

## **Technische vraag Senioren Veldhoven inzake Vaststellen bestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan'**

*t.b.v. oordeelsvormende raadsvergadering op 23 februari*

*Agendapunt 6.02: Vaststellen bestemmingsplan 'Bossebaan-Burgemeester van Hoofflaan'*

### 4.7. Slechte communicatie

4.7.1. Inhoud zienswijzen De communicatie met de omwonenden is slecht en informatie is niet of niet tijdig ter beschikking gesteld.

### 4.7.2. Reactie gemeente

*In 2018 zijn door de ontwikkelaar informatie-bijeenkomsten georganiseerd met als doel geïnteresseerden en omwonenden zo goed mogelijk te informeren over de plannen en de reacties te peilen. Bij deze bijeenkomsten was de gemeente ook aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook heeft de ontwikkelaar diverse keukentafelgesprekken gehouden, waarover de gemeente een terugkoppeling heeft ontvangen. Met enkele omwonenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. De boodschap op zowel de informatie-avonden als daarbuiten is altijd geweest dat, indien gewenst, de gemeente bereid is om over deze ontwikkeling het gesprek aan te gaan met omwonenden. Een aantal bewoners heeft hier actief gebruik van gemaakt. Wij betreuren het dat de communicatie met de omwonenden als slecht wordt beoordeeld. Wij willen hierbij opmerken dat als men het niet eens is over bepaalde onderdelen van het plan, dat niet automatisch betekent dat er sprake is van een slechte communicatie. Wij hebben zo open mogelijk alle informatie gedeeld over het plan. Enkele vragen van omwonenden over de uitvoering van het plan konden vanwege de fase waarin het plan zich nu bevindt, nog niet beantwoord worden. Dat betekent niet dat informatie niet of niet tij*

1. Op welke data waren deze bijeenkomsten, op welke data waren de keukentafelgesprekken, op welke data waren de individuele gesprekken met omwonende en graag zou ik de gespreksverslagen willen inzien/hebben. Dat de namen van de desbetreffende personen zwart gemaakt worden vind ik ok maar niet de inhoud van de gesprekken.

### **Antwoord:**

#### **Onderstaand proces is doorlopen:**

#### **2018**

7-5-2018 omwonenden bijeenkomst vanuit de ontwikkelaar  
Gemeente was ook aanwezig

8-5-2018 strategisch college

15-5-2018 beeldvormende raad

Mei 2018 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

September 2018 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

06-12-2018 keukentafelgesprekken ontwikkelaar en omwonenden Begijnhof en De Schimmerik (zie bijlage)

14-12-2018 omwonenden bijeenkomst vanuit de ontwikkelaar  
Gemeente was ook aanwezig

## **2019**

19-02-2019 informatieavond vanuit parkeren voor omwonenden van de Schmerik

Maart 2019 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

02-07-2019 vaststelling raad werkwijzen rondom beoordelen verzoeken van  
Hoogbouw

Juli 2019 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

## **2020**

Januari 2020 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

05-02-2020 gesprek met omwonenden op gemeentehuis namens dezelfde groep als  
[REDACTED] echter zonder laatstgenoemde die was niet in beeld

07-07-2020 brief vooraankondiging inzage bestemmingsplan 14 augustus 2020

Juli 2020 nieuwsbrief vanuit de ontwikkelaar

10-08-2020 brief aankondiging inzage bestemmingsplan 14 augustus 2020 incl.  
uitnodiging voor afspraakdag op 25 augustus 2020; circa 300 brieven  
verstuurd

25-08-2020 afspraakdag; 7 aanmeldingen waarvan 2 interesse voor appartement en 6  
aanmeldingen omwonenden (sommige met 2 personen is circa 10  
omwonenden)

28-08-2020 Belafsprak met [REDACTED]

09-09-2020 afspraak met 2 omwonenden over parkeren/duurzaamheid etc.

Door het proces heen zijn ook diverse telefonische vragen en mails beantwoord.

In de bijlage de verslagen van de keukentafelgesprekken.

