

Participatieplan

Herontwikkelingslocatie Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven

Versie: definitief v02

Datum: 24 februari 2022



Project: Herontwikkeling Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven

Opdrachtgever: De Druten Beheer BV

Contactpersoon: De heer P. Joppen

Architect: Baars Adviesbureau voor Bouwfysica & Bouwkunde

Contactpersoon: De heer N. Baars

Adviseur/auteur: ARTHUR vastgoed- en projectmanagement

Contactpersoon: De heer A. Rijntjes

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied.....	5
2.	Huidige situatie plangebied.....	6
2.1	Ruimtelijke analyse.....	6
2.2	Planologische situatie.....	8
3.	Toekomstige situatie plangebied.....	9
3.1	Ruimtelijke opzet toekomstige situatie.....	9
3.2	Woningbouwprogrammering herontwikkeling.....	11
4.	Planstatus vs planning vervolgtraject.....	12
4.1	Voorgeschiedenis.....	12
4.2	Huidige status planinitiatief.....	12
4.3	Participatie van omwonenden/belanghebbenden bij huidige planvorming (7-2-2022).....	12
4.4	Planning.....	13
4.5	Doel participatie en vervolgtraject.....	13
5.	Participatie.....	14
5.1	Participatiedoelgroepen.....	14
5.2	Informatiekanalen.....	14
5.3	Opzet van de participatie en rollen.....	15
5.4	Resultaten omgevingsdialoog.....	15
5.5	Terugkoppeling op reactie participant.....	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende document beschrijft het plan van aanpak voor participatie van het herontwikkelingsinitiatief op de bebouwde percelen grond aan de Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven. Doel van het participatieplan is om inhoud en proces van de participatie gestructureerd uit te voeren volgens de richtlijnen van de gemeente Veldhoven.

De aanleiding is dat de eigenaar (De Druten Beheer BV, hierna ook te noemen: initiatiefnemer) van de percelen grond het terrein wenst te herontwikkelen naar een duurzaam en rendabel woningbouwproject. Het terrein heeft thans gedeeltelijk de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' en 'Bedrijventerrein' en de eigenaar wenst het bedrijventerrein naar 'Wonen' en/of andere bestemmingen (Groen en Verkeer) te laten bestemmen.

Om onderhavig plan te realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

De herontwikkelingslocatie typeert zich als een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied en ligt in de woonwijk Zeelst te Veldhoven.

In de afgelopen jaren is er al veelvuldig (schriftelijk) overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven over de herontwikkelingsplannen. Initiatiefnemer beschikt reeds over een principemedewerking d.d. 19 maart 2019 voor een herontwikkelingsplan op zijn percelen grond (9.575 m²) voor 36 woningen. De herontwikkelingslocatie was toen alleen ontsloten via de Kruisstraat.

Nadat de principemedewerking door initiatiefnemer van de gemeente was verkregen, kwam in de gesprekken met de gemeente naar voren gekomen dat een doorsteek (ontsluitingsweg) naar Borghoutspark meer dan wenselijk is. Initiatiefnemer zag/ziet de meerwaarde hiervan ook in en heeft vervolgens onderzoek gedaan, of dit haalbaar was. Daartoe werd contact opgenomen c.q. onderhandelingen gevoerd met belendende eigenaren om een doorsteek te kunnen realiseren. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een koopovereenkomst tussen initiatiefnemer met de families Van Uden waarmee de doorsteek gewaarborgd is. Belangrijke voorwaarde voor de medewerking van de families Van Uden is dat de gemeente medewerking verleent voor een bestemmingswijziging naar 'Wonen' voor de twee voormalige munitiedepotgebouwen.

Op 4 december 2020 heeft initiatiefnemer vervolgens een herzien principeverzoek ingediend bij de gemeente. Maar door een nieuwe prioritering op ruimtelijke initiatieven is dit planinitiatief helaas even tijdelijk op de stapel belandt. Grotere projecten kregen namelijk voorrang in het kader van de WoningBouwVersnelling (hierna ook te noemen: WBV).

De gemeente heeft medio november 2021 het planinitiatief gelukkig opgepakt en dit heeft geresulteerd in het ondertekenen van een intentieverklaring (versie 12-1-2022) tussen gemeente en initiatiefnemer. Het planinitiatief wordt nu in het kader van de WBV behandeld.

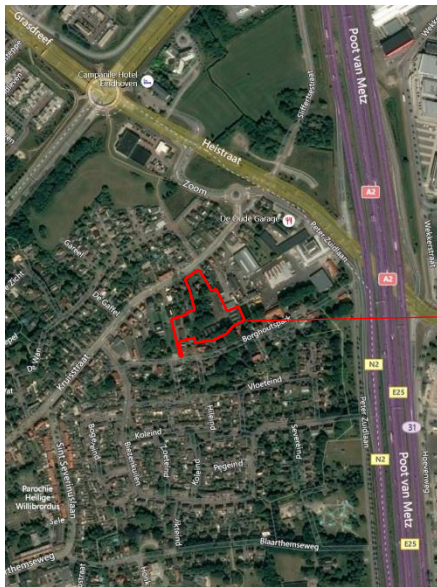
Belangrijke doelstellingen van de herontwikkelingsplannen zijn om:

- milieuhinderlijke bedrijvigheid op de planlocatie -te midden van een woonwijk- weg te bestemmen en te slopen, zodat de woonkwaliteit voor de huidige woonomgeving verbetert;
- op het vrijkomende bedrijfsperceel nieuwbouwwoningen te realiseren waar momenteel veel vraag naar is;
- bestaande karakteristieke gebouwen (voormalige munitiedepotgebouwen) op te waarderen/transformeren naar woningen, zodat deze gebouwen voor de lange termijn behouden blijven;
- de karakteristieke villa aan de Kruisstraat 114b te behouden en te renoveren;
- bestaande vitale en volwassen loofbomen te behouden op het terrein en het terrein openbaar toegankelijk te maken voor de woonomgeving;
- een doorsteek (ontsluitingsweg) tussen de Kruisstraat en Borghoutspark aan te leggen.

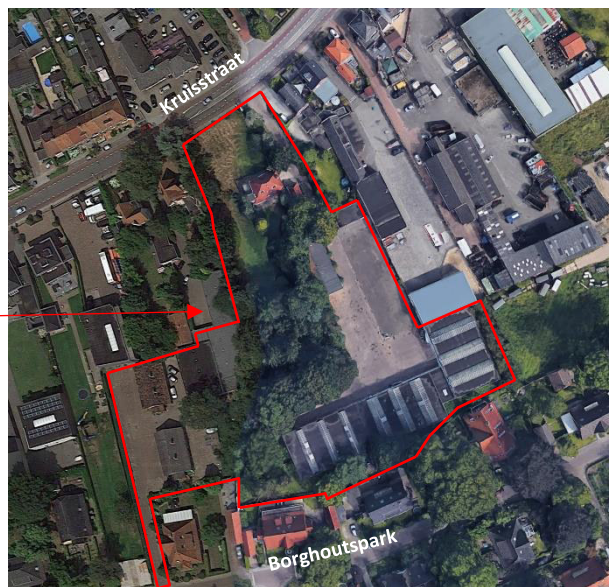
1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Kruisstraat 114b-116 (5502 JH) heeft een totale oppervlakte van ca. 12.150 m² (Kadaster). Bij deze metrage zijn de percelen van de families Van Uden (2.575 m²) opgeteld bij de perceeloppervlakte van initiatiefnemer (9.575 m²).

