



Datum besluitraad	: 18 april 2023	Datum oordeelraad	: 28 maart 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 28 februari 2023
Volgnummer	: 22bs00151 / 23.029	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

## Adviesnota raad

### Vaststellen bestemmingsplan 'Djept'

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Djept' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0861.BP00152-0401.gml met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan het BTG en is opgeslagen onder nummer o-NL.IMRO.0861.BP00152-0401, gewijzigd vast te stellen.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Djept'' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
4. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Djept'.

#### Inleiding

In de SGE woondeal (tussen rijk en provincie) van 2019 is afgesproken dat de regio 27.000 woningen gaat bouwen in de periode 2020 tot 2024. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad in februari 2020 de 'aanpak woningbouwversnelling' vastgesteld. Doel van de woningbouwversnelling voor Veldhoven is om te komen tot een woningbouwproductie van 2.000 woningen (5 x gemiddeld 400 woningen) in de periode 2020 tot 2024.

De locatie Djept is gelegen binnen de contouren van de Heerbaan, Djept en Traverse/Smelen en heeft op dit moment grotendeels een agrarisch karakter. In het gebied is ruimte voor de bouw van circa 300 woningen: maximaal 16 grondgebonden woningen langs de weg Djept en maximaal 290 gestapelde woningen in drie woonvelden in het landschapspark.

De stuurgroep woningbouwversnelling heeft de ontwikkeling van het gebied Djept aangemerkt als een woningbouwversnellingsproject vanwege het aantal woningen, de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de kansrijkheid van het project.

Op 13 april 2021 heeft het college de gebiedsvisie Djept ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied vastgesteld. Deze visie heeft de mogelijkheden voor een landschapspark en woningbouw-ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is het college op 13 april 2021 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst heeft de gemeente samenwerkingsafspraken met Stayinc en Woonbedrijf gemaakt. De gebiedsvisie en de samenwerkingsovereenkomst vormen een onlosmakelijk geheel.

De vastgestelde gebiedsvisie Djept is vervolgens verder uitgewerkt in een werkboek waarin een concrete invulling van het stedenbouwkundig plan en van het landschapspark is gegeven. Op basis van het werkboek is daarna een voorlopig



stedenbouwkundig plan voor Djept met de mogelijke inrichting van het landschapspark en de woonvelden uitgewerkt (zie afbeelding 1).



**Afbeelding 1** Voorlopig stedenbouwkundig plan voor Djept met mogelijke inrichting landschapspark en woonvelden (MTD, 24 februari 2022)

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli 2022 tot en met 11 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er diverse zienswijzen ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

### **Beoogd effect**

Een ontwikkeling faciliteren die zorgt voor een sterke ruimtelijke kwaliteitswinst en een forse bijdrage levert aan de woningbouwopgave.



## Argumenten

### *1.1 Het plan draagt bij aan de woningbouwversnellingsopgave en een gedifferentieerd aanbod van woningen.*

De druk op de huidige woningmarkt vraagt om (een versnelling van) de bouw van woningen. De geplande ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie en de invulling van de woningbehoefte in Veldhoven. Er worden namelijk circa 300 woningen in het goedkope, middeldure en dure segment aan de woningvoorraad toegevoegd.

Voor de verdeling van het woonprogramma wordt uitgegaan van circa 40% sociale woningbouw, circa 30% middenhuur en circa 30% vrije sector, conform de gemeentelijke woonvisie. Binnen dit woonprogramma zijn ruime mogelijkheden voor het creëren van passende woningen voor starters en senioren en voor het bouwen van levensloopbestendige woningtypen. Er kunnen bijvoorbeeld 'nultreden'-woningen voor senioren worden gerealiseerd en de sociale en middenhuurwoningtypen zijn zeer geschikt voor starters, senioren en éénpersoonshuishoudens. Voor het programma sociaal en middenhuur is het uitgangspunt dat dit appartementen zijn in een gestapelde woonvorm. Voor de vrije sector zijn de grondgebonden woningen geschikt, maar er zijn ook mogelijkheden voor het duurdere segment in de appartementen.

Voor de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen wordt uitgegaan van een architectuur en uitstraling die aansluit bij het karakter van het gebied: landschappelijk, duurzaam, vriendelijk en 'communicerend' met de omgeving. De grondgebonden woningen moeten passen bij het dorpse en kleinschalige karakter van het gebied. In het werkboek zijn hiervoor nadere criteria gegeven.

### *1.2 De ruimtelijke kwaliteit van het terrein verbetert.*

Djept ligt in het hart van het stedelijk gebied van Veldhoven, op korte afstand van het City Centrum. Het gebied is een restant van het oorspronkelijke agrarische landschap. Lange zichtlijnen en vergezichten kenmerken het huidige landschappelijke karakter van Djept. Bebouwing en groen wisselen elkaar af. De huidige bebouwing is zeer divers: van het relatief grootschalige tuincentrum in het westelijk deel van het plangebied tot een afwisseling van woon- en bedrijfspanden aan de centraal gelegen Polderstraat en de vrijstaande woningen en (tijdelijke) tiny houses in het oostelijk deel van het gebied.

Ten behoeve van de herontwikkeling van Djept is een integrale gebiedsvisie opgesteld waarin het landschappelijke raamwerk de basis voor andere ontwikkelingen, zoals wonen, ontsluiting en parkeren heeft gevormd. Binnen het landschappelijk raamwerk is er ruimte voor de toevoeging van clusters van woningen, die door groene zones van elkaar en van de bestaande erven en panden in Djept worden gescheiden. Binnen het landschappelijke raamwerk kunnen landschapsgebonden functies als natuurontwikkeling, recreatie, spelen, waterberging, beleving en ontspanning optimaal worden ingepast. Deze functies worden zodanig ingebracht in het landschap dat ze enerzijds de gebiedskenmerken versterken (agrarisch verleden, kleinschaligheid, diversiteit, dorps karakter) en anderzijds nieuwe kwaliteiten, een hogere ecologische waarde en betekenis aan het gebied toevoegen. De herontwikkeling levert daarom een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied op.

### *1.3 De ontwikkeling geeft invulling aan ruimtelijke ambities.*

Volgens de Omgevingsvisie Veldhoven ligt het gebied Djept binnen de aanduiding 'sterke stedelijke structuur'. Hier ligt een belangrijke opgave vanuit de kernopgave 'investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten'. In het plangebied is ruimte voor nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen met een stedelijke schaal. In het



stedenbouwkundig plan voor Djept is een balans gezocht tussen het toevoegen van stedelijkheid (woonvelden met appartementengebouwen tot zes bouwlagen hoog) en behoud en versterking van het groene karakter van het gebied (landschapspark met veel ruimte voor groen en water). Er wordt daarbij sterk ingezet op de toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars.

Voor Djept is verder de kernwaarde 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden' uit het ambitiesdocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. Het plan raakt daarnaast aan de kernwaarde 'sterk stedelijke structuur' rond de Heerbaan en de Smelen/Traverse. Door de combinatie tussen woningbouw en landschapspark levert de ontwikkeling Djept een meerwaarde op voor de omgeving en wordt er een bijzonder woonmilieu aan het stedelijk gebied van Veldhoven toegevoegd. Er is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het bouwplan en aan de ruimtelijke uitstraling richting de omringende wegen. Dit uit zich in de bouw van bijzondere woongebouwen omringd en dooraderd door een groen landschapspark. Voor Djept is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin voorwaarden zijn gesteld aan de architectuur en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing.

#### *1.4 Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden.*

Uw raad heeft in juli 2021 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' vastgesteld. Het doel daarvan is dat initiatiefnemers de omgeving tijdig bij een plan betrekken. Hierdoor worden plannen beter en wordt eventuele weerstand beperkt. Voor het voorliggende plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Er is een participatieplan uitgewerkt voor de planvorming en de bestemmingsplanprocedure. Er zijn vier participatiemomenten georganiseerd:

1. Buurtsafari (15 en 21 juli 2021):  
In vier begeleide wandelingen door de wijk met een ecooloog is gezamenlijk met in totaal ruim 100 deelnemers het gebied verkend. Tijdens de wandelingen was alle ruimte voor gesprek. Er is opgehaald hoe de bewoners het gebied beleven, wat zij belangrijk vinden en hoe zij het gebied in de toekomst graag zouden zien.
2. Uitwisselmarkt (10 en 11 november 2021):  
In een bijeenkomst is teruggekoppeld hoe de inbreng uit de buurtsafari is vertaald in bouwstenen voor het uit te werken gebiedsconcept. In 4 kramen (Stedenbouw, Sfeer, Groen, Verkeer) is uitleg gegeven over de bouwstenen en konden meningen en ideeën achtergelaten worden.
3. Vrije inloopmomenten (8 en 9 maart 2022):  
Tijdens een vrije inloop in de burgerhal van het gemeentehuis zijn de ontwerpkeuzes en het stedenbouwkundig plan getoond. Naast het stellen van vragen konden er ook reacties achtergelaten worden.
4. Inloopavond bestemmingsplanprocedure (4 juli 2022):  
Tijdens deze avond werd informatie over het ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure gegeven. Ook was het mogelijk om het stedenbouwkundig plan van de vorige bijeenkomst nog een keer te bekijken.

Alle participatiemomenten waren voor iedereen toegankelijk. Tijdens de participatiemomenten is enerzijds input opgehaald over belangrijke thema's en dat wat leeft. Anderzijds is iedere deelnemer geïnformeerd over uitgangspunten, te onderzoeken thema's en uitwerkingen. Ook zijn verwachtingen gemanaged door bijvoorbeeld uit te leggen dat het ondanks participatie mogelijk kan zijn dat een individueel belang niet kan worden ingevuld, als dit onverenigbaar is met een algemeen belang of beleidsuitgangspunt.





### *1.5 Het bestemmingsplan wordt op een paar punten aangepast.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Djept' zijn 33 zienswijzen ingediend. Eén daarvan is een collectieve zienswijze die is gefaciliteerd door het buurtplatform Djept-Heerbaan. Deze collectieve zienswijze is door 39 personen ondertekend. Enkel van deze personen hebben ook zelf nog een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en als ambtshalve aanpassingen worden de toelichting, verbeelding en planregels van het bestemmingsplan op onderdelen aangepast (zie ook argument 2.1). Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### *2.1 In deze notitie worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Djept' kon iedereen een zienswijze indienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Djept'' (hierna: notitie) worden de reacties op de ingediende zienswijzen gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en zijn er ambtshalve aanpassingen genoemd.

De ontvangen zienswijzen hebben met name betrekking op het participatietraject, het aantal woningen, de toegestane maximale bouwhoogtes, de verhouding koop/huur en verkeer en parkeren. Voor een goed beeld van de zienswijzen en de reacties hierop, wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de toelichting, verbeelding en planregels van het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Zo worden onder andere de bouwhoogtes en bouwvlakken van een tweetal appartementengebouwen aangepast, wordt het uitvoeren van een landschapsplan verplicht gesteld, zijn het verkeersonderzoek en het akoestisch onderzoek aangepast en is een zonnestudie uitgevoerd. Een overzicht van alle aanpassingen is als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

Als ambtshalve aanpassingen wordt verder voorgesteld de planregels en verbeelding op een paar kleine punten aan te passen. In de notitie is hiervan een opsomming terug te vinden.

De slotconclusie is dat er een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners wordt bereikt. Dat het bijvoorbeeld qua verkeer drukker wordt, is een feit. Maar de bestaande wegen kunnen de nieuwe verkeersintensiteiten nog steeds goed verwerken. Ook zullen enkele omwonenden meer schaduw gaan ervaren. Maar er blijft nog ruim genoeg ruimte voor de zon over want er wordt voldaan aan strenge normen. Bepaalde bouwhoogtes worden verlaagd, maar we weten nu nog niet of omwonenden daar tevreden genoeg mee zijn. Echter het verder verlagen van bouwhoogtes, zou betekenen dat het noodzakelijk aantal woningen ergens anders, op maaiveldniveau, moeten worden gebouwd. Dan zou het concept 'wonen in een landschapspark' te zeer worden aangetast. Er heeft bij iedere zienswijze steeds een belangenafweging plaatsgevonden. Als we het gemeentelijk belang zwaarder laten wegen dan het individuele belang, worden bewoners nooit onevenredig benadeeld. Dit blijkt uit alle onderzoeken.

### *3.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.*

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met Stayinc en Woonbedrijf zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.



#### *4.1 Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.*

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. Omdat de wijzigingen geen betrekking hebben op provinciale belangen, kan aan de provincie worden verzocht tot versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan vertraging worden voorkomen.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiën**

Op 13 april 2021 heeft de gemeente in een samenwerkingsovereenkomst met Stayinc en Woonbedrijf afspraken voor de ontwikkeling van Djept vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens (principe)afspraken gemaakt ten aanzien van het kostenverhaal en gronduitgifte.

Per 1 januari 2023 is een bouwgrondexploitatie (BGE) geopend. De tot dan toe gemaakte voorbereidingskosten en de kosten voor de nodige grondaankopen worden hierin ondergebracht. De bouwgrondexploitatie laat een positief resultaat zien. Bij de vervolgovereenkomst (koop-/realisatieovereenkomst) met Woonbedrijf is een grondaankoop afgesproken (voor de sociale grondwaarde prijs). Bij de vervolgovereenkomst (anterieure exploitatieovereenkomst) met Stayinc is een exploitatiebijdrage overeengekomen. Deze exploitatiebijdrage dekt de reeds gemaakte en toekomstige kosten door de gemeente.

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt zelf geen financiële consequenties met zich mee.

### **Communicatie en samenspraak**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeenteblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Hiervan wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

In argument 1.4 is verslag gedaan van het participatietraject. Dit traject is volgens de in juli 2021 vastgestelde 'Tijdelijke kaders voor participatie bij ruimtelijke initiatieven' doorlopen. De inbreng van de omgeving heeft geleid tot aanpassingen die het totale plan beter hebben gemaakt. Ondanks het uitgebreide participatieproces zijn er zienswijzen ingediend (zie argument 2.1).

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



In Q4 2022 is gestart met de gebouwwontwerpen. Deze gebouwwontwerpen worden in 2023 op VO en DO niveau uitgewerkt. Daarnaast wordt in 2023 het landschapsplan op DO niveau uitgewerkt. In 2024 wordt vervolgens de omgevingsvergunning aangevraagd.

Het plan wordt in twee fasen gerealiseerd:

- Fase 1: Start bouw: Q3-Q4 2024, oplevering: Q1-Q2 2026 (circa 1,5 jaar later).
- Fase 2: Start bouw: Q1-Q2 2025, oplevering: Q3-Q4 2026 (circa 1,5 jaar later).

Deze planning komt overeen met de planning van de woningbouwversnelling.

## **Bijlagen**

- Ontwerpbestemmingsplan 'Djept' (zie volgende link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0861.BP00152-0301>);
- 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Djept'';
- Overzicht aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen 'Djept';

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

Dit onderwerp wordt als bespreekstuk geagendeerd voor de besluitvormende raadsvergadering van 18 februari a.s.

Toezeggingen:

- ◆ Naar aanleiding van vragen van diverse fracties wordt nagekeken of het maximaal aantal bouwlagen (6) in het BP opgenomen kan worden. De bouwhoogte is gelimiteerd op maximaal 21 meter. Hier zit wat marge in;
- ◆ Bij deze en nieuwe plannen wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om ontmoetingsruimten te realiseren (verzoek Senioren Veldhoven);
- ◆ Bij het verkavelen van de woningen naast de bestaande woning aan de Linde 25 gebeurt dit zo veel mogelijk in samenspraak met de bewoner;
- ◆ De verkeersafwikkeling/ontsluitingswegen wordt na realisering geëvalueerd. Uitgangspunt bij het stedenbouwkundig- en landschapsplan is het zoveel mogelijk behouden van ruimte, lucht, groen en weinig verkeer, zodat bewegen, ontmoeten en rondwalen wordt bevorderd. Nader onderzoek zal op dit moment in het kader van dit bestemmingsplan weer hetzelfde resultaat opleveren. Nieuw onderzoek zal bovendien veel tijd vergen en haalt het hele concept van het plan onderuit.
- ◆ Doorlooptijd BP: Er wordt gekeken of het mogelijk is om bij eventueel toekomstig beroep toch aan de slag te gaan. (vgl. bestemmingsplan Kransackerdorp)
- ◆ Percentage sociale huur is vastgelegd in de prestatieafspraken. Dit is ook op projectniveau afgesproken in de overeenkomsten met Woonbedrijf en Stayinc.
- ◆ Voorrang voor eigen bewoners: je moet dan schaarste aan kunnen tonen. Dit is moeilijk. Er zal echter gekeken worden naar mogelijkheden (woonvisie). Op regio-niveau is dit niet gelukt.
- ◆ Individuele plannen en ideeën kunnen niet altijd worden meegenomen.

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

De notitie van beantwoording zienswijzen is naar aanleiding van de oordeelsvormende raadsvergadering aangepast. In het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een regeling opgenomen die borgt dat er maximaal 6 bouwlagen zijn toegestaan.



Na afloop van de oordeelsvormende raadsvergadering is er tussen de wethouder en drie fracties afgesproken om een ambtelijk gesprek in te plannen om de technische vragen inzake de ontsluiting van het plan Djept toe te lichten. Dit gesprek is gehouden op dinsdag 4 april van 19:00 tot 19:30 uur op het gemeentehuis en alle fracties zijn hiervoor uitgenodigd. Daarnaast is het verzoek van het buurtcomité en de pers om deze bijeenkomst bij te wonen gehonoreerd zijn zij ook aanwezig geweest.

De technische uitleg wordt zoals gebruikelijk ook in deze adviesnota opgenomen:

Door de insprekers is tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering een alternatief ontsluitingsprincipe voorgesteld vanuit woonveld Zuidoost langs de onderzijde van het plangebied, parallel langs de Heerbaan, via de Polderstraat naar de Smelen. In deze technische uitleg wordt aangegeven waarom deze ontsluitingsvariant verkeerskundig niet is onderzocht en waarom het niet wenselijk is om deze variant alsnog te onderzoeken.

### *Gebiedsvisie Djept*

Op 13 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van het gebied Djept vastgesteld. Deze gebiedsvisie is het uitgangspunt geweest voor het op een kwalitatieve manier vormgeven van een aantrekkelijk woonmilieu in de vorm van 'wonen in een landschapspark'.

In de gebiedsvisie staat dat het landschappelijke raamwerk de basis/drager van het plan is. Vanuit het landschap is gekeken welke ruimte er over blijft voor bebouwing.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het beoogde landschap in het plangebied Djept. Een ontsluiting van woonveld Zuidoost langs de onderzijde van het plangebied is in strijd met de gebiedsvisie. 'Groene ambities' zouden dan immers moeten wijken voor de realisatie van een weg. Er zou hier dan extra verharding nodig zijn, ten koste van 'groen' waar men anders recreëert, wandelt, fietst, speelt, waar water geborgen wordt, dat hittestress beperkt en waar kansen zijn om de biodiversiteit te vergroten.



**Afbeelding 2** Impressie landschapspark Djept





Tijdens de participatiebijeenkomsten is het door de insprekers voorgestelde ontsluitingsprincipe ook naar voren gekomen. Hier is ruimtelijk op gestudeerd en om bovenomschreven redenen is dit principe toen afgevallen.

#### *Stedenbouwkundig- en landschapsplan*

Naar aanleiding van de gebiedsvisie is er een stedenbouwkundig- en landschapsplan uitgewerkt. Uitgangspunt bij dit plan is een autoluw gebied, ontsluiting van de auto via de flanken en een landschapspark met zoveel mogelijk ruimte, lucht en groen. Zodat bewegen, ontmoeten en rondwalen wordt bevorderd en een biodiversen en klimaatadaptief gebied ontstaat.

In het huidige plan is één van de drie auto-ontsluitingen voorzien via Djept (ten behoeve van woonveld Zuidoost). In het verkeerskundig onderzoek zijn voor deze ontsluiting 3 routes geïdentificeerd: via Schans/Burcht (25%), via Bloemstok (25%) en via Djept/Traverse (50%).

Dit betekent 600 verkeersbewegingen totaal (worst case). Verkeerskundig is dit een zeer laag aantal en de inrichting van de weg Djept is hiervoor reeds geschikt. In de spits (2x een uur per dag maximaal) betekent dit 60 autobewegingen per uur, gemiddeld 1 auto per minuut. De overige uren van de dag, veel minder.

#### *Wat betekent een extra ontsluitingsroute?*

Door het opnemen in het plan van een extra ontsluitingsroute voor autoverkeer zou over een lengte van circa 230 meter een weg toegevoegd worden met een breedte van 5,5 meter (circa 1.250 m<sup>2</sup>). Dit laat zich enerzijds moeilijk rijmen met de uitgangspunten van de gebiedsvisie en anderzijds zijn een aantal uitgangspunten in het alternatieve voorstel niet mogelijk of leidt dit tot de volgende effecten:

- De keerlus kan niet vervallen in de hoek Djept/Heerbaan (doodlopende weg en keermogelijkheid voor autoverkeer en huisvuilophaal is noodzakelijk);
- Parkeren van bezoekers in de openbare ruimte dient gelegen te zijn daar waar de hoofdwegstructuur loopt;
- Ontsluiting voor auto's aan de zuidzijde van woonveld Zuidoost is daarom niet mogelijk/wenselijk en zou bovendien betekenen dat er onder het dek (binnen het woonveld) parkeerplaatsen vervallen die elders in het openbaar gebied moeten worden opgelost;
- De extra ontsluitingsweg zou op meerdere plaatsen de fiets -en wandelroutes in het gebied doorkruisen (veiligheid);
- De extra ontsluitingsweg kan niet te dicht bij de geprojecteerde gebouwen worden gesitueerd door de glooiing in het landschap dat nodig is om het landschap door te trekken over het loopdek tussen de gebouwen (beleving en toegankelijkheid);
- Door de projectie van de extra ontsluitingsweg vermindert de waterbergingscapaciteit. Hierdoor zullen elders in het plan grotere en diepere wadi's moeten worden gerealiseerd met het risico op stilstaand water voor een langere periode;
- Dat terwijl als gevolg van de extra ontsluitingsweg de waterbergingsbehoefte zou stijgen door toevoeging van 1.250 m<sup>2</sup> verharding in het gebied;
- Biodiversiteit en klimaatadaptiviteit komt op deze plek niet meer goed tot zijn recht door een sterk verminderde interactie tussen water/vocht (wadi) en groen (flora en fauna);
- De extra ontsluitingsweg zou 75-100% verkeersstroom opleveren aan die zijde van het plan, waardoor minimaal 200 nieuwe huishoudens worden belast (i.r.t. 15 huishoudens aan de straat Djept) en dit kan stuiten op bezwaren van andere inwoners en eigenaren in het gebied (bewoners appartementengebouw, Woonbedrijf, Groenrijk);
- Door de extra ontsluitingsweg wordt het kruispunt Polderstraat/de Smelen zwaar belast door ontsluiting van twee woonvelden, terwijl in het huidige plan een evenwichtige verdeling van verkeersstromen tot stand wordt gebracht over drie kruisingen;



- De extra ontsluitingsweg zal zorgen voor geluidproductie op de gevel;
- De extra ontsluitingsweg in het plan kan niet enkel met een verkeerskundig onderzoek worden getoetst. Dit moet integraal beoordeeld worden (zie bovenstaande punten);
- Door de noodzaak van integraal onderzoek zou het gebouwontwerp voor langere tijd stil liggen. Met hoge kosten en vertraging tot gevolg.

Het advies is om het huidige plan en gebiedsconcept te behouden.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester  
Loco-secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester