

Zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen bouwen, bouwen, bouwen

De leegstand van de PostNL & Rabobank gebouwen begint in 2012 & 2013.

Tot aan de vorige gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 gold nog De Veldhovense schaal qua woningbouw (Hoogbouw in het aangrenzende gebied direct rond het centrum: maximaal 7 bouwlagen).

In mei 2018 wordt het plan gepresenteerd waarbij de toenmalige Burgemeester en de verantwoordelijke Wethouder in het Veldhovens weekblad erkenden dat voor zo'n hoogbouw de kaders eerst bijgesteld moeten worden.

Zo gezegd, zo gedaan, waarbij de notitie van juli 2019 zeer expliciet stelt dat dit geen vrijbrief is voor hoog bouwen en de leefbaarheid in de omgeving leidend moet zijn.

December 2019 volgt de vooraankondiging van het bestemmingsplan, waarmee de omgevingsdialogo effectief is beëindigd en in Augustus 2020 wordt het ontwerpbestemmingsplan te inzage gelegd.

Waar in januari 2021 het belang van de verdere verstedelijking nog eens publiekelijk wordt onderstreept en wordt aangegeven dat de nieuwe omgevingsvisie nog even op zich laat wachten.

-- Volgende slide --

Uit ons onderzoek blijkt dat:

- De inbreidingsvisie uit 2016 geheel niet geëvalueerd is;
- Ook de woningdichtheid in zijn geheel niet onderzocht is;
- Er geen enkele onderhandelingsruimte in de anterieure overeenkomst uit 2019 zit;
- De zichtlijnenstudie uit 2018 achtergehouden is (en in 2021 nog aangepast moest worden);
- De (eerste) zonnestudie pas in 2020 gedaan is, nadat alles al lang in kannen en kruiken zat (en in 2021 nog aangepast moest worden);
- Het algemeen belang van een oriëntatiepunt geheel niet onderbouwd is;
- Er geen verslagen van keukentafelgesprekken zijn en alternatieve niet besproken konden worden;
 - In "beantwoording van technische vragen Senioren Veldhoven" zitten tot onze verbazing verslagen van twee keukentafelgesprekken; Dit bevestigt dat communicatie moeizaam was en dat alternatieven niet of nauwelijks besproken konden worden;
- En bij inspreken Burgers van de gemeente Veldhoven voortaan de uitgesproken tekst ten minste 24 uur van tevoren moeten indienen;

Vele Zienswijzen van meer dan 170 Reclamanten!!! Maar voor het College na meer dan 4 maanden nog steeds geen reden om alsnog met direct omwonenden in gesprek te gaan...

Tijdens de vorige gemeenteraadsvergadering heeft de verantwoordelijke Wethouder aangegeven de afspraken met alle andere partijen bij lopende projecten te willen respecteren, ook als het bijvoorbeeld gaat over de Ambachtslaan (over welke partijen heeft de Wethouder het dan?). Maar moet de Gemeente niet eerst haar afspraken ten opzichten van haar eigen burgers respecteren?

Welke raadsfracties hebben de anterieure overeenkomst in voldoende detail doorgenomen (en de bijbehorende bijlagen)?

-- Volgende slide --

Als je naar het ontwerpbestemmingsplan en de notitie van beantwoording zienswijzen kijkt, dan kun je niet anders concluderen dan dat leefbaarheid bij dit plan niet leidend was en dat er niet naar Burgers wordt geluisterd.

- Er wordt geschreven dat de verder niet gekwantificeerde overlast niet resulteert in een onaanvaardbaar woon- leefklimaat en er wordt ook geschreven over het bewust vergroten van het contrast (zonder dat het belang en de gevolgen daarvan verder worden uitgewerkt).
 - De geluidsnormen voor te realiseren woningen worden verruimd en voor bestaande woningen wordt onderzocht of het niet significant slechter wordt;
 - Bij zorgen van omwonenden over fijnstof wordt aangegeven dat de luchtkwaliteit op deze locatie op dit moment binnen de norm van RIVM valt en wordt de bewijslast voor een eventuele verslechtering teruggelegd bij reclamanten;
 - Omwonenden komen met een Burgerinitiatief Autoluwe Stedelijke As ter verbetering van het woon- leefklimaat en dan blijft het aan de kant van de gemeente stil...
- Een parkeerdek van maximaal 1.3 meter hoog met volgens SGE te veel parkeren in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen (waarom is “3.19 Uitgangspunt hoogte” uit bijlage 8 van de anterieure overeenkomst losgelaten?).
- Minimaal 30% groen, waarbij de daken dan wel meegerekend moeten worden, zodat indien gewenst alle ruimte tussen de moderne woongebouwen domweg geasfalteerd kan worden.
- Wie wil waarom hier een oriëntatiepunt dat buiten het centrum ver boven de bomen uitsteekt?