## Beknopt verslag

Project: Bossebaan, Veldhoven

Projectnummer: 3405

Datum: 6-12-2018

Aanwezig: [REDACTED]

---

### *Keukentafelgesprek: Begijnhof*

#### 1. [REDACTED] (Cedrus Vastgoed) trapt af

Aan de keukentafel in Begijnhof 44 introduceert [REDACTED] het avondprogramma

- Doel
    - o Omgevingsdialoog = dialoog met omwonenden
    - o 14 december is de volgende inloopavond
    - o De status van het project nu: concept voorlopig ontwerp
- 

*Vraag 1: Koop van de grond rond?*

Antwoord: Post NL is in eigendom, met de Rabobank is een koopovereenkomst getekend.

*Vraag 2: Waar is de Gemeente?*

Antwoord: De Gemeente is bereid mee te denken. Januari is de avond over het parkeren.

---

#### 2. [REDACTED] licht het plan toe

Doel van de avond is gedachten bij de omwonende ophalen

- Inloopavond, dit laten we zien als antwoord op de vragen tijdens de eerste inloopavond:
    - o Hoogteaccent
    - o Zichtlijnen
    - o Schaduw
    - o Parkeren
  - Thema: parkachtig plan, met daarin gebouwen
- 

*Vraag 3: Graffiti op parkeerbak*

Antwoord: Deze wordt omringt door een haag. Dit wordt een groene plint.

*Vraag 4: Graen openbare ruimte?*

Antwoord: Ja, doorwaadbaar voor bewoners en omwonenden.

*Vraag 5: Hangjeugd?*

Antwoord: Onwaarschijnlijk vanwege open karakter van het plan. Er is straks sociale controle.

*Vraag 6: Bewoners?*

Antwoord: De tussenruimtes worden op de bewoners afgestemd. Straks co-creatie met de toekomstige bewoners zodat de ruimtes ook gebruikt worden zoals bedoeld.

*Vraag 7: Programma? Sociaal?*

Antwoord: Sociaal wordt onderzocht. De vraag is gesteld wat wordt verstaan onder sociaal? Zorg? Kenniswerkers? Hier liggen meer mogelijkheden. Huur/koop is afhankelijk van de markt. Hiermee kan het hoge ambitieniveau worden waargemaakt.

---

█ ligt de bezonning toe. De schaduw van gebouw D valt meestal weg in de bomen.

---

*Vraag 8: Zon in mijn tuin?*

Antwoord: Persoonlijk vraag om individuele tuin te checken. Pauwert Architectuur gaat hiermee aan de slag.

*Vraag 9: Geluidsstudies?*

Antwoord: Ja, hiervoor is er een adviseur ingeschakeld.

*Vraag 10: Rol van de Gemeente met betrekking van gebouw D?*

Antwoord: de gemeente wenst onder andere vanuit de structuurvisie op het kruispunt Bossebaan/Burg van Hoofflaan een accent c.q. een ster, dit zou eventueel een hoogte accent kunnen zijn. De ontwikkelaar heeft als invulling van dit accent gekozen voor 12 bouwlagen en stedenbouwkundig wordt dit positief beoordeeld vanuit de gemeente. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het nieuwe bestemmingsplan vast.

*Vraag 11: Check bestaande bomen?*

Antwoord: Deze kloppen niet overal in de studies en maquette. Pauwert Architectuur controleert dit.

*Vraag 12: Geluid, evenementen vanuit omgeving = galm?*

Antwoord: het antwoord hierop zal worden nagegaan bij de Gemeente. Advies: nodig Gemeente uit om dit te overleggen.

*Vraag 13: Gaan we heien?*

Antwoord: Nee, boorpalen.

---

█ ligt tot slot het parkeren toe

- Januari overleg met de Gemeente
    - o Blauwe zone?
    - o Vergunning parkeren?
      - Deze in secties opsplitsen?
- 

*Vraag 14: Waarom niet ster van D naar groene gebied bij A?*

Antwoord: In de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie staat op de hoek van de Burgemeester van Hoofflaan en de Bossebaan een gewenst accent. Dit komt dus voort uit de structuurvisie en daarmee wensbare stedelijke karakter van het plangebied t.o.v. het City Centrum.

*Vraag 15: Wie onderhoudt het groen?*

Antwoord: De grond is in eigendom van de ontwikkelaar en te zijner tijd zal de belegger c.q. vereniging van eigenaren de kwaliteit bewaken.

