

## Notitie van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbesluit VHZ2024-01094:  
'Verplaatsen van 20 tijdelijke wooneenheden  
(H-ones) Mansus 34 t/m 72 Veldhoven'

## Inhoud

1 Aanleiding ontwerpbesluit .....	3
2 Ontwerpbesluit ter inzage .....	3
3 Ingediende zienswijzen.....	3
3.1 Indiener 1.....	3
3.2 Ontvankelijkheid zienswijzen .....	4
4 Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie.....	5
4.1 Indiener 1 .....	5
4.1.1 Zienswijze 1a .....	5
4.1.2 Zienswijze 1b.....	9
4.2 Indiener 2 .....	10
4.3 Indiener 3 .....	14
4.4 Indiener 4 .....	17
4.4.1 Zienswijze 4a .....	17
4.4.2 Zienswijze 4b.....	21
4.5 Indiener 5 .....	24
4.6 Indiener 6 .....	27
4.7 Indiener 7 .....	32
5 Aanpassingen.....	33

# 1 Aanleiding ontwerpbesluit

Binnen de regio Eindhoven en in de gemeente Veldhoven heerst momenteel een grote woningnood, onder meer voor kleine huishoudens en spoedzoekers. Dat levert de noodzaak om locaties aan te wijzen waar tijdelijk dan wel permanent woningen gerealiseerd kunnen worden. Initiatiefnemer is voornemens twintig Heijmans ONE woningen die momenteel aan de Djept in Veldhoven staan, te verplaatsen naar de locatie gelegen aan de Mansus in Veldhoven. Het initiatief is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Veldhoven met daarin (onder andere) het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' (vastgesteld 13-02-1990).

Het college van burgemeester en wethouders heeft de locatie aan Mansus op 22 mei 2024 aangewezen als geschikte locatie voor de 20 tijdelijke woningen. Deze verplaatsing draagt op verschillende manieren bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Veldhoven: door deze verplaatsing kunnen 300 woningen worden gerealiseerd op Djept en aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Anderzijds heeft de gemeente Veldhoven in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. Het planvoornemen draagt bij aan die opgave.

## 2 Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit VHZ2024-01094 is op maandag 15 juli 2024 bekendgemaakt via het een publicatie in het Gemeentebblad en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbesluit met bijbehorende documenten heeft van maandag 15 juli 2024 tot en met 25 augustus 2024 ter inzage gelegen via <http://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-308498/terinzagelegging>.

## 3 Ingediende zienswijzen

### 3.1 Indieners zienswijzen

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

1. Indiener 1, registratienummers 24.03238 (1a) en 24.03440 (1b)
2. Indiener 2, registratienummer 24.605896
3. Indiener 3, registratienummer 24.03439
4. Indiener 4, registratienummers 24.03473 (4a) en 24.606244 (4b)
5. Indiener 5, registratienummer 24.03475
6. Indiener 6, registratienummer 24.03441
7. Indiener 7, registratienummer 24.606351

## 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 en gemeentelijke reactie

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

#### 4.1.1 Zienswijze 1a

*a. Indiener vraagt zich af of de grond door de gemeente openbaar is aangeboden in het kader van het Didam Arrest. Het Didam Arrest is volgens indiener ook van toepassing bij tijdelijke huurovereenkomsten (conform uitspraak van 15 december 2022).*

Reactie gemeente:

In het Didam-arrest is bepaald dat overheidslichamen mededingingsruimte moeten bieden bij de uitgifte van grond. In de uitspraak van 15 december 2022 van de Rechtbank Midden-Nederland is inderdaad geoordeeld dat deze ruimte ook moet worden geboden bij het aangaan van huurovereenkomsten. De publicatie, inclusief motivatie, van de voorgenomen huurovereenkomst op de locatie aan de Mansus vindt medio oktober 2024 plaats.

*b. Volgens indiener is de reden dat deze verplaatsing bijdraagt aan de realisatie van 300 woningen in Djept incorrect. De verplaatsing zou los staan van de realisatie van deze 300 woningen. Volgens indiener hebben de 20 tijdelijke woningen in Djept een tijdelijk karakter en kunnen daarom nooit de realisatie van 300 woningen in de weg staan. De verplaatsing naar de Mansus staat hier los van.*

Reactie gemeente:

De woningbouwontwikkeling in Djept voorziet in de realisatie van 300 woningen. Op korte termijn zal, op de huidige locatie van de 20 tijdelijke woningen in Djept, gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor het archeologisch onderzoek. De locatie moet daarom op korte termijn vrijgemaakt worden. Dat betekent dat de 20 tijdelijke woningen dan verplaatst moeten zijn. De noodzaak tot verplaatsing van deze 20 tijdelijke woningen is hoog, een vertraging van de realisatie van de 300 woningen vertraging is onwenselijk.

Deze vertraging is ook onwenselijk gezien de hoge woningnood in de regio. En juist het tijdelijke karakter van deze 20 woningen maakt het dat verplaatsing mogelijk is. De gemeente Veldhoven heeft in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. We willen deze flexwoningen daarom ook behouden binnen Veldhovens grondgebied.

*c. Volgens de indiener is er in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers welke conform de parkeernota 2021 wel geëist zijn. Daarnaast is er ook geen overcapaciteit van fietsparkeren in het plangebied aanwezig om dit tekort alsnog op te vangen.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

*d. Indiener geeft aan dat in de omgevingsvergunning wordt gesteld dat de woningen over een eigen berging beschikken waarin het fietsparkeren wordt opgelost. Volgens indiener zijn de afmetingen van de bergingen ongeschikt ( $0,855m \times 0,64m = 0,55 m$ ) voor het stallen van een fiets. Daarnaast voldoen deze afmetingen niet aan de minimale eisen zoals gesteld worden in de parkeernota. Er wordt wel gesteld dat er één of meerdere gemeenschappelijke bergingen komen. Deze hebben echter te weinig capaciteit om zowel het bewonersparkeren als het bezoekersparkeren te kunnen faciliteren.*

Reactie gemeente:

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen door twee bergingen van 20 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van 12 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van 20 m<sup>2</sup> en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van 12 m<sup>2</sup> en fungeert als algemene berging voor de bewoners.

Er is dus een capaciteit voor in totaal 20 fietsen, waarmee de fietsparkeernorm van 20 fietsparkeerplekken wordt gehaald.

*e. Indiener stelt dat er wat betreft parkeren willekeur is toegepast. Voor de hoeveelheid autoparkeren wordt er naar appartementen verwezen omdat de woningen daarmee gelijk worden geacht. Bij bepaling van het fietsparkeren zou echter rekening worden gehouden met reguliere rij- en vrijstaande woningen. Deze willekeur zorgt ervoor dat bij zowel het autoparkeren als het fietsparkeren de onderkant is opgezocht en dat is volgens indiener onaanvaardbaar.*

Reactie gemeente:

Onder 1c is toegelicht hoe de fietsparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast. Daaruit blijkt dat de fietsparkeernorm voor studentenhuisen is gehanteerd. Dit is dezelfde fietsparkeernorm als voor rij- en vrijstaande woningen, namelijk 1 fietsparkeerplek per woning.

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op autoparkeren. In de Parkeernormennota 2021 zijn voor de autoparkeernormen 15 categorieën benoemd. Voor het totale overzicht van deze autoparkeernormen, verwijzen we naar hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Specifiek voor flexwoningen zijn geen autoparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt conform de Parkeernormennota 2021 in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat hier een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning van toepassing is. Dit zijn met 20 woningen dus in totaal 26 autoparkeerplekken. In het ontwerp-plan zijn deze 26 autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*f. Indiener noemt de nota 'Bouwen aan Flexwoningen in Brabant' (Provincie Noord-Brabant, maart 2023). Daarin zou worden gesteld dat de provincie voor ogen heeft dat flexwoningen voldoen aan het permanent bouwbesluit. De Heijmans-flexwoningen voldoen hier volgens indiener niet aan en het initiatief voldoet daarmee niet aan de door de provincie geschetste behoefte. Daarmee is de conclusie in artikel 4.1.4 incorrect.*

Reactie gemeente:

Het Bouwbesluit 2012 is per 1 januari 2024 vervallen en is vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het besluit van de 20 tijdelijke woningen aan de Heerbaan in Djept is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 (zie hiervoor vergunning OV2017-2010). Omdat het nu alleen om een verplaatsing van 20 bestaande tijdelijke woningen gaat in ongewijzigde samenstelling, zijn de regels voor bestaande bouw van toepassing, met uitzondering van de fundering. De 20 tijdelijke woningen zijn dan ook op dit onderdeel extra getoetst.

*g. Volgens indiener is de procedure niet transparant en open gevoerd. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 17 april 2024 zou zijn toegezegd dat er meer parkeerplaatsen dan de norm zouden worden gerealiseerd, zoals ook opgenomen in het verslag. Indiener is van mening dat deze afspraak niet is doorgevoerd. Hiermee voelen buurtbewoners zich tekort gedaan en niet serieus genomen in de participatie.*

Reactie gemeente:

Paragraaf 6.2.1 van de motivering gaat over participatie. In bijlage 8 van de motivering is het participatieverslag opgenomen. In hoofdstuk 6 staat onder punt 2 omschreven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan op basis van de input van de bijeenkomst van 17 april 2024 voor omwonenden. Hierin staat opgenomen: 'Voldoende parkeerplaatsen (zelfs meer dan de norm)'. Met 'meer dan de norm' wordt bedoeld in vergelijking met de huidige 20 tijdelijke woningen in Djept.

Voor de 20 woningen in Djept is destijds de autoparkeernorm voor de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat in Djept resulteerde in een autoparkeernorm van 0.7 auto per woning.

Voor de 20 woningen aan de Mansus is nu de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat resulteert in een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning.

Onder 1e is verder toegelicht hoe de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast.

*h. Indiener kan het gene wat besproken is tijdens de eerste bijeenkomst nergens terugvinden. Er zouden toen verschillende toezeggingen zijn gedaan met betrekking tot het contact met het woonbedrijf en aanpassingen. Indiener vindt dit voor de buurt een belangrijk punt in verband met de mogelijke overlast.*

Reactie gemeente:

Paragraaf 6.2.1 van de motivering gaat over participatie. In bijlage 8 van de motivering is ook het participatieverslag opgenomen. In hoofdstuk 6 van het participatieverslag wordt de eerste bijeenkomst van 17 april 2024 benoemd. Naar aanleiding van die bijeenkomst hebben alle aanwonenden van de Mansus een brief ontvangen met een terugkoppeling van deze bijeenkomst. Dit is de brief van 14 mei 2024 en is opgenomen als bijlage 2 bij het participatieverslag. In die brief is ook een opsomming van alle input van de bijeenkomst opgenomen. In hoofdstuk 6 van het participatieverslag staat onder punt 2 omschreven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan op basis van de input van de bijeenkomst van 17 april 2024.

Vanaf de start van het project staat ook alle relevante informatie over de verplaatsing van de woningen op het online participatieplatform OnsVeldhoven. Ook de brief van 14 mei 2024 staat op het online platform.

Wij gaan ervan uit dat wij een complete weergave van de bijeenkomst van 17 april 2024 hebben gegeven.

Indiener geeft aan dat er tijdens die bijeenkomst ook toezeggingen zijn gedaan met het woonbedrijf. Wij gaan ervan uit dat indiener doelt op de toelichting van een medewerker van Wooninc. tijdens de bijeenkomst van 17 april 2024.

Deze medewerker heeft aangegeven dat op het moment dat de tijdelijke woningen in gebruik worden genomen, zij het directe aanspreekpunt is voor de omgeving. Dus mochten er signalen van overlast zijn, dan is zij rechtstreeks bereikbaar. Haar telefoonnummer zal t.z.t. ook beschikbaar worden gesteld.

*i. Volgens indiener zijn de woningen in Djept voor maar 10 jaar geplaatst. Indiener vraagt zich af hoe er nu dan 5 jaar bijkomt, dus de helft meer. Dat de woningen aan de Zandoerleseweg binnen 2 jaar verdwijnen is volgens indiener ook als argument gebruikt. Ook deze woningen hebben er dan maar maximaal 10 jaar gestaan. Indiener is van mening dat het dus alleen het financiële plaatje van de gemeente betreft.*

Reactie gemeente:

In artikel 5.36 van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld. Deze 20 tijdelijke woningen vallen onder het begrip 'tijdelijk bouwwerk', zie bijlage I van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een tijdelijk bouwwerk is daarin omschreven als een 'bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie'. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), die per 1 januari 2024 is ingetrokken, was dit 10 jaar. Vanwege de woningnood willen we deze 20 tijdelijke woningen zo lang mogelijk aan de Mansus behouden, vandaar dat de maximale termijn van ten hoogste 15 jaar is aangehouden. De termijn van 15 jaar zorgt er daarnaast ook voor dat het project voor Wooninc. financieel uitvoerbaar is. Dit heeft Wooninc. berekend op basis van de gemiddelde stichtingskosten per woning.

Tot slot wordt er ook een overeenkomst met een huurafhankelijk opstalrecht tussen de gemeente en Wooninc. gesloten. Er worden daarbij afspraken gemaakt over de huur van de grond, de kosten voor het realiseren van het plan die betaald moeten worden en het onderhoud en beheer. De gemeente heeft verder geen financieel belang bij deze ontwikkeling. Alle overige kosten zijn namelijk voor Wooninc.



#### 4.1.2 Zienswijze 1b

Aanvullend op zienswijze 1a:

*a. Indiener geeft aan dat ze minimaal 140 andere burens krijgen in 15 jaar tijd. 15 jaar is volgens indiener niet tijdelijk. Indiener heeft 15 jaar zicht op deze 20 tijdelijke woningen en na die tijd worden het bouw kavels. Indiener vraagt zich af waarom het nu al geen bouw kavels worden. De tijdelijke woningen zouden voor Oerle niet relevant zijn want na 2 jaar hebben de bewoners geen andere woning in Oerle. Daarnaast is er geen sprake van integratie in de wijk voor zo'n korte periode.*

Reactie gemeente:

Onder i bij zienswijze 1a is aangegeven dat tijdelijke bouwwerken voor ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan.

Een project om te komen tot permanente woningbouw (bouw kavels zoals indieners dit noemt) duurt langer dan voor deze flexwoningen. De 20 kwalitatief hoogwaardige woningen hebben een grote meerwaarde voor Veldhoven om te (blijven) voorzien in de woonbehoefte van alleenstaanden. Daarbij wordt niet alleen naar de behoefte in Oerle gekeken. Of bewoners wel of niet 'integreren' in een wijk is van meer zaken afhankelijk dan de duur van de bewoning, waaronder de bereidwilligheid van huidige inwoners om het contact met de nieuwe bewoners op te zoeken. Wij hebben daar in Veldhoven en specifiek in Oerle goede ervaringen mee. Net als voor reguliere woningen is het bovendien geen vaststaand gegeven dat mensen die hier een woning huren in Oerle willen blijven als ze verhuizen.

*b. Er zijn minder faciliteiten beschikbaar in Oerle voor de bewoners. In de nabije omgeving is geen winkel die te voet bezocht kan worden. Alles zal met eigen auto of fiets gedaan moeten worden. Ook voor het openbaar vervoer is een stukje lopen en de dichtstbijzijnde winkel is op 3.1 kilometer die ze met het openbaar vervoer kunnen bereiken.*

Reactie gemeente:

Voorzieningen als supermarkten liggen op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer. Dat is inderdaad niet op loopafstand, maar wel op fietsafstand. De locatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De bushalte aan de Zandoerleseweg ligt namelijk op een afstand van ongeveer op 250 meter. De voorzieningen zijn daarmee, naast de fiets en de auto, goed met het openbaar vervoer bereikbaar.

## 4.2 Indiener 2

*a. Indiener vindt de flexwoningen niet passend in de omgeving. Volgens indiener staat de straat Mansus bekend om haar mooie villa's met landelijke uitstraling. Bij de bouw van deze woningen werden strenge eisen wat betreft welstand gehanteerd. De diversiteit en het unieke karakter zou volgens indiener hebben geresulteerd in een prachtige buurt met mooie woningen van A-status. Deze hoge eisen die destijds aan de woningen zijn gesteld, worden echter niet gesteld aan de flexwoningen. Vanwege het tijdelijke karakter blijft een welstandstoets achterwege. Indiener vindt de flexwoningen als zijnde 'blokhutten' qua stijl niet passen binnen een wijk waar de woningen onder hoge architectonische standaarden zijn gebouwd. De opmerking van de initiatiefnemer dat de flexwoningen een landelijke uitstraling hebben, maakt niet dat ze passend zouden zijn binnen de luxueuze landelijke uitstraling van de omgeving.*

### Reactie gemeente:

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dit zit voornamelijk in de kleurstelling, materialisatie en bouwvolume.

Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

*b. Indiener stelt dat de sociale cohesie ontbreekt. Hierbij draagt de indiener de volgende argumenten aan:*

- *Iedere twee jaar (of eerder) wisselen de flexwoningen van samenstelling. Het verloop zal dan ook groot zijn. Wanneer mensen maar kort ergens wonen zonder uitzicht op vast verblijf, zal er geen behoefte zijn van zich te integreren in de buurt en zorgt te dragen voor een mooie buurt.*
- *Bewoners zullen zich moeilijk kunnen identificeren met de buurt, het contrast tussen sociale huur en de overige woningen in de straat is namelijk groot.*
- *Er zal weinig motivatie zijn om te investeren in relaties in de buurt, om onderhoud te plegen aan de woning zodat alles er mooi uitziet en de sociale controle neemt af. Met verloedering van de buurt, overlast en verminderde veiligheid als mogelijk gevolg.*
- *In de nabije omgeving van de flexwoningen wonen veel kinderen. Uit het oogpunt van hun veiligheid is het niet wenselijk dat er een groot verloop is van bewoners.*
- *Het initiatief draagt derhalve niet bij aan een goed woon- en leefklimaat van indiener en overige omwonenden.*

### Reactie gemeente:

Net als bij bewoners van reguliere woningen, zal de betrokkenheid bij de buurt en de verzorging van de directe omgeving afhangen van de persoonlijke voorkeuren van de bewoners. De indiener projecteert aannames op de toekomstige bewoners die wij als

gemeente niet herkennen of delen, gebaseerd op de tijdelijkheid van deze woningen. Deze gaan onder meer over betrokkenheid bij de buurt, beheer en onderhoud en veiligheid. Het zijn 20 kwalitatief hoogwaardige woningen, waar de toekomstige bewoners trots op kunnen zijn, net als kopers met hun koopwoning. Oerle-Zuid is ruimtelijk opgezet als een gemêleerde wijk, waarin goedkope en duurdere woningen door elkaar zijn gerealiseerd. Dit zien wij juist als een meerwaarde voor de sociale cohesie in de wijk. Er worden geen eenzijdig arme of rijke gemeenschappen gerealiseerd. Het aantal woningen en nieuwe bewoners is relatief klein ten opzichte van het totaal van Oerle-Zuid. Voor het onderhoud van de woningen en beheer van de buitenruimte is bovendien de betrokkenheid van de verhuurder van de woningen een waarborg om de gevreesde verloedering te voorkomen. Het project draagt ons inziens dus juist wel bij aan een goed woon- en leefklimaat door het behouden van deze woningen voor Veldhoven en een goede inpassing ervan in aansluiting op Oerle-Zuid.

*c. Indiener stelt dat vijftien jaar niet tijdelijk is. Indiener verwijst hierbij naar statistieken van het CBS, waarin staat dat mensen gemiddeld zeven keer in hun leven verhuizen en dat is ongeveer één keer per tien jaar. Indiener vindt het dan ook een misvatting dat hij slechts tijdelijk met deze flexwoningen wordt geconfronteerd en hij daardoor niet onevenredig zwaar in zijn belangen wordt benadeeld. Indiener stelt dat als hij maar twintig jaar in zijn woning blijft wonen, dat hij dan vijftien jaar lang de gevolgen van dit besluit heeft gedragen. Daarbij zal client over vijftien jaar tijd met 150 verschillende huishouders worden geconfronteerd. Blijven de bewoners korter in de flexwoning, dan is het aantal volgens indiener zelfs hoger. Indiener verzoekt het college een vergunning voor een kortere periode dan vijftien jaar te verstrekken.*

#### Reactie gemeente:

In artikel 5.36 van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld. Deze 20 tijdelijke woningen vallen onder het begrip 'tijdelijk bouwwerk', zie bijlage I van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een tijdelijk bouwwerk is daarin omschreven als een 'bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie'. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), die per 1 januari 2024 is ingetrokken, was dit 10 jaar. Vanwege de woningnood willen we deze 20 tijdelijke woningen zo lang mogelijk aan de Mansus behouden, vandaar dat de maximale termijn van ten hoogste 15 jaar is aangehouden. De termijn van 15 jaar zorgt er daarnaast ook voor dat het project voor Wooninc. financieel uitvoerbaar is. Dit heeft Wooninc. berekend op basis van de gemiddelde stichtingskosten per woning. Onder c hebben wij aangegeven hoe de sociale cohesie ons inziens werkt.

*d. Indiener is van mening dat er sprake is van een onevenredige verdeling van flexwoningen. Op 375 meter afstand is reeds een complex van veertig tijdelijke woningen gerealiseerd. Het is volgens indiener dan ook niet wenselijk dat op korte afstand wederom flexwoningen (sociale huur) worden gerealiseerd. Dit dient beter verspreid te worden over de gemeente.*

#### Reactie gemeente:

Indiener doelt op de tijdelijke woningen op de locatie aan de Zandoerleseweg. De locaties Zandoerleseweg en Mansus zijn twee gescheiden locaties, ondanks de relatief korte ligging ten opzichte van elkaar. Voor het zoeken naar een locatie voor de 20 tijdelijke woningen, is naar het gehele grondgebied van de gemeente Veldhoven gekeken. Er zijn op dit moment geen andere alternatieven waar de gemeente grond in eigendom heeft die, als gevolg van de verplaatsing van de tijdelijke woningen, geen grote beperkingen geeft aan de opgave van de woningbouwversnelling. Oerle is een van de wijken met het laagste aandeel sociale huur in Veldhoven. In lijn met de gemeentelijke Woon(zorg)visie is het toevoegen van sociale huurwoningen in Oerle dus juist een zeer gewenste

ontwikkeling, juist om een betere spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente te realiseren.

*e. Indiener geeft aan dat hij sinds enkele weken in zijn woning woont. Deze woning heeft hij mede gekocht vanwege de prettige buurt. Indiener wordt nu geconfronteerd met twintig flexwoningen die als sociale huurwoning worden verhuurd. Volgens indiener zal dit zijn weerslag hebben op de waarde van zijn woning, deze zal namelijk sterk dalen. Indiener weet dat de mogelijkheid van planschade openstaat. De tegemoetkoming van planschade, als hij daar al recht op heeft met een dergelijk hoog normaal maatschappelijk risico dat gehanteerd wordt en vanwege het tijdelijke karakter van de vergunning, zal echter een schijntje zijn van de daadwerkelijke waardevermindering die door de komst van twintig flexwoningen (sociale huur) optreedt.*

Reactie gemeente:

Dat indiener iets gaat merken van het plan is niet uitgesloten. Het is echter een aanname dat de tijdelijke toevoeging van kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen aan de overzijde van de straat een grote waardevermindering betekent ten opzichte van grond in agrarisch gebruik.

*f. Indiener geeft aan dat voor het fietsparkeren conform de Parkeernormennota 2021 ruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Dit is per woning één fietsparkeerplaats. In de ontwerpvergunning worden echter geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers genoemd, terwijl hier volgens de Parkeernormennota 2021 rekening mee moet worden gehouden (0,5-1 per woning). Op dit punt voldoet het plan niet aan de Parkeernormennota 2021.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

Na deze aanpassingen is het plan in overeenstemming met de Parkeernormennota 2021.

*g. Bewoners kunnen hun fietsen in de bergingen stallen, maar dit is niet verplicht. Indiener vraagt zich af of er nog wel voldoende plek op eigen terrein is om de fiets te stallen, als de bewoners de berging voor andere spullen dan hun fiets gebruiken. Indiener vindt het niet wenselijk dat de fietsen her en der over het terrein worden geparkeerd omdat er onvoldoende fietsenrekken zijn.*

Reactie gemeente:

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen door twee bergingen van 20 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van 12 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van 20 m<sup>2</sup> en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van 12 m<sup>2</sup> en fungeert als algemene berging voor de bewoners.

Daarnaast worden er 10 fietsklemmen geplaatst, om ook het fietsparkeren voor bezoekers goed te borgen. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

Na deze aanpassingen is het plan in overeenstemming met de Parkeernormennota 2021.

*h. Indiener is van mening dat een berging met een afmeting van 0,55 m<sup>2</sup> (0,855 bij 0,64m) ongeschikt is voor het stallen van een fiets. Deze afmetingen voldoen niet, daar is voor de lengte minimaal 2 meter nodig (zoals opgenomen in de Parkeernormennota 2021). De gemeenschappelijke bergingen die gerealiseerd worden, hebben dan ook onvoldoende capaciteit om de fietsen van de bewoners te stallen.*

Reactie gemeente:

Zie de beantwoording onder g.

### 4.3 Indiener 3

*a. Volgens indiener is de reden dat deze verplaatsing bijdraagt aan de realisatie van 300 woningen in Djept incorrect. De verplaatsing zou los staan van de realisatie van deze 300 woningen. Volgens indiener hebben de 20 tijdelijke woningen in Djept een tijdelijk karakter en kunnen daarom nooit de realisatie van 300 woningen in de weg staan. De verplaatsing naar de Mansus staat hier los van.*

Reactie gemeente:

De woningbouwontwikkeling in Djept voorziet in de realisatie van 300 woningen. Op korte termijn zal, op de huidige locatie van de 20 tijdelijke woningen in Djept, gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor het archeologisch onderzoek. De locatie moet daarom op korte termijn vrijgemaakt worden. Dat betekent dat de 20 tijdelijke woningen dan verplaatst moeten zijn. De noodzaak tot verplaatsing van deze 20 tijdelijke woningen is hoog, een vertraging van de realisatie van de 300 woningen vertraging is onwenselijk.

Deze vertraging is ook onwenselijk gezien de hoge woningnood in de regio. En juist het tijdelijke karakter van deze 20 woningen maakt het dat verplaatsing mogelijk is. De gemeente Veldhoven heeft in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. We willen deze flexwoningen daarom ook behouden binnen Veldhovens grondgebied.

*b. Volgens de indiener is er in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers welke conform de parkeernota 2021 wel geëist zijn. Daarnaast is er ook geen overcapaciteit van fietsparkeren in het plangebied aanwezig om dit tekort alsnog op te vangen.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

*c. Indiener stelt dat er één of meerdere gemeenschappelijke bergingen komen, maar dat deze te weinig capaciteit hebben om zowel het bewonersparkeren als het bezoekersparkeren te kunnen faciliteren.*

Reactie gemeente:

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen

door twee bergingen van 20 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van 12 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van 20 m<sup>2</sup> en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van 12 m<sup>2</sup> en fungeert als algemene berging voor de bewoners.

Daarnaast worden er 10 fietsklemmen geplaatst (zie beantwoording onder b), om ook het fietsparkeren voor bezoekers goed te borgen. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

*d. Indiener stelt dat er wat betreft parkeren willekeur is toegepast. Voor de hoeveelheid autoparkeren wordt er naar appartementen verwezen omdat de woningen daarmee gelijk worden geacht. Bij bepaling van het fietsparkeren zou echter rekening worden gehouden met reguliere rij- en vrijstaande woningen. Deze willekeur zorgt ervoor dat bij zowel het autoparkeren als het fietsparkeren de onderkant is opgezocht en dat is volgens indiener onaanvaardbaar.*

#### Reactie gemeente:

Onder b is toegelicht hoe de fietsparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast. Daaruit blijkt dat de fietsparkeernorm voor studentenhuizen is gehanteerd. Dit is dezelfde fietsparkeernorm als voor rij- en vrijstaande woningen, namelijk 1 fietsparkeerplek per woning.

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op autoparkeren. In de Parkeernormennota 2021 zijn voor de autoparkeernormen 15 categorieën benoemd. Voor het totale overzicht van deze autoparkeernormen, verwijzen we naar hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Specifiek voor flexwoningen zijn geen autoparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt conform de Parkeernormennota 2021 in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat hier een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning van toepassing is. Dit zijn met 20 woningen dus in totaal 26 autoparkeerplekken. In het ontwerp-plan zijn deze 26 autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*e. Volgens indiener is de procedure niet transparant en open gevoerd. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 17 april 2024 zou zijn toegezegd dat er meer parkeerplaatsen dan de norm zouden worden gerealiseerd, zoals ook opgenomen in het verslag. Indiener is van mening dat deze afspraak niet is doorgevoerd. Hiermee voelen buurtbewoners zich tekort gedaan en niet serieus genomen in de participatie.*

#### Reactie gemeente:

Paragraaf 6.2.1 van de motivering gaat over participatie. In bijlage 8 van de motivering is het participatieverslag opgenomen. In hoofdstuk 6 staat onder punt 2 omschreven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan op basis van de input van de bijeenkomst van 17 april 2024 voor omwonenden. Hierin staat opgenomen: 'Voldoende parkeerplaatsen (zelfs meer dan de norm)'. Met 'meer dan de norm' wordt bedoeld in vergelijking met de huidige 20 tijdelijke woningen in Djept.

Voor de 20 woningen in Djept is destijds de autoparkeernorm voor de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat in Djept resulteerde in een autoparkeernorm van 0.7 auto per woning.

Voor de 20 woningen aan de Mansus is nu de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat resulteert in een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning.

Onder d is verder toegelicht hoe de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast.

*f. Indiener geeft aan dat er bij de koop van zijn huis door de woordvoerder van de gemeente verschillende toezeggingen zijn gedaan rondom de bebouwing van het huis. Er zou voor minimaal vijftien jaar geen bebouwing op de grond aan de overkant van de straat komen. De vorderingen die nu plaatsvinden gaan hier volledig tegen in.*

Reactie gemeente:

Indiener wijst op eventuele mondelinge toezeggingen van ruim 10 jaar geleden die lastig zijn te verifiëren. Maar los daarvan zijn informele toezeggingen zoals deze voor een dergelijke lange termijn niet hard te maken. Dan zou Veldhoven in zijn algemeen niet bebouwd of verdicht kunnen worden. Inzichten kunnen altijd veranderen en een vrijblijvend vrije ligging of uitzicht is niet realistisch en te garanderen. Bovendien is het inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

*g. Indiener is van mening dat de plaatsing van de H-ones aan de Mansus voor een aantasting van de flora en fauna in de omgeving zal zorgen. Verschillende soorten vogels, konijnen en hazen maken gebruik van het veld waar de H-ones komen te staan en deze worden hierdoor verdreven.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.9 van de motivering wordt ingegaan op natuur. Daarin is aangegeven dat er een quickscan voor de natuurwaarden is uitgevoerd. Het bijbehorend onderzoeksrapport is als bijlage 7 bij de motivering opgenomen. In dit rapport is gekeken naar verschillende soorten en soortgroepen, of de plaatsing van de 20 tijdelijke woningen mogelijk verstorend kan werken én wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals een soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten.

Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat er geen aanvullend ecologisch onderzoek nodig is.



## 4.4 Indiener 4

### 4.4.1 Zienswijze 4a

*a. Indiener vindt de locatie aan de Mansus ongeschikt. Zowel de huidige locatie aan de Djept als alle andere locaties waar tijdelijke woningen in Veldhoven worden geplaatst, zijn afgeschermd door middel van hoge bomen, begroeiing en andere natuurlijke elementen. Nu worden deze tijdelijk woningen direct aan de rand van een nieuwe woonwijk geplaatst, zonder enige vorm van echte afscherming. Het plaatsen van enkele bomen en een walletje van maximaal 70 cm lost dit probleem niet op.*

#### Reactie gemeente:

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dit zit voornamelijk in de kleurstelling, materialisatie en bouwvolume.

Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

*b. Indiener vreest voor groepsvorming aan de voorkant van de tijdelijke woningen, met alle overlast van dien. De woningen in de wijk zijn onder architectuur gebouwd en de sociale betrokkenheid is erg groot. Het plaatsen van deze tijdelijke woningen doet afbreuk aan de visuele uitstraling en sociale betrokkenheid in de wijk, aangezien de bewoners maximaal 2 jaar mogen verblijven in deze woningen. De waarde van de woning zal door deze plaatsing dalen en zal een eventuele verkoop bemoeilijken.*

#### Reactie gemeente:

Net als bij bewoners van reguliere woningen, zal de betrokkenheid bij de buurt en de verzorging van de directe omgeving afhangen van de persoonlijke voorkeuren van de bewoners. De indiener projecteert aannames op de toekomstige bewoners die wij als gemeente niet herkennen of delen, gebaseerd op de tijdelijkheid van deze woningen. Deze gaan onder meer over betrokkenheid bij de buurt, beheer en onderhoud en veiligheid. Het zijn 20 kwalitatief hoogwaardige woningen, waar de toekomstige bewoners trots op kunnen zijn, net als kopers met hun koopwoning. Oerle-Zuid is ruimtelijk opgezet als een gemêleerde wijk, waarin goedkope en duurdere woningen door elkaar zijn gerealiseerd. Dit zien wij juist als een meerwaarde voor de sociale cohesie in de wijk. Er worden geen eenzijdig arme of rijke gemeenschappen gerealiseerd. Het aantal woningen en nieuwe bewoners is relatief klein ten opzichte van het totaal van Oerle-Zuid. Voor het onderhoud van de woningen en beheer van de buitenruimte is bovendien de betrokkenheid van de verhuurder van de woningen een waarborg om de gevreesde verloedering te voorkomen. Het project draagt ons inziens dus juist wel bij aan een goed woon- en leefklimaat door het behouden van deze woningen voor Veldhoven en een goede inpassing ervan in aansluiting op Oerle-Zuid.

Dat indiener iets gaat merken van het plan is niet uitgesloten. Het is echter een aanname dat de tijdelijke toevoeging van kwalitatief hoogwaardige sociale huurwoningen aan de overzijde van de straat een grote waardevermindering betekent ten opzichte van grond in agrarisch gebruik.

*c. Indiener vraagt zich af of de grond door de gemeente openbaar is aangeboden in het kader van het Didam Arrest. Het Didam Arrest is volgens indiener ook van toepassing bij tijdelijke huurovereenkomsten (conform uitspraak van 15 december 2022).*

Reactie gemeente:

In het Didam-arrest is bepaald dat overheidslichamen mededingingsruimte moeten bieden bij de uitgifte van grond. In de uitspraak van 15 december 2022 van de Rechtbank Midden-Nederland is inderdaad geoordeeld dat deze ruimte ook moet worden geboden bij het aangaan van huurovereenkomsten. De publicatie, inclusief motivatie, van de voorgenomen huurovereenkomst op de locatie aan de Mansus vindt medio oktober 2024 plaats.