Wij zijn geen actiegroep, wij zijn een werkgroep die voor woningbouw zijn, waarbij leefbaarheid leidend moet zijn, ook op deze locatie. En wij staan altijd open voor het gesprek, samenspraak, daar doe ik het voor!!!

Het doel van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is heel duidelijk:

- Zo veel mogelijk bouwen,
- Zo goedkoop mogelijk bouwen
- En gewoon doordouwen!!!

De Vicefractievoorzitter Antonis van de VVD gaf 27 oktober 2020 zelf nog aan dat in juli 2019 de regels zijn veranderd (naar aanleiding van mijn inspreken met betrekking tot Vastellen Notitie Strategische keuzes Omgevingsvisie).

De Fractievoorzitter van Doren van de GVB gaf bij de algemene beschouwingen van 9 & 10 november 2020 nog aan hoe belangrijk leefbaarheid is (naar aanleiding van de unaniem aangenomen Motie Woonruimte tekort in Veldhoven).

En mijn WOB-verzoek met betrekking tot de belangenafweging is verdaagd tot 1 April 2021 (nee, dit is geen grap).

- Wat is het algemeen belang van een oriëntatiepunt, de bovenste 4-5 verdiepingen die in een parkachtige omgeving buiten het centrum ver boven de bomen uitsteken, de appartementen die ook over 2 woongebouwen verdeeld kunnen worden?
- Durf bij dit soort woningdichtheden te kiezen voor kwaliteit, leefbaarheid en behoud van het groene karakter met voldoende geheel ondergrondse parkeergelegenheid en niet onnodig hoog.

Namens ondertekenaars van onze gezamenlijke zienswijze en de recent opgestarte petitie vraag ik de gemeente om zo snel mogelijk met een plan te komen voor deze unieke locatie waar leefbaarheid leidend is en heel Veldhoven trots op kan zijn, ook de direct omwonenden en dat unaniem door deze Raad wordt aangenomen.

Zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen bouwen



Zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen bouwen

- Inbreidingsvisie niet geëvalueerd, woningdichtheid niet onderzocht
- Werkwijze hoogbouw geen vrijbrief, regels worden veranderd tijdens het spel
- Woningbouwafspraken met SGE, geen onderhandelingsruimte ten opzichte van Initiatiefnemer / Ontwikkelaar
- Zichtlijnenstudie uit 2018 niet gedeeld, Zonnestudie pas in 2020 uitgevoerd
- Geen verslagen van keukentafelgesprekken, alternatieve konden niet besproken worden
- 4 Maanden voor notitie van 62 bladzijden, burgers 2 weken en 5 minuten per persoon

Het College vindt het respecteren van afspraken belangrijk, u ook?

- Leefbaarheid leidend²⁰¹⁹, passend in omgeving^{2009, 2016 & 2019}, niet onnodig hoog²⁰¹⁹
- Levendige plint²⁰⁰⁹, passend groen²⁰¹⁶ / groen met betekenis²⁰²¹