---

Noot: voorliggend verslag is een beknopte weergave van besproken zaken. Dit verslag is opgesteld door Pauwert Architectuur en de ontwikkelaar Cedrus Vastgoed BV. Diverse onderdelen in het verslag dienen te worden afgestemd met en geverifieerd bij de gemeente Veldhoven. Bij de verdere uitwerking van de plannen kunnen sommige onderdelen wijzigen, vandaar een voorbehoud op de gegeven uitleg en antwoorden op de vragen.

Verslag

**Project:** Bossebaan, Veldhoven

**Projectnummer:** 3405

**Datum:** 6-12-2018

**Aanwezig:** [REDACTED]

---

### *Keukentafelgesprek #1: De Schimmerik*

#### **1. [REDACTED] (Cedrus Vastgoed) opent**

In de Muziekschool start [REDACTED] het keukentafelgesprek met bewoners van de Schimmerik:

- Voortgang:
  - o 1<sup>st</sup>e inloop avond in mei gehad
  - o Keukentafelgesprekken nu
  - o 14 december 2<sup>de</sup> inloopavond
- In januari wordt er een avond met de Gemeente georganiseerd m.b.t. het parkeren
- Het verslag wordt gemaïld aan de aanwezigen bij de keukentafelgesprekken
  - o Dit gaat via het contactpersoon
- Proces is een omgevingsdialoog i.p.v. burgerparticipatie

#### **2. [REDACTED] Pauwert Architectuur) presenteert**

Het is een tussenpresentatie die de stand van zaken kenbaar maakt.

- Terugkomend op de inloopavond van mei (inzichtelijk maken van consequenties)
    - o Hoogte-accent
    - o Zichtlijnen
    - o Bezoning
    - o Parkeren
  - Plan toelichting "wonen in het groen"
- 

*Vraag 1: Parkeren op de Schimmerik?*

Antwoord: januari avond met de Gemeente hierover. Blauwe zone of vergunning?

*Vraag 2: Capaciteit parkeerkelder?*

Antwoord: Wordt op dit moment nog nader onderzocht, mede afhankelijk van woonprogramma. Hierdoor kunnen wij nog geen concrete aantallen noemen.

*Vraag 3: Ontsluiting plangebied?*

Antwoord: de ontsluiting van het plangebied is grotendeels vanaf rotonde. Parkeren op de Schimmerik voor de bezoekers.

*Vraag 4: Doorwoordbaarheid tussen Rabo & Muziekschool?*

Antwoord: Straks kun je hier ook nog lopend en fietsend tussendoor.

*Tip 1: Ingang parkeerkelder dichterbij rotonde*

Goede tip. Pauwert Architectuur gaat dit onderzoeken. Wel dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de kelder half verdiept ligt en de grens van privé/openbaar eigendom.

*Vraag 5: Hoe bewaak je kwaliteit van de groene tussenruimtes?*

Antwoord: Het verharde terrein in beheer van de Gemeente. De rest, dus het groen, in privé beheer (v.v.e.).

*Vraag 6: Het is straks dus aan de v.v.e.?*

Antwoord: Ja dat klopt. Door kwaliteit in het plan te brengen en onder te brengen bij de v.v.e. wordt de kwaliteit behouden.

*Vraag 7: Verhouding huur/koop?*

Antwoord: Er zijn 500+ aanmeldingen op de nieuwsbrief via de website. We weten nog niet wat het wordt, maar het wordt in ieder geval divers. Er wordt nu gedacht aan de volgende verdeling:

- Gebouw A/B: midden huur
- Gebouw C: huur of koop
- Gebouw D: koop

*Vraag 8: Ontsluiting van de gebouwen?*

Antwoord: Nooit een galerij aan de gevel. Gebouw A, C en D intern, en gebouw B via een galerij aan de binnentuin.

*Vraag 9: Nieuwe bestrating Schimmerik?*

Antwoord: dat wordt nader onderzocht en heeft te maken met het riool als dat vervangen moet worden. Vriendelijkere belevingen i.c.m. het parkeren (tussen de hagen en onder de bomen).

---

█ presenteert verder en laat de beeiden zien.

