwikkelingen aan het college is gedelegeerd, indien deze ontwikkelingen niet vallen binnen de 'lijst van categorieën van gevalle adviesrecht raad'. Deze categorieën zijn bij voorliggende ontwikkeling niet aan de orde. Het is daarmee de bevoegdheid van het college om het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83' vast te stellen en daarmee het Omgevingsplan gemeente Veldhoven te wijzigen.

De ingediende omgevingsvergunning wordt pas verleend na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt.

5g. Disproportionaliteit: Indiener geeft aan dat het voorgestelde plan van 88 wooneenheden in combinatie met een school gezien de voorgestelde bouwhoogtes en bouwvolume, verwachte parkeerproblemen, toename van verkeersdrukten en het niet passend is bij de woningbouwhoeft van inwoners van Veldhoven. Er is sprake van een disproportioneel plan ten aanzien van aantallen en soorten wooneenheden. Een beter plan moet mogelijk zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen opgesteld dat zowel recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving als voldoet aan het proportionaliteitsbeginsel: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving. Daarnaast zijn de aspecten parkeren (zie 1c), verkeersontsluiting (zie 1d) en groen (zie 1b) zorgvuldig onderzocht en integraal in de planvorming betrokken.

4.5 Indiener 6

6a. Participatie: Er is volgens indiener geen sprake geweest van wezenlijke participatie zoals de Omgevingswet voorschrijft. Dit is in strijd met de Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente Veldhoven. Indiener spreekt over een aantal tekortkomingen zoals het gepresenteerde woningbouwprogramma, de inbreng van omwonenden, de terinzagelegging in de kerstperiode en de kennisgeving op 24 september 2025. Er is sprake van schijnparticipatie, hetgeen duidt op een onzorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Awb).

Reactie gemeente:

Participatieproces

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

In de zienswijze wordt gesteld dat tijdens de participatie-momenten de bouw van 88 woningen als een vaststaand feit zou zijn gepresenteerd. De gemeente Veldhoven staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Binnen deze opgave is de locatie aan de Blaarthemseweg aangemerkt als een geschikte en kansrijke plek om bij te dragen aan het vergroten van de woningvoorraad. De initiatiefnemer heeft in dit kader een plan ontwikkeld voor 88 appartementen. Wij beschouwen een ontwikkeling met 88 appartementen als een passende invulling van deze locatie.

De stelling dat sprake zou zijn van schijnparticipatie leidt niet tot de conclusie dat het besluit in strijd is met artikel 3:2 Awb. Artikel 3:2 Awb verplicht het bestuursorgaan tot een zorgvuldige voorbereiding van het besluit. De Awb schrijft echter geen participatieplicht of specifieke participatievormen voor. Van onzorgvuldigheid is pas sprake indien door een gesteld gebrek in participatie relevante feiten of belangen niet in de besluitvorming zijn betrokken. Dat is hier niet het geval.

Terinzagelegging

De wettelijke termijn voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit bedraagt zes weken (artikelen 3:11 en 3:16 Awb). De gemeente heeft het ontwerpbesluit gedurende deze volledige termijn ter inzage gelegd, waarin eenieder een zienswijze kon indienen.

Het is juridisch toegestaan en gebruikelijk dat deze termijn samenvalt met feestdagen of vakanties, zolang de volledige zes weken beschikbaar zijn. De Awb stelt geen beperkingen aan de periode van terinzagelegging; de samenloop met de kerst- en nieuwjaarsperiode maakt de terinzagelegging daarom niet onredelijk.

Kennisgeving 24 september 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven hebben op 24 september 2025, gelet op artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, bekend gemaakt dat een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven wordt voorbereid voor de locatie Blaarthemseweg 83. Hierin is over participatie het volgende opgenomen: *'Directe omwonenden en eigenaren van omliggende percelen zijn op de hoogte gesteld van het voornemen en zijn in de gelegenheid gesteld hierover mee te praten. Hiervoor zijn en worden openbare informatie- en participatiebijeenkomsten gehouden en afzonderlijke gesprekken gevoerd. Het verloop en het resultaat van het participatieproces wordt bij de wijziging van het omgevingsplan beschreven'*.

We schetsen hiermee slechts op hoofdlijnen hoe de participatie wordt vormgegeven, zonder te stellen dat dit traject al is doorlopen. Bijlage 22 van de motivering biedt een volledig en transparant overzicht van alle uitgevoerde participatiestappen, waaronder het participatieplan, de gevoerde gesprekken, de georganiseerde bijeenkomsten en de wijze waarop de ontvangen input is verwerkt.

6b. Omvang bouwprogramma: Het plan onderbouwt volgens indiener onvoldoende hoe 88 woningen met drie tot vijf bouwlagen passen binnen het dorpse karakter van Zeelst. De massa is gemotiveerd vanuit de gemeentelijke woningbouwopgave, niet vanuit de ruimtelijke geschiktheid van deze locatie. Het plan met deze hoogte past niet en hoogbouw moet volgens indiener op andere locaties plaatsvinden. Het plan is niet proportioneel.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen ontwikkeld dat zowel recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving als voldoet aan het proportionaliteitsbeginsel: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving.

6c. Uitzicht en privacy: De huidige groene, open zone achter de tuin van indiener zorgt voor licht, lucht en privacy. De geplande bouwhoogtes van 10 tot 18 meter maken de bebouwing massaal en nemen deze kwaliteiten weg. Door de hogere gebouwen ontstaat bovendien inkijk in zijn tuin, wat zijn privacy en persoonlijke leefomgeving aantast. Het plan voorziet in galerijwoningen die op korte afstand naar bestaande huizen zijn gericht, wat leidt tot mogelijke geluidsoverlast door dagelijks gebruik van die galerijen.

Reactie gemeente:

Indiener voert aan dat zijn uitzicht door de bouwhoogten wordt aangetast. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht op een blijvend onbelemmerd uitzicht. Het bestaan van een afdwingbaar recht op blijvend vrij uitzicht zou bovendien betekenen dat binnen gemeenten als Veldhoven nauwelijks nog kan worden gebouwd of verdicht, wat ruimtelijk niet wenselijk en feitelijk onhaalbaar is.

Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. Dergelijke veranderingen kunnen invloed hebben op de wijze waarop indiener zijn woongenot ervaart, waaronder privacy. Daarbij merken wij op dat in het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' op de betreffende locatie reeds bouwhoogten tot 10 meter zijn toegestaan, welke op een afstand van circa 55 meter van de grens van het perceel van indiener zijn gesitueerd. In het voorgestelde plan zijn bouwhoogten van 10 meter op een afstand van circa 59 meter van de grens van het perceel van indiener voorzien, dus op een verdere afstand. De in het voorgestelde plan opgenomen bouwhoogten van meer dan 10 meter bevinden zich op een afstand van ongeveer 70 meter van de grens van het perceel van indiener. Gezien deze afstanden, achten wij eventuele inkijk vanuit niet aannemelijk.

Onder 6b hebben wij aangegeven dat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding staat tot de omgeving. Wij zien dan ook geen aanpassing om de bouwhoogte naar 11 meter te brengen.

6d. Geluid vanaf galerijappartementen: Het ontwerp plaatst galerijappartementen op korte afstand van bestaande woningen, waardoor volgens indiener geluidsoverlast kan ontstaan door dagelijks gebruik zoals gesprekken, wachten en roken. Ook is de gezamenlijke geluidsimpact van meerdere warmtepompen onvoldoende onderbouwd in de geluidsbeoordelingen.

Reactie gemeente:

Zowel het noordelijk als het zuidelijk woongebouw liggen op een afstand van 59 meter van de grens van het perceel van indiener. De appartementen zijn georiënteerd op het

binnenhof. Zie hiervoor bijlagen 1 en 2 van de motivering. Diverse standpunten uit bijlage 1 van de motivering geven een beeld van het zicht vanaf het perceel van indiener richting het beoogde plan. Alleen in het noordelijk gebouw bevinden zich galerijen, maar deze galerijen liggen buiten het zicht van indiener. Gelet op de situering en indeling van de galerij én de afstand van circa 59 meter tot de grens van het perceel van indiener, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidsoverlast vanaf de galerijen.

6d. Zonlicht en schaduwwerking: Er wordt niet ingegaan op bezonning- en schaduwaspecten van het bouwplan voor de omgeving. Het voorlopig ontwerp geeft een misleidend beeld van de werkelijke hoogteverschillen.

Reactie gemeente:

Er is aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1 van voorliggende notitie. Hierin is aangetoond dat de lichttoetreding in de woning van indiener voldoet aan de strenge TNO-norm en dat het voorgestelde plan daarmee geen onaanvaardbaar nadelig effect heeft op de lichtinval in de woning van indiener.

6e. Lichtvervuiling: Volgens indiener is er risico op lichtvervuiling door de omvang van het complex en het aantal woningen wat het nachtelijk woongenot aantast.

Reactie gemeente:

Gezien de ligging van de gebouwen op een afstand van 59 meter, wordt er geen lichtvervuiling van kunstlicht richting het perceel van indiener verwacht. Tevens is lichthinder onderzocht in paragraaf 5.13 van de motivering. Daarbij wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen activiteiten of bouwwerken mogelijk worden gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijventerrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de directe omgeving voorkomen.

6f. Groen en bomen: Aan de rol van groen in de omgeving wordt geen aandacht besteed. In de gepresenteerde plannen moet volgens indiener veel groen wijken voor bebouwing en parkeerfaciliteiten. De Bomen Effect Analyse is onvolledig en het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is onvoldoende om de het bestaan van de bomen veilig te stellen. Indiener verzoekt het plan aan te passen met behoud van meer groen en eist een volledig proefsleuvenonderzoek rond het gehele perceel. Daarnaast vraagt indiener om een harde garantie op het behoud van de bestaande bomen.

Reactie gemeente:

In bijlage 4 van de motivering is het ontwerpvoorstel voor de inrichting van de buitenruimte opgenomen. Daarbij geldt als uitgangspunt het duurzaam behouden van de bestaande, robuuste groenstructuur in en rondom het plangebied. Ondanks deze insteek laat de analyse zien dat het, gelet op de ruimtelijke opgave, het onvermijdelijk is dat een beperkt aantal bomen moet worden verwijderd. Overigens wordt in het plan ook nieuw groen toegevoegd, bijvoorbeeld in het binnenhof.

Voor de beoordeling van de gevolgen voor het bestaande groen is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. Deze BEA is opgenomen in bijlage 17 van de motivering. In figuur 1 van de BEA is weergegeven welke specifieke bomen niet kunnen worden gehandhaafd; in figuur 2 zijn de bomen opgenomen die in principe behouden blijven. Hier is ook te zien dat de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het gebouw) behouden blijven. Om te bepalen of deze bomen daadwerkelijk duurzaam te behouden zijn in de nieuwe situatie, is een aanvullende BEA uitgevoerd en is aanvullend veldonderzoek verricht, waarbij de aanvullende BEA zich vooral richtte op de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het plangebied).

Uit de BEA volgt dat de bomen die gewenst zijn te behouden geen negatieve effecten ondervinden, zowel bovengronds als ondergronds, en daarmee duurzaam kunnen worden behouden. Wel wordt opgemerkt dat door de aanwezigheid van veel bestaand groen niet overal gegraven kon worden, waardoor geen volledig uitsluitel kan worden gegeven. Met de uitgevoerde proefsleuven is naar verwachting circa 90% van de belangrijkste locaties onderzocht. Zodra bomen of ander groen worden verwijderd, is aanvullend ondergronds onderzoek noodzakelijk om het beeld verder te verifiëren. Tijdens de uitvoering van de bouw dient bovendien rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 6.2 van de BEA.

Tot slot heeft de gemeente de initiatiefnemer in een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst verplicht om maatregelen te treffen ter bescherming van de aanwezige bomen, voor zover uit de analyse (BEA) blijkt dat dergelijke maatregelen noodzakelijk zijn. De BEA is ook als bijlage bij de anterieure exploitatieovereenkomst opgenomen. Hieruit volgt dat er voldoende zekerheid en garantie bestaat dat de aanwezige groenstructuur op zorgvuldige wijze wordt beschermd en duurzaam wordt geborgd.