*d. Indiener stelt dat wordt aangegeven dat het belang van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast in verband met de woningnood in de regio Eindhoven. Volgens indiener is de reden dat deze verplaatsing bijdraagt aan de realisatie van 300 woningen in Djept incorrect. De verplaatsing zou los staan van de realisatie van deze 300 woningen. Volgens indiener hebben de 20 tijdelijke woningen in Djept een tijdelijk karakter en kunnen derhalve nimmer de realisatie van 300 woningen in de weg staan. De verplaatsing naar Mansus staat hier los van.*

Reactie gemeente:

De woningbouwontwikkeling in Djept voorziet in de realisatie van 300 woningen. Op korte termijn zal, op de huidige locatie van de 20 tijdelijke woningen in Djept, gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden voor het archeologisch onderzoek. De locatie moet daarom op korte termijn vrijgemaakt worden. Dat betekent dat de 20 tijdelijke woningen dan verplaatst moeten zijn. De noodzaak tot verplaatsing van deze 20 tijdelijke woningen is hoog, een vertraging van de realisatie van de 300 woningen vertraging is onwenselijk.

Deze vertraging is ook onwenselijk gezien de hoge woningnood in de regio. En juist het tijdelijke karakter van deze 20 woningen maakt het dat verplaatsing mogelijk is. De gemeente Veldhoven heeft in het kader van de Woondeal een regionale opgave voor behoud en uitbreiding van het aantal tijdelijke woningen. We willen deze flexwoningen daarom ook behouden binnen Veldhovens grondgebied.

*e. Volgens de indiener is er in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers welke conform de parkeernota 2021 wel geëist zijn. Daarnaast is er ook geen overcapaciteit van fietsparkeren in het plangebied aanwezig om dit tekort alsnog op te vangen.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de

fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

*f. Indiener geeft aan dat in de omgevingsvergunning wordt gesteld dat de woningen over een eigen berging beschikken waarin het fietsparkeren wordt opgelost. Volgens indiener zijn de afmetingen van de bergingen ongeschikt ( $0,855\text{m} \times 0,64\text{m} = 0,55\text{ m}$ ) voor het stallen van een fiets. Daarnaast voldoen deze afmetingen niet aan de minimale eisen zoals gesteld worden in de parkeernota. Er wordt wel gesteld dat er één of meerdere gemeenschappelijke bergingen komen. Deze hebben echter te weinig capaciteit om zowel het bewonersparkeren als het bezoekersparkeren te kunnen faciliteren.*

Reactie gemeente:

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen door twee bergingen van  $20\text{ m}^2$  (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van  $12\text{ m}^2$  (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van  $20\text{ m}^2$  en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van  $12\text{ m}^2$  en fungeert als algemene berging voor de bewoners. Er is dus een capaciteit voor in totaal 20 fietsen, waarmee de fietsparkeernorm van 20 fietsparkeerplekken wordt gehaald.

*g. Indiener stelt dat er wat betreft parkeren willekeur is toegepast. Voor de hoeveelheid autoparkeren wordt er naar appartementen verwezen omdat de woningen daarmee gelijk worden geacht. Bij bepaling van het fietsparkeren zou echter rekening worden gehouden met reguliere rij- en vrijstaande woningen. Deze willekeur zorgt ervoor dat bij zowel het autoparkeren als het fietsparkeren de onderkant is opgezocht en dat is volgens indiener onaanvaardbaar.*

Reactie gemeente:

Onder e is toegelicht hoe de fietsparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast. Daaruit blijkt dat de fietsparkeernorm voor studentenhuisen is gehanteerd. Dit is dezelfde fietsparkeernorm als voor rij- en vrijstaande woningen, namelijk 1 fietsparkeerplek per woning.

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op autoparkeren. In de Parkeernormennota 2021 zijn voor de autoparkeernormen 15 categorieën benoemd. Voor het totale overzicht van deze autoparkeernormen, verwijzen we naar hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Specifiek voor flexwoningen zijn geen autoparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt conform de Parkeernormennota 2021 in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat hier een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning van toepassing is. Dit zijn met 20 woningen dus in totaal 26 autoparkeerplekken. In het ontwerp-plan

zijn deze 26 autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*h. Indiener noemt de nota 'Bouwen aan Flexwoningen in Brabant' (Provincie Noord-Brabant, maart 2023). Daarin zou worden gesteld dat de provincie voor ogen heeft dat flexwoningen voldoen aan het permanent bouwbesluit. De Heijmans-flexwoningen voldoen hier niet aan en het initiatief voldoet daarmee niet aan de door de provincie geschetste behoefte. Daarmee is de conclusie in artikel 4.1.4 incorrect.*

Reactie gemeente:

Het Bouwbesluit 2012 is per 1 januari 2024 vervallen en is vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het besluit van de 20 tijdelijke woningen aan de Heerbaan in Djept is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 (zie hiervoor vergunning OV2017-2010). Omdat het nu alleen om een verplaatsing van 20 bestaande tijdelijke woningen gaat in ongewijzigde samenstelling, zijn de regels voor bestaande bouw van toepassing, met uitzondering van de fundering. De 20 tijdelijke woningen zijn dan ook op dit onderdeel extra getoetst.

*i. Volgens indiener is de procedure niet transparant en open gevoerd. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 17 april 2024 zou zijn toegezegd dat er meer parkeerplaatsen dan de norm zouden worden gerealiseerd, zoals ook opgenomen in het verslag. Indiener is van mening dat deze afspraak niet is doorgevoerd. Hiermee voelen buurtbewoners zich tekort gedaan en niet serieus genomen in de participatie.*

Reactie gemeente:

Paragraaf 6.2.1 van de motivering gaat over participatie. In bijlage 8 van de motivering is het participatieverslag opgenomen. In hoofdstuk 6 staat onder punt 2 omschreven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan op basis van de input van de bijeenkomst van 17 april 2024 voor omwonenden. Hierin staat opgenomen: 'Voldoende parkeerplaatsen (zelfs meer dan de norm)'. Met 'meer dan de norm' wordt bedoeld in vergelijking met de huidige 20 tijdelijke woningen in Djept.

Voor de 20 woningen in Djept is destijds de autoparkeernorm voor de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat in Djept resulteerde in een autoparkeernorm van 0.7 auto per woning.

Voor de 20 woningen aan de Mansus is nu de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat resulteert in een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning.

Onder g is verder toegelicht hoe de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast.

#### 4.4.2 Zienswijze 4b

*a. Volgens indiener dragen de diversiteit en het unieke karakter van elke woning bij aan de identiteit en de uitstraling van de wijk. Deze principes worden met de komst van de 20 tijdelijke woningen niet gehandhaafd. De woningen voldoen in geen enkel opzicht aan de hoge architectonische standaarden die de bestaande bewoners zijn gesteld. Dit druist in tegen de geest van de oorspronkelijke opzet voor de wijk en dreigt de exclusiviteit en harmonie ervan aan te tasten. De 20 tijdelijke woningen zouden de esthetische waarde en de geest van het woonplan ernstig ondermijnen. Dit past niet binnen de 'Dorpsvisie Oerle: vooruitblik op 2030', waarin is opgenomen dat het belangrijk is een dorps, landelijk karakter met veel groen en natuur te behouden.*

##### Reactie gemeente:

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dit zit voornamelijk in de kleurstelling, materialisatie en bouwvolume.

Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

*b. Indiener geeft aan dat er bij de komst van de 20 tijdelijke woningen geen samenspraak met de omwonenden is geweest, terwijl dat in het verleden wel zou zijn toegezegd. Ook zou zijn toegezegd dat de velden rond de bestaande woningen voor ten minste 15 jaar gevrijwaard zouden blijven van enige vorm van bebouwing. Eerdere beloftes zijn zonder duidelijke communicatie terzijde geschoven voor een plan dat haaks staat op eerdere verwachtingen.*

##### Reactie gemeente:

Indiener wijst op eventuele mondelinge toezeggingen van ruim 10 jaar geleden die lastig zijn te verifiëren. Maar los daarvan zijn informele toezeggingen zoals deze voor een dergelijke langere termijn niet hard te maken. Dan zou Veldhoven in zijn algemeen niet bebouwd of verdicht kunnen worden. Inzichten kunnen altijd veranderen en een vrijblijvend vrije ligging of uitzicht is niet realistisch en te garanderen. Bovendien is het inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Voor het zoeken naar een locatie voor de 20 tijdelijke woningen, is naar het gehele grondgebied van de gemeente Veldhoven gekeken. Er zijn op dit moment geen andere alternatieven waar de gemeente grond in eigendom heeft die, als gevolg van de verplaatsing van de tijdelijke woningen, geen grote beperkingen geeft aan de opgave van de woningbouwversnelling. Daarom is vanuit de gemeente inderdaad gekozen voor deze locatie aan de Mansus. Daarover hebben wij u op 8 april 2024 per brief geïnformeerd. Daarna is er frequent met de omwonenden gecommuniceerd. Wij

hebben daarvoor een communicatie- en participatieplan opgesteld. Het participatieverslag, opgesteld aan de hand van het vooraf opgestelde communicatie- en participatieplan, is opgenomen als bijlage 8 bij de motivering.

*c. Volgens indiener is er geen sprake van een dergelijke rechtvaardige en evenwichtige spreiding over de gemeente. Indiëners pleiten voor een heroverweging van de gekozen locatie, met een sterke voorkeur voor een eerlijkere spreiding van tijdelijke woningen door de hele gemeente, waarbij de lasten en voordelen rechtvaardig worden gedeeld door alle inwoners van Veldhoven.*

Reactie gemeente:

Zoals onder b ook al is aangegeven, is voor het zoeken naar een locatie voor de 20 tijdelijke woningen naar het gehele grondgebied van de gemeente Veldhoven gekeken. Er zijn op dit moment geen andere alternatieven waar de gemeente grond in eigendom heeft die, als gevolg van de verplaatsing van de tijdelijke woningen, geen grote beperkingen geeft aan de opgave van de woningbouwversnelling. Oerle is een van de wijken met het laagste aandeel sociale huur in Veldhoven. In lijn met de gemeentelijke Woon(zorg)visie is het toevoegen van sociale huurwoningen in Oerle dus juist een zeer gewenste ontwikkeling, juist om een betere spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente te realiseren.

*d. Het vooruitzicht van het huisvesten van mensen voor maximaal twee jaar in tijdelijke woningen past niet in de 'Dorpsvisie Oerle'. Korte verblijfsduur kan leiden tot een verminderde betrokkenheid bij de wijk en tot een afname van de sociale controle en het onderlinge verantwoordelijkheidsgevoel. Het frequente verloop van bewoners ondermijnt een veilige en welvarende buurt en tast de kwaliteit van het samenleven in de wijk aan.*

Reactie gemeente:

Net als bij bewoners van reguliere woningen, zal de betrokkenheid bij de buurt en de verzorging van de directe omgeving afhangen van de persoonlijke voorkeuren van de bewoners. De indiener projecteert aannames op de toekomstige bewoners die wij als gemeente niet herkennen of delen, gebaseerd op de tijdelijkheid van deze woningen. Deze gaan onder meer over betrokkenheid bij de buurt, beheer en onderhoud en veiligheid. Het zijn 20 kwalitatief hoogwaardige woningen, waar de toekomstige bewoners trots op kunnen zijn, net als kopers met hun koopwoning. Oerle-Zuid is ruimtelijk opgezet als een gemêleerde wijk, waarin goedkope en duurdere woningen door elkaar zijn gerealiseerd. Dit zien wij juist als een meerwaarde voor de sociale cohesie in de wijk. Er worden geen eenzijdig arme of rijke gemeenschappen gerealiseerd. Het aantal woningen en nieuwe bewoners is relatief klein ten opzichte van het totaal van Oerle-Zuid. Voor het onderhoud van de woningen en beheer van de buitenruimte is bovendien de betrokkenheid van de verhuurder van de woningen een waarborg om de gevreesde verloedering te voorkomen. Het project draagt ons inziens bij aan een goed woon- en leefklimaat door het behouden van deze woningen voor Veldhoven en een goede inpassing ervan in aansluiting op Oerle-Zuid.

*e. Indiener stelt een alternatief voor, namelijk het realiseren van grondgebonden woningen. Dit komt tegemoet aan de behoefte aan meer structurele woningen en versterkt de sociale cohesie in de buurt. Ook blijft de hoge beeldkwaliteit hiermee in stand.*

Reactie gemeente:

Een project om te komen tot permanente woningbouw duurt langer dan voor deze flexwoningen. De 20 kwalitatief hoogwaardige woningen hebben een grote meerwaarde voor Veldhoven om te (blijven) voorzien in de woonbehoefte van alleenstaanden.

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dit zit voornamelijk in kleurstelling, materialisatie en bouwvolume.

Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

*f. Indiener stelt dat 15 jaar niet als tijdelijk gezien kan worden.*

Reactie gemeente:

In artikel 5.36 van de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld. Deze 20 tijdelijke woningen vallen onder het begrip 'tijdelijk bouwwerk', zie bijlage I van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een tijdelijk bouwwerk is daarin omschreven als een 'bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie'. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), die per 1 januari 2024 is ingetrokken, was dit 10 jaar. Vanwege de woningnood willen we deze 20 tijdelijke woningen zo lang mogelijk aan de Mansus behouden, vandaar dat de maximale termijn van ten hoogste 15 jaar is aangehouden.

## 4.5 Indiener 5

*a. Indiener geeft aan dat de rust, vrijheid en opzet waar ze destijds voor hebben gekozen, mogelijk wordt aangetast met de komst van de 20 tijdelijke woningen. De bewoners worden onevenredig benadeeld door de gemeente. De gedachte bij de opzet van de wijk Oerle-Zuid past niet bij de tekening zoals in de zienswijze is opgenomen.*

### Reactie gemeente:

Dat indiener iets gaat merken van het plan is niet uitgesloten. Indiener wordt echter niet onevenredig benadeeld. Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dit zit voornamelijk in de kleurstelling, materialisatie en bouwvolume.

Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

*b. Indiener vreest voor her en der fietsparkeren en geen aan dat de fietsparkeernormen niet worden gehaald.*

### Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.



*c. Indiener geeft aan dat er nu al autoparkeerproblemen zijn. Indiener is van mening dat voor de komst de 20 tijdelijke woningen voor 40 parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gezorgd.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op autoparkeren. In de Parkeernormennota 2021 zijn voor de autoparkeernormen 15 categorieën benoemd. Voor het totale overzicht van deze autoparkeernormen, verwijzen we naar hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Specifiek voor flexwoningen zijn geen autoparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt conform de Parkeernormennota 2021 in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat hier een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning van toepassing is. Dit zijn met 20 woningen dus in totaal 26 autoparkeerplekken. In het ontwerp-plan zijn deze 26 autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*d. Indiener geeft aan dat hij onevenredig wordt benadeeld door de gemeente omdat er meer verkeersbewegingen van de tijdelijke woningen in noordelijke richting gaan plaatsvinden. Indiener heeft last van koplampen in zijn woonkamer/keuken.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.1 van de motivering wordt ingegaan op verkeer en ontsluiting. Hierin wordt aangegeven dat door de komst van deze 20 woningen, minimaal 71 en maximaal 89 verkeersbewegingen per etmaal extra worden genereerd op het onderliggende wegennet. Deze verkeersgeneratie heeft nauwelijks effect op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen.

Een deel van het verkeer dat vanaf het parkeerterrein van de tijdelijke woningen in noordelijke richting de Mansus in zal rijden, zal schijnen richting de woning Mansus 23. De aardewal en de bomen zullen dit licht echter voldoende opvangen.

*e. Volgens indiener is de procedure niet transparant en open gevoerd. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 17 april 2024 zou zijn toegezegd dat er meer parkeerplaatsen dan de norm zouden worden gerealiseerd, zoals ook opgenomen in het verslag. Indiener is van mening dat deze afspraak niet is doorgevoerd. Hiermee voelen buurtbewoners zich tekort gedaan en niet serieus genomen in de participatie.*

Reactie gemeente:

Paragraaf 6.2.1 van de motivering gaat over participatie. In bijlage 8 van de motivering is het participatieverslag opgenomen. In hoofdstuk 6 staat onder punt 2 omschreven welke aanpassingen in het plan zijn gedaan op basis van de input van de bijeenkomst van 17 april 2024 voor omwonenden. Hierin staat opgenomen: 'Voldoende parkeerplaatsen (zelfs meer dan de norm)'. Met 'meer dan de norm' wordt bedoeld in vergelijking met de huidige 20 tijdelijke woningen in Djept.

Voor de 20 woningen in Djept is destijds de autoparkeernorm voor de categorie 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat in Djept resulteerde in een autoparkeernorm van 0.7 auto per woning.

Voor de 20 woningen aan de Mansus is nu de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom', wat resulteert in een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning. In het ontwerp-plan zijn deze 26

autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*f. Indiener geef aan dat het aantal voertuigbewegingen zal toenemen en daarmee ook het lawaai. Indiener vraagt om verkeersremmende maatregelen die de snelheid eruit halen of een verhoogde kruising.*

Reactie gemeente:

Onder d hebben wij aangegeven dat de extra verkeersgeneratie van deze 20 woningen nauwelijks effect heeft op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen. Verkeerstechnisch zien wij voor de verkeersveiligheid dan ook geen aanleiding om verkeersremmende maatregelen te treffen.

*g. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op privacy. Het vrije uitzicht zou moeten blijven. Nu zijn er binnenkort minstens 8 woningen die binnenkijken.*

Reactie gemeente:

Indiener stelt dat het vrije uitzicht moet blijven. Het inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Anderzijds zou dat ook betekenen dat in Veldhoven in zijn algemeen niet bebouwd of verdicht kan worden.

Onder a hebben wij aangegeven dat er een ontwerp en inrichting is ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd.

*h. Indiener heeft begrepen dat het project in het begin met een aggregaat gaat werken. Gezien de duurzaamheidseisen die de gemeente stelt, vraagt indiener zich af of de gemeente nog wel een betrouwbare partner is.*

Reactie gemeente:

Er zal niet worden gewerkt met een aggregaat. De woningen worden elektrisch verwarmd en de woningen zijn gasloos. Mocht de netaansluiting niet tijdig gerealiseerd worden, dan zal worden bekeken hoe de stroomvoorziening zal plaatsvinden. Dan zou inderdaad het maatschappelijk belang voorrang krijgen.

## 4.6 Indiener 6

*a. De zorgen van de bewoners zijn niet voldoende meegenomen in de besluitvorming. Indiener verwijst daarbij naar artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het besluit zou volgens indiener al zijn genomen voordat er enige vorm van adequate afweging plaatsvond. Indiener verwijst daarbij naar de schending van het motiveringsbeginsel.*

### Reactie gemeente:

Voor het zoeken naar een locatie voor de 20 tijdelijke woningen, is naar het gehele grondgebied van de gemeente Veldhoven gekeken. Er zijn op dit moment geen andere alternatieven waar de gemeente grond in eigendom heeft die, als gevolg van de verplaatsing van de tijdelijke woningen, geen grote beperkingen geeft aan de opgave van de woningbouwversnelling. Daarom is vanuit de gemeente inderdaad gekozen voor deze locatie aan de Mansus. Daarover hebben wij u op 8 april 2024 per brief geïnformeerd. Daarna is er frequent met de omwonenden gecommuniceerd. Wij hebben daarvoor een communicatie- en participatieplan opgesteld. Het participatieverslag, opgesteld aan de hand van het vooraf opgestelde communicatie- en participatieplan, is opgenomen als bijlage 8 bij de motivering. Daarnaast is ook een motivering opgesteld. In deze motivering heeft een brede belangenafweging plaatsgevonden. Wij zijn daarom van mening dat het ontwerpbesluit voldoende gemotiveerd is.

*b. Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van de wijk, waaronder de aanwezigheid van veel basisschoolkinderen en de verkeersveiligheid. Indiener geeft aan dat dat niet onderzocht is. Indiener verwijst daarbij naar de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).*

### Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.1 van de motivering wordt ingegaan op verkeer en ontsluiting. Hierin wordt aangegeven dat door de komst van deze 20 woningen, minimaal 71 en maximaal 89 verkeersbewegingen per etmaal extra genereerd op het onderliggende wegennet. Deze verkeersgeneratie heeft nauwelijks effect op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen. Verkeerstechnisch zien wij ook geen aanleiding om voor de verkeersveiligheid verkeersremmende maatregelen te treffen.

*c. Indiener verwijst naar het evenredigheidsbeginsel in artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De toename van verkeer, geluidsoverlast en verminderde veiligheid is onevenredig in vergelijking met het verplaatsen van de woningen. Alternatieve locaties met minder impact op veiligheid en leefbaarheid in de wijk hadden moeten worden onderzocht.*

### Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.1 van de motivering wordt ingegaan op verkeer en ontsluiting. Hierin wordt aangegeven dat door de komst van deze 20 woningen, minimaal 71 en maximaal 89 verkeersbewegingen per etmaal extra genereerd op het onderliggende wegennet. Deze verkeersgeneratie heeft nauwelijks effect op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen. In paragraaf 5.2.1 van de motivering wordt ingegaan op geluid. Hierin is het aspect geluid onderzocht met betrekking tot verkeersgeluid ten opzichte de nieuwe woningen. Er is niet onderzocht of als gevolg van de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen hinder ontstaat. Dat is bijvoorbeeld pas relevant bij een reconstructie van een weg en er dus relatief veel verkeer wordt verwacht, waardoor de bestaande woningen met hinder te maken kunnen hebben.

Gezien een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal, zien verkeerstechnisch ook geen aanleiding om voor de verkeersveiligheid verkeersremmende maatregelen te treffen.

*d. De komst van de 20 woningen leidt tot meer verkeer en dit brengt de verkeersveiligheid in gevaar. Het risico op verkeersongevallen en gevaarlijke situatie neemt toe. De bestaande infrastructuur is niet berekend op deze toename.*

Reactie gemeente:

Onder b hebben wij aangegeven dat de extra verkeersgeneratie door deze 20 woningen nauwelijks effect heeft op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen.

Verkeerstechnisch zien wij ook geen aanleiding om voor de verkeersveiligheid verkeersremmende maatregelen te treffen.

*e. Indiener geeft aan dat de buurt 15 jaar lang met de negatieve gevolgen van deze verplaatsing te maken zal hebben. Indiener noemt hierbij de impact op de leefomgeving, verkeersveiligheid en sociale cohesie in de wijk. Indiener maakt zich ook zorgen over de overlast en risico's na de periode van 15 jaar.*

Reactie gemeente:

Indiener heeft het over negatieve gevolgen als impact op de leefomgeving, verkeersveiligheid en sociale cohesie.

In het ontwerp en inrichting van de kavel voor de 20 tijdelijke woningen aan de Mansus is gezocht naar een goede verhouding tussen de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en sociale cohesie. Enerzijds komen er 20 tijdelijke woningen als zijnde tiny houses met een andere kwalitatieve beeldkwaliteit dan de bestaande woningen aan de Mansus. De 20 tijdelijke woningen hebben daarbij wel degelijk een hoge beeldkwaliteit. Dat zit voornamelijk in kleurstelling, materialisatie en bouwvolume. Voor een geleidelijke overgang tussen deze diverse (bouw)stijlen, zijn de 20 tijdelijke woningen terugliggend op het perceel gesitueerd. In de vrijgekomen ruimte aan de straatzijde wordt een aardewal aangebracht en worden de bestaande bomen gehandhaafd. Zo zal er een landschappelijke overgang ontstaan tussen de bestaande en nieuwe woningen. De aardewal zal laag genoeg zijn om overheen te kijken en de boomkronen zullen hoog genoeg zijn om onderdoor te kijken. Hierdoor ontstaat er een visuele connectie tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen, dat vanuit sociaal oogpunt zeer wenselijk is. Denk hierbij aan sociale cohesie, sociale controle en sociale veiligheid. De woningen zijn dan ook niet in een gesloten opstelling ontworpen maar richten zich allen met de voorgevel naar de straatzijde. Ook dit is vanuit sociaal oogpunt, en ook vanuit ruimtelijke oogpunt, zeer wenselijk.

Met bovengenoemde gedachte is er een ontwerp en inrichting ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

Zorgen over overlast zijn aannames die wij als gemeente niet herkennen of delen, gebaseerd op de tijdelijkheid van deze woningen. Deze gaan onder meer over betrokkenheid bij de buurt, beheer en onderhoud en veiligheid. Voor het onderhoud van de woningen en beheer van de buitenruimte is bovendien de betrokkenheid van de verhuurder van de woningen een waarborg om de gevreesde verloedering te voorkomen.

Onder b en d zijn wij al nader ingegaan op het aspect verkeersveiligheid.

*f. Indiener is van mening dat de komst van de 20 extra woningen het groene karakter van de wijk verstoort en dat het leidt tot meer geluidsoverlast, verminderde privacy en een verslechtering van de leefkwaliteit voor de huidige bewoners. Dit gaat ten*

*coste van de rust en veiligheid die de wijk op dit moment biedt voor gezinnen met kinderen.*

Reactie gemeente:

Dat indiener iets gaat merken van het plan is niet uitgesloten. Indiener wordt echter niet onevenredig benadeeld. Uit de motivering blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Onder e hebben wij ook aangegeven dat er vanuit een weloverwogen gedachte een ontwerp en inrichting is ontstaan met een goede verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie. Daarbij is zowel rekening gehouden met de huidige bewoners als met de toekomstige bewoners.

*g. Indiener verwijst naar het Didam Arrest en dat dit ook geldt voor tijdelijke huurovereenkomsten. Er is geen bewijs dat de grond op de locatie aan de Mansus openbaar is aangeboden. Deze schending kan volgens indiener leiden tot nietigheid van de vergunning, omdat de openbare aanbesteding een fundamenteel vereiste is.*

Reactie gemeente:

In het Didam-arrest is bepaald dat overheidslichamen mededingingsruimte moeten bieden bij de uitgifte van grond. In de uitspraak van 15 december 2022 van de Rechtbank Midden-Nederland is inderdaad geoordeeld dat deze ruimte ook moet worden geboden bij het aangaan van huurovereenkomsten. De publicatie, inclusief motivatie, van de voorgenomen huurovereenkomst op de locatie aan de Mansus vindt medio oktober 2024 plaats.

*h. Volgens de indiener is er in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers welke conform de Parkeernota 2021 wel geëist zijn. Daarnaast is er ook geen overcapaciteit van fietsparkeren in het plangebied aanwezig om dit tekort alsnog op te vangen.*

Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor fietsparkeren is getoetst aan hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Daarin zijn de fietsparkeernormen voor de volgende drie categorieën benoemd:

1. Rij- en vrijstaande woning: 1 fiets
2. Appartement: 0,75 fiets
3. Studentenhuis: 1 fiets

Specifiek voor flexwoningen zijn geen fietsparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de fietsparkeernorm voor de categorie 'studentenhuis' gehanteerd. Dit zijn met 20 woningen dus 20 fietsparkeerplekken.

Bovenstaande normen zijn de fietsparkeernormen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

*i. Indiener geeft aan de bergingen in de vergunningsstukken met afmetingen van 0,55 m<sup>2</sup> (0,855m x 0,64m) te klein zijn om een fiets op te slaan. Deze afmetingen voldoen niet aan de minimale eisen zoals gesteld worden in de parkeernota. Het plan voorziet ook niet in voldoende gemeenschappelijke bergingen om zowel het bewonersparkeren als het bezoekersparkeren te kunnen faciliteren.*

Reactie gemeente:

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen door twee bergingen van 20 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van 12 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van 20 m<sup>2</sup> en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van 12 m<sup>2</sup> en fungeert als algemene berging voor de bewoners.

Er is dus een capaciteit voor in totaal 20 fietsen, waarmee de fietsparkeernorm van 20 fietsparkeerplekken wordt gehaald.

*j. Indiener stelt dat er wat betreft parkeren willekeur is toegepast. Voor de hoeveelheid autoparkeren wordt er naar appartementen verwezen. Bij bepaling van het fietsparkeren zou echter rekening worden gehouden met reguliere rij- en vrijstaande woningen. Deze willekeur leidt tot onvoldoende parkeervoorziening voor zowel auto's als fietsen, wat de gebruikelijke normen schendt.*

Reactie gemeente:

Onder h is toegelicht hoe de fietsparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021 is toegepast. Daaruit blijkt dat de fietsparkeernorm voor studentenhuizen is gehanteerd. Dit is dezelfde fietsparkeernorm als voor rij- en vrijstaande woningen, namelijk 1 fietsparkeerplek per woning.

In paragraaf 5.10.2 van de motivering wordt ingegaan op autoparkeren. In de Parkeernormennota 2021 zijn voor de autoparkeernormen 15 categorieën benoemd. Voor het totale overzicht van deze autoparkeernormen, verwijzen we naar hoofdstuk 2 van de Parkeernormennota 2021. Specifiek voor flexwoningen zijn geen autoparkeernormen opgenomen. Gezien de grootte én de gezinssamenstelling van de bewoners van de H-ones woningen, is de autoparkeernorm voor de categorie 'huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' gehanteerd. De locatie ligt conform de Parkeernormennota 2021 in het type woonfunctie 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat hier een autoparkeernorm van 1.3 auto per woning van toepassing is. Dit zijn met 20 woningen dus in totaal 26 autoparkeerplekken. In het ontwerp-plan zijn deze 26 autoparkeerplaatsen ingetekend, waarbij wordt voldaan aan de autoparkeernorm uit de Parkeernormennota 2021.

*k. Indiener noemt de nota 'Bouwen aan Flexwoningen in Brabant' (Provincie Noord-Brabant, maart 2023). Daarin zou worden gesteld flexwoningen moeten voldoen aan het permanent bouwbesluit. De Heijmans-flexwoningen voldoen hier volgens indiener niet aan, wat het initiatief ondermijnt en dat de conclusie in artikel 4.1.4 incorrect is.*

Reactie gemeente:

Het Bouwbesluit 2012 is per 1 januari 2024 vervallen en is vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het besluit van de 20 tijdelijke woningen aan de Heerbaan in Djept is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 (zie hiervoor vergunning OV2017-2010). Omdat het nu alleen om een verplaatsing van 20 bestaande tijdelijke woningen gaat in ongewijzigde samenstelling, zijn de regels voor bestaande bouw van toepassing, met uitzondering van de fundering. De 20 tijdelijke woningen zijn dan ook op dit onderdeel extra getoetst.

*l. Indiener is van mening dat de korte huurperiode de sociale cohesie en integratie van bewoners in de wijk niet bevordert. Door de versnelde doorstroming in de flexwoningen is er geen kans op duurzame verstandhoudingen en gemaakte afspraken met bewoners onderling.*

Reactie gemeente:

Indiener doet de aanname dat er geen kans is op duurzame verstandhoudingen en gemaakte afspraken onderling. Indiener projecteert deze aannames op de toekomstige bewoners die wij als gemeente niet herkennen of delen, gebaseerd op de tijdelijkheid van deze woningen. Deze gaan onder meer over betrokkenheid bij de buurt, beheer en onderhoud en veiligheid. Voor het onderhoud van de woningen en beheer van de buitenruimte is bovendien de betrokkenheid van de verhuurder van de woningen een waarborg om de gevreesde verloedering te voorkomen.

*m. Indiener geeft aan dat de verplaatsing van de woningen niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplan en gemeentelijke visie op goede ruimtelijke ordening. Indiener verwijst hierbij naar artikel 2.1 van de Wro. Er wordt fors afgeweken van de regels en het beleid van de gemeente. Indiener spreekt van een schending van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Omgevingswet.*

Reactie gemeente:

Per 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgegaan in de Omgevingswet. Waar we voorheen onder de Wro spraken over een goede ruimtelijke ordening, spreken we onder de Omgevingswet over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het Omgevingsplan Veldhoven heeft de locatie aan de Mansus een agrarische functie. Het plaatsen van 20 tijdelijke woningen past niet binnen de regels van het Omgevingsplan. Met het ontwerp-besluit wordt een vergunning verleend voor de activiteit 'afwijken van regels in het omgevingsplan'. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. In de motivering, behorende bij het ontwerpbesluit, wordt in hoofdstuk 7 geconcludeerd dat er inderdaad sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Indiener doet daarnaast de aanname dat de verplaatsing van de 20 tijdelijke woningen niet in overeenstemming is de gemeentelijke visie. We nemen aan dat indiener doelt op de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van Brainport'. In paragraaf 4.3 van de motivering is het plan getoetst aan de omgevingsvisie en daarbij is geconcludeerd dat deze ontwikkeling daarbinnen past.

*n. Indiener maakt bezwaar als tijdelijke vergunningen voor flexwoningen worden verstrekt zonder dat de tijdelijke aard voldoende is onderbouwd of gecontroleerd. Het tijdelijke karakter van de vergunning is niet zorgvuldig gedefinieerd en wordt niet gecontroleerd.*

Reactie gemeente:

In het ontwerpbesluit staat op pagina 1 opgenomen dat:

*'De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar.*

*Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 1'.*

In bijlage 1 van het ontwerpbesluit is ook aangegeven dat het een tijdelijke vergunning betreft voor een periode van 15 jaar. De woningen moeten uiterlijk een maand na afloop van voornoemd termijn zijn verwijderd. Hiermee is voldoende geborgd dat het hier om een tijdelijke vergunning gaat.

## 4.7 Indiener 7

*a. Indiener vraagt zich af welke verkeersmaatregelen worden genomen, omdat de bewoners zich ernstig zorgen maken over de verkeersveiligheid en daarmee ook de veiligheid van de kinderen aan de Mansus. Er wordt nu al hard gereden en dat zal met de komst van de woningen niet verbeteren.*

### Reactie gemeente:

In paragraaf 5.10.1 van de motivering wordt ingegaan op verkeer en ontsluiting. Hierin wordt aangegeven dat door de komst van deze 20 woningen, minimaal 71 en maximaal 89 verkeersbewegingen per etmaal extra genereerd op het onderliggende wegennet. Deze verkeersgeneratie heeft nauwelijks effect op de huidige verkeerscapaciteit van de Mansus, Zandoerleseweg en omliggende wegen. Verkeerstechnisch zien wij dan ook geen aanleiding om voor de verkeersveiligheid verkeersremmende maatregelen te treffen.



## 5 Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende twee aanpassingen doorgevoerd:

### **Fietsklemmen**

In het ontwerp-plan is geen rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers. Deze norm is conform de Parkeernormennota 2021 0,5-1 fiets per woning. Er worden daarom 10 fietsklemmen (=0,5 fietsparkeerplekken voor 20 woningen) geplaatst. De exacte locatie van deze fietsklemmen wordt nog nader bepaald, maar het is te verwachten dat deze vijf om vijf over het linker en rechter blok met woningen worden verdeeld.

### **Bergingen**

In het ontwerp-plan zijn drie bergingen ingetekend. Hierbij zijn onjuiste afmetingen gehanteerd. Het ontwerp-plan wordt aangepast door deze drie bergingen te vervangen door twee bergingen van 20 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 5m) en één berging van 12 m<sup>2</sup> (in de afmetingen van 4m bij 3m). De twee bergingen aan de buitenzijde (zie figuur 2.6 van de motivering) hebben een afmeting van 20 m<sup>2</sup> en zijn bedoeld voor het stallen van fietsen. In elke berging is plaats voor 10 fietsen, dus in totaal 20 fietsen. De andere berging, gelegen tussen de woningen, heeft een afmeting van 12 m<sup>2</sup> en fungeert als algemene berging voor de bewoners. Er is dus een capaciteit voor in totaal 20 fietsen, waarmee de fietsparkeernorm van 20 fietsparkeerplekken wordt gehaald.