---

*Vraag 10: Moet het hoogte accent niet ergens anders in het plan komen te liggen?*

Antwoord: Nee, in de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie staat op de hoek van de Burgemeester van Hoofflaan en de Bossebaan een gewenst accent. Partijen hebben dit ingevuld met een kenmerkend gebouw van 12 lagen.

---

█ gaat verder en ligt de zonnestudie toe:

- In de meeste gevallen valt de schaduw van gebouw D weg in de bomen
  - o Conclusie: schaduw van gebouw D is de minste zorg

█ laat drone foto's zien

- Bladeren scherm hangt voor de bebouwing en tuinen
  - In de winter is meer zichtbaar, echter zit je dan niet buiten
- 

*Vraag 11: hoogte overgang gebouw D niet subtieler?*

Antwoord: Dit komt voort uit de visie en daarmee wensbare stedelijke karakter van het plangebied t.o.v. het Citycentrum.

*Tip 2: Ingang parkeerkelder A/B dicht op rotonde*

Goede tip. Pauwert Architectuur gaat dit onderzoeken. Wel dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de kelder half verdiept ligt en de grens van privé/openbaar eigendom.

*Tip 3: Kijk eens naar het kruisende auto/voetgangersverkeer t.p.v. gebouw C*

Wederom een goede tip, hier gaat Pauwert Architectuur naar kijken.

*Tip 4: Een blauwe zone voor heel het gebied*

Dit dient komende januari besproken te worden met de Gemeente Veldhoven.

*Vraag 12: De bouw zelf?*

Antwoord: hier komt nog een moment voor om vragen te stellen. Hoogstwaarschijnlijk komt er geen bouwverkeer via de Schimmerik.

*Vraag 13: Planning?*

Antwoord: de verwachting is sloop begin 2020. Daarna bouwen.

*Vraag 14: Geluid Muziekschool?*

Antwoord: Hier wordt onderzoek naar gedaan. Een adviseur wordt hiervoor ingeschakeld.

---

Tot slot ligt [REDACTED] de duurzaamheidsvisie toe en vraagt de omwonenden mee te denken (alvast richting de volgende inloopavond 14 december).

---

Noot: voorliggend verslag is een beknopte weergave van besproken zaken. Dit verslag is opgesteld door Pauwert Architectuur en de ontwikkelaar Cedrus Vastgoed BV. Diverse onderdelen in het verslag dienen te worden afgestemd met en geverifieerd bij de gemeente Veldhoven. Bij de verdere uitwerking van de plannen kunnen sommige onderdelen wijzigen, vandaar een voorbehoud op de gegeven uitleg en antwoorden op de vragen.



Aanwezig

Gemeente Veldhoven:

[Redacted text]

Bewonersvertegenwoordiging omwonenden Bossebaan:

[Redacted text]

**Gespreksonderwerpen bewonersvertegenwoordiging:**

- Iedereen is blij dat het gebied ontwikkeld wordt.
- Aandachtspunten parkeren, hoogte gebouw D, bezonning en privacy
- Wat is er gedaan met de aangedragen punten uit de brief van vorig jaar

**Algemeen**

Eind augustus 2019 anterieure overeenkomst getekend. De stedenbouwkundig opzet uit mei is hierbij een onderdeel geweest van de overeenkomst.

Het Kerstifal-bericht van de ontwikkelaar is niet afgestemd met de gemeente. In tegenstelling tot wat de bewoners dachten is het concert georganiseerd door de muziekschool en niet door de ontwikkelaar. Hierdoor is verwarring ontstaan.

**Bezonningsstudie**

De bezonningsstudie van de architect komt niet overeen met de verwachtte onderzoeksresultaten van de bewonersvertegenwoordiging. De bewoners hebben zelf een bezonningsstudie uit laten zetten bij een bureau. Zodra het onderzoek is afgerond ontvangt de gemeente ook de resultaten van dit onderzoek via de bewonersvertegenwoordiging.

Indien de conclusie van de bezonningsstudie van de bewonersvertegenwoordiging anders is dan de conclusie die is getrokken o.b.v. de huidige studieresultaten, dan zal de gemeente de resultaten analyseren en kijken waar het verschil in zit

Gemeente stuurt de laatste verbeelding van het bestemmingsplan toe en vraagt of de ontwikkelaar ook met deze afmetingen de bezonningsstudie wil laten uitvoeren zodat we appels met appels kunnen gaan vergelijken

**Stedenbouwkundige**

Hoogte is stedenbouwkundig te verantwoorden vanwege de stedelijke as waar het plan is gelegen, op een markante plek op de locatie van de "witte ster" zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.



## **Bestemmingsplan**

Akoestiek: Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden als onderdeel van de onderzoeken die noodzakelijk zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het geluid van de muziekschool is hierin meegenomen. Ook vindt er nog een windhinder studie plaats.

Stikstof problematiek: Dit wordt nog onderzocht

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is toegestuurd naar de van belanghebbende instanties (Waterschap De Dommel, Veiligheidsregio VRBZO, Gasunie, Provincie etc.) Eventuele reacties van de instanties worden verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Men kan tijdens deze periode een zienswijze indienen.

De gemeente stuurt als extra service (wettelijk niet verplicht) een brief naar de omgeving om hen te informeren over het feit dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Zodra de 6 weken voorbij zijn, beoordeelt de gemeente de zienswijzen die zijn binnengekomen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad met in achtneming van de zienswijzen het bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vaststellen.

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is afhankelijk van de onderzoeksresultaten die op dit moment nog worden uitgevoerd. Naar verwachting de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2020 plaatsvinden.

## **Parkeren**

Er komen maximaal 170 woningen. Om de parkeernorm te bepalen gebruikt de gemeente Veldhoven de landelijke kencijfers van het CROW.

Bij de kencijfers die worden gebruikt wordt een onderscheid gemaakt in of het huur of koop betreft, duur of middelduur of goedkoop, een appartement of grondgebonden woning. In dit project wordt een diversiteit van koop en huur gerealiseerd. CROW geeft met een minimum en maximum parkeerkencijfer een bandbreedte aan. De ontwikkelaar zal het aantal parkeerplaatsen binnen deze bandbreedte moeten realiseren en zit op dit moment richting het maximum aantal parkeerplaatsen. .

Parkeergarage

- 175 parkeerplaatsen

Buitenruimte:

- 19 parkeerplaatsen bij de muziekschool;
- 34 parkeerplaatsen in de buitenruimte binnen het plangebied;
- 40 parkeerplaatsen aan de Schimmerik.

Totaal worden er 268 parkeerplaatsen in het plan gesitueerd.

Bewonersvertegenwoordiging wil graag een ander parkeerregime i.p.v. parkeren voor vergunninghouders tot 18:00 uur. De gemeente zal dit intern bespreken (verruiming van de parkeerregime naar 21:00 uur). 24 Uurs parkeerregime is vanwege de moeilijkheden voor handhaving niet wenselijk. De huidige bewoners zouden het erg positief vinden, indien het huidige parkeerregime nogmaals wordt bekeken door de vakafdeling verkeer van de gemeente Veldhoven.

*Aanvulling naar aanleiding van dit overleg:*

*Intern is bekeken of we in kunnen gaan op de wens van de bewoners. De gemeente staat er positief tegenover, echter wel met enkele kanttekeningen. In het plan worden meer dan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee verwachten we dat dit geen parkeerproblemen in de omgeving op zal leveren, ook niet buiten de*

*werkingstijden van het huidige vergunninghoudersparkeergebied. We gaan daarom op voorhand geen aanpassing van de werkingstijden doorvoeren.*

*Mocht in de praktijk blijken dat er toch parkeeroverlast ontstaat in de vroege avond, dan kunnen we met een draagvlakmeting onder bewoners in het huidige parkeervergunningengebied onderzoeken of er draagvlak is voor het aanpassen van de werkingstijden naar 21:00 uur. Het draagvlak onder bewoners is een belangrijke factor. Als er onvoldoende draagvlak onder de bewoners zelf is, dan zal het niet aangepast worden. Ook is er in de eerste 6 maanden na het ingebruik nemen van de gebouwen en openbare ruimte een gewenningsperiode. Pas na 6 maanden dat alles in gebruik is, kan een draagvlakpeiling opgestart worden.*