Notitie van beantwoording zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning ‘Zittard 39c’ te Veldhoven



VHZ2022-01218
Gemeente Veldhoven
September 2025

1 Aanleiding ontwerpbesluit

Op de locatie Zittard 39c in gemeente Veldhoven is een bedrijfspand aanwezig dat de eigenaar gebruikt voor reparatie van en montage aan auto's. Dit gebruik past niet binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1e herziening'.
Volgens de bestemming 'bedrijf – 1' mag de locatie enkel worden gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten die worden genoemd in bijlage 2 van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 7.8.1. Op het bedrijfspand ligt daarnaast de functieaanduiding 'opslag', waarbinnen ook opslag ten behoeve van derden toegestaan is. Om het bedrijfspand te mogen gebruiken voor reparatie van en montage aan auto's is daarom een vergunning nodig waarmee kan afgeweken van de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening'.

2 Ontwerpbesluit ter inzage

Het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen is op woensdag 7 mei 2025 bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbesluit heeft van maandag 7 mei 2025 tot en met 18 juni 2025 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven.

3 Ingediende zienswijze

Tegen het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door [redacted] van [redacted]

4 Reactie op ingediende zienswijze

Indiener heeft in diens zienswijze 6 gronden aangevoerd. Onderstaand worden de gronden beschreven, waarna per onderdeel een inhoudelijke gemeentelijke reactie is gegeven:

4.1 Goede ruimtelijke ordening

Indiener stelt dat het planologisch faciliteren van een garagebedrijf op deze locatie strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Voor Zittard 39c geldt een bedrijvenbestemming maar er is slechts opslag ten behoeve van derden toegestaan. Indiener stelt dat een garagebedrijf meer overlast veroorzaakt dan opslag, en daarom thuishoort op een bedrijventerrein en niet in het buitengebied.

Volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan is de exploitatie van een autogarage niet toegestaan. De initiatiefnemer heeft daarom een vergunning aangevraagd om te mogen handelen in strijd met deze regels. Het college heeft dat verzoek afgewogen.

In het geval van ruimtelijke verzoeken die niet rechtstreeks passen binnen de vigerende bestemming moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de

onderbouwing volgt dat de activiteiten niet zullen zorgen voor onredelijke overlast bij indiener of andere derden. Uit akoestisch en verkeerstechnisch onderzoek blijkt dat de milieueffecten beheersbaar zijn. De opgestelde onderbouwing motiveert dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In haar afweging heeft het college meegewogen dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'bedrijf' heeft. Die bestemming biedt naast de opslag ook ruimte voor andere bedrijfsmatige activiteiten die gepaard gaan met meer verkeersbewegingen en meer piekgeluiden dan bijvoorbeeld een woonbestemming, zoals een hoveniersbedrijf of een agrarisch loonwerkbedrijf. Ook verhuur aan derden ten behoeve van een hobbyruimte is toegestaan. Initiatiefnemer heeft toestemming gevraagd om de loods te gebruiken voor het verrichten van kleinschalige reparatie en montagewerkzaamheden. Het betreft een eenmanszaak, er worden werkzaamheden uitgevoerd aan niet meer dan één voertuig tegelijk. Uit de onderbouwing volgt dat er ook ter plaatse van de percelen van indiener geen onevenredige overlast te verwachten valt van de aangevraagde activiteiten, anders dan mag worden verwacht van de reeds toegestane activiteiten.

Er is geen algemeen voorschrift dat bepaalt dat garagebedrijven enkel zijn toegestaan op een bedrijventerrein. De vergunde activiteiten zijn dusdanig extensief van aard dat geen negatieve gevolgen worden verwacht ten opzichte van het perceel van indiener of andere aangrenzende percelen. Bij dit oordeel is ook de Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op Voormalige agrarische bedrijfslocaties meegewogen en in welke verhouding dit staat tot de aangevraagde activiteit.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens indiener is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de laddertoets geldt. Dat die beoordeling niet heeft plaatsgevonden is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Er is géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het betreft een functieverandering binnen bestaande bebouwing zonder uitbreiding, oftewel een transformatie binnen bestaand stedelijk gebruik. De Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2014:2294 en ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ECLI:NL:RVS:2016:1503). De vergunde activiteiten zijn dusdanig extensief dat hiervan geen sprake is: de activiteiten worden toegestaan op een beperkt gebied, er is geen sprake van (de mogelijkheid tot) extra bebouwing, en de vergunde activiteiten sluiten qua functie aan op de reeds toegestane activiteiten.

4.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Indiener wijst erop dat, volgens de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, een ontwikkeling die activiteiten mogelijk maakt in landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarnaast voert indiener op dat de activiteit een stedelijke functie in landelijk gebied betreft, en dat derhalve moet worden voldaan aan artikel 5.55 van de Omgevingsverordening. Hierin staat vermeld dat een voor een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een locatie binnen Stedelijk gebied wordt aangewezen.