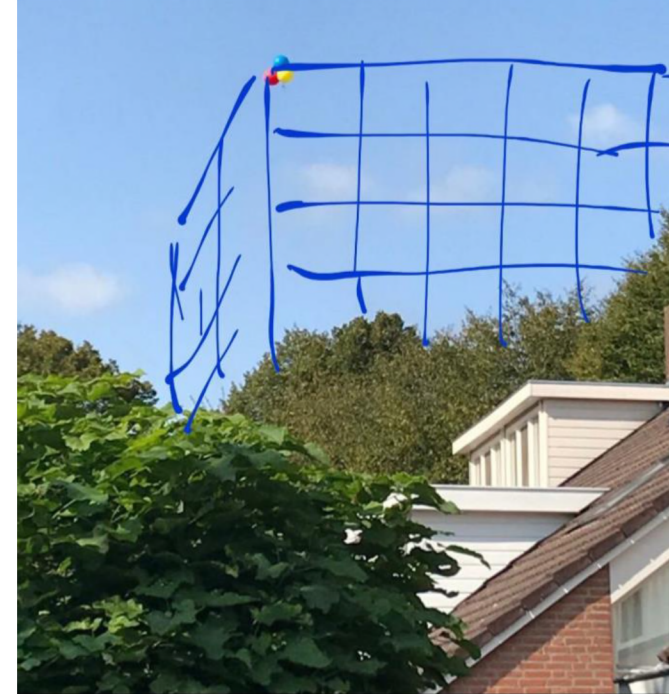
Durven kiezen voor kwaliteit
Best of both worlds, see next slide

Lengte, breedte, hoogte en diepte

- Waarom een 38 meter hoge woontoren op deze locatie buiten het centrum?
- Waarom worden bij minimaal 30% groen de daken wel en de gevels niet meegerekend?
- Waarom mogen “half verdiepte” parkeergarages rondom maximaal 1.3 meter hoog zijn?

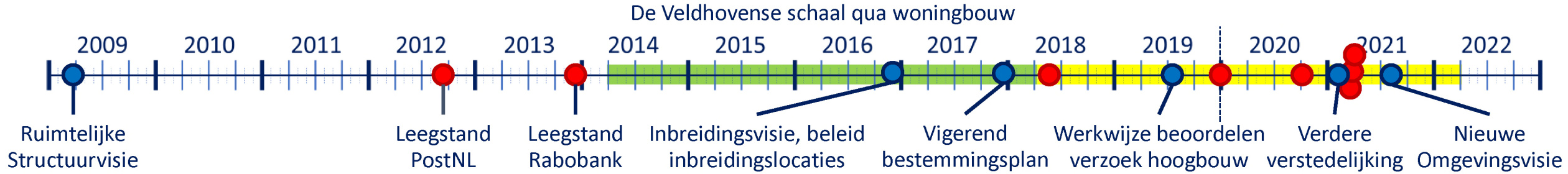


**Wij staan open
voor het gesprek!!!**



Bijlagen

Zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen bouwen



- Inbreidingsvisie niet geëvalueerd, woningdichtheid niet onderzocht
- Werkwijze hoogbouw geen vrijbrief, regels worden veranderd tijdens het spel
- Woningbouwafspraken met SGE, geen onderhandelingsruimte ten opzichte van Initiatiefnemer / Ontwikkelaar
- Zichtlijnenstudie uit 2018 niet gedeeld, Zonnestudie pas in 2020 uitgevoerd
- Geen verslagen van keukentafelgesprekken, alternatieve konden niet besproken worden
- 4 Maanden voor notitie van 62 bladzijden, burgers 2 weken en 5 minuten per persoon

Het College vindt het respecteren van afspraken belangrijk, u ook?

- Leefbaarheid leidend²⁰¹⁹, passend in omgeving^{2009, 2016 & 2019}, niet onnodig hoog²⁰¹⁹
- Levendige plint²⁰⁰⁹, passend groen²⁰¹⁶ / groen met betekenis²⁰²¹



