



## Informatienota raad

### Informereren over de kaders van de gebiedsvisie en tripartiete overeenkomst Djept

#### Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040  
E-mail: gemeente@veldhoven.nl  
Datum B en W: 13 april 2021  
Registratienummer: 21bs00045

#### Kennisnemen van

De gebiedsvisie en tripartiete overeenkomst Djept

#### Inleiding

In februari 2020 heeft uw raad 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) in de periode 2020-2024.

Gebied Djept, gelegen binnen de contouren van Heerbaan, Djept en Traverse/Smelen is een logische plek om te bebouwen en draagt zowel substantieel bij aan de uitvoeringsplanning en woningaantallen van de woningbouwversnelling als de prestatieafspraken met Woonbedrijf. Tevens heeft zowel gemeente Veldhoven als Stayinc in dit gebied een aanzienlijk grondbezit waardoor ontwikkeling op deze locatie voor de hand ligt.

Voor de gebiedsontwikkeling van Djept is een gebiedsvisie opgesteld en zijn samenwerkingsafspraken gemaakt met Stayinc en Woonbedrijf in een tripartiete overeenkomst.

Met de gebiedsvisie wordt beoogd om te komen tot een kwaliteitsverbetering en historisch herstel van de landschappelijke kwaliteiten in gebied Djept. Bovendien wordt beoogd dat de gebiedsvisie als kader dient voor het op een kwalitatieve wijze vormgeven van een aantrekkelijk woonmilieu.

Hiermee wordt aan de Veldhovense woningvoorraad een voor Veldhoven onderscheidende woonkwaliteit toegevoegd, wordt voorzien in een grote woningbehoefte en voldaan aan de wens van uw raad tot toevoeging van een substantieel aandeel sociale huurwoningen en woningen in het middelduur huursegment.

Het gebiedsconcept is een landschappelijk park waarin gewoond wordt, met een kwalitatieve belevings- en recreatieve waarde voor bewoners en omwonende Veldhovenaren. De verbinding met het omliggende gebied versterkt dit door de aansluiting van wandel -en fietsroutes in het gebied op zijn omgeving.

Met respect voor de zittende eigenaren in het gebied is een ruimtelijke vertaling hiervan gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gebiedsvisie een weergave geeft van de ontwikkelrichting van het totale gebied.

De gebiedsvisie geeft het landschappelijk raamwerk weer dat in de vervolgfase verder uitgewerkt wordt tot een landschapsplan. Tevens geeft de gebiedsvisie de kaders voor het stedenbouwkundig plan en de realisatie van de woningen binnen de in de



gebiedsvisie aangegeven zoekgebieden/ woonvelden. Het kader dat in de visie is opgenomen bestaat globaal uit:

- Een basisplan van 300 woningen;
- Waarvan ca. 20 grondgebonden woningen en ca. 280 appartementen;
- Waarvan 120 sociale huurwoningen, ca. 24 sociale koop- en ca. 85 middeldure huurwoningen;
- Een basis bouwhoogte van 3-4 bouwlagen, met accenten daar waar ruimtelijk verantwoord van een 5<sup>e</sup> en evt. 6<sup>e</sup> laag;
- Parkeerprincipes waarbij de landschappelijke kwaliteit wordt geborgd;

Om onafhankelijkheid te borgen is gekozen voor een basisplan (plan A), op grondbezit van gemeente en Stayinc, dat optioneel uitbreidbaar is met nader te bepalen additionele planproposities: Polderstraat, Woontoren ten zuidwesten van het plangebied en evt. locatie Groenrijk (groot privaat bezit in het gebied). Deze additionele planproposities zijn weliswaar een welkome aanvulling om het gebiedsconcept optimaal uit te kunnen rollen, maar staan op zichzelf, dienen zelfstandig door derden haalbaar gemaakt te worden en beïnvloeden de voortgang van het basisplan niet.

Woonbedrijf, Stayinc en gemeente zijn een tripartiete overeenkomst aangegaan waarin kaders voor de verdere samenwerking en het proces zijn opgenomen. De drie partijen treden gezamenlijk op in gebiedsgerichte thema's en activiteiten, zoals bijvoorbeeld participatieproces en opstellen van de stedenbouwkundige uitwerkingen op basis van de visie.