Het planinitiatief voorziet in een doorsteek naar Borghoutspark en daarmee is het plangebied beter ontsloten. Op onderstaande figuren staat de ligging van het plangebied met een rood omkaderde lijn weergegeven op beide luchtfoto's.



Figuur 1 : Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Maps-Bing)



Figuur 2 : Luchtfoto ingezoomd met plangebied (bron: Google Maps)

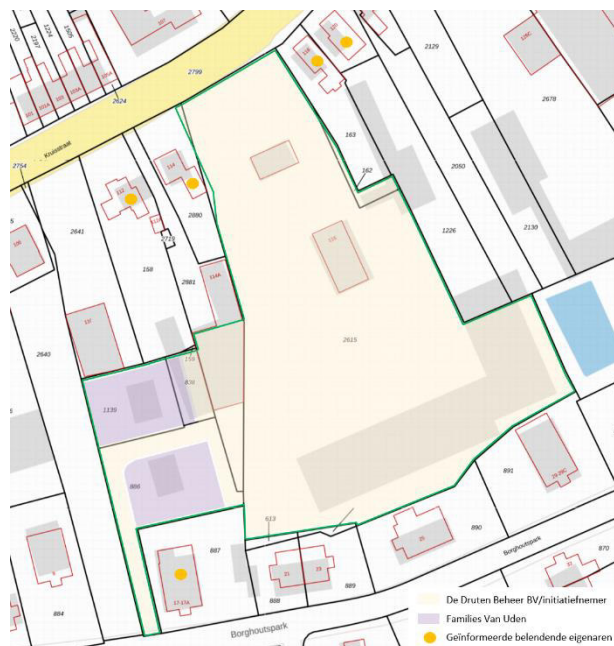
Het plangebied bestaat uit een zevental (gedeeltelijke) kadastrale percelen. Thans zijn twee kadastrale percelen in eigendom van De Druten Beheer BV en vijf belendende kadastrale percelen eigendom van de burens (families Van Uden).

Het nevenstaande figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied groen omkaderd is. De percelen grond van initiatiefnemer na planrealisatie staan lichtgeel gemarkeerd en de twee percelen grond waarop de te transformeren munitiedepotgebouwen staan, is lila gekleurd.

De betrokken kadastrale percelen staan in de tabel hieronder vermeld.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte m ² (Kadaster)	Huidige eigenaar
Veldhoven	K	162	122	De Druten Beheer BV
Veldhoven	K	2615	9.453	De Druten Beheer BV
Veldhoven	K	2880	586	Families Van Uden
Veldhoven	K	2881	1.044	Families Van Uden
Veldhoven	K	838	222	Families Van Uden
Veldhoven	K	886	1.264	Families Van Uden
Veldhoven	K	1139	604	Families Van Uden

Figuur 4 : Tabel kadastrale gegevens van betrokken percelen grond in het plangebied (bron: Kadaster 07-02-2022)

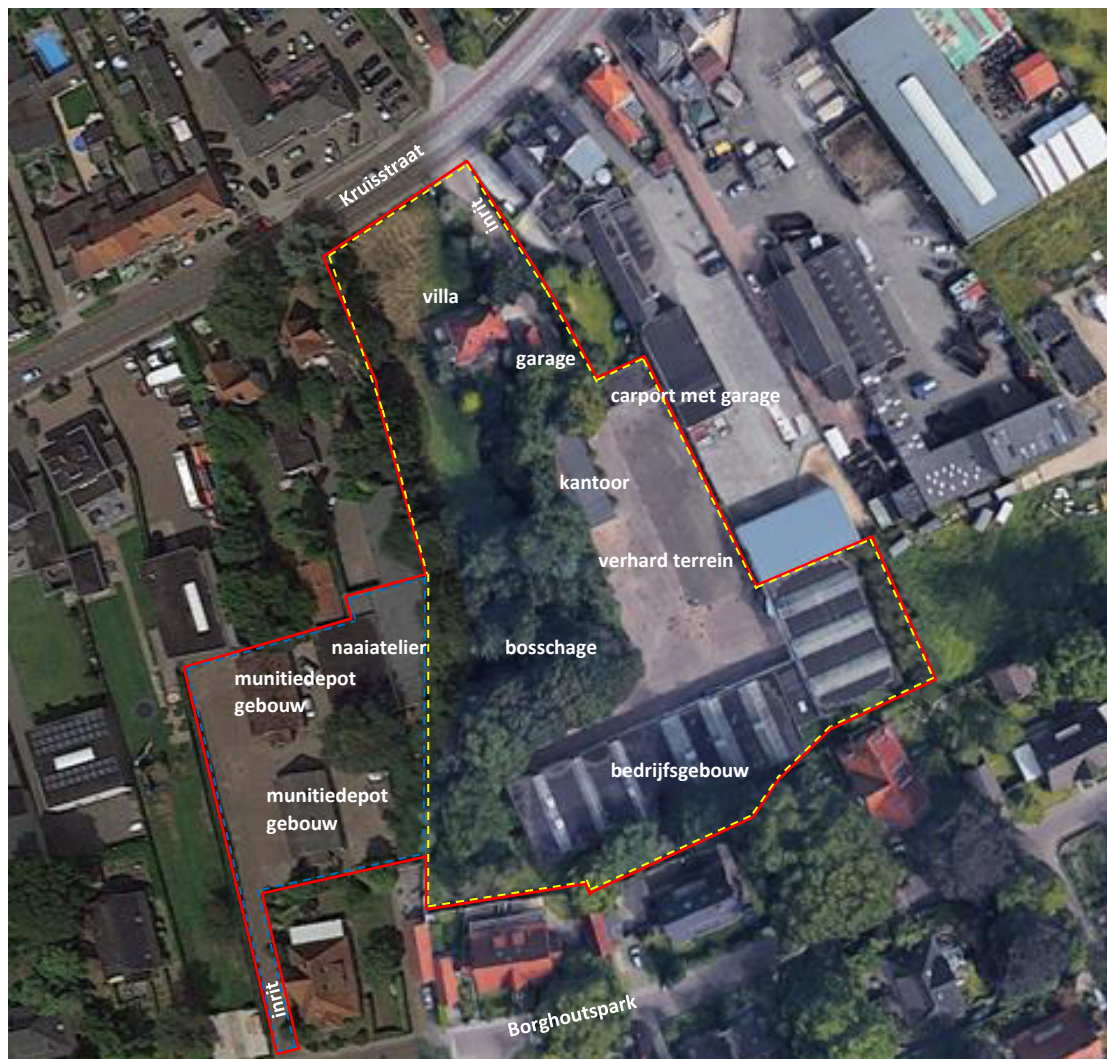


Figuur 3 : Kadastraal overzicht van het plangebied en nieuwe eigendomsituatie na bestemmingswijziging (bron: Kadaster 07-02-2022)

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ruimtelijke analyse

Het plangebied omvat grotendeels een bedrijventerrein met diverse gebouwen en een gedeelte met percelen grond waarop een villa met garage (bouwjaar 1933) en twee voormalige munitiedepotgebouwen (bouwjaar 1943) staan. Een groot gedeelte van het terrein is verhard met klinkerbestrating en geasfalteerd. Daarnaast heeft het terrein een bosschage met veel loof- en naaldbomen. Het terrein van initiatiefnemer wordt ontsloten aan de Kruisstraat en het terrein van de families van Uden aan Borghoutspark. Op onderstaande figuur staan de diverse functies -van onder meer de bestaande gebouwen- vermeld waarbij het plangebied rood omkaderd is, het terrein van initiatiefnemer geel en van de families Van Uden blauw omkaderd is.