6g. Verkeer en verkeersveiligheid: Het toevoegen van 88 appartementen vergroot volgens indiener de verdere verkeersdruk. Er ontbreekt een beoordeling van cumulatie van verkeersbewegingen en een realistische analyse van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek bevat inconsistenties (66, 110 of 120 voertuigen) en is volgens indiener gebaseerd op historische data, terwijl de toekomstige situatie wezenlijk verandert. Het verkeersonderzoek onderbouwt ook onvoldoende hoe de verkeersveiligheid voor kwetsbare verkeersdeelnemers wordt gewaarborgd. Een kiss & ride zone voor de school ontbreekt.

Reactie gemeente:

Paragraaf 5.10.4 van de motivering bevat een berekening van de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling. De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden.

Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename. In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat de verkeersafwikkeling via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden.

De straten in de omgeving van het beoogde plan zijn voorzien van trottoirs, uitgezonderd een enkele doodlopende straat die slechts weinig huizen ontsluit. Door de lage intensiteit van het gemotoriseerde verkeer kunnen voetgangers de weg op ieder punt veilig oversteken. Fietzers delen de rijbaan met het autoverkeer. Ook dit vormt geen probleem vanwege de beperkte hoeveelheid gemotoriseerd verkeer. Tot slot geldt op de Biezenkuilen en de omliggende straten (met uitzondering van de Peter Zuidlaan) een maximum snelheid van 30 km per uur.

Hiermee concluderen we dat de verkeersveiligheid in de omgeving van de beoogde ontwikkeling door de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig in het geding komt.

Het stikstofonderzoek toont andere getallen, omdat er in het kader hiervan niet intern gesaldeerd mag worden. Daarom ligt hier de verkeersgeneratie hoger. Dit is daarmee worst-case benaderd en is vanuit dat oogpunt ook de uitvoerbaarheid aangetoond.

De benadering van de cijfers in het akoestisch onderzoek is reeds omschreven onder 2d.

Gezien de beperkte omvang van de school wordt het aanleggen van een kiss & ride zone niet noodzakelijk geacht.

6h. Parkje: Het parkje aan de westzijde zou buiten de planvorming blijven, maar nu deel uit van voorlopig ontwerp van de buitenruimte. Afspraken en toezeggingen over dit parkje zijn niet nagekomen.

Reactie gemeente:

Het parkje aan de westzijde is eigendom van de gemeente Veldhoven en maakt geen deel uit van het plangebied. In eerdere gesprekken heeft de initiatiefnemer voorgesteld om dit parkje, in samenspraak met de gemeente en de omwonenden, mee te nemen in de herinrichting van het gebied. Uit deze gesprekken bleek echter dat omwonenden hier op dit moment geen behoefte aan hadden, waardoor dit voorstel niet verder uitgewerkt is.

De inrichting van het parkje blijft daarom zoals deze nu is. Mocht de gemeente in de toekomst alsnog plannen ontwikkelen voor dit parkje, dan zullen wij de omwonenden en de school daar uiteraard opnieuw bij betrekken.

6i. Trottoir Biezenkuilen: Vanuit de Biezenkuilen komt er over het trottoir een entree voor langzaam verkeer naar het parkje en de westelijke entree van het gebouw. Indiener heeft hier bezwaar tegen, want het aangrenzende pad is geen fietspad. Dit leidt tot een conflict tussen fietsers en voetgangers en leidt tot een onaanvaardbaar veiligheidsrisico. Indiener vraagt daarom om een aanvullend onderzoek.

Reactie gemeente:

Wij gaan ervan uit dat indiener met het genoemde trottoir aan de Biezenkuilen doelt op de langzaamverkeersverbinding tussen de Biezenkuilen en het beoogde plangebied. Deze verbinding voor voetgangers en fietsers blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Ook de overige langzaamverkeersroutes rondom het plangebied veranderen niet en blijven volledig bruikbaar voor zowel voetgangers als fietsers. Wij voorzien geen verkeersonveilige situaties. Aanvullende onderzoeken, maatregelen of ingrepen zijn daarom niet noodzakelijk.

6j. Parkeerdruk Biezenkuilen: De westelijke entree van het gebouw en de aanwezigheid van de lift leiden tot extra parkeerdruk in de Biezenkuilen. Dit leidt tot een extra druk op de woon- en leefomgeving van indiener en dit is niet onderzocht en meegenomen de mer-beoordeling. Indiener vraagt daarom om een aanvullend onderzoek.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen, maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein

ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd. Het is daarmee niet aannemelijk dat er een toenemende parkeerdruk aan de Biezenkuilen ontstaat. Aanvullend verkeersonderzoek achten wij dan ook niet aan de orde.

Onder 6g is voldoende duidelijkheid gegeven over de verschillende verkeerscijfers. De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is onderdeel van een afzonderlijk besluit en vormt een nadere uitwerking van hetgeen in de motivering is opgenomen. De verschillen tussen het akoestisch onderzoek en de paragraaf verkeer (en daarmee ook de aanmeldnotitie m.e.r.) zijn toegelicht. Deze verschillen leiden niet tot andere conclusies voor de betreffende onderwerpen dan eerder in de desbetreffende paragrafen zijn getrokken.

6k. Parkeerdruk: Indiener geeft aan dat de parkeerdruk in de Biezenkuilen op dit moment al maximaal is en dat alle parkeervakken dagelijks volledig bezet zijn. Volgens indiener kent het parkeeronderzoek fundamentele tekortkomingen ten aanzien van de friendswoningen, de gehanteerde parkeersnormen, de bestaande parkeerdruk (waaronder circa 15 voertuigen van tijdelijke bewoners), het buiten beschouwing laten van de Biezenkuilen en omliggende woonstraten en de afhankelijk gemaakte parkeerbalans van planologisch niet geborgde aannames over deelauto's.

Reactie gemeente:

De locatie van een bouwontwikkeling bepaalt welke autoparkeernormen van toepassing zijn en is daarmee afhankelijk van het gebied. In tabel 1 en figuur 1 wordt in de Nota Parkeernormen 2025 onderscheid gemaakt door middel van een gebiedsindeling. Voor het beoogde plan is 'rest bebouwde kom' van toepassing.

Een friendswoning is een woonvorm waarbij meerdere mensen samen één huishouden vormen en met een gezamenlijk huurcontract een woning delen, waarin iedereen een eigen slaapkamer heeft en de overige ruimtes gezamenlijk gebruikt. Voor de 18 friendswoningen is de parkeernorm voor 'huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo' representatief conform de Nota Parkeernormen 2025.

De totale parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen.

In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan.

Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

Tot slot stelt indiener dat de parkeerbalans afhankelijk is gemaakt van niet planologisch geborgde aannames over deelauto's. In paragraaf 5.10.6 van de motivering is de parkeerbehoefte berekend en wordt toelicht hoe deze parkeerbehoefte wordt opgelost. In het beoogde plan is ervoor gekozen om deelauto's in te zetten conform de Nota Parkeernormen 2025. In artikel 14 van de regels van het TAM-Omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgelegd. Bouwwerken mogen alleen worden gerealiseerd als binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en wordt behouden. Daarmee is het aspect parkeren voldoende planologisch geborgd.

6l. Parkeren verhuur schoolruimten: De verhuur van schoolruimten buiten schooltijden is niet meegenomen in het parkeeronderzoek. Hierdoor bestaat een reëel risico op parkeren in de wijk en foutparkeren, waaronder op trottoirs nabij de woning van indiener. Dit mede door de nabijheid van de liftentree aan de zijde van de Biezenkuilen.

Reactie gemeente:

De incidentele verhuur van schoolruimten buiten schooltijden betreft een nevenactiviteit van beperkte schaal, die niet leidt tot structureel extra parkeerbehoefte. De omvang van dergelijke verhuur is zodanig beperkt dat deze niet te vergelijken is met de intensiteit van het reguliere daggebruik. Overigens is de lift aan de zijde van de Biezenkuilen alleen toegankelijk voor bewoners en bezoekers van de appartementen, niet voor de gebruikers van de school.

6m. Parkeren bedrijfsactiviteiten aan huis: Het parkeerdrukonderzoek houdt geen rekening met de verkeers- en parkeerdruk van beroepen aan huis, gelet op artikel 7.1 en 7.2 uit de planregels.

Reactie gemeente:

Artikel 7.2.1 bevat specifieke functieregels voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, waarin expliciet voorwaarden zijn opgenomen om te voorkomen dat de uitoefening van dergelijke activiteiten leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaronder de parkeersituatie. Deze regels maken dat de aard en omvang van aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen in het plangebied per definitie zeer beperkt blijven. De activiteiten zijn kleinschalig, worden vrijwel altijd door één persoon uitgevoerd en kennen doorgaans geen relevante bezoekersstromen. Bovendien is expliciet bepaald dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie. Wanneer dit wél zou optreden, is het gebruik daarmee niet toegestaan en kan handhavend worden opgetreden. Met deze bepalingen is voldoende geborgd dat de parkeersituatie in de omgeving niet onevenredig wordt belast.

6n. Parkeerdrukonderzoek: Indiener verzoekt om een gebiedsdekkende parkeerdrukanalyse, specifiek voor de Biezenkuilen 76-86 en om bindende maatregelen zoals parkeerregulering en handhaving. De parkeerproblemen kunnen worden opgelost door het bouwprogramma kleiner te maken.

Reactie gemeente:

Zie 6k.

6o. Geluid school: Het akoestisch onderzoek verklaart volgens indiener ten onrechte dat het niet van toepassing is dat de speelplaats en entree van de school open richting

zijn woning ligt. Er ontbreken piekgeluidenanalyses tijdens pauzes, een integrale beoordeling van cumulatie met verkeersgeluid, geluiden van activiteiten buiten schooltijden en juridisch bindende maatregelen en garanties dat het plantsoen naast zijn woning niet als speelruimte wordt gebruikt. Hierdoor ontbreekt rechtszekerheid voor omwonenden.

Reactie gemeente:

In het Akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 7 van de motivering, bladzijde 6) is de volgende passage opgenomen:

'De beoogde school in omvang zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie waardoor ter plaatse van omliggende woningen minder geur en/of geluidsoverlast te verwachten is in de nieuwe situatie. Nader onderzoek voor geur en geluid wordt voor bestaande woningen in de omgeving niet nodig geacht.'

Piekgeluidenanalyses tijdens pauzes en een integrale beoordeling van cumulatie met verkeersgeluid hebben enkel plaatsgevonden ten behoeve van de (nieuwe) woningen binnen het plangebied, dit is in overeenstemming met bovenstaande passage. Wat verder nog meegegeven kan worden:

- De afstand van het toekomstige schoolplein (rood kader) tot de woning Biezenkuilen 76 bedraagt circa 70 meter. Op deze afstand wordt geen onevenredige geluidhinder verwacht (de indicatieve richtafstand bedraagt 30 meter uitgaande van een rustig gebied en 10 meter in een gemengd gebied).
- Het beoogde schoolplein is fors kleiner ten opzichte van de huidige situatie zie onderstaande afbeelding;
- Het beoogde schoolplein wordt grotendeels afgeschermd door de nieuwbouw.

In deze reactie wordt aangehaald dat in het akoestisch onderzoek niet ingegaan wordt op activiteiten buiten de schooltijden. De activiteiten binnen de schooltijden zoals aangehouden in het akoestisch onderzoek zijn de feitelijke activiteiten zijn. Buiten schooltijden is geen sprake van geluidrelevante activiteiten (buiten de installaties). De juridisch bindende maatregelen en garanties dat het plantsoen naast de betreffende woning niet als speelruimte zal worden gebruikt valt buiten het akoestisch onderzoek industrielawaai.