Leefbaarheid moet leidend zijn bij hoogbouwplannen in Veldhoven

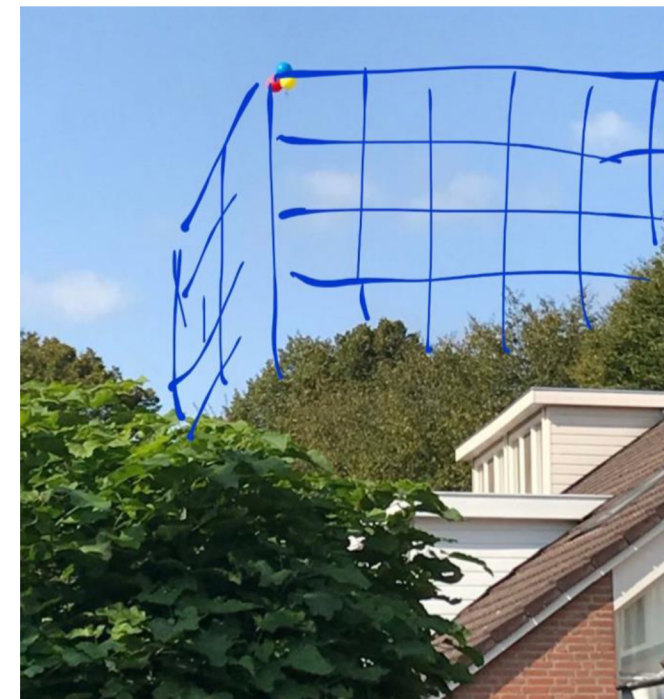
**Durven kiezen voor kwaliteit
Best of both worlds, see next slide**

Lengte, breedte, hoogte en diepte

- Waarom een 38 meter hoge woontoren op deze locatie buiten het centrum?
 - Slechts een beperkt deel van het totale woonoppervlakte van de 4 moderne woongebouwen met maximaal 170 appartementen is verantwoordelijk voor schaduwwerking & (gevoel van) inbreuk op privacy bij vele omwonenden in de directe omgeving (bestaand uit woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap)
- Waarom worden bij minimaal 30% groen de daken wel en de gevels niet meegerekend?
 - Als de daken helemaal groen worden dan mag tussen de woongebouwen het hele maaiveld geasfalteerd worden (Advies van SGE: *(te) veel parkeren is gepland in de openbare ruimte om de groene uitstraling te kunnen waarborgen*)
- Waarom mogen “half verdiepte” parkeergarages rondom maximaal 1.3 meter hoog zijn?
 - Hoe zijn de nadelen afgewogen tegen de voordelen (voornamelijk goedkoop)?



**Wij staan open
voor het gesprek!!!**



Woongebouw met 12 verdiepingen als 'stedelijk element'

165 etagewoningen gepland in gebied rond Muziekschool

Veldhoven krijgt er, na de flat aan de Repel, mogelijk een tweede landmark van 12 verdiepingen bij. Dat blijkt uit de op 15 mei in de beeldvormende raadsvergadering gepresenteerde plannen voor de invulling van het gebied tussen de Bossebaan, Burg. Van Hoofflaan en De Schimmerik. Ontwikkelaars en architecten situeren daar rond de Muziekschool vier woongebouwen met zo'n 165 woonapartementen, waarvan één gebouw extra hoog is.

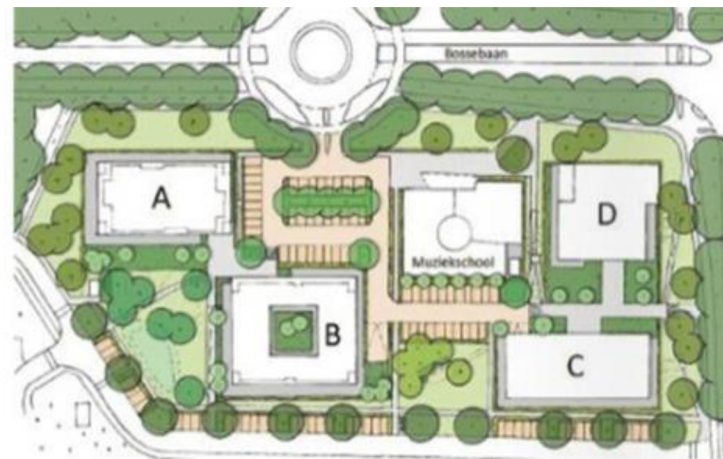
Dat 'stedelijke accent' zou moeten komen op de hoek Bossebaan – Burg. Van Hoofflaan, de plek waar nu nog het voormalige Rabo-kantoor staat. Dat gebouw gaat in elk geval tegen de vlakke, net als het oude pand van TNT Post aan De Schimmerik. Maar zover is het nog lang niet. Het hele traject van bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning en samspraak moet nog beginnen. Als alles meezit kan in 2020 met de bouw worden gestart.