Figuur 5 : Luchtfoto bestaande situatie van plangebied en huidige eigendomsverhoudingen (bron: Google Maps)

Aan het plangebied grenzen veel woningen al dan niet (in combinatie) met een bestemming 'Bedrijventerrein' en een bedrijfshal erop. Zo hebben de belendende percelen grond aan de Kruisstraat een bestemming 'Wonen - Vrijstaand' evenals de belendende percelen grond aan Borghoutspark. De woningen rondom het plangebied dateren enerzijds uit de jaren 30/40 of kort naoorlogs en in de andere gevallen dateren sommige woningen jonger dan 30 jaar oud. Vooral de woningen aan de achterzijde van het plangebied aan Borghoutspark hebben bijzondere architectonische kwaliteiten en dateren omstreeks de jaren 30/40. Het plangebied en de bebouwing er omheen kenmerkt zich met alleen maar laagbouw. Het beleid van de gemeente Veldhoven is erop gericht de bedrijvigheid in de woonwijk Zeelst weg te bestemmen daar waar mogelijk.

Voor een impressie van de bebouwing binnen het plangebied staan op de volgende pagina verscheidene foto's.



Foto 1 : Villa aan de Kruisstraat 114b te Veldhoven



Foto 2 : Inrit vanaf de Kruisstraat naar plangebied



Foto 3 : Bedrijfsruimte binnenterrein met geasfalteerd en beklinderd terrein



Foto 4 : Kantoorruimte binnenterrein met loof- en naaldbomen



Foto 5 : Bosschage loofbomen bij bedrijfsruimte binnenterrein



Foto 6 : Inrit vanuit Borghoutspark naar plangebied



Foto 7 : Twee voormalige munitiedepotgebouwen

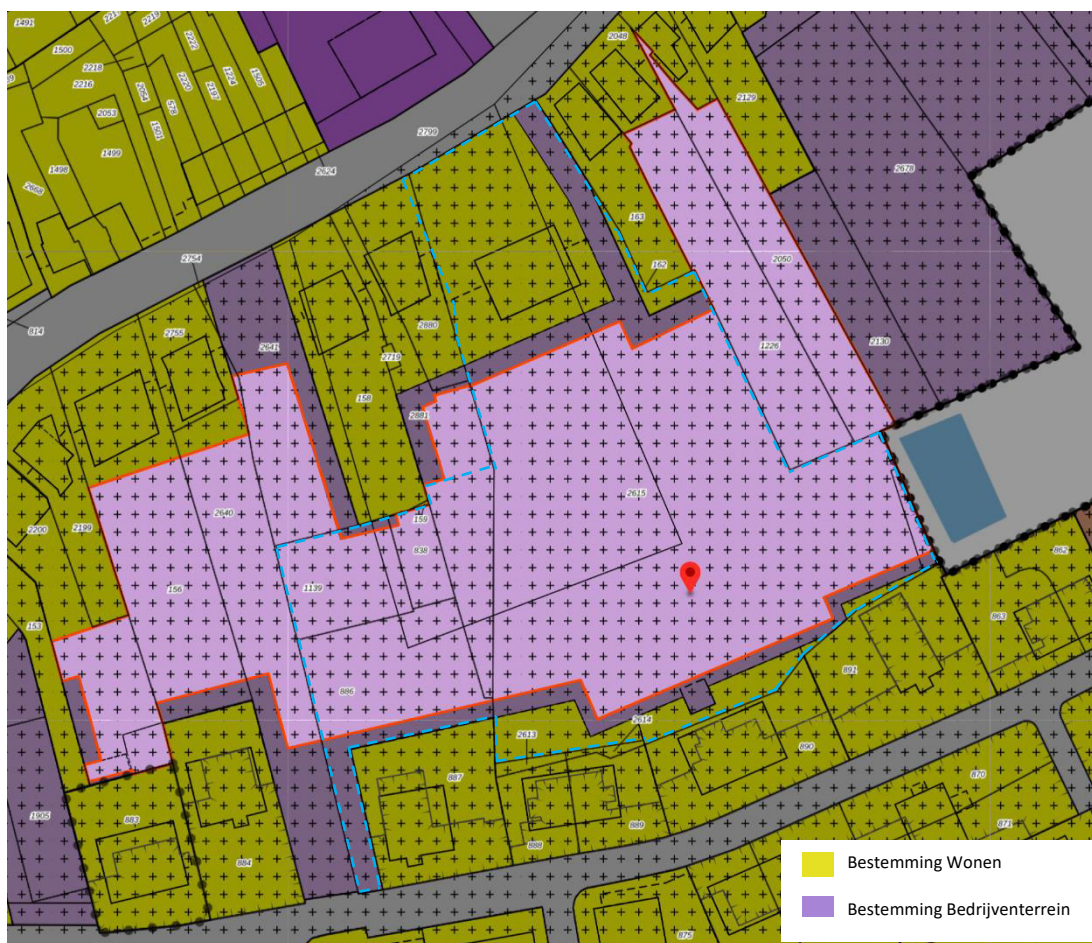


Foto 8 : Naaiatelier families Van Uden

2.2 Planologische situatie

Ter plaatste van het plangebied is het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' van de gemeente Veldhoven het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein' en klein deels de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Op een deel van het plangebied rust een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens zijn aan het plangebied de functieaanduidingen 'bouwvlak', 'bijgebouwen' en 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' toegekend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij met een blauwe streepjeslijn omkaderd.



Figuur 6 : Uitsnede bestemmingsplanverbeelding van plangebied en belendende percelen grond (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op bovenstaand figuur staat het bestaande bouwvlak op het bedrijventerrein rood omkaderd (geselecteerd binnen www.ruimtelijkeplannen.nl) weergegeven en het gebied binnen het bouwvlak kleurt hierbij lichter paars op (lichtpaars en donker paars is bestemming 'Bedrijventerrein'). Binnen het bestaande bouwvlak geldt een bouw- en goothoogte van maximaal 8 meter hoog en een maximaal bebouwingpercentage van 70 %.

Voor het bestaande bouwvlak ter plaatse van de villa geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 4,5 meter.

Het wegsaneren van een bestaand bedrijventerrein in een woonwijk is meer dan wenselijk te noemen. De vigerende bestemmingsplanregels maken het mogelijk op een afstand 2 tot 10 meter van de kadastrale erfgrenzen -met de woningen aan het Borghoutspark- 8 meter hoog te bouwen.