6p. Hittestress: De Quickscan Gezonde Leefomgeving toont volgens indiener aan dat de locatie ondermaats scoort op geluid, hittestress, lichthinder en groen. Door de dichtheid van de bebouwing, in combinatie met de school en het parkeerdek, is er volgens indiener kans op hittestress. Er ontbreekt een planspecifieke beoordeling van de effecten van deze verdichting.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.11 van de motivering wordt het aspect gezondheid belicht. Op basis van een quickscan Gezonde Leefomgeving is het plangebied beoordeeld op verschillende elementen die van invloed kunnen zijn op een gezonde leefomgeving. De volledige rapportage van deze quickscan is als bijlage 19 bij de motivering opgenomen.

De quickscan geeft een breed en snel eerste overzicht van relevante gezondheidsthema's binnen het plangebied. Uit deze analyse blijkt dat er met name binnen de indicatoren geluid, hittestress, lichthinder en groen aandachtspunten aanwezig zijn. Deze aspecten zijn vervolgens verder onderzocht en uitgewerkt. Voor de volledige motivering en uitwerking van deze aspecten verwijzen we naar de volgende paragrafen in de motivering:

- Geluid: Paragraaf 5.3;
- Lichthinder: Paragraaf 5.13;
- Groen: Paragrafen 2.2 en 5.9;
- Hittestress: Paragraaf 5.15.2.

In paragraaf 5.15.2 wordt aangegeven dat verschillende maatregelen worden genomen tegen hittestress, zoals het behouden en toevoegen van bomen en beplanting, waterdoorlatende verharding, infiltratiekratten en groene daken. Deze voorzieningen dragen bij aan biodiversiteit, waterberging en het verminderen van hittestress in het projectgebied.

Hoewel de quickscan dus binnen deze indicatoren enkele aandachtspunten signaleert, blijkt uit de verdere uitwerking dat geen van deze gezondheidsthema's op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

6q. Externe veiligheid: Volgens indiener ontbreken er in het plan voorwaarden voor externe veiligheid. Voor de school dient een explosieven gebiedsvoorschrift te worden opgenomen. In artikel 5.3.2 wordt alleen iets over het verblijf van kwetsbaren gesteld, maar zonder maatregelen.

Reactie gemeente:

Een gedeelte van het beoogde bouwvlak (circa 57 m² van het nieuwe schoolgebouw en circa 90 m² van de bijbehorende entree en fietsenbergingen) vallen binnen het explosieaandachtsgebied. Vanuit de gemeentebestuur, in afstemming met de Veiligheidsregio, het standpunt ingenomen dat we de oplossing niet gaan zoeken in aanvullende bouweisen. Kwetsbare groepen zoals kinderen, mogen niet binnen het explosieaandachtsgebied verblijven. Voor de juridische borging is in artikel 5.3.2 van de regels en op de planverbeelding behorend bij dit TAM-Omgevingsplan een regeling opgenomen welke bepaald dat ter plaatse van de op de planverbeelding aangeduide locatie 'specifieke vorm van maatschappelijk - explosieaandachtsgebied' geen nieuwe verblijfsruimten gerealiseerd mogen worden die bedoeld zijn voor het langdurig verblijf van kwetsbare groepen, zoals kinderen. Onder verblijfsruimten voor kwetsbare groepen wordt in elk geval verstaan: leslokalen, slaapruimten, dagverblijven en andere ruimtes waar personen uit kwetsbare groepen gedurende langere tijd (meer dan 2 uur per dag) kunnen verblijven.

6r. Luchtkwaliteit: Een specifiek onderzoek naar fijnstof en luchtkwaliteit in de directe woonomgeving ontbreekt volgens indiener, terwijl verkeersbewegingen toenemen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.4 van de motivering wordt toegelicht hoe bij de voorgenomen ontwikkeling rekening is gehouden met de luchtkwaliteit, waaronder fijnstof. Voor de beoordeling is gebruikgemaakt van de NIBM-tool. Uit de berekening middels de NIBM-tool blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor aanvullend onderzoek niet nodig is. Het aspect luchtkwaliteit in relatie tot verkeersbewegingen vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

6s. Electriciteit: Er ontbreekt volgens indiener een onderbouwing dat het lokale elektriciteitsnet, gezien de netcongestie in Brabant, geschikt is voor deze ontwikkeling. Indiener verzoekt om als voorwaarde op te nemen dat noodzakelijke netverzwaring vóór ingebruikname is gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Wij onderkennen dat er sprake is van netcongestie. Dit staat echter los van de planologische procedure. Netcapaciteit en eventuele netverzwaring vallen onder de wettelijke taken van de netbeheerder en worden geregeld via de Energiewet/Electriciteitswet en de ACM-regels. Een planvoorwaarde die vereist dat netverzwaring vóór ingebruikname is gerealiseerd, is daarom juridisch niet mogelijk.

6t. Inconsistenties aantal parkeerplaatsen: Het aantal parkeerplaatsen in het Voorlopig Ontwerp, het Ontwerp voorstel Buitenruimte en de mer-beoordeling zijn inconsistent.

Reactie gemeente:

De motivering wordt hierop aangepast zodat alle inconsequenties verdwijnen (zie ook hoofdstuk 5 van voorliggende notitie).

6u. Inconsistenties aantal verkeersbewegingen: Het aantal voertuigbewegingen zijn in de verschillende documenten inconsistent.

Reactie gemeente:

Het gaat hierbij om verschillende milieuthema's die gezamenlijk de uitvoerbaarheid van het plan onderbouwen. Voor stikstof en luchtkwaliteit is uitgegaan van een worstcasescenario, zonder toepassing van intern salderen. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met inachtneming van diverse parameters en de beschikbare invoergegevens voor het rekenmodel. De verkeerskundige onderbouwing in paragraaf 5.10 van de motivering vormt het sluitstuk voor dit aspect en is verkeerskundig consistent opgebouwd.

6v. Inconsistenties aantal appartementen: Het aantal grote appartementen (>100 m²) is inconsistent en varieert tussen de 14, 18 en 20 eenheden.

Reactie gemeente:

Paragraaf 2.1 van de motivering bevat een correcte weergave van het woonprogramma. Vervolgens in een worstcasescenario de planologische en ruimtelijke uitvoerbaarheid aangetoond. De regels geven hieraan een concrete nadere uitwerking, die deugdelijk is onderbouwd. Eventuele inconsistenties in de onderzoeksrapporten hebben geen invloed op de conclusies in de betreffende paragrafen.

6w. Plangrenzen: Op de verschillende kaarten die bij de stukken zijn opgenomen, worden telkens andere grenzen van het plangebied weergegeven. Afhankelijk van het onderwerp worden de grenzen verkleind of juist uitgebreid.

Reactie gemeente:

De verschillende plangrenzen op de kaarten hangen samen met het doel en het onderwerp van de betreffende kaart. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied waar de daadwerkelijke ontwikkeling plaatsvindt en het oostelijk gelegen terrein, dat slechts beperkt wordt heringericht en conserverend is meegenomen binnen het plangebied. De kaarten in de stukken zijn bedoeld ter toelichting en ondersteuning. De verbeelding van het omgevingsplan is juridisch leidend voor de exacte begrenzing van het plangebied.

6x. Haalbaarheid aspecten water en groen: In het plan ontbreken nog uitgewerkte details over belangrijke onderdelen, zoals het definitieve ontwerp voor waterinfiltratie en de bescherming van boomwortels. Omdat deze punten nog open staan of slechts globaal zijn beschreven, is voor bewoners niet duidelijk wat de daadwerkelijke gevolgen zullen zijn, wat tot rechtsonzekerheid kan leiden.

Reactie gemeente:

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen/te wegen, is een watertoets opgesteld (Bijlage 10 van de motivering). In de watertoets zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. De uitwerking van dit aspect is planologisch geborgd in artikel 14.2 van dit TAM-Omgevingsplan. Hiermee is

gegarandeerd dat het waterbelang is meegewogen en dat de specifieke eisen van de gemeente en waterbeheerder op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Later wordt een waterhuishoudingsplan, Als voorloper daarop is door architect een ontwerpvoorstel ten aanzien van watercompensatie opgesteld. Dit voorstel is opgenomen als bijlage 11 van de motivering.

Ten aanzien van groen hebben wij onder 6f opgemerkt dat door de aanwezigheid van veel bestaand groen niet overal gegraven kon worden, waardoor geen volledig uitsluitel kan worden gegeven over het duurzaam behouden van de bomen. Met de uitgevoerde proefsleuven is naar verwachting circa 90% van de belangrijkste locaties onderzocht. Zodra bomen of ander groen worden verwijderd, is inderdaad aanvullend ondergronds onderzoek noodzakelijk om het beeld verder te verifiëren.

De aspecten groen en water zijn in het kader van de juridisch-planologische procedure voldoende onderzocht en meegewogen. De verdere uitwerking van het groenontwerp en de wateropgave vindt plaats in de vervolgfase, onder andere in het definitief ontwerp.

6y. Projectovereenkomst: Op de openbare besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2025 is het besluit van een projectovereenkomst gepubliceerd. Volgens indiener is deze overeenkomst niet besproken in de gemeenteraad van Veldhoven.

Reactie gemeente:

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het college bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan. Het college informeert de gemeenteraad uit eigen beweging over ingrijpende overeenkomsten. De besluitenlijst van het college is openbaar en biedt inzicht in de genomen besluiten.

6z. Omgevingsvergunning: Op 29 december 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd, ondanks dat de gemeente tijdens de informatiebijeenkomst heeft aangegeven dat eerst het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Reactie gemeente:

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten dat het aanpassen van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven bij nieuwe ontwikkelingen aan het college is gedelegeerd, indien deze ontwikkelingen niet vallen binnen de 'lijst van categorieën van gevalle adviesrecht raad'. Deze categorieën zijn bij voorliggende ontwikkeling niet aan de orde. Het is daarmee de bevoegdheid van het college om het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83' vast te stellen en daarmee het Omgevingsplan gemeente Veldhoven te wijzigen.

De ingediende omgevingsvergunning wordt pas verleend na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt.

6aa. Doelgroep en woningbehoefte: Er wordt weinig voor starters gebouwd, met name starters met een relatief laag inkomen. Het zwaartepunt ligt op dure koop. De verdeling naar doelgroepen past niet bij de 'Woon(zorg)visie 2023-2027'. Het plan is

daarom volgens indiener disproportioneel ten aanzien van aantallen en soort wooneenheden.

Reactie gemeente:

Het woonprogramma bestaat uit 12 sociale koopwoningen, 18 midden middeldure koopwoningen, 3 hoge middeldure koopwoningen en 37 dure koopwoningen. 18 friendswoningen voor twee huurders tellen we als 36 sociale huurwoningen. De 'Woon(zorg)visie 2023-2027' maakt maatwerk in deze aanpak mogelijk. Met deze verdeling wordt dan ook voldaan aan de verdeling naar doelgroepen conform de 'Woon(zorg)visie 2023-2027'.

6bb. Evenredigheidsbeginsel: Het huidige ontwerp-omgevingsplan is volgens de indiener niet in balans: het beschermt de belangen van omwonenden onvoldoende en voldoet daardoor niet aan het evenredigheidsbeginsel en de vereiste evenwichtige functie-toedeling van de Omgevingswet. De lasten van het plan komen te veel terecht bij direct omwonenden. De indiener is niet tegen woningbouw op deze locatie, maar vindt het bouwprogramma te omvangrijk. Met een lager bouwvolume zouden problemen zoals verkeers- en parkeerdruk, hittestress, privacyverlies en aantasting van de woonomgeving aanzienlijk kunnen worden verminderd.

Reactie gemeente:

Wij volgen de stelling niet dat het plan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb). De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Een woningbouwontwikkeling van 88 appartementen vinden wij passend op deze locatie, zie 2f. Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indiener. In de planontwikkeling zijn de belangen van omwonenden, de initiatiefnemer en de bredere omgeving in samenhang beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat deze nadelingen gevolgen niet zodanig zwaar zijn dat het besluit daarmee onevenredig is.

Daarbij is tevens geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet. Het plan voorziet in een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke invulling (6b), waarbij de functie op deze locatie passend is geacht vanuit zowel milieukundige, ruimtelijke als maatschappelijke overwegingen. Voor alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat geen sprake is van onaanvaardbare of onevenredige gevolgen en dat de effecten binnen aanvaardbare normen blijven.

4.7 Indiener 7

7a. Participatie: Er hebben diverse gesprekken met indiener plaatsgevonden. In het ontwerp-omgevingsplan, dat op 5 december 2025 ter inzage is gelegd, zijn de bezwaren en alternatieven van indiener niet verwerkt en is er tevens op geen andere wijze aan de indiener tegemoetgekomen.

Reactie gemeente:

Er hebben inderdaad diverse gesprekken tussen indiener en initiatiefnemer plaatsgevonden. Bijlage 22 van de motivering biedt een volledig en transparant overzicht van alle uitgevoerde participatiestappen, waaronder het participatieplan, de gevoerde gesprekken, de georganiseerde bijeenkomsten en de wijze waarop de ontvangen input is verwerkt. Bijlage 22 van de motivering is aangevuld met een nadere uitwerking van deze gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie).

In de gevoerde gesprekken zijn met name schaduwwerking, bezonning en privacy besproken. De indiener heeft hierbij verschillende voorstellen en alternatieven aangedragen.

Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer diverse bouwkundige en technische aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn erop gericht de mogelijke gevolgen voor de privacy van de indiener zoveel mogelijk te beperken. Daarbij is in het bijzonder aandacht besteed aan het voorkomen van inkijk vanaf de galerijen richting het perceel van de indiener, aangezien dit door de indiener als zijn belangrijkste zorg is benoemd. Wij zijn van oordeel dat door deze bouwkundige en technische maatregelen de privacy van de indiener niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast heeft de indiener tijdens de gesprekken alternatieven voorgesteld, te weten het laten vervallen van één woonlaag (circa vijf appartementen) en/of het enkele meters (circa 2 tot 3 meter) verder naar achteren situeren van het gebouw. In het geldende bestemmingsplan 'Zee/st 2016' zijn op de planlocatie echter reeds bouwhoogten tot 10 meter toegestaan. In het voorliggende plan zijn deze bouwhoogten bovendien op een afstand gesitueerd die ruim 3,5 meter groter is ten opzichte van het perceel van de indiener.

Aangezien de aangedragen alternatieven zijn ingegeven door mogelijke hinder als gevolg van schaduwwerking, is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 1 bij deze notitie). Uit deze bezonningsstudie blijkt dat binnen de huidige maximale planologische mogelijkheden reeds sprake is van schaduwwerking op de gevel van de woning van de indiener en dat daarbij niet kan worden voldaan aan de strenge TNO-norm. In de beoogde nieuwe situatie neemt de schaduwwerking niet verder toe ten opzichte van wat al planologisch is toegestaan.

Het belang van de indiener ten aanzien van mogelijke hinder door schaduwwerking hebben wij afgewogen tegen het belang van de gemeente Veldhoven om uitvoering te geven aan haar substantiële woningbouwopgave en te voorzien in voldoende, passende en toekomstbestendige woningen. Het uitsluitend vasthouden aan een traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt hiervoor onvoldoende ruimte. De ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan een zorgvuldig vormgegeven ruimtelijke intensivering (zie onder 7e). De bijdrage van het voorliggende plan aan de woningbouwopgave achten wij zwaarder wegend dan de mogelijke hinder voor

indiener als gevolg van schaduwwerking, waarbij wordt opgemerkt dat deze hinder niet toeneemt ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden.

Gelet op de doorgevoerde bouwkundige en technische aanpassingen ter beperking van de privacy-effecten, de bestaande maximale planologische mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' en de uitkomsten van de aanvullende bezonningsstudie, waaruit blijkt dat de schaduwwerking in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van hetgeen reeds planologisch mogelijk is, zijn wij van oordeel dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener. In samenhang met het belang van de gemeente Veldhoven om invulling te geven aan haar woningbouwopgave, zien wij derhalve geen aanleiding om één woonlaag te laten vervallen en/of het gebouw aanvullend 2 tot 3 meter verder naar achteren te verplaatsen.

7b. Terinzagelegging: Indiener vindt het niet passend om het ontwerp TAM-Omgevingsplan net voor de feestdagen ter inzage te leggen. Indiener verzoekt om de termijn met twee weken te verlengen om de zienswijze nader aan te vulen.

Reactie gemeente:

De wettelijke termijn voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit bedraagt zes weken (artikelen 3:11 en 3:16 Awb). De gemeente heeft het ontwerpbesluit gedurende deze volledige termijn ter inzage gelegd, waarin eenieder een zienswijze kon indienen.

Het is juridisch toegestaan en gebruikelijk dat deze termijn samenvalt met feestdagen of vakanties, zolang de volledige zes weken beschikbaar zijn. De Awb stelt geen beperkingen aan de periode van terinzagelegging; de samenloop met de kerst- en nieuwjaarsperiode maakt de terinzagelegging daarom niet onredelijk.

Indiener heeft verzocht om een nadere termijn voor het indienen van de gronden van zijn zienswijze. Wij hebben op 19 januari 2026 per brief hiermee ingestemd en een aanvullende termijn van twee weken verleend (tot 29 januari 2026). Op 27 januari 2026 hebben wij deze aanvulling ontvangen. Hiermee heeft indiener voldoende de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

7c. Delegatie: Het wijzigen van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. Bij indiener rijst de vraag of een omvangrijk project met impact op de omgeving zich leent voor delegatie. Snelheid gaat volgens indiener hier ten koste van een zorgvuldige en democratische besluitvorming.

Reactie gemeente:

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad besloten dat het aanpassen van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven bij nieuwe ontwikkelingen aan het college is gedelegeerd, indien deze ontwikkelingen niet vallen binnen de 'lijst van categorieën van gevalle adviesrecht raad'. Deze categorieën zijn bij voorliggende ontwikkeling niet aan de orde. Het is daarmee de bevoegdheid van het college om het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83' vast te stellen en daarmee het Omgevingsplan gemeente Veldhoven te wijzigen.

Met deze werkwijze is door de gemeenteraad een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces gewaarborgd: de gemeenteraad heeft vooraf de kaders vastgesteld, terwijl het college binnen die kaders bevoegd is om besluiten te nemen.

7d. Omgevingsvergunning: Op 22 december 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning door de initiatiefnemer ingediend. Deze is niet ter inzage gelegd, volgens indiener vanwege de wens tot toepassing van de coördinatieregeling. Dit blijkt echter nergens uit. Tijdens de presentatie op 10 december 2025 is

nadrukkelijk door de gemeente aangegeven dat eerst het omgevingsplan moet worden aangepast. Dit is misleidend en verwarrend.

Reactie gemeente:

De ingediende omgevingsvergunning wordt pas verleend na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt.

7e. ETFAL/evenredigheid: Indiener voert indieneer aan dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties want het is voldoende ruimtelijk inpasbaar en zorgt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Er ontstaan voor indieneer onevenredige gevolgen ten gevolgen van het ontwerp omgevingsplanen het project dat daarmee mogelijk wordt gemaakt, ook ten opzichte van de ermee te dienen doelen.

Reactie gemeente:

De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt onvoldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke intensivering zorgvuldig te benutten, waarbij steeds het uitgangspunt blijft dat nieuwe ontwikkelingen proportioneel zijn en aansluiten bij de bestaande omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich aan de noord- en westzijde grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oost- en zuidzijde grenzen zogeheten 'groene kamers' met volwassen beplanting, waarin onder meer tijdelijke woningen en de Scouting zijn gehuisvest.

Om aan te sluiten op het bestaande bebouwingsbeeld is aan de noord- en westzijde gekozen voor bouwvolumes van drie lagen. Deze bouwhoogte past binnen het reeds geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016', waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

Aan de oost- en zuidzijde is, gezien de open ruimtelijke structuur, gezocht naar mogelijkheden voor intensivering. Hier loopt het bouwvolume geleidelijk op tot maximaal vijf bouwlagen. Deze zijde kan een hogere dichtheid dragen vanwege de open omgeving en de afwezigheid van bestaande duurzame woningen. Het bouwvolume wordt bovendien aan alle zijden verzacht door de toepassing van terugliggende bouwmassa's (setbacks), kapvormen en een gearticuleerde gevelindeling.

Op deze wijze is door de initiatiefnemer een plan voor 88 appartementen opgesteld dat recht doet aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving: de bouwmassa sluit met drie lagen aan op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en loopt geleidelijk op naar vijf lagen aan de zijde met een open ruimtelijke structuur. Daarmee staat de ruimtelijke impact van het plan in redelijke verhouding tot de omgeving.

Wij volgen de stelling niet dat het plan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb). De gemeente Veldhoven staat voor een substantiële woningbouwopgave en heeft de verantwoordelijkheid om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Een woningbouwontwikkeling van 88 appartementen vinden wij passend op deze locatie. Wij erkennen dat het voorgestelde plan veranderingen met zich meebrengt in de directe woonomgeving van indieneer. In de planontwikkeling zijn de belangen van omwonenden, de initiatiefnemer en de

breder omgeving in samenhang beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat deze nadelen gevolgen niet zodanig zwaar zijn dat het besluit daarmee onevenredig is.

Daarbij is tevens geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet. Het plan voorziet in een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke invulling, waarbij de functie op deze locatie passend is geacht vanuit zowel milieukundige, ruimtelijke als maatschappelijke overwegingen. Voor alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken volgt dat geen sprake is van onaanvaardbare of onevenredige gevolgen en dat de effecten binnen aanvaardbare normen blijven.

7f. Alternatieve invulling: Er is volgens indiener onvoldoende naar betere alternatieven gezocht, waaronder het alternatief van indiener om de oorspronkelijke 85 woningen te handhaven.

Reactie gemeente:

Zie 7a, waarin wordt ingegaan op de aangedragen alternatieven van indiener.

7g. Participatieverslag: Het participatieverslag is onvoldoende zorgvuldig opgesteld en bevat aantoonbare onjuistheden.

Reactie gemeente:

Artikel 10.1 van de Omgevingswet verplicht gemeenten om bij het vaststellen of wijzigen van een omgevingsplan inzichtelijk te maken hoe belanghebbenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het besluit. De gemeente Veldhoven heeft hiervoor kaders vastgelegd in het document 'Participatie onder de Omgevingswet' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2023). Op basis van deze kaders heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is opgenomen in onderdeel 1 van bijlage 22 van de motivering.

Vervolgens zijn verschillende participatiemomenten georganiseerd, waaronder keukentafelgesprekken met indiener en groepsbijeenkomsten. De (gespreks)verslagen en presentaties van deze momenten zijn opgenomen in onderdelen 2 tot en met 8 van bijlage 22. Deze bijlage is aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 van voorliggende notitie). Tijdens elke groepsbijeenkomst is teruggekoppeld welke input eerder is opgehaald en op welke wijze deze is verwerkt in het plan. Alle verslagen en presentaties zijn tevens beschikbaar via: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

Bijlage 22 geeft daarmee, met in achtneming met de nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, een compleet en transparant beeld van alle uitgevoerde participatiestappen, inclusief het participatieplan, de gesprekken, bijeenkomsten en de verwerking van de input. Met deze documentatie is duidelijk gemaakt hoe en met wie is geparticipeerd en op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt. Daarmee is voldaan aan de participatievereisten die de Omgevingswet stelt bij het wijzigen van een omgevingsplan.

7h: Omgevingsvisie: Bouwhoogten tot 18 meter zijn in strijd met de Omgevingsvisie Veldhoven, waarbij de Blaarthemseweg valt onder 'dorpslint' en niet onder 'stedelijke structuur'.

Reactie gemeente:

De beoogde planlocatie is binnen de Omgevingsvisie 'Stad van dorpen in het hart van Brainport' gesitueerd binnen de gebiedsopgave 'gezonde en duurzame woonwijken'. We zetten daarbij in op toekomstbestendige woonwijken. Naast het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad komen er incidenteel locaties vrij. Een dergelijke inbreiding vraagt om een invulling, die zowel ruimtelijk als

functioneel zich voegt in de wijk. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de opzet van de wijk zelf, maar ook de ligging van de wijk binnen de stedenbouwkundige structuur van Veldhoven. Onder 7e is onderbouwd dat het plan voorziet in een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke invulling, waarbij de functie met bijbehorende bouwhoogten op deze locatie passend is geacht vanuit zowel milieukundige, ruimtelijke als maatschappelijke overwegingen.

