

Technische vragen Hart voor Veldhoven inzake Bestemmingsplan Djept

21-03-2023

Vragen:

1. Wat is nu werkelijk de maximale bouwhoogte in meters in dit plan?
2. Is er ook nagedacht/onderzocht om de ontsluiting via de Polderstraat/Smelen te laten plaatsvinden?
Zo nee, waarom is deze optie niet onderzocht?
Zo ja, waarom is dit niet doorgedaan?
3. In de bouwpercentage' s zijn marges aangegeven. Hoeveel procent is het exact en om hoeveel woningen gaat het?

Antwoorden:

1. 21 meter (zijde Heerbaan)
2. Deze optie is verkeerskundig niet onderzocht omdat deze ontsluiting planontwerp-technisch niet wenselijk is, omdat de Polderstraat een autoluwe weg/straat wordt, aansluitend op het gebiedsconcept van Djept: een landschapspark waar de auto-ontsluiting aan de rand van het plangebied wordt toegelaten om vervolgens zo direct mogelijk met zo'n kort mogelijke ontsluiting naar het woonveld te kunnen. Daarmee borgen we een hoog kwalitatief woongebied waar de auto dit zo min mogelijk verstoort. Een ontsluiting over de Polderstraat (via Groenrijk) zou het gebiedsconcept onderuit halen.

Alleen Woonveld Zuidoost (appartementen in hoek Djept-Heerbaan) en de grondgebonden woningen ten noorden van de 'knip' in de Polderstraat ontsluiten via de straat Djept. De overige woonvelden ontsluiten op de Smelen/Traverse: Woonveld Zuidwest via de Polderstraat/de Smelen en Woonveld Noord rechtstreeks op Traverse/de Smelen. Vanwege het gebieds-/verkeersconcept wordt het verkeer verspreid via de omliggende wegen afgewikkeld.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de straat Djept geschikt is voor de te verwachten verkeersbewegingen (met mogelijkheid om via Polderstraat-de Burcht of via Bloemstok-de Burcht of via Djept-Traverse te ontsluiten). De voorkeursvariant uit de verkeersonderzoeken wordt in het plan toegepast. Ook naar aanleiding van de onderzoeksresultaten was het niet noodzakelijk gebleken om de optie 'ontsluiting via de Polderstraat (via Groenrijk) / de Smelen' alsnog te onderzoeken.

3. De aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is alleen van toepassing op de percelen met de bestemming 'Bedrijf' en 'Detailhandel'. De percelen met de bestemming 'Bedrijf' mogen voor 60% worden bebouwd en het perceel met de bestemming 'Detailhandel' (Groenrijk) voor 100%.

Voor de bestemmingen 'Woongebied-1' (grondgebonden woningen) en 'Woongebied-2' (appartementen) is geen bebouwingspercentage opgenomen op de verbeelding, maar moet gebouwd worden volgens de regels. Dit houdt concreet in dat bij de grondgebonden woningen niet alles bebouwd kan worden omdat er bijvoorbeeld eisen gelden voor de minimale afstanden tot de perceelgrenzen en dieptes van woningen. Ook is een regeling opgenomen dat een bepaald percentage van het bebouwingsgebied bebouwd mag worden. In totaal mogen er maximaal 16 grondgebonden woningen worden gebouwd.

Voor de bestemming 'Woongebied-2' geldt dat -in theorie- op basis van het bestemmingsplan de volledige bouwvlakken bebouwd zouden kunnen worden. In het cluster Noord (zijde Traverse) mogen maximaal 105 woningen worden

gebouwd, in het Woonveld Zuidoost (hoek Djept-Heerbaan) maximaal 113 en in Woonveld Zuidwest (zijde Heerbaan) maximaal 89 woningen. Per woonveld is enige marge opgenomen. In totaal mogen er maximaal 290 appartementen worden gebouwd (en dus niet $105+113+89=307$).