3. Toekomstige situatie plangebied

3.1 Ruimtelijke opzet toekomstige situatie

Het plangebied zal worden herontwikkeld naar een aangenaam groen woongebied en er is voorzien in:

- Bouwblok V: Het handhaven van de bestaande villa met garage (op grond van initiatiefnemer).
- Bouwblok A : Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen -3 bouwlagen hoog- met portiekontsluiting in een parkachtige setting (op grond van initiatiefnemer). Drie bouwlagen hoog.
- Bouwblok B : Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen -3 bouwlagen hoog- met portiekontsluiting in een parkachtige setting (op grond van initiatiefnemer). Drie bouwlagen hoog.
- Bouwblok S: Nieuwbouw van 12 bergingen met groendak (sedum) voor de bouwblokken A-B -één bouwlaag hoog- (op grond van initiatiefnemer). Eén bouwlaag hoog.
- Bouwblok C: Nieuwbouw 2 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/ senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw (op grond van initiatiefnemer). Eén bouwlaag met kap.
- Bouwblok W: Het handhaven van een bestaand voormalig munitiedepotgebouw en transformeren naar een woning met tuin (op grond van de familie Van Uden).
- Bouwblok X: Het handhaven van een bestaand voormalig munitiedepotgebouw en transformeren naar een woning met tuin (op grond van de familie Van Uden).
- Bouwblok D: Nieuwbouw 4 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/ senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw (op grond van initiatiefnemer). Eén bouwlaag met kap.
- Bouwblok E: Nieuwbouw 4 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/ senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw (op grond van initiatiefnemer). Eén bouwlaag met kap.
- Bouwblok F: Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen -3 appartementen op begane grond en 3 appartementen op 1^e verdieping met galerijontsluiting- en 6 inpandige bergingen (op grond van initiatiefnemer). Twee bouwlagen hoog.
- Bouwblok G: Nieuwbouw appartementencomplex van 8 appartementen -4 appartementen op begane grond en 4 appartementen op 1^e verdieping met galerijontsluiting- en een gemeenschappelijke fietsenberging (op grond van initiatiefnemer). Twee bouwlagen hoog.
- Park: Bestaande vitale loofbomen worden gehandhaafd en geïntegreerd in de planvorming en er wordt een groen meanderend terrein met struiken en gras voor ontmoetingsplekken aangelegd (op eigen terrein van initiatiefnemer).
- Parkeerterrein: Nieuwbouw van een centraal onoverdekt parkeerterrein van 39 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en bezoekers binnen het plangebied (op eigen terrein van initiatiefnemer).
- Parkeerplaatsen: Gegroepeerde parkeerplaatsen van 2 of 3 parkeerplaatsen nabij woningen of appartementen, waarvan één parkeerplaats voor een deelauto (op eigen terrein van initiatiefnemer).
- Fietsplaatsen: Nieuw aan te brengen fietsbeugels op diverse plaatsen op het binnenterrein nabij de appartementengebouwen binnen het plangebied (op eigen terrein van initiatiefnemer).
- Ontsluitingsweg
Kruisstraat: De bestaande ontsluitingsweg naar het binnenterrein aan de Kruisstraat reconstrueren (op eigen terrein van initiatiefnemer).

- Ontsluitingsweg
 Borghoutspark: De bestaande ontsluitingsweg naar het binnenterrein aan de Kruisstraat reconstrueren ((na verwerving) op eigen terrein van initiatiefnemer).

Het totale plan bestaat dus uit 39 woningen (waarvan één woning al de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' heeft) op percelen grond van de initiatiefnemer en 2 woningen op percelen grond van de families Van Uden. In het totaal worden dus 38 woningen en appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Veldhoven met dit planinitiatief.

Hieronder staat de nieuwe stedenbouwkundige situatie weergegeven voor de planlocatie.



Figuur 7 : Nieuwe stedenbouwkundige situatie (Bron/Architect: Baars Adviesbureau voor Bouwfysica & Bouwkunde)

De dunne rode lijn bij bouwblokken C – D markeert het bestaande bedrijfsgebouw.

3.2 Woningbouwprogrammering herontwikkeling

In onderstaande tabel staan de kerngegevens van alle bouwblokken uit de planvorming op wooneenheid niveau weergegeven.

Bouw-blok	Volg-nr.	Subnr.	Woningtype	Bestaand/ Herbestemming/ Nieuwbouw	Initiatiefnemer/ Fam. Van Uden	Aantal m2 GBO	Doelgroep koop/huur/ eigen bewoning
V	1	V	vrijstaand	bestaand	initiatiefnemer	194	koop – duur
A	2	A0.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	80,8	koop – hoog middelduur
	3	A0.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	80,0	koop – hoog middelduur
	4	A1.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	80,8	koop – hoog middelduur
	5	A1.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	80,8	koop – hoog middelduur
	6	A2.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	72,3	koop – midden middelduur
	7	A2.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	73,2	koop – midden middelduur
B	8	B0.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	81	koop – hoog middelduur
	9	B0.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	80	koop – hoog middelduur
	10	B1.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	81	koop – hoog middelduur
	11	B1.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	81	koop – hoog middelduur
	12	B2.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	72	koop – midden middelduur
	13	B2.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	73	koop – midden middelduur
C	14	C1	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	15	C2	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
D	16	D1	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	17	D2	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	18	D3	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	19	D4	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
E	20	E1	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	21	E2	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	22	E3	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
	23	E4	woning*	nieuwbouw	initiatiefnemer	132	koop – duur
F	24	F0.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	82	koop – midden middelduur
	25	F0.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	82	koop – midden middelduur
	26	F0.3	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	82	koop – hoog middelduur
	27	F1.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	63	koop – midden middelduur
	28	F1.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	63	koop – midden middelduur
	29	F1.3	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	63	koop – midden middelduur
G	30	G0.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	31	G0.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	32	G0.3	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	33	G0.4	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	34	G1.1	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	35	G1.2	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	36	G1.3	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
	37	G1.4	appartement	nieuwbouw	initiatiefnemer	57	sociale huur
W	38	W	woning	herbestemming	fam. Van Uden	onbek.	eigen bewoning
X	39	X	woning	herbestemming	fam. Van Uden	onbek.	eigen bewoning

Figuur 8 : Kerngegevens wooneenheden binnen het plangebied

* woning = levensloopbestendige woning, geschikt voor gezinnen, medioren, senioren en mindervalide.

Het aandeel sociale huurwooneenheden bedraagt 22,2%, wanneer de bestaande villa met woonbestemming en de twee voormalige munitiedepotgebouwen van de families Van Uden buiten beschouwing worden gelaten. Het percentage van 22,2% voldoet aan de eis van de Woonvisie (minimaal 22%) voor de wijk Zeelst.

Belangrijke randvoorwaarden en uitgangspunten die gelden bij de herontwikkelingsplannen zijn:

- Brainport Principes;
- Regionale begrippenlijst Wonen, versie 1-1-2022 tot 1-1-2023;
- Veldhovense Kwaliteitswijzer, versie Q-wijzer-DEF SG WBV-Mei 2020;
- Woonvisie van de gemeente Veldhoven;
- Parkeernormennota 2021, versie juni 2021;
- Tijdelijke kaders participatie bij ruimtelijke initiatieven;
- Huidige contouren bouwvlakken;
- Onderliggende onderzoeken van de herontwikkelingslocatie.

4. Planstatus vs planning en vervolgtraject

4.1 Voorgeschiedenis

Initiatiefnemer is sedert 2018 bezig met de planvorming voor dit project. In de aanleiding is al geschetst dat de voorliggende stedenbouwkundige opzet in een vergevorderd stadium is afgestemd met de gemeente Veldhoven. Eerder was er al een principemedewerking (19 maart 2019) voor een plan met een eenzijdige ontsluiting aan de Kruisstraat.