7i. Parkeerdruk: Het parkeeronderzoek bevat volgens indiener inconsistenties, onjuistheden en houdt met een aantal factoren geen rekening. In het document 'Ontwerp woningen met BVO per bouwlaag' staan volgens indiener 20 woningen met een oppervlakte van >100 m² opgenomen. In het parkeerdrukonderzoek wordt verwezen naar 14 koopwoningen van deze oppervlakte. Daarnaast wordt in in tabel 5.6 van de motivering over 18 sociale huurwoningen gesproken. De parkeerdruk moet worden gebaseerd op 36 woningen. Hierdoor is dit rapport niet geschikt om de conclusie te trekken dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt. De parkeerdruk neemt onevenredig toe. Er is onvoldoende en onzorgvuldig gemotiveerd dat het plan daarmee aan ETFAL voldoet.

Reactie gemeente:

Door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6, en de daarmee samenhangende aspecten, uit de motivering plaatsgevonden. Paragraaf 5.10 wordt hierop aangepast, zie ook hoofdstuk 5 van voorliggende notitie.

7j. Verkeersdruk: De verkeersdruk neemt onevenredig toe. Er is onvoldoende en onzorgvuldig gemotiveerd dat het plan daarmee aan ETFAL voldoet.

Reactie gemeente:

Paragraaf 5.10.4 van de beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden. Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename.

In figuur 5.9 van de motivering is te zien dat de verkeersafwikkeling via de wegen Blaarthemseweg (10%), Peter Zuidlaan (60%) en Julianastraat (30%) zal plaatsvinden.

7k. Parkeren bedrijfsactiviteiten aan huis: Het parkeerdrukonderzoek houdt geen rekening met de verkeers- en parkeerdruk van beroepen aan huis, gelet op artikel 7.1 en 7.2 uit de planregels.

Reactie gemeente:

Artikel 7.2.1 bevat specifieke functieregels voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, waarin expliciet voorwaarden zijn opgenomen om te voorkomen dat de uitoefening van dergelijke activiteiten leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaronder de parkeersituatie. Deze regels maken dat de aard en omvang van aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen in het plangebied per definitie zeer beperkt blijven. De activiteiten zijn kleinschalig, worden vrijwel altijd door één persoon uitgevoerd en kennen doorgaans geen relevante bezoekersstromen. Bovendien is expliciet bepaald dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie. Wanneer dit wél zou optreden, is het gebruik daarmee niet toegestaan en kan handhavend worden opgetreden. Met deze

bepalingen is voldoende geborgd dat de parkeersituatie in de omgeving niet onevenredig wordt belast.

7l. Parkeerdruk doelgroep school: Het parkeerdrukonderzoek houdt onvoldoende rekening met de doelgroep van de school. Het is namelijk aannemelijk dat dat leerlingen van 17,5 jaar tot 21 jaar ook zelf met de auto naar school komen en moeten parkeren.

Reactie gemeente:

In de motivering is uitgegaan van de geldende parkeernormen, die zijn gebaseerd op de meest recente landelijke CROW-kengetallen. Deze kengetallen sluiten aan bij het aantal leslokalen en houden rekening met diverse relevante parameters.

7m. Parkeren gebruik schoolruimten: Het gebruik van schoolruimten als buurtcentrum en voor kook- en gymclubjes buiten schooltijden is niet meegenomen in het parkeerdrukonderzoek. Het is onterecht dat de parkeerdruk in de avond ten gevolge van de school op 0% staat.

Reactie gemeente:

De incidentele verhuur van schoolruimten buiten schooltijden betreft een nevenactiviteit van beperkte schaal, die niet leidt tot structureel extra parkeerbehoefte. De omvang van dergelijke verhuur is zodanig beperkt dat deze niet te vergelijken is met de intensiteit van het reguliere daggebruik.

7n. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï en stikstofrapportage: Volgens indiener is de hoogst berekende waarde bij de toekomstige woningen niet onderbouwd met de volledige feitelijke toekomstige situatie. In het bestaande akoestisch onderzoek is nu al opgenomen dat de standaardwaarden voor geluid van de rijkswegen worden overschreden. De toename door deze ontwikkeling leidt alleen maar tot meer overschrijding. Dat maatregelen niet doelmatig worden geacht, leidt tot een onzorgvuldig en onvoldoende motivatie.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt is dat primair naar bronmaatregelen wordt gekeken. Voor één enkel, solitair project zijn maatregelen echter niet in verhouding tot de omvang van het project. Om die reden is de beoordeling gericht op maatregelen bij de ontvanger en niet op aanpassingen aan de bron.

7o. Parkeerdruk tiny houses: De 13 tiny houses zorgen nu al voor een parkeertekort. De simpele conclusie dat dit in de wijk wordt opgelost is daartoe niet afdoende.

Reactie gemeente:

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In hoofdstuk 5 van voorliggende notitie is aangegeven dat paragraaf 5.10.5 van de motivering hierop wordt geactualiseerd. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op het aantal autoparkeerplaatsen, maar wel op het aantal fietsparkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat een ontwikkeling niet hoeft te voorzien in het oplossen van bestaande parkeerproblemen in de omgeving. De beoordeling richt zich uitsluitend op de vraag of het plan zelf voorziet in de parkeerbehoefte die het veroorzaakt.

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. In de parkeergarage onder het gebouw worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Langs het gebouw is daarnaast ruimte voor zeven parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ten oosten van het beoogde plan wordt opnieuw ingericht en geoptimaliseerd, waardoor daar 44 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uit het aanvullend uitgevoerde parkeerdrukonderzoek (bijlage 5 van voorliggende notitie (meer hierover in hoofdstuk 5), ter vervanging van bijlage 18 van de motivering) blijkt dat op dit oostelijk parkeerterrein op maatgevende momenten gemiddeld 16 auto's geparkeerd staan. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tijdelijke woningen. Dat betekent dat 29 parkeerplaatsen kunnen worden toegedeeld aan het beoogde plan. Paragraaf 5.10.6 en bijlage 5 van voorliggende notitie onderbouwen samen dat het parkeren in voldoende mate in het plangebied is gewaarborgd.

7p. Akoestisch onderzoek industrielawaai: Er is geen onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen voor de huidige omwonenden maar voorziet enkel in een onderzoek naar de akoestische gevolgen voor de toekomstige appartementen en woningen binnen het plangebied.

Reactie gemeente:

Zoals toegelicht in de Quickscan activiteiten en milieuzonering (bijlage 8 bij de motivering) van 7 juli 2025, is het akoestisch onderzoek gericht op de beoordeling van het industrielawaai binnen de projectlocatie. Aanleiding hiervoor is dat binnen het plangebied nieuwe woningen worden gerealiseerd die grenzen aan het schoolgebouw. Voor deze situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de milieuzonering voor schoolgebouwen binnen zone 1 van een gemengd gebied, waardoor een nadere akoestische onderbouwing noodzakelijk is.

Uit de quickscan en het daaropvolgende onderzoek blijkt tevens dat de milieubelastende activiteiten ter plaatse zullen afnemen. Het betreft een bestaande functie waarvan de omvang wordt verkleind. Om die reden is geen aanvullend onderzoek nodig naar de uitwaartse akoestische effecten op bestaande omwonenden buiten de projectlocatie.

De conclusies geven voldoende inzicht dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare of onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.

7q. Geluid in de Quickscan Gezonde leefomgeving: Uit de Quickscan Gezonde Leefomgeving blijkt dat geluid een bron van zorg en aandacht is. Deze quickscan is geabasseerd op de huidige situatie en in de toekomstige situatie neemt geluid fors toe. Er wordt op geen enkele wijze invulling gegeven aan deze zorg en nood aan verbetering.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.11 van de motivering wordt het aspect gezondheid belicht. Op basis van een Quickscan Gezonde Leefomgeving is het plangebied beoordeeld op verschillende elementen die van invloed kunnen zijn op een gezonde leefomgeving. De volledige rapportage van deze quickscan is als bijlage 19 bij de motivering opgenomen.

De quickscan geeft een breed en snel eerste overzicht van relevante gezondheidsthema's binnen het plangebied. Uit deze analyse blijkt dat onder andere er met name binnen de indicatoren geluid, hittestress, lichthinder en groen aandachtspunten aanwezig zijn. Deze aspecten zijn vervolgens verder onderzocht en

uitgewerkt. Voor de volledige motivering en uitwerking van deze aspecten verwijzen we naar de volgende paragrafen in de motivering:

- Geluid: Paragraaf 5.3;
- Lichthinder: Paragraaf 5.13;
- Groen: Paragrafen 2.2 en 5.9;
- Hittestress: Paragraaf 5.15.2.

Hoewel de quickscan dus binnen deze indicatoren enkele aandachtspunten signaleert, blijkt uit de verdere uitwerking dat geen van deze gezondheidsthema's op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

De resultaten van de Quickscan Gezonde Leefomgeving (bijlage 19), het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 6) en het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 7) vormen samen de conclusie (paragraaf 5.3.4) dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan, mits benodigde maatregelen worden getroffen.

7r. Hittestress: In de Quickscan Gezonde Leefomgeving wordt tevens de conclusie getrokken hittestress een punt van verbetering is. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de hittestress toeneemt door het bouwvolume en parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Onder 7q hebben wij aangegeven dat de Quickscan Gezonde Leefomgeving een breed en snel eerste overzicht geeft van relevante gezondheidsthema's binnen het plangebied, waaronder ook hittestress. In paragraaf 5.15.2 van de motivering wordt stilgestaan bij de verschillende maatregelen tegen hittestress, zoals het behouden en toevoegen van bomen en beplanting, waterdoorlatende verharding, infiltratiekratten en groene daken. Deze voorzieningen dragen bij aan biodiversiteit, waterberging en het verminderen van hittestress in het projectgebied.

7s: Lichthinder: In de Quickscan Gezonde Leefomgeving wordt de indicator 'lichthinder' gekwalificeerd als ondergemiddeld. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat de lichthinder toeneemt door het bouwvolume en parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Onder 7q hebben wij aangegeven dat de Quickscan Gezonde Leefomgeving een breed en snel eerste overzicht geeft van relevante gezondheidsthema's binnen het plangebied, waaronder ook lichthinder. Tevens is lichthinder onderzocht in paragraaf 5.13 van de motivering. Daarbij wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen activiteiten of bouwwerken mogelijk worden gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijventerrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de directe omgeving voorkomen.

7t: Afstand bomen: In de Bomen Effect Analyse wordt op pagina 12 vermeld dat de afstand tussen de nieuwe gevel en de bestaande bomen ongeveer 5 meter bedraagt maar niet goed in beeld te krijgen zou zijn. De daadwerkelijke afstand van de school is 2 meter en tot de nieuwe gevellijn slechts 1 meter.

Reactie gemeente:

De gevellijn blijft in de nieuwe situatie gelijk, zie de rode stippellijn in bijlage 11 van voorliggende notitie. De vermelde afstandsmaten hebben geen invloed op de conclusies uit de Bomen Effect Analyse.

7u. Zichtlijnen bomen: De bestaande bomen zijn volgens indiener essentieel voor het onderbreken van de zichtlijnen vanuit het project. Op basis van de bomenanalyse kan thans niet worden gesteld dat deze bomen geen risico vormen. Op grond hiervan is de

beoordeling van de kroonprojectie dan ook niet juist. Bovendien zijn aan de noordzijde geen proefsleuven gemaakt, terwijl daar de kans op wortelschade groot is. Het rapport spreekt van een 'fase 1' waarbij nog niet alle relevante informatie is meegenomen.

Reactie gemeente:

In bijlage 4 van de motivering is het ontwerpvoorstel voor de inrichting van de buitenruimte opgenomen. Daarbij geldt als uitgangspunt het duurzaam behouden van de bestaande, robuuste groenstructuur in en rondom het plangebied. Ondanks deze insteek laat de analyse zien dat het, gelet op de ruimtelijke opgave, het onvermijdelijk is dat een beperkt aantal bomen moet worden verwijderd. Overigens wordt in het plan ook nieuw groen toegevoegd, bijvoorbeeld in het binnenhof.

Voor de beoordeling van de gevolgen voor het bestaande groen is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. Deze BEA is opgenomen in bijlage 17 van de motivering. In figuur 1 van de BEA is weergegeven welke specifieke bomen niet kunnen worden gehandhaafd; in figuur 2 zijn de bomen opgenomen die in principe behouden blijven. Hier is ook te zien dat de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het gebouw) behouden blijven. Om te bepalen of deze bomen daadwerkelijk duurzaam te behouden zijn in de nieuwe situatie, is een aanvullende BEA uitgevoerd en is aanvullend veldonderzoek verricht, waarbij de aanvullende BEA zich vooral richtte op de gemeentelijke bomen (laanstructuur rondom het plangebied).

Uit de BEA volgt dat de bomen die gewenst zijn te behouden geen negatieve effecten ondervinden, zowel bovengronds als ondergronds, en daarmee duurzaam kunnen worden behouden. Wel wordt opgemerkt dat door de aanwezigheid van veel bestaand groen niet overal gegraven kon worden, waardoor geen volledig uitsluitel kan worden gegeven. Met de uitgevoerde proefsleuven is naar verwachting circa 90% van de belangrijkste locaties onderzocht. Zodra bomen of ander groen worden verwijderd, is aanvullend ondergronds onderzoek noodzakelijk om het beeld verder te verifiëren. Tijdens de uitvoering van de bouw dient bovendien rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 6.2 van de BEA. Het aspect groen is in het kader van de juridisch-planologische procedure hiermee voldoende onderzocht en meegewogen.

7v. Schade bomen door werkzaamheden: Indieneer vreest voor schade door werkzaamheden. De geringe afstand tussen de bomen en kroonprojectie en het bouwterrein maakt werkzaamheden met groot materieel onmogelijk.

Reactie gemeente:

Tijdens de uitvoering van de bouw dient rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 6.2 van de BEA:

- Het Naleven van de kwetsbare boomzone (Bomenposter 'Werken rond bomen');
- Ontsluiting van materieel via ingang perceel aangewezen door European Tree Worker;
- Afzetten van kroonprojectie door middel van bouwhekken/ stambescherming van houten schotten;
- Wanneer er met groot materieel gewerkt wordt, deze van de boom af laten werken om schade aan kroon te voorkomen;
- Stalling van materiaal niet onder de kroonprojectie om verdichting tegen te gaan;
- Snoeiwerkzaamheden zowel bovengronds dienen door een gecertificeerd boomverzorger of boomtechnisch adviseur (ETW of ETT) uitgevoerd te worden met goedkeuring van de boomeigenaar (gemeente Veldhoven);
- Tijdens de graafwerkzaamheden dient er een bomenwacht aanwezig te zijn om erop toe te zien dat er geen onnodige graafschade ontstaat (ETW of ETT).

De verplichting voor het treffen van maatregelen ter bescherming van de aanwezige bomen is ook vastgelegd in een gesloten anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente de initiatiefnemer.

Hierdoor stellen we vast dat er voldoende zekerheid en garantie bestaat dat de aanwezige groenstructuur op zorgvuldige wijze wordt beschermd en duurzaam wordt geborgd.

7w. Droogtestress: Er is in het rapport geen aandacht besteed aan de risico's van droogtestress voor de bestaande, volwassen bomen. Deze bebouwing inclusief funderingen en ondergrondse werkzaamheden vereisen om grondwatermanagement. Droogtestress zorgt volgens indiener voor boomsterfte.

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.8 en in de bijlagen 10 en 11 van de motivering wordt het wateraspect in de volle breedte behandeld. Omgevingsaspecten zoals bodemopbouw, grondwater, oppervlaktewater en ontwatering komen bovendien expliciet aan de orde in hoofdstuk 3 van bijlage 10 (Watertoets).

De ontwikkeling wordt uitgevoerd zonder dat grondwateronttrekking plaatsvindt. Er vinden ook geen werkzaamheden plaats die kunnen leiden tot een structurele wijziging van de grondwaterstanden in de omgeving. Omdat het peilbeheer en de grondwaterhuishouding in dit gebied onveranderd blijven, worden geen negatieve effecten verwacht op waterbeschikbaarheid van de bodem. Geconcludeerd wordt dat de wateropgave volledig en zorgvuldig is afgewogen, en dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare en onevenredig nadelige effecten heeft op het grondwater.

7x. Regels beroep of bedrijf aan huis: De ruime mogelijkheden tot het voeren van een beroep of bedrijf aan huis leidt tot een toename van de algehele drukte en bedrijvigheid in de straat. De wijkfunctie laat deze drukte alleen maar toenemen. Deze toename is niet in evenwicht met de rest van de wijk.

Reactie gemeente:

Artikel 7.2.1 bevat specifieke functieregels voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, waarin expliciet voorwaarden zijn opgenomen om te voorkomen dat de uitoefening van dergelijke activiteiten leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaronder de parkeersituatie. Deze regels maken dat de aard en omvang van aan-huis-verbonden bedrijven en beroepen in het plangebied per definitie zeer beperkt blijven. De activiteiten zijn kleinschalig, worden vrijwel altijd door één persoon uitgevoerd en kennen doorgaans geen relevante bezoekersstromen. Bovendien is expliciet bepaald dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie.

Daarnaast vreest indiener voor drukte door de wijkfunctie in het gebouw. Onder 7k hebben wij toegelicht dat de incidentele verhuur van schoolruimten buiten schooltijden een nevenactiviteit betreft van beperkte schaal, die niet leidt tot structureel extra parkeerbehoefte. De omvang van dergelijke verhuur is zodanig beperkt dat deze niet te vergelijken is met de intensiteit van het reguliere daggebruik.

7y. Reikwijdte maatschappelijke bestemming: Indiener is van mening dat de maatschappelijke bestemming zeer ruim is geformuleerd. Er zou ook een daklozenopvang of andere vormen van maatschappelijke opvang gevestigd kunnen worden, indien de school zou verdwijnen. Indiener verwijst naar de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2025:1183 (19 maart 2025), waarin wordt bevestigd dat een ruimte formulering van een bestemming in strijd is met de rechtszekerheid.

Reactie gemeente:

Binnen het gebied met de bestemming *Maatschappelijk* maakt artikel 5.1, onder a, het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen mogelijk. In artikel 2.2.50 is vastgelegd wat hieronder wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en/of geestelijke gezondheid.

Voor opvangvoorzieningen, zoals daklozenopvang, bestaan geen concrete plannen of ontwikkelingen. Daarnaast hebben dergelijke vormen van opvang een andere ruimtelijke impact en worden zij uitsluitend toegestaan op locaties die daarvoor specifiek zijn aangewezen of geschikt worden geacht. Mocht in de toekomst alsnog een initiatief voor maatschappelijke opvang worden ingediend, dan past dit niet zonder meer binnen de huidige planregels. Een afzonderlijke ruimtelijke beoordeling en besluitvormingsprocedure zou dan noodzakelijk zijn.

Indiener verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 19 maart 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:1183). In deze uitspraak benadrukt de Afdeling dat bestemmingen en gebruiksregels voldoende duidelijk moeten zijn afgebakend, zodat voor burgers helder is welke functies zijn toegestaan. Een te ruim of niet-ingekaderd gebruik leidt volgens de Afdeling tot strijd met de rechtszekerheid. Wij zijn van mening dat dit uitgangspunt in het voorliggende plan juist zorgvuldig is geborgd. In artikel 5.1 onder a zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waarbij in artikel 2.2.50 een limitatieve en concreet afgebakende definitie is opgenomen. Hierdoor is helder welke functies zijn toegestaan. Deze begrenzing biedt de rechtszekerheid die de Afdeling in haar uitspraak verlangt.

7z. Afstand plangebied: In het ontwerp en de toelichting is een afstand van 10 meter tussen de woning van indiener en de geplande nieuwbouw gehanteerd. Volgens indiener is dit 8 meter en 7 meter tot zijn tuin. Dit heeft mogelijke gevolgen voor de wijze waarop onderzoeken zoals de quickscan, het stikstofonderzoek en de watertoets zijn uitgevoerd en beoordeeld.

Reactie gemeente:

De genoemde afstand van 10 meter kan niet één-op-één worden herleid uit de stukken. Dit heeft echter geen gevolgen voor de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken, waaronder de quickscan, het stikstofonderzoek en de watertoets. De ligging in het bouwvlak is leidend.

7aa. Afstand plangebied: Het eerder door de indiener voorgestelde alternatief om de bebouwing aan de noordzijde circa 3 meter terug te plaatsen, werd zonder nadere motivering afgewezen.

Reactie gemeente:

Zoals onder 7a is uiteengezet, maakt het geldende bestemmingsplan Zeelst 2016 op de planlocatie reeds bouwhoogten tot 10 meter mogelijk. In het voorliggende plan zijn deze bouwhoogten bovendien op een afstand van ruim 3,5 meter verder van het perceel van de indiener gesitueerd. Onder 7e is toegelicht dat de bouwmassa met drie bouwlagen aansluit op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en geleidelijk oploopt tot vijf lagen aan de zijde met een meer open ruimtelijke structuur. Hiermee staat de ruimtelijke impact van het plan in een evenwichtige verhouding tot de omgeving. Een verdere verschuiving van de bebouwing richting de zuidzijde zou afbreuk doen aan de zorgvuldige ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan.

7bb. Afstand i.c.m. bouwhoogten: De afstand van het perceel van indiener tot het plangebied, in combinatie met de bouwhoogten, zorg voor een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Het feit dat planologisch een school van 10 meter is toegestaan, is onvoldoende. Een school wordt op een andere manier gebruikt

dan een woning. Een school is buiten de avonduren, in het weekend en tijdens vakanties doorgaans niet in gebruik, terwijl woningen juist op die momenten wél worden bewoond.

Reactie gemeente:

Indiener stelt dat de afstand van zijn perceel tot het plangebied, in combinatie met de toegestane bouwhoogten, leidt tot een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. De toegestane bouwhoogten passen binnen wat stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht op deze locatie (zie 7e). Uit de uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen blijkt dat de ruimtelijke effecten binnen aanvaardbare en geldende normen blijven. Van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat is daarom geen sprake.

Hoewel een school en een woning verschillen in aard en gebruik, is het niet voor de hand liggend om op voorhand aan te nemen dat gebruik als woning per definitie meer impact heeft op de omgeving dan gebruik als school. Beide functies kennen een eigen gebruiksprofiel, waarbij de effecten niet gelijktijdig optreden en ruimtelijk naast elkaar kunnen plaatsvinden, zonder dat sprake is van een onaanvaardbare cumulatie van effecten.

7cc. Privacy: Er is volgens indiener geen deugdelijk onderzoek gedaan naar het verlies van privacy. Indiener geeft aan inkijk te krijgen in de tuin, woonkamer, serre en slaapkamers op de eerste verdieping. Deze inkijk geeft een onprettig en onveilig gevoel. Het feit dat er bomen staan, doet hier weinig aan af. De privacy-belangen van indiener zijn nergens in de overwegingen meegenomen of geborgd. Indiener vindt het onaannemelijk dat de balkons aan de zijde van zijn perceel enkel als buitenverblijf worden benut en dat de galerij alleen wordt gebruikt om snel doorheen te lopen. Dit is tijdens de participatie niet gedeeld. Tot slot wijst indiener ook op het stemgeluid van mensen op de galerij.

Reactie gemeente:

Zoals onder 1a is aangegeven, hebben tussen de indiener en de initiatiefnemer meerdere gesprekken plaatsgevonden over aspecten als inkijk en privacy. Bijlage 22 van de motivering is aangevuld met een nadere uitwerking van deze zogenoemde keukentafelgesprekken (zie bijlage 2 bij deze notitie). De initiatiefnemer heeft op basis van de door de indiener aangedragen aandachtspunten verschillende bouwkundige en technische aanpassingen aan het plan overwogen en deels doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn gericht op het zoveel mogelijk beperken van mogelijke gevolgen voor de privacy van de indiener. Daarbij is in het bijzonder aandacht besteed aan het voorkomen van inkijk vanaf de galerij richting het perceel van de indiener, aangezien dit door de indiener als grootste zorg is benoemd. Hiermee wordt geconcludeerd dat de aspecten inkijk en privacy zorgvuldig zijn onderzocht en afgewogen. Onder 7hh wordt nader ingegaan op de functie van de galerij aan de noordzijde van het plan.

7dd. Licht/bezinning: Er ontstaat een onevenredig verlies van lichtinval in de woning en tuin van indiener. Bouwhoogten van 10 meter en de afstand van 7-8,7 meter tot het perceel van indiener, blokkert een groot deel van de dag de lichttoetreding. Een bezonningsstudie ontbreekt.

Reactie gemeente:

Zie 7a waarbij nader wordt ingegaan op licht en bezinning.

7ee. Alternatieven: Indiener heeft alternatieven aangedragen, zoals het verminderen van één bouwlaag of het terugwaarts plaatsen van de bebouwing met 2 tot 3 meter,

gemeten vanaf de huidige geplande bouwlijn. Deze werden van tafel geschoven als financieel niet aantrekkelijk. Er is hierdoor sprake van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie gemeente:

Zie 7a waarbij nader wordt ingegaan op de aangedragen alternatieven. Bij de totstandkoming van het plan is expliciet beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is een integrale afweging gemaakt van ruimtelijke, milieukundige en maatschappelijke belangen. Deze afweging vormt de basis voor een deugdelijke en zorgvuldig voorbereide motivering.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen blijkt dat de functie op deze locatie passend is en dat geen sprake is van onaanvaardbare of onevenredige gevolgen voor de omgeving. De effecten van het plan blijven binnen aanvaardbare en geldende normen. Daarbij is aandacht besteed aan onder meer milieuaspecten, omgevingskwaliteit, gebruiksfuncties en de belangen van omwonenden. Gelet hierop is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze conclusie is gebaseerd op een zorgvuldig voorbereide en navolgbaar gemotiveerde belangenafweging.

7ff. Bouwlagen: In de toelichting wordt gesproken over twee bouwlagen aan de westkant. De visuals laten een gebouw met drie verdiepingen zien. Door dit als twee bouwlagen te presenteren, wordt de situatie gunstiger weergegeven dan zij in werkelijkheid is, waardoor de werkelijke impact op omwonenden onvoldoende wordt erkend.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.2 van de motivering wordt aan de westzijde gesproken over twee lagen met een traditioneel schilddak. Deze beschrijving betreft een stedenbouwkundige duiding van de massaopbouw. Binnen deze opzet wordt echter uitgegaan van drie bouwlagen. De maximaal toegestane bouwhoogten zijn juridisch vastgelegd op de verbeelding en zijn leidend voor hetgeen planologisch is toegestaan. De motivering en de daarin opgenomen visuals hebben uitsluitend een toelichtend en illustratief karakter en zijn niet juridisch bindend.

7gg. Bouwhoogte technische installaties: Technische installaties op het dak, onder andere aan de noordzijde, zijn niet meegenomen. De bouwhoogte zou daarom 11 meter moeten bedragen. Deze installaties blokkeren ook dag- en zonlichttoetreding.

Reactie gemeente:

Bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte is reeds rekening gehouden met de aanwezigheid van technische installaties op het dak. De bouwhoogte heeft uitsluitend betrekking op het hoofdgebouw. Technische installaties, zoals schoorstenen, antennes en andere naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen en zijn op grond van de artikelen 2.2.53 en 3.4 uitgezonderd van de bouwhoogte. Deze installaties zijn ondergeschikt van aard en hebben een beperkte hoogte en omvang, waardoor zij geen relevante extra schaduwwerking veroorzaken ten opzichte van het hoofdgebouw.

7hh. Wensen bewoners: Individuele wensen van bewoners zijn niet in de belangenafweging meegenomen. Nergens in het plan en de onderliggende documenten is opgenomen welke bezwaren er bij de bewoners leen en hoe de initiatiefnemers hier aan tegemoet moeten komen. Dit zorgt voor een onjuist positief beeld vanuit bewoners.

Reactie gemeente:

Zie 7a en 7g voor het doorlopen participatietraject.

Zij. Oriëntatie en zicht appartementen noordzijde: Het is volgens indiener onjuist dat de woonvertrekken van de appartementen (noordelijk gebouw) uitkijken op het schoolplein. De slaapkamers en galerij liggen aan de zuidzijde. De galerij fungeert door de geringe omvang van de balkons, als gebruiksgeluimte. Dit zorgt voor overlast door stemmen, bellen en roken met zicht op het perceel van indiener.

Reactie gemeente:

De woonkamer en balkons van de appartementen in het noordelijk gebouw zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw en zijn juist gericht op het schoolplein. Aan de noordzijde van het gebouw bevinden zich de galerijen, welke primair zijn bedoeld voor ontsluiting van de appartementen en zijn gelegen aan de noordzijde van het gebouw. De galerijen zijn niet bedoeld als verblijfsruimte. Dat de balkons een beperkte omvang hebben, maakt niet dat de galerijen functioneel als gebruiksgeluimte worden aangemerkt.

Gelet op de functie, situering en het beoogde gebruik van de galerijen wordt niet aannemelijk geacht dat het gebruik daarvan zal leiden tot overlast door stemmen, telefoneren of roken, dan wel tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.

7jj. Ligging openbaar gebied: Volgens indiener wordt ten onrechte gesteld dat het plangebied geheel wordt omgeven door openbaar gebied. Dit geeft een te optimistische weergave van de realiteit. De bebouwing aan de noordzijde grenst vrijwel direct aan het perceel van indiener.

Reactie gemeente:

In artikel 2.2.54 in de regels is het openbaar gebied als volgt gedefinieerd: 'weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied'.

Het plangebied wordt volledig omsloten door dergelijk openbaar gebied: aan de noordzijde door het wandelpad Severeind, aan de oost- en zuidzijde door de Blaarthemseweg en aan de westzijde door een langzaamverkeerspad. Hoewel de afstand tussen uw perceel en het projectgebied relatief beperkt is, blijft het feitelijk juist dat het plangebied rondom wordt begrensd door openbaar gebied.

7kk. Bouwschade i.r.t. bodem en water: Door werkzaamheden dicht tegen het eigendom van indiener, wordt gevreesd voor bouwschade door verzakking, scheurvorming en andere onevenwichtige omstandigheden in de bodem. Er is geen onderzoek gedaan naar de risico's hierop. Daarnaast kan ik forse bouwdichtheid leiden tot forse wateronttrekking aan de bodem, waardoor droogtestress op het perceel van indiener kan ontstaan.

Reactie gemeente:

Zie 7w. In paragraaf 5.8 en in de bijlagen 10 en 11 van de motivering wordt het waterspect in de volle breedte behandeld. Omgevingsaspecten zoals bodemopbouw, grondwater, oppervlaktewater en ontwatering komen bovendien expliciet aan de orde in hoofdstuk 3 van bijlage 10 (Watertoets).

De ontwikkeling wordt uitgevoerd zonder dat grondwateronttrekking plaatsvindt. Er vinden ook geen werkzaamheden plaats die kunnen leiden tot een structurele wijziging van de grondwaterstanden in de omgeving. Omdat het peilbeheer en de grondwaterhuishouding in dit gebied onveranderd blijven, worden geen negatieve effecten verwacht op waterbeschikbaarheid van de bodem. Geconcludeerd wordt dat

de wateropgave volledig en zorgvuldig is afgewogen, en dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare en onevenredig nadelige effecten heeft op het grondwater.

7II. Inconsistenties Watertoets en Bodemonderzoek: Er zitten inconsistenties in de Watertoets en het Bodemonderzoek. Deze mogelijke risico's zijn in het plan niet of onvoldoende meegewogen.

Reactie gemeente:

Beide onderzoeken kennen ieder een eigen toetsingskader en doelstelling. Op basis van de uitkomsten van beide onderzoeken is vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit water- en bodemkundig oogpunt uitvoerbaar is. Eventuele aandachtspunten zijn in voldoende mate onderkend en vormen geen belemmering voor de planrealisatie. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan afdoende aangetoond.

7mm. Alternatieven: Indiener verwijst naar gesprekken in mei en juni 2025 met de initiatiefnemer. Daarbij zijn door indiener verschillende alternatieven aangedragen. Indiener verwijst vervolgens naar een verzonden mail van 15 mei 2025. De aangedragen alternatieven bestaat (samengevat) uit:

- Verwijderen bovenste bouwlaag;
- Verplaatsen school met twee bouwlagen 2-3 meter naar achteren;
- Verhogen ballustrade, hoge en royale groenblijvende aanplant en het aanpassen van de ramen met bijvoorbeeld melkglas.

Vervolgens verwijst indiener naar de reactie van de initiatiefnemer op deze alternatieven op 24 mei 2025. Hierbij wordt niet ingegaan op inhoudelijke argumenten en bezwaren. Ook worden wordt niet gespecificeerd waarom de alternatieven niet mogelijk zijn. Indiener verwijst hierbij naar een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1148) over het gelijkwaardige resultaten bereiken door alternatieven. Volgens indiener is er sprake van een gelijkwaardig alternatief: 85 appartementen was altijd het plan; het werden 88 appartementen. Door het verwijderen van de bovenste bouwlaag van 5 appartementen, is er sprake van 83 appartementen en daarmee een gelijkwaardig alternatief.

Ook het verplaatsen van de school met twee bouwlagen 2-3 meter naar achteren is een gelijkwaardig alternatief. Het bezwaar dat daarmee het schoolplein onvoldoende groot zou zijn, is onvoldoende onderbouwd. Het project zou ook in zijn geheel 2-3 meter naar het zuiden kunnen worden geplaatst.

Reactie gemeente:

Zoals onder 7a is uiteengezet, maakt het geldende bestemmingsplan Zeelst 2016 op de planlocatie reeds bouwhoogten tot 10 meter mogelijk. In het voorliggende plan zijn deze bouwhoogten bovendien op een afstand van ruim 3,5 meter verder van het perceel van de indiener gesitueerd. Onder 7e is toegelicht dat de bouwmassa met drie bouwlagen aansluit op de bestaande woningen aan de noord- en westzijde en geleidelijk oploopt tot vijf lagen aan de zijde met een meer open ruimtelijke structuur. Hiermee staat de ruimtelijke impact van het plan in een evenwichtige verhouding tot de omgeving.

Een verdere verschuiving van de bebouwing richting de zuidzijde en/of het verwijderen van een bouwlaag zou afbreuk doen aan de zorgvuldige ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan. Daarnaast leiden dergelijke aanpassingen tot een beperking van de bijdrage die de gemeente Veldhoven levert aan de substantiële woningbouwopgave, waarin wij de verantwoordelijkheid hebben om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen toe te voegen. Het uitsluitend voortzetten van de traditionele, fijnmazige verkavelingsstructuur biedt hiervoor onvoldoende mogelijkheden. Daarom is het noodzakelijk om kansen voor ruimtelijke

intensivering zorgvuldig te benutten, met behoud van een proportionele inpassing in de bestaande omgeving.
Gelet op het voorgaande worden de aangedragen alternatieven niet als gelijkwaardig beschouwd.

7nn. Artikel 10.2 lid 1 en lid 2 Omgevingsbesluit: Indiener verwijst naar artikel 10.2 lid 1 en lid 2 van het Omgevingsbesluit. Bij de kennisgeving is niet aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn.

Reactie gemeente:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven hebben op 24 september 2025, gelet op artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit, bekend gemaakt dat een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Veldhoven wordt voorbereid voor de locatie Blaarthemseweg 83. Hierin is over participatie het volgende opgenomen: *'Directe omwonenden en eigenaren van omliggende percelen zijn op de hoogte gesteld van het voornemen en zijn in de gelegenheid gesteld hierover mee te praten. Hiervoor zijn en worden openbare informatie- en participatiebijeenkomsten gehouden en afzonderlijke gesprekken gevoerd. Het verloop en het resultaat van het participatieproces wordt bij de wijziging van het omgevingsplan beschreven'*.

We schetsen hiermee op hoofdlijnen hoe de participatie wordt vormgegeven, zonder te stellen dat dit traject al is doorlopen. Bijlage 22 van de motivering biedt, na de aanvulling met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken (zie 7h) een volledig en transparant overzicht van alle uitgevoerde participatiestappen, waaronder het participatieplan, de gevoerde gesprekken, de georganiseerde bijeenkomsten en de wijze waarop de ontvangen input is verwerkt.

7oo. ETFAL: Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet stelt indiener dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de motivering onvoldoende deugdelijk en zorgvuldig is.

Reactie gemeente:

Bij de totstandkoming van het plan is expliciet beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is een integrale afweging gemaakt van ruimtelijke, milieukundige en maatschappelijke belangen, zoals de Omgevingswet voorschrijft. Deze afweging vormt de basis voor een deugdelijke en zorgvuldig voorbereide motivering.

Uit de uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen blijkt dat de functie op deze locatie passend is (artikel 2.1, onder f, Omgevingswet) en dat geen sprake is van onaanvaardbare of onevenredige gevolgen voor de omgeving. De effecten van het plan blijven binnen aanvaardbare en geldende normen. Daarbij is aandacht besteed aan onder meer milieuaspecten, omgevingskwaliteit, gebruiksfuncties en de belangen van omwonenden.

Gelet hierop is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze conclusie is gebaseerd op een zorgvuldig voorbereide en navolgbaar gemotiveerde belangenafweging.

7pp. Stedelijke ontwikkeling: Het feit dat de 'laddertoets' en behoeftetoets ex art. 5.129g Bkl is toegepast en leidt tot de conclusie dat de betreffende stedelijke ontwikkeling kan, betekent niet dat het moet.

Reactie gemeente:

Deze toetsen hebben tot doel te beoordelen of een ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is, maar nemen niet weg dat het bevoegd gezag een eigen afweging maakt. Naast deze toetsen heeft een integrale belangenafweging plaatsgevonden,

waarin onder meer ruimtelijke kwaliteit, milieueffecten, uitvoerbaarheid, maatschappelijke behoefte en belangen van omwonenden worden betrokken. Op basis van deze integrale afweging is geconcludeerd dat het plan in zijn huidige vorm aanvaardbaar is.

7qq. Proceskostenvergoeding: Indiener verzoekt om procesvergoeding, indien deze zienswijze leidt tot het intrekken, wijzigen of opnieuw voorbereiden van het plan.

Reactie gemeente:

De gemeente vergoedt alleen proceskosten wanneer daarvoor een wettelijke grondslag bestaat (art. 7:15 Awb). Zienswijzen vallen in beginsel niet onder een proceskostenregeling. Het inschakelen van een adviseur is voor eigen rekening.

7rr. Aanvullende schaduwstudie: Indiener heeft verzocht om een nadere termijn voor het indienen van de gronden van zijn zienswijze. Wij hebben op 19 januari 2026 per brief hiermee ingestemd en een aanvullende termijn van twee weken verleend (tot 29 januari 2026). Op 27 januari 2026 hebben wij deze aanvulling ontvangen. De aanvulling bestaat uit een schaduwstudie. Hieruit blijkt volgens indiener dat er sprake is van lichtverlies en daarmee ook verlies van opwarming in de woning. Bovendien laat deze schaduwstudie zien dat er ook sprake is van aanzienlijk verlies van privacy.

Reactie gemeente:

De aangeleverde bezonningsstudie van indiener gaat voorbij aan het feit dat in het geldende bestemmingsplan 'Zeelst 2016' op de planlocatie reeds bouwhoogten tot 10 meter toestaat. Onder 1a wordt hier verder op ingegaan.

4.8 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen verwerkt in het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83':

1. Aanpassingen in de motivering

- *Bezonningstudie:*
Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1 van deze notitie. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de motivering opgenomen en de conclusies hieruit worden in een nieuwe paragraaf over bezonning in hoofdstuk 5 verwerkt.
- *Participatie:*
Het Verslag participatietraject in bijlage 22 wordt aangevuld met een nadere uitwerking van de gevoerde keukentafelgesprekken, zie bijlage 2 van deze notitie.
- *Cultuurhistorie:*
Er is een cultuurhistorische beoordeling en redengevende beschrijving van het schoolgebouw uitgevoerd, zie bijlage 3 van deze notitie. Daarnaast heeft de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit advies uitgebracht, zie bijlage 4 van deze notitie. Bijlagen 3 en 4 worden als bijlage bij de motivering opgenomen. Vervolgens wordt paragraaf 5.7 van de motivering aangevuld met het volgende:

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de cultuurhistorische waarden geïnventariseerd en meegewogen, conform artikel 5.130 Bkl. In de cultuurhistorische beoordeling en redengevende beschrijving van het schoolgebouw zijn de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige-ensemblewaarden uitgebreid onderzocht. De architectuur vertoont sterke verwantschap met die van de 'Bossche School' met zijn specifieke maatverhouding (verhouding tussen lengte, breedte en hoogte) en kenmerkende soberheid en eenvoud in vormgeving en materiaalgebruik. Uit dit onderzoek blijkt dat het pand uitzonderlijk hoge waarden kent.

Vervolgens is dit onderzoek voorgelegd aan de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, voorheen de monumentencommissie. De Adviescommissie heeft geadviseerd om het gebouw te behouden voor toekomstige generaties en te beschermen tegen sloop door het een status te geven als gemeentelijk monument.

De waardering en het uitgebrachte advies brengen op zichzelf geen verplichting tot instandhouding met zich mee. Het college heeft het advies van de Adviescommissie betrokken in de belangenafweging. Tegenover deze waarden staat dat de gemeente Veldhoven voor een substantiële woningbouwopgave staat en de verantwoordelijkheid heeft om voldoende, passende en toekomstbestendige woningen te realiseren. De ontwikkeling op deze locatie draagt hier significant aan bij. Het ruimtelijk belang van woningbouw weegt in dit geval zwaarder dan het behoud van het bestaande pand. Op basis van deze belangenafweging wordt afgezien van aanwijzing van het gebouw als gemeentelijk monument en zal het pand niet worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst.

Sloop wordt daarmee aanvaardbaar geacht, mits het verlies aan erfgoed wordt gecompenseerd. In lijn met de 'Erfgoednota 'Stad van Vele Gezichten' 2025-2030' wordt de initiatiefnemer dan ook verzocht om compensatie middels een uitgebreid cultuurhistorisch waardenonderzoek, met als doel het borgen van het verhaal van de locatie en de school. Ook wordt gevraagd om bij de uitwerking van het nieuwe

bouwplan aandacht te besteden aan de historische context en hiervoor passende voorstellen te ontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van kunst. Dit alles in afstemming met de Adviescommissie.

2. Aanpassingen in de regels

Niet van toepassing.

3. Aanpassingen in de verbeelding

Niet van toepassing.

5 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden verwerkt in het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83':

1. Aanpassingen in de motivering

- *Beleid Parkeernormen:*

Op 9 december 2025 is de Nota Parkeernormen gemeente Veldhoven vastgesteld. Deze nota vervangt de Parkeernormennota 2021. In het ontwerp TAM-Omgevingsplan is nog de Parkeernormennota 2021 toegepast. In paragraaf 5.10.5 wordt de toepassing van de Parkeernormen 2021 vervangen door de Parkeernormennota 2025. Deze nieuwe parkeernormen hebben geen effect op de berekening van het aantal autoparkeerplaatsen.

Fietsparkeren:

Deze nieuwe parkeernormen hebben wel effect op het aantal fietsparkeerplaatsen. Voor de bewoners van de woningen zijn 286 fietsparkeerplaatsen nodig en voor de bezoekers 22 fietsparkeerplaatsen. Voor de school zijn 50 fietsparkeerplaatsen nodig. Bijlage 11 van voorliggende notitie toont aan dat er voldoende fietsenstallingsplaatsen in het plan ingepasbaar zijn. Deze worden deels inpandig en deels op korte loopafstand van de woningen ingepast. Paragraaf 5.10 wordt hierop aangepast.

- *Parkeerplaatsen:*

De parkeerbehoefte voor het beoogde plan bestaat in totaal uit 90 parkeerplaatsen. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 88 parkeerplaatsen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.6 uit de motivering plaatsgevonden. Hieraan wordt voldaan. Er zal namelijk worden voorzien in 90 parkeerplaatsen. Paragraaf 5.10 wordt hierop aangepast.

- *Verkeersgeneraties:*

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt op een maatgevende werkdag een verkeersgeneratie van 402 motorvoertuigen per etmaal. Dit waren in het ontwerp TAM-Omgevingsplan 391 motorvoertuigen. Maar door een aantal kleine ontwerpwijzigingen in de m² BVO van een aantal appartementen, heeft er een verschuiving in het programma van tabel 5.5 uit de motivering plaatsgevonden. Paragraaf 5.10 wordt hierop aangepast.

- *Parkeerdrukonderzoek:*

Het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek in bijlage 18 is uitgebreid met meer meetmomenten. Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met 16 parkeerplaatsen voor de tijdelijke woningen, in plaats van aanvankelijk 13 parkeerplaatsen. Bijlage 18 van de motivering wordt daarom vervangen door bijlage 5 van deze notitie. De conclusies van dit aangepaste parkeerdrukonderzoek worden verwerkt in paragraaf 5.10 van de motivering.

- *Asbestonderzoek:*

Er is een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6 van deze notitie. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de motivering opgenomen en de conclusies hieruit worden in paragraaf 5.2.2 verwerkt.

- *Akoestisch onderzoek industrielawaai:*
Het akoestisch onderzoek industrielawaai in bijlage 7 is aangepast. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen die geen gevolgen hebben voor de eerder getrokken conclusies. Bijlage 7 wordt daarom vervangen door bijlage 7 van deze notitie.
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa:*
Door de aanpassingen in het akoestisch onderzoek industrielawaai, zijn er ook kleine wijzigingen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa. Het gaat hierbij om kleine aanpassingen die geen gevolgen hebben voor de eerder getrokken conclusies. Bijlage 6 wordt daarom vervangen door bijlage 8 van deze notitie.
- *Adviesmemo Buiten opgestelde installaties (geluid):*
In aanvulling op het akoestisch onderzoek industrielawaai is de Adviesmemo Buiten opgestelde installaties (geluid) opgesteld. De conclusies van deze memo worden opgenomen in paragraaf 5.3 van de motivering. De memo wordt als bijlage bij de motivering opgenomen.
- *M.e.r.-beoordeling:*
De m.e.r.-beoordeling in bijlage 21 wijzigt doordat er wijzigingen worden doorgevoerd in diverse milieuaspecten. Daarbij worden de onderzoeken in overeenstemming met elkaar gebracht. Deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor de eerder getrokken conclusie, namelijk dat er geen aanleiding is om een m.e.r. procedure te doorlopen. Bijlage 21 wordt daarom vervangen door bijlage 10 van deze notitie.

2. Aanpassingen in de regels

Niet van toepassing.

3. Aanpassingen in de verbeelding

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1: Bezonningsstudie

d.d. 2 april 2026

Bijlage 2: Aanvulling Verslag Participatietraject

Bijlage 3: Cultuurhistorische beoordeling en redengevende beschrijving

d.d. 4 maart 2026

Bijlage 4: Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit

d.d. 27 maart 2026

Bijlage 5: Parkeerdrukonderzoek

d.d. 9 maart 2026

Bijlage 6: Asbestonderzoek

d.d. 2 december 2025

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai

d.d. 9 april 2026

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï

d.d. 9 april 2026

Bijlage 9: Adviesmemo Buiten opgestelde installaties (geluid)

d.d. 9 april 2026

Bijlage 10: M.e.r. beoordeling

d.d. 22 april 2026

Bijlage 11: Tekening fietsparkeren

d.d. 15 april 2026