Wel is begin mei al een eerste informatieve bijeenkomst geweest met omwonenden. Volgens projectontwikkelaar Robert Hellings van Cedrus Vastgoed waren de reacties positief. Veel mensen zijn blij dat er eindelijk iets gebeurt met de al jaren leegstaande gebouwen. Kritische vragen waren er vooral over de schaduwwerking en zichtlijnen (in verband met privacy) van het hoge appartementengebouw.

TRANSPARANTIE VOOROP

Ton Smulders van Pauwert Architecten benadrukte de mooie locatie van het plan: op de kruising van de stedelijke as (vanaf het MMC richting Citycentrum) en de groene as, waarmee hij de bomenrijke Bossebaan en Heemweg bedoelt. Het gebied wordt bepaald geen gesloten enclave: je kunt tussen alle gebouwen door wandelen met veel groen. "De openbare ruimte staat in de plannen centraal en moet bijdragen aan de woonkwaliteit. Veel bestaand groen blijft gehandhaafd", verduidelijkt Smulders. Parkeren gebeurt vooral ondergronds, en verder aan de hoofdentree bij de rotonde Bossebaan en tussen de gebouwen. De ambitie is om volledig aardgasloos te bouwen.

Op het hoekgebouw na, dat hoog boven de bomen uittoert, komen de drie andere gebouwen met drie à vijf woonlagen niet boven boomhoogte. De laagste gebouwen komen aan De Schimmerik.



De projectontwikkelaars leggen in de planvorming het accent op 'middenhuur' (710 tot 1000 euro per maand) en vrije sector. Zij denken dat er vooral in die wat duurdere huurklasse veel vraag is. Rond 16 procent van de geplande 165 appartementen is bedoeld voor de sociale sector. Deze woningen komen in het blok op de hoek Burg. Van Hoofflaan – De Schimmerik.

'PLAN IN ONTWIKKELING'

Bij het vragenronde in de raad bleek waardering voor de plannenmakers, maar stonden meerdere raads- en steunfractieleden ook stil bij de flinke hoogte van hoekgebouw D. Architect Smulders benadrukte dat die 12 verdiepingen er ook 10 of 13 kunnen worden: "Het gebouw moet passen in de schaalgrootte. Maar juist deze plek, bij de zuidentree van het Citycentrum, heeft wel behoefte aan een duidelijke markering."

Raadslid Björn Wijnands (VSA) wees erop dat afspraken in Veldhoven momenteel maximaal zeven woonlagen toelaten. "Moet de raad niet eerst deze kaders bijstellen voordat u verder gaat met plannen maken?" Burgemeester Letty Demmers en wethouder Ad van den Oever erkenden dat. "We hebben daar in het college al over gesproken. We gaan kijken hoe we dit plan aanvliegen en zullen tijdig met een voorstel in de raad komen."

Ook de wens van Willem Hornman (D66) om dan snel ook de tegenover liggende zuidentree van het Citycentrum aan te pakken vond gehoor. De aanpassing van de zuidentree is actueel en heeft alle aandacht, verzekerde gemeentelijk projectleidster Githa Buytels. Zie ook www.bossebaan-veldhoven.nl.



Figuur 2.3.3

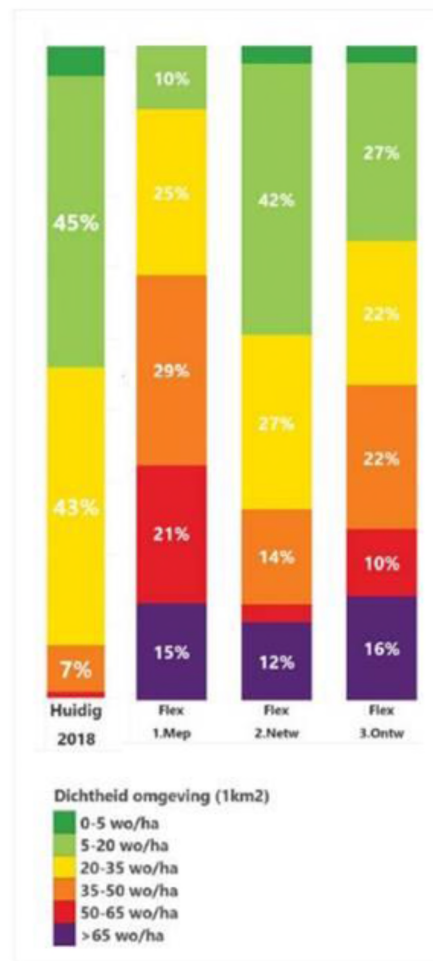
Nieuwe kwaliteit: gebieds- bebouwings- en buitenruimtetypologie

Ontwerppoging is om een voor Eindhoven nu niet gebruikelijke gebieds- bebouwings- en buitenruimtetypologie Eindhovenens te maken.

De identiteit van de regio verandert immers als gevolg van de verdichtingsvraag. De opgave leidt hoe dan ook tot meer nabijheid en tot een modal shift richting lopen, fiets en OV. Er komt een geheel nieuwe bebouwingstypologie. Het gaat om relatief hoge stedelijke dichtheden (voor Eindhoven ongebruikelijke >35-50 woningen/ha). En er ontstaat een noodzaak tot andere buitenruimte en gebiedstypologieën (mede gevoed door vergroenings- energie- klimaatopgave en verduurzamingsvraag van de oude stadswijken). Resultaat is dat de regio hoogstedelijker en metropolitaan wordt.

**Les: De opgave
zorgt voor een
identiteitsverandering
met een bijbehorende
introductie van nieuwe
typologieën.**

Woningdichtheid nieuwe woningen



"Meer dan de helft van de opgave gaat over dichtheden hoger dan 35 woningen/hectare. Voor een kwart is dit zelfs >50 woningen/ha. (= voor Eindhoven niet gebruikelijke bouwtypologieën)"

Niet suburbaan Meerhoven (30 woningen/ha) 1,1 auto's per huishouden



Maar groenstedelijk GWL-terrein (95 woningen/ha) 0,3 auto's per huishouden

Verschuiving kwalitatieve woningvraag

Opvallende bevindingen uit onderzoek over wensen woonconsument van CHOICE Insights + Strategy (BPD Magazine, voorjaar 2020). Wat wil de woonconsument?

- Ideaal is een woning op tien (hoogwaardige) OV-reisminuten van het stedelijke centrum. Bereid 5-10 minuten te lopen voor autovrije straat.
- Levendige stadswijk (horeca, dagelijkse boodschappen, werkplekken, huisarts, apotheek en afhaalpunt nabij)

- Stadspark met parkachtig groen als standaard, ruimte om te spelen en te recreëren. Collectieve tuinen, parken, pleinen en hofjes als vervanging voor de eigen tuin.
- Niet alleen 'ons type mensen' maar gemengde samenstelling qua inwoners, opleidings- en inkomensniveaus
- Afwisselende en verrassende architectuur. Maximaal 5-10 lagen.
- Duurzaam qua energiegebruik en bereikbaarheid.

Vul de enquête in!

Onderzoek naar rollen van inwoners en gemeente bij ontwikkelingen in de omgeving

De gemeente maakt een omgevingsvisie voor Veldhoven. Deze visie beschrijft wat tot 2040 belangrijke ontwikkelingen zijn voor de omgeving van de gemeente en de leefomgeving van inwoners. En hoe we hiermee om kunnen gaan.



We leggen u graag een aantal uitspraken voor waar u het mee eens of oneens kunt zijn. Bijvoorbeeld: om de gezondheid in de wijken te bevorderen, moet de gemeente de buurt zo inrichten dat lopen of fietsen aantrekkelijk is.

Doet u mee?!

Ga naar <https://www.veldhoven.nl/magikwatvragen> voor de digitale enquête. De enquête kunt u invullen tot en met 28 februari. Het invullen kost u ongeveer 7 minuten.

Wilt u graag meedoen, maar heeft u moeite met het openen en/of invullen van de enquête? Misschien kan iemand in uw omgeving u helpen. Lukt dat niet? Bel ons dan op het verkorte telefoonnummer 14 040 en dan zoeken we een oplossing.