Op 4 december 2020 is mede op verzoek van de gemeente een herzien principeverzoek -met een doorsteek naar Borghoutspark- op het principebesluit d.d. 19 maart 2019 ingediend bij de gemeente Veldhoven. Het herziene principeverzoek/de gewijzigde stedenbouwkundige opzet was in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. Vanwege een beleidswijziging in medio 2020/prioritering voor de behandeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven is pas medio november 2021 het gewijzigde planinitiatief/herzien principeverzoek opgepakt en in behandeling genomen. Inmiddels is een intentieverklaring door initiatiefnemer op 13 januari 2022 ondertekend en de gemeente behandelt dit plan nu in het kader van de WBV.

4.2 Huidige status planinitiatief

De stedenbouwkundige opzet is in de afgelopen jaren afgestemd met de gemeente Veldhoven. Hierbij zijn de volgende zaken nader afgestemd:

1. de doelgroepen voor de woningen (met aandeel sociaal woningbouwprogramma);
2. de projecties en oriëntatie van de bouwblokken;
3. de ontsluiting van de bouwblokken;
4. de bouwmassa's (hoogte en breedte) en kapvormen;
5. woningaantallen per bouwblok;
6. woningplattegronden en gevels;
7. beoogde architectonisch beeldkwaliteit (materiaal- en kleurgebruik, bouwstijl);
8. ontsluiting aan de Kruisstraat met doorsteek naar Borghoutspark;
9. bestemming bestaande woonvilla met garage aan de Kruisstraat 114b;
10. woonbestemmingen voor de twee voormalige munitiedepotgebouwen;
11. centraal parkeerterrein uit het zicht;
12. behouden bestaande vitale loofbomen;
13. beoogde gebiedsinrichting (parkachtige setting).

Momenteel (februari 2022) wordt het planinitiatief op de laatste kleine zaken beoordeeld door de gemeente. Dit heeft betrekking of het planinitiatief verkeerskundig voldoet en de parkeerbalansberekening klopt. Op 7-2-2022 is geoordeeld door de gemeente dat er voldoende aanbod van parkeerplaatsen zijn. Ten aanzien van de draaicirkels, wegbreedte, benaderbaarheid van sommige parkeerplaatsen dienen nog wel wijzigingen te worden doorgevoerd door de architect.

Afstemming met de nutsbedrijven heeft nog niet plaatsgevonden, maar ze zijn wel reeds benaderd c.q. geïnformeerd over dit planinitiatief.

4.3 Participatie van omwonenden/belanghebbenden bij huidige planvorming (tot 7-2-2022)

Bij de totstandkoming van het huidige plan (7-2-2022) is overleg geweest met de belangrijkste bureaus, namelijk:

- Borghoutspark 17/17a;
- Kruisstraat 112;
- Kruisstraat 114;
- Kruisstraat 118;
- Kruisstraat 120.

Uit de omgevingsdialoog met deze betrokkenen zijn zaken naar vorgekomen die verwerkt zijn in het voorliggende planinitiatief. Over één aspect loopt nog een procedure en dit betreft de verkeersrichtingen van

de ontsluitingsweg naar Borghoutspark. Zo willen de families Van Uden dat die ontsluitingsweg éénrichtingsverkeer wordt, terwijl de gemeente de wens heeft om deze tweerichtingsverkeer te maken. Op 16 februari a.s. staat een afspraak hiervoor gepland tussen de families Van Uden en de gemeente Veldhoven.

4.4 Planning

Bij het sluiten van de intentieverklaring is een planning (versie 9-12-2021) door de gemeente opgemaakt en hieronder staan de belangrijkste mijlpalen benoemd:

- DO stedenbouwkundig ontwerp eind februari 2022;
- Omgevingsdialoog in februari tot medio maart 2022;
- Alle onderzoeken gereed voor een goede ruimtelijke onderbouwing eind maart 2022;
- 1^e concept voorontwerp bestemmingsplan gereed begin/medio maart 2022;
- ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan begin juni 2022;
- vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad eind 2022;
- start verkoop na onherroepelijk bestemmingsplan.

4.5 Doel participatie en vervolgtraject

Het planinitiatief is al in een vergevorderd stadium. Dit komt omdat er al 3 jaar aan het plan is gewerkt met de gemeente Veldhoven. Kanttekening is wel dat in de periode 4 december 2020 tot medio november 2021 het plan heeft stilgelegen, omdat andere plannen in het kader van de WBV voorrang hadden.

Met de direct omwonende is overleg gevoerd, omdat het planinitiatief op hun de meeste impact heeft. De wensen c.q. eisen die deze betrokkenen hebben, zijn in het voorliggende plan verwerkt.

Met de bouwhoogte en de bouwafstand van de bouwblokken D en E is rekening gehouden dat dit geen negatieve impact heeft voor de bewoners aan Borghoutspark. Zo worden deze woningen maar één bouwlaag hoog met een kap uitgevoerd. Er is voor gekozen om hier geen appartementen van 2 à 3 bouwlagen hoog te bouwen (eerder wel, zie principebesluit d.d. 19 maart 2019), maar juist twee-onder-een kapwoningen. Op het platte dakgedeelte van deze woningen komt een groendak, zodat dit een vriendelijk uitzicht geeft vanuit de slaapkamers op de verdiepingen van de woningen aan Borghoutspark. Door het woningtype twee-onder-een kap vormt het bovendien -voor de bewoners aan Borghoutspark- ook geen gesloten wand waar ze tegen aankijken. Zoals al eerder gemeld (hoofdstuk 2.2.), biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid op een afstand 2 tot 10 meter van de kadastrale erfgrenzen -met de woningen aan het Borghoutspark- 8 meter hoog te bouwen. De nieuwe planologische regels zijn dus een verbetering voor de perceeleigenaren aan Borghoutspark.

De hoofddoelstelling voor het vervolgtraject is om draagvlak te creëren bij omwonenden/belanghebbenden voor het planinitiatief en bezwaren/zienswijzen te voorkomen. Initiatiefnemer wil alle betrokkenen het voordeel ervan in laten zien dat een woonbestemming voor de locatie meer geschikt is, dan de huidige bedrijfsbestemming voor te zetten. In het slechtste geval zouden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt kunnen worden en het perceel voor 70% bebouwd kunnen worden met 8 meter hoge nieuwe bedrijfshallen. Initiatiefnemer meent dat de omwonenden dit liever niet willen.

Voorts worden 10 levensloopbestendige woningen met tuin gerealiseerd en dit bevordert de doorstroming. Seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen zijn doelgroepen van beleid uit de Woonvisie. Hier is vraag naar. Uit enkele buurtcontacten van mensen uit Borghoutspark is al gebleken dat zij interesse hebben voor een levensloopbestendige woning.

Middels de omgevingsdialoog is het de bedoeling alle betrokkenen zo goed mogelijk voor te lichten over het planvoornemen. Door goede voorlichting te geven, kunnen zienswijzen voorkomen worden in de bestemmingsplanprocedure.

Initiatiefnemer hoopt voorts uit de omgevingsdialoog ideeën op te doen voor de inrichting van het park aangezien hier omwonenden doorheen kunnen wandelen en/of kinderen kunnen spelen.

5. Participatie

5.1 Participatiedoelgroepen

De volgende participanten/betrokkenen worden door initiatiefnemer onderscheiden:

1. Omwonenden belendende percelen
2. Direct omwonenden
3. Buurtbewoners
4. Vertegenwoordiger wijkplatform Zeelst
5. Gemeente Veldhoven

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de gemeente Veldhoven over de omvang van de participanten die actief betrokken worden bij de omgevingsdialoog. Deze betrokkenen krijgen allemaal een informatiebrief van initiatiefnemer in de brievenbus.

5.2 Informatiekanalen

Door de initiatiefnemer worden de volgende communicatiekanalen gebruikt om het planvoornemen onder de aandacht te brengen:

- Initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar*;
- Informatiebrief;
- Informatiebijeenkomst/omgevingsdialoog op planlocatie (2 keer)*;
- Verslaglegging/reactieformulier omgevingsdialoog*;
- Emailadres voor project*;
- Veldhovens Weekblad;
- Social media door de gemeente Veldhoven;
- Gemeente Veldhoven per telefoon*;
- Projectwebsite (in een later stadium)*;
- Bestemmingsplanprocedure*.

* Dit communicatiekanaal wordt ook gebruikt om informatie (opmerkingen/aanbevelingen/wensen) van belanghebbenden/betrokkenen in te zamelen. Emailadres is ontwikkeling.kruisstraat@gmail.com.

Initiatiefnemer en gedelegeerd ontwikkelaar

Initiatiefnemer en/of gedelegeerd ontwikkelaar van initiatiefnemer voert de gesprekken met belanghebbenden en betrokkenen.

Informatiebrief

In de informatiebrief staat de aanleiding, uitleg over het project en de planning gegeven. Voorts staat in deze brief op welke wijze mensen contact kunnen opnemen met initiatiefnemer en de gemeente. Alvorens deze te verzenden wordt de inhoud hiervan afgestemd met de gemeente Veldhoven.

Verslaglegging/reactieformulier omgevingsdialoog

Op de informatiebijeenkomsten (2 maal) wordt een formulier 'Verslag omgevingsdialoog' aan elke bezoeker verstrekt.

Alvorens deze te verstrekken/te verzenden wordt de inhoud hiervan afgestemd met de gemeente Veldhoven.

Hetzelfde formulier 'Verslag omgevingsdialoog' wordt gebruikt bij de persoonlijke gesprekken met omwonenden van belendende percelen en de vertegenwoordiger van wijkplatform Zeelst. In dit formulier staat nagenoeg dezelfde informatie als in de informatiebrief, echter worden hierin de opmerkingen/aanbevelingen/wensen van mensen genotuleerd en verzameld.

Een kopie van alle ontvangen formulieren zal initiatiefnemer verstrekken aan de gemeente Veldhoven en de indiener van het formulier verkrijgt zelf ook een kopie.

Initiatiefnemer zal vervolgens uit alle formulieren de opmerkingen/aanbevelingen/wensen bundelen in één document en anonimiseren, zodat het aan de bestemmingsplanprocedure kan worden toegevoegd onder het kopje 'Omgevingsdialoog'.

Projectwebsite met emailadres

Wanneer het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd gaat worden, zal een specifieke projectwebsite worden gelanceerd, zodat alle mensen informatie kunnen inwinnen over het project en hun vragen/bevindingen kunnen achterlaten.

Op deze website kunnen mensen via een contactformulier reageren naar de initiatiefnemer en/of via een uniek projectmailadres zijn/haar bevindingen op het planvoornemen doorgeven.

5.3 Opzet van de participatie en rollen

Initiatiefnemer gaat op volgende wijzen het participatietraject vormgeven per participatiedoelgroep, namelijk:

1. Omwonenden belendende percelen – persoonlijke gesprek + informatiebrief + Informatiebijeenkomst;
2. Direct omwonenden in de buurt – informatiebrief + informatiebijeenkomst;
3. Buurtbewoners – informatiebrief + informatiebijeenkomst;
4. Vertegenwoordiger wijkplatform Zeelst – persoonlijke gesprek + informatiebrief + Informatiebijeenkomst;
5. Gemeente Veldhoven – intensief betrokken bij het totale proces, geïnteresseerden kunnen hier ook informeren.

In een later stadium worden de volgende informatiedragers nog toegevoegd om inspraak te hebben op de planvorming: :

6. Projectwebsite online – geïnteresseerden/belanghebbenden kunnen hier informatie inwinnen of achterlaten;
7. Bestemmingsplanprocedure – mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen en in een later stadium zelf beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Initiatiefnemer is initiërend bij de omgevingsdialoog en de gemeente hoofdzakelijk adviserend c.q. in sommige gevallen sturend dan wel een klankbord.

De regie berust dus bij de initiatiefnemer en de initiatiefnemer organiseert. De gemeente kan in enkele gevallen -na overleg- faciliterend optreden. Denk hierbij aan dat sommige mensen liever de gemeente willen benaderen in plaats van de initiatiefnemer. Of het planvoornemen via de social media kanalen van de gemeente onder de aandacht brengen.

5.4 Resultaten omgevingsdialoog

Initiatiefnemer zal de resultaten uit de omgevingsdialoog delen en evalueren met de gemeente.

De gemeente ontvangt desgewenst van elk ingevuld formulier 'Verslag omgevingsdialoog' een kopie. De gemeente wordt ook een bundeling van alle reacties (gerubriceerd) in een tabelvorm (Kolom 1: nummer opmerking, Kolom 2: opmerking/vraag/aanbeveling, Kolom 3: Antwoord/reactie, Kolom 4: aanpassing planvoornemen initiatiefnemer) verstrekt.

Bij de evaluatie van alle reacties zullen de gemeente en initiatiefnemer overleggen. Gelet op de status van het plan zal bezien moeten worden welke aanbevelingen/opmerkingen nog in de planvorming verwerkt kunnen worden.

5.5 Terugkoppeling op reactie participant

Alle participanten die persoonlijke gesprekken hebben gehad en/of een formulier 'Verslag omgevingsdialoog' hebben ingevuld, zullen een persoonlijke reactie terugkrijgen van de initiatiefnemer voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.

In bijzondere gevallen kan een persoonlijk gesprek met een participant gevoerd gaan worden door de initiatiefnemer als er zwaarwegende en/of gefundeerde bezwaren zijn. Deze terugkoppeling zal plaatsvinden voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.

Een algemene terugkoppeling (publicatie) aan iedereen vindt plaats door de bundeling van gerubriceerde reacties toe te voegen aan het ontwerp-bestemmingsplan onder het kopje 'Omgevingsdialoog'.

Beste omwonende,

In Veldhoven is een grote behoefte aan woningen. Net als in de regio. Er moet dus worden gebouwd. Eén van die locaties waar we mogelijkheden zien, ligt in uw directe omgeving. Daarom sturen we u deze brief. Wij willen u als omwonende over het voorlopige plan vertellen zodat u op de hoogte bent. Ook kunt u er op reageren zodat wij uw inbreng nog kunnen betrekken bij de verdere uitwerking.

Welke locatie?

Initiatiefnemer De Druten Beheer BV wil het perceel grond aan de Kruisstraat 114b-116 herontwikkelen naar een woningbouwproject. Hierbij wordt de bestaande woonvilla aan de Kruisstraat 114b behouden en worden de bestaande bedrijfsgebouwen met kantoorruimte op het bedrijfsperceel gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 10 levensloopbestendige woningen met tuin, 3 kleinschalige appartementengebouwen en 2 bestaande gebouwen worden getransformeerd naar 2 vrijstaande woningen. In het totaal worden 38 nieuwe woningen en appartementen in verschillende prijscategorieën aan de woningvoorraad van Veldhoven toegevoegd met dit plan.

Hieronder ziet u het voorlopige plan afgebeeld. Op de volgende pagina wordt dit nader toegelicht.



Wat is het plan?

Het voorlopige plan bestaat uit:

- Bouwblok V: Het handhaven van de bestaande villa met garage a/d Kruisstraat 114b.
- Bouwblok A : Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen met portiek-ontsluiting in een parkachtige setting. Drie bouwlagen hoog.
- Bouwblok B : Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen met portiek-ontsluiting in een parkachtige setting. Drie bouwlagen hoog.
- Bouwblok S: Nieuwbouw van 12 bergingen met groendak (sedum) voor de bouwblokken A-B. Eén bouwlaag hoog.
- Bouwblok C: Nieuwbouw 2 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw. Eén bouwlaag hoog met kap.
- Bouwblok W: Het handhaven van een bestaand voormalig munitiedepotgebouw en transformeren naar een woning met tuin.
- Bouwblok X: Het handhaven van een bestaand voormalig munitiedepotgebouw en transformeren naar een woning met tuin.
- Bouwblok D: Nieuwbouw 4 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw. Eén bouwlaag hoog met kap.
- Bouwblok E: Nieuwbouw 4 levensloopbestendige woningen, geschikt voor gezinnen/medioren/senioren en uitgevoerd als twee-onder-een kapwoning met ruime achtertuinen en een groendak op de laagbouw. Eén bouwlaag hoog met kap.
- Bouwblok F: Nieuwbouw appartementengebouw van 6 appartementen -3 appartementen op begane grond en 3 appartementen op 1^e verdieping met galerijontsluiting- en 6 inpandige bergingen. Twee bouwlagen hoog.
- Bouwblok G: Nieuwbouw appartementengebouw van 8 appartementen -4 appartementen op begane grond en 4 appartementen op 1^e verdieping met galerijontsluiting- en een gemeenschappelijke berging. Twee bouwlagen hoog.

Op de locatie staan in het midden vele volwassen loofbomen die worden behouden. De beleving van groen wordt versterkt door de aanleg van een parkachtig omgeving. In het parkachtige setting worden de appartementengebouwen A en B geplaatst.

De 10 levensloopbestendige woningen met tuin (bouwblokken C, D en E) en de appartementengebouwen (bouwblok F en G) omzomen het groene park. Op het terrein worden voldoende parkeergelegenheden voor de nieuwe woningen gerealiseerd.

Waarom deze locatie?

De bestaande bedrijfsgebouwen en kantoorruimte staan al enige jaren leeg en opnieuw verhuren is mogelijk, maar dan moet er worden geïnvesteerd. Het voortzetten van de huidige bestemming is onwenselijk aangezien de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk (kleine) bedrijvigheid in woonwijken wil wegsaneren. Dit soort middelgrote bedrijfspercelen, met bijbehorende verkeersbewegingen, horen op een bedrijventerrein thuis en niet midden in een woonwijk.

Gelet op de enorme vraag naar woningen, het te voeren gemeentelijk beleid en de (uitzonderlijke) kwaliteiten van de locatie, zijn initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven de haalbaarheid aan het onderzoeken van een woningbouwplan op deze locatie.

Volledigheidshalve maken wij u erop attent dat het nieuwbouwplan onderdeel uit maakt van het woningbouwversnellingsprogramma van de gemeente Veldhoven.

Informatiebrief

Wij informeren u schriftelijk met deze informatiebrief over het woningbouwplan, omdat u in de omgeving van het plan woont. Met de direct aanwonenden en enkele belanghebbenden voeren wij in de komende weken persoonlijke gesprekken.

Tijdens deze gesprekken zal het plan uitvoerig worden toegelicht en de bevindingen en aanbevelingen op het plan van deze mensen worden verzameld.

Voor u hebben wij de mogelijkheid gecreëerd om op **zaterdag 12 maart** of **zaterdag 19 maart** a.s. een informatiebijeenkomst op de projectlocatie bij te wonen. Tussen **10.30 uur tot 12.00 uur** kunt u inlopen via de inrit bij Kruisstraat 114b naar het achtergelegen terrein. U hoeft zich niet aan te melden voor deze informatiebijeenkomst, maar wij verzoeken u bij vertrek wel uw opmerkingen of aanbevelingen, en eventueel uw contactgegevens, bij ons achter te laten op een notitie die wij u bij aankomst verstrekken. Vervolgens kan het zijn dat wij naar aanleiding van uw opmerkingen contact met u gaan opnemen, mits u hiertegen geen bezwaar heeft.

Indien u niet de mogelijkheid heeft de informatiebijeenkomst bij te wonen, dan kunt u uw opmerkingen of aanbevelingen naar aanleiding van deze informatiebrief versturen naar ontwikkeling.kruisstraat@gmail.com.

Website

Wanneer het nieuwbouwplan de bestemmingsplanprocedure gaat doorlopen wordt een projectwebsite online gezet waar u verdere informatie over het project kunt vinden en vragen kunt achterlaten. De naam van de website zal bekend worden gemaakt via het Veldhovens Weekblad en de sociale media van de gemeente.

Wat is het vervolg?

Wij vinden het belangrijk uw mening en inbreng te vernemen en (mogelijk) te verwerken in de verdere uitwerking van het nieuwbouwplan. De gemeente kijkt hierbij mee.

De planning is:

- Tot medio maart 2022: Persoonlijke gesprekken en overleggen met belanghebbenden.
- Op zaterdag **12 maart** en zaterdag **19 maart** a.s. tussen **10.30 – 11.30 uur informatiebijeenkomsten op de projectlocatie (via inrit Kruisstraat 114b)**. Karakter inloop.
- Zodra de bestemmingsplanprocedure start, komt de projectwebsite online.
- Juni 2022 ter inzage leggen bestemmingplanwijziging nieuwbouwplan.
- December 2022 vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad.
- Afhankelijk van verloop bestemmingsplanprocedure in 2023 start verkoop en start realisatie nieuwbouwplan.

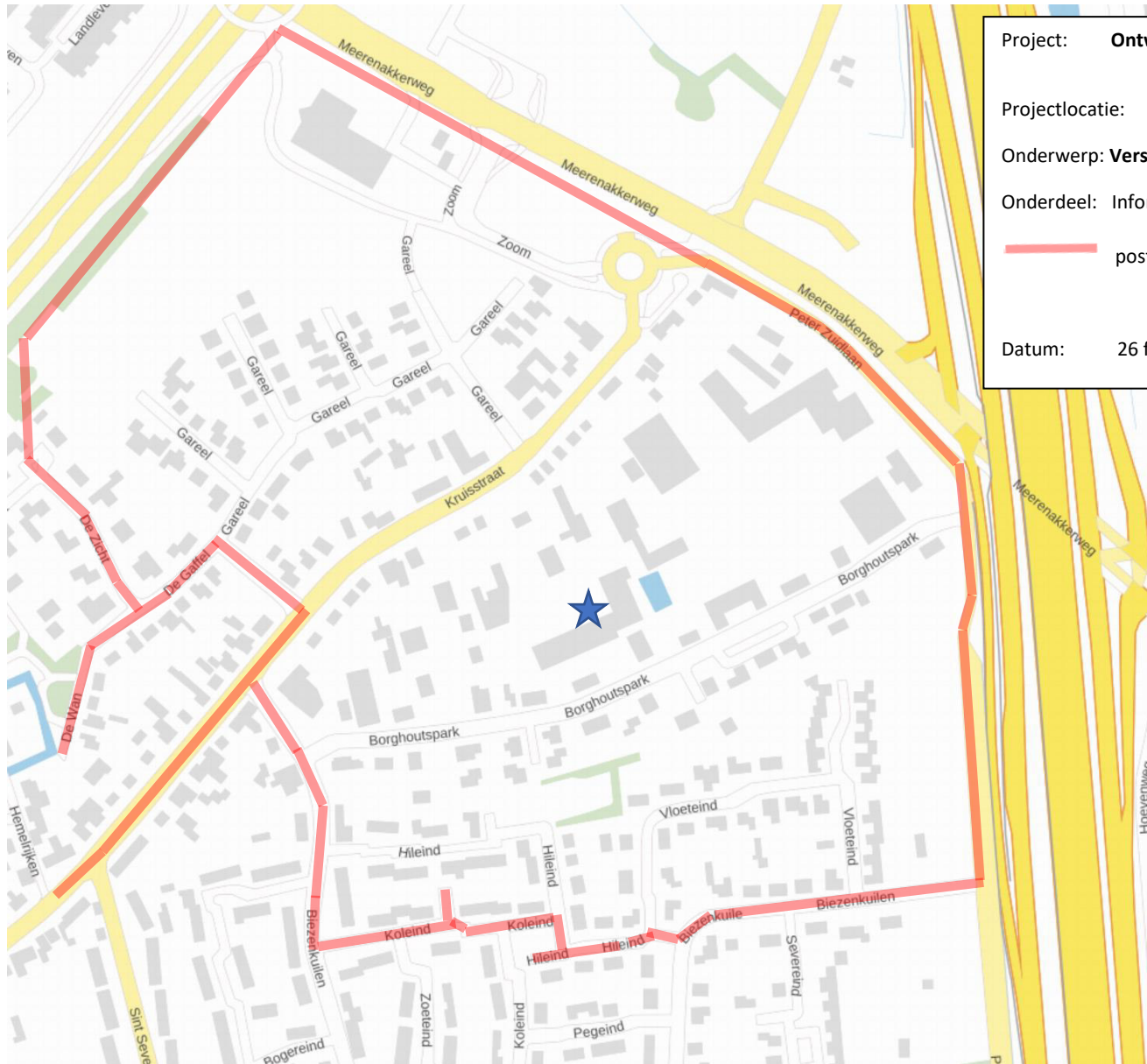
Wilt u meer weten?

Via ontwikkeling.kruisstraat@gmail.com kunt u ons bereiken.

Vragen over de bestemmingsplanprocedure kunt u ook stellen aan de Gemeente. Stuur dan een e-mail naar gemeente@veldhoven.nl met onderwerp 'Ontwikkeling Kruisstraat'. Of bel het algemene nummer 14 040.

Met vriendelijke groet,

De Druuten Beheer BV



Project: **Ontwikkeling Kruisstraat**

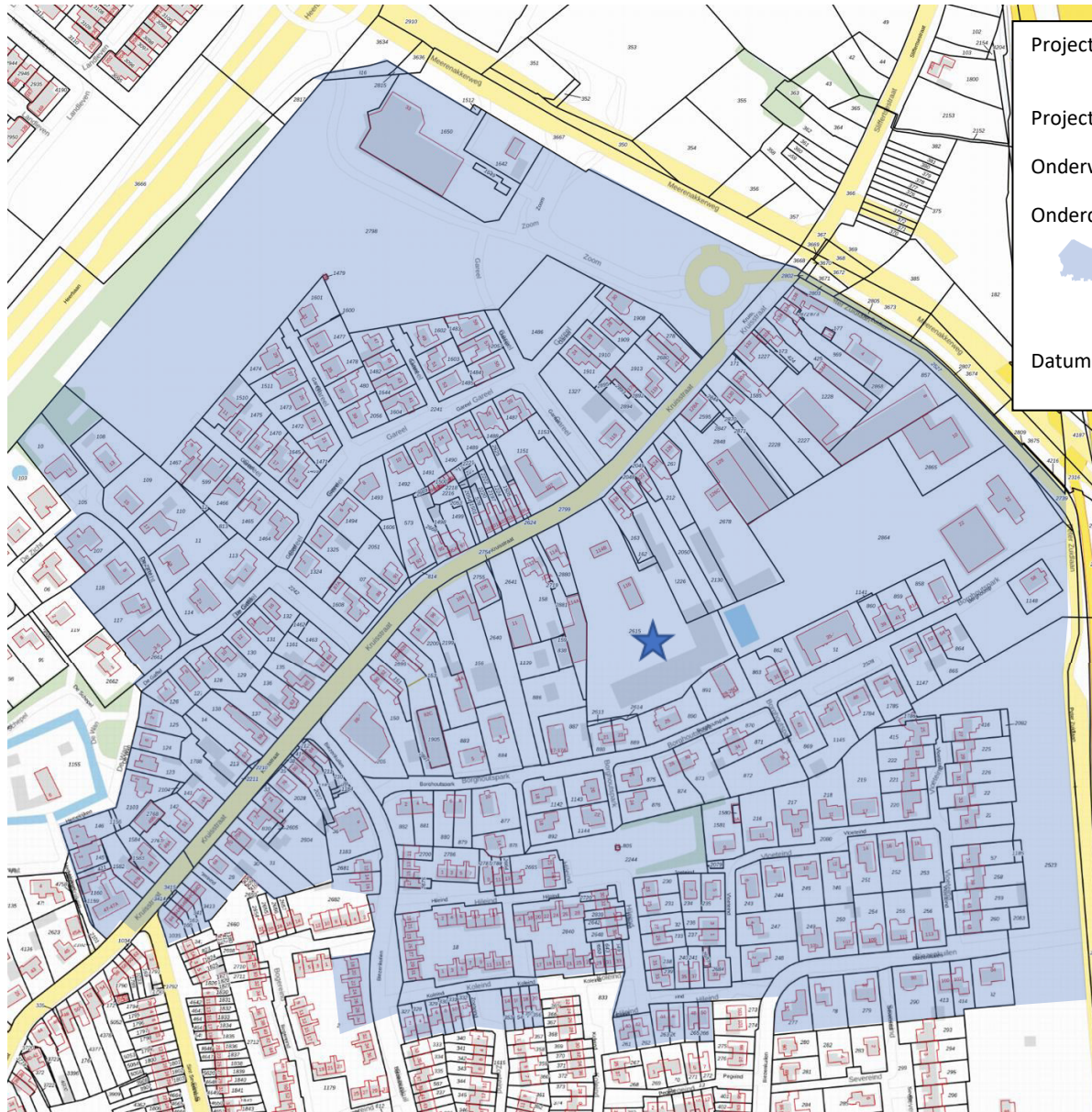
Projectlocatie: ★

Onderwerp: **Verspreidingsgebied Informatiebrief i.h.k.v. omgevingsdialog**


Onderdeel: Informatiebrief aan omwonenden

— posten aan weerszijde van de straat

Datum: 26 februari 2022




Project: **Ontwikkeling Kruisstraat**

Projectlocatie: 

Onderwerp: **Verspreidingsgebied Informatiebrief i.h.k.v. omgevingsdialog**

Onderdeel: Informatiebrief aan omwonenden

 Overzicht kadastrale percelen van verspreidingsgebied

327 postadressen

Datum: 26 februari 2022