Verder hebben zij de volgende (individuele) rolverdeling:

Gemeente: uitgifte van grond aan Woonbedrijf en aan 'derde' voor realisatie van een gemengd woonprogramma, bouw -en woonrijp maken, inrichting openbaar gebied, aanleg infra en voeren van de integrale bouwgrondexploitatie (BGE);

Stayinc: ontwikkeling en realisering voor eigen rekening en risico van grondgebonden woningen en appartementen in een gemengd programma op eigen grond, verkoop van ca. 40 woningen aan Woonbedrijf

Woonbedrijf: neemt gemeentelijke grond af ter ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen en neemt woningen af van Stayinc.

### *Participatie*

U hecht waarde aan een goede interactie met de omgeving bij bouwprojecten als deze. Dit sluit aan bij de kernwaarde van de Omgevingswet: 'Samen ruimte maken'. We hebben binnen de mogelijkheden van het moment (vanwege COVID) moeten zoeken naar directe interactie (online en/of offline) met omwonenden en belanghebbenden.

Tijdens de vorming van de gebiedsvisie hebben 1:1 gesprekken plaats gevonden met de grondeigenaren van het Djept, de Polderstraat, de klankbordgroep (voorheen buurtplatform Heijmans-One's) en de eigenaar van Groenrijk. Bovendien zijn de bewoners van het appartementengebouw (complex de Polders) van Woonbedrijf door het Woonbedrijf per brief op de hoogte gesteld van de gebiedsvisie.

Over het algemeen kan gesteld worden dat bewoners overwegend positief kritisch zijn over de toekomstige planvorming. Het landschapspark en woonprogramma worden positief ontvangen.

Het buurtplatform heeft op 5 punten kritische kanttekeningen geplaatst bij de toekomstige ontwikkeling (aantal woningen, aandeel sociale woningbouw, aandeel huursegment, gebouwhoogte, aandacht voor kwaliteit).

Uw college houdt vast aan 3 van de 5 genoemde punten: het sociaal programma, aandeel huurwoningen en aantal woningen (25-38 woningen per hectare bruto plangebied). Op 2 punten is het proces dan wel de visie aangepast: de beoogde





bouwhoogte is aangepast en in het proces van de vervolgaanpak is opgenomen dat de kwalitatieve uitwerkingen op gebouwniveau onderdeel uitmaken van het participatieproces.

De gesprekken met Groenrijk zijn constructief verlopen. In de gebiedsvisie maakt Groenrijk ruimtelijk onderdeel uit van het plangebied. Groenrijk staat hier positief tegenover en ziet de kansen die in samenwerking kunnen ontstaan.

### **Kernboodschap**

Het college heeft op 13 april 2021 besloten tot vaststelling van de gebiedsvisie Djept en het aangaan van de tripartiete overeenkomst met Woonbedrijf en Stayinc.

Het college acht het van belang uw raad vroegtijdig te informeren. Door middel van deze raadsinformatienota brengen wij uw raad op de hoogte van de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling.

### **Vervolg**

Op basis van de gebiedsvisie Djept wordt door de drie partijen van juni 2021 tot Q1 2022 gezamenlijk:

- een stedenbouwkundig plan opgesteld;
- vervolgd met een doorvertaling naar gebouwontwerpen;
- ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

De verdere uitontwikkeling op gebouwniveau vindt daarna gefaseerd in meerdere deelgebieden plaats. De tripartiete overeenkomst biedt voldoende borging voor een stabiel proces en flexibiliteit bij de planvorming.

Tijdens de verdere planontwikkeling maakt samenspraak nadrukkelijk onderdeel uit van het planvormingsproces. Zodanig dat enerzijds invulling wordt gegeven aan burgerparticipatie en anderzijds de processtappen van de woningbouwversnelling geborgd kunnen blijven.

De 3 partijen gemeente-Stayinc-Woonbedrijf trekken daarin aanvankelijk gezamenlijk in gelijke verhouding op en geven omwonenden en belanghebbenden duidelijk aan waarover in de vervolgfases meegesproken kan worden en over welke (kaderstellende) onderwerpen niet (meer). Omwonenden worden op deze wijze betrokken bij de vervolgkeuzes t.a.v.:

- de stedenbouwkundige uitwerking van het integrale plan;
- en de daarop volgende architectonische uitwerkingen van de gebouwontwerpen.

Bij deze beide stappen van het vervolgproces wordt de omgeving betrokken met samenspraak op 2 niveaus: informeren en raadplegen.

Dit geheel past binnen het systeem van de informele omgevingsdialoog: informeren-raadplegen-luisteren-afwegen-besluiten-informeren.

Door de omgevingsdialoog te voeren wordt bovendien verder invulling gegeven aan samenspraak bij het locatie-specifiek ontwikkelen van hoogbouw zoals besloten in uw raadsbesluit van 2 juli 2019. In de omgevingsvisie die eind dit jaar wordt besproken in de raad wordt het beleid met betrekking tot hoogbouw verder ingevuld.

Door het gesprek aan te gaan en zoveel mogelijk oog te hebben voor de belangen, kan mogelijk in de verdere planvorming tot een vergelijk gekomen worden dan wel kan de juiste afweging gemaakt worden. Toch kan het voorkomen, ondanks een zorgvuldig samenspraakproces, dat omwonenden en belanghebbenden hun privaat belang onvoldoende zien vertaald in de planvorming. Een algemeen belang kan mogelijk dienen boven een privaat belang.

Daarvoor dient vervolgens het formele/wettelijke deel van zienswijzen tijdens de te voeren bestemmingsplanprocedure.



In de tweede helft van 2021 zal het bestemmingsplanproces worden gestart met de daarvoor gebruikelijke formele inspraakprocedure in Q1 2022.

De rollen tussen de 3 partijen zullen door de verschillende planfasen heen (initiatiefase-definitiefase-uitontwikkelingsfase-realisatiefase) verschuiven. Hoe verder in het proces gelegen hoe meer de gemeentelijke rol faciliterend zal zijn dan de aanvankelijk mede-initiërende rol.

### **Communicatie en samenspraak**

Op basis van deze raadsinformatienota vindt geen actieve communicatie en samenspraak plaats.

### **Bijlagen**

- Gebiedsvisie Djept





# INTEGRALE GEBIEDSVISIE DJJEPT - VELDHOVEN







# DJEPT - VELDHOVEN

INTEGRALE GEBIEDSVISIE

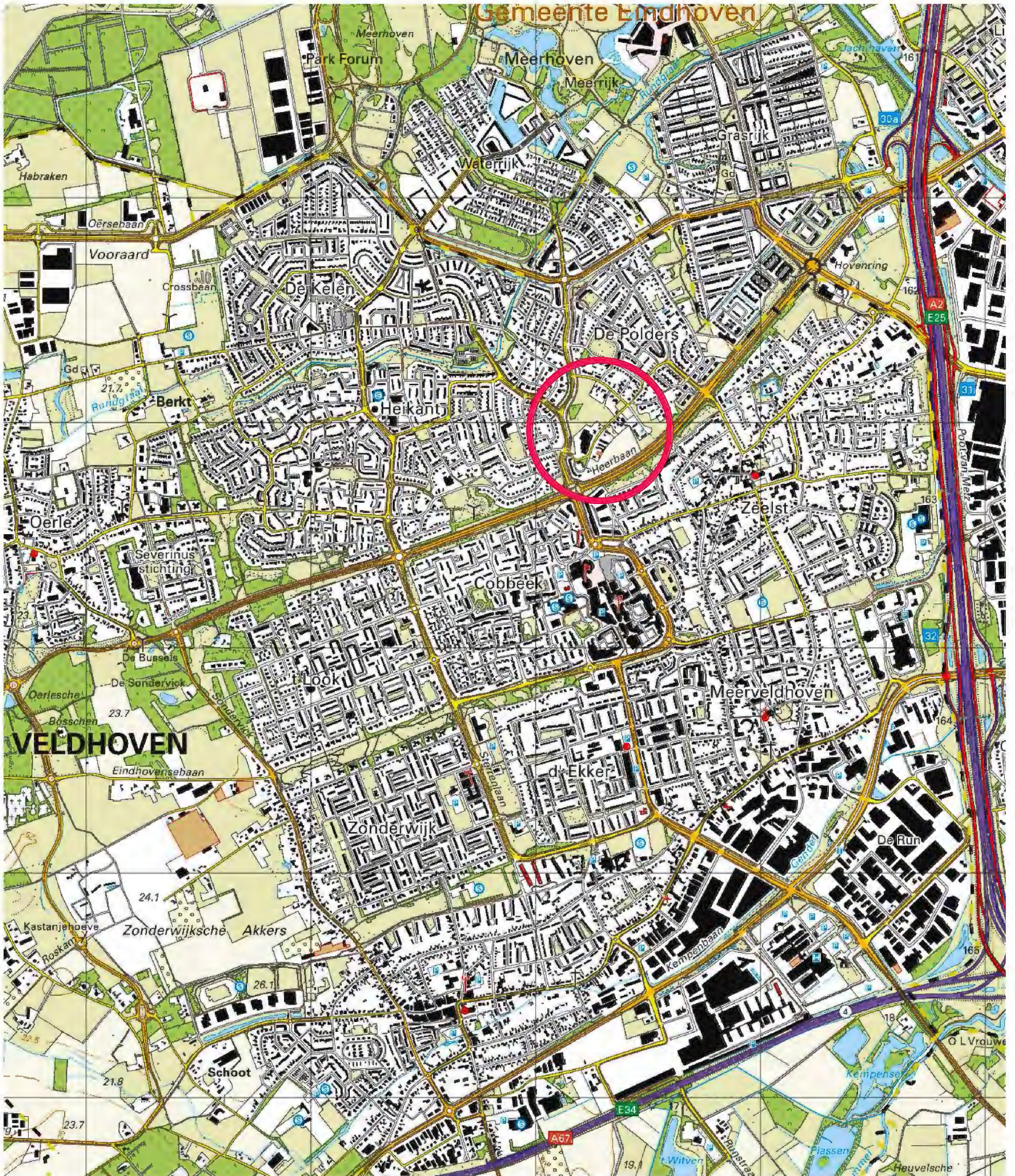
---

3277

maart 2021







locatie plangebied 'Gebiedsvisie Djept'



# INHOUD

inleiding 7

## 1 kenschets / ruimtelijke analyse 9

KERNWAARDEN: KANSEN EN AANGRIJPINGSPUNTEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED 13  
wonen en (be-)leven in een agrarisch landschapspark  
ontmoeten, bewegen en verbinden  
dorps en stedelijk  
landschapsstructuur: zorgvuldige inpassing van gebouwen en infrastructuur  
strategie & proces

## 2 ruimtelijke kaders en randvoorwaarden 19

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven  
Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit Veldhoven  
Groenbeleidsplan 2009-2019 gemeente Veldhoven  
Woonvisie 2016 / Brainportprincipes gemeente Veldhoven  
Eigendomssituatie  
Vigerend bestemmingsplan  
Parkeernormennota gemeente Veldhoven

## 3 quick scan omgevingsaspecten 27

### 4 integrale gebiedsvisie 29

vertrekpunten  
draagvlak en voorbeeldfunctie  
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK 31  
natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaam  
langzaam verkeer, spelen en ontmoeten  
auto ontsluiting en verkeersprincipes  
woonprogramma en overige gebouwde functies  
overige ontwikkelopties

IMPRESSIE MOGELIJK TOEKOMSTBEELD PLANGEBIED DJEPT 49





— plangebied

- - - studiegebied



# INLEIDING

In het 'hart' van Veldhoven, op een steenworp afstand van het City Centrum en omsloten door de woonwijken Heikant, De Polders en Zeelst ligt een gebied dat in het kader van deze gebiedsvisie 'Djept' wordt genoemd. In tegenstelling tot de genoemde woonwijken, het City Centrum en de omringende wegen Heerbaan en Traverse/Smelen, is dit gebied tot op heden nog niet tot ontwikkeling gekomen, behoudens enkele (particuliere) woningen uit verschillende tijdsperioden, het