Artikel 5.55 is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling. Dit, en andere hierop van toepassing zijnde artikelen in de Omgevingsverordening, zijn niet relevant voor de ontwikkeling waarvoor de vergunning is opgesteld, aangezien geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zie voor een verdere onderbouwing hiervan de

gemeentelijke reactie onder 4.2.

4.4 Gemeentelijke omgevingsvisie

Naar mening van indiener is het initiatief strijdig met de Veldhovense Omgevingsvisie door de ligging binnen de aanduiding 'hoogwaardige groenstructuur' binnen het 'kempenlandschap'; er wordt ten onrechte geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met de kaders van de omgevingsvisie terwijl het intensiveren van het gebruik van deze locatie wel strijdig is.

Op de visiekaart uit de Omgevingsvisie (figuur 7) ligt de locatie in een het karakteristieke buitengebied van Veldhoven, binnen een uitloper van de hoogwaardige groenstructuur. De bijbehorende kernopgaven waarmee de gemeente haar visie wil waarmaken worden ruimtelijk vertaald in de in de later opgenomen kaart (figuur 11). In de bijbehorende toelichting wordt toegelicht dat de de gemeente in locaties aan de rand van het bebouwde gebied ruimte ziet voor kleinschalige (her)ontwikkelingen, mits de waarden in het gebied niet onevenredig worden aangetast.
De gemeente wil zo min mogelijk ontwikkelingen die leiden tot extra ruimtebeslag of toename van (milieu)druk op de omgeving. Het garagebedrijf dat met het genomen besluit mogelijk wordt gemaakt is kleinschalig en gevestigd binnen een beperkt gedeelte van reeds bestaande bebouwing. Van intensivering is geen sprake, omdat de vergunde activiteiten qua impact beperkter of vergelijkbaar zijn met reeds toegestane activiteiten. Met de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de activiteiten niet ten koste gaan van de (groene) waarden in het gebied. Er is geen strijdigheid met de omgevingsvisie.

4.5 Akoestisch onderzoek

Indiener stelt dat in het akoestisch onderzoek onterecht wordt gesteld dat piekgeluiden mogen worden uitgesloten bij het bepalen van de geluidsbelasting op de omgeving. Uit het activiteitenbesluit volgt dat bij het bepalen van de Lmax geluid veroorzaakt door laad- en losbewegingen tussen 7:00u en 19:00u niet wordt meegeteld (art. 2.17, lid 1 onder b). De piekgeluiden waarnaar indiener verwijst zijn in voorliggend geval enkel het gevolg van laad- en losbewegingen, in de vorm van het aan- en afrijden van te repareren auto's.

Het akoestisch rapport bevestigt dit: de grenswaarde voor Lmax wordt incidenteel overschreden als gevolg van specifieke piekgeluiden, en enkel ter plaatse van de woning Zittard 39a. De piekgeluiden zijn het gevolg van voertuigbewegingen, die logischerwijs niet zijn uit te sluiten bij het exploiteren van een autogarage. Uit paragraaf 3.4 uit het opgestelde akoestisch onderzoek komt naar voren dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen dat met de bedrijfsactiviteiten gepaard gaat beperkt zal zijn. Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van omliggende geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. In de vergunning is het stationair draaien van auto's die gerepareerd worden expliciet verboden. Daarnaast kan worden opgemerkt dat piekgeluiden veroorzaakt door voertuigbewegingen in de huidige situatie ook (kunnen) plaatsvinden.

4.6 Belangenafweging

Indiener wijst erop dat diens cliënt een recreatiebedrijf exploiteert, en dat er in het verleden procedures gevoerd zijn tegen uitbreidingsplannen van dienst cliënt. Om toekomstige procedures te voorkomen zou het toestaan van geluidbelastende activiteiten in deze omgeving daarom zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt gemotiveerd dat dat de toekomstige situatie ten aanzien de in het onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht wordt. Op de locatie, die direct grenst aan het perceel van indiener, ligt reeds een bedrijfsbestemming. De vergunde activiteiten sluiten aan op de voorheen toegestane bedrijven met vergelijkbare milieucategorieën en bijbehorende hinder en richtafstanden. Het initiatief zorgt niet voor meer hinder dan in de huidige situatie reeds is toegelaten.

Het feit dat de initiatiefnemer eerder een procedure heeft gevolgd tegen ontwikkelingen op initiatief van de indiener is geen reden voor een heroverweging van het besluit.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen. De legalisering van het garagebedrijf aan de Zittard 39c is passend en aanvaardbaar.

5 Conclusie zienswijzen

Zienswijze nr.	Status	Effect op besluit
1	Ontvankelijk	Geen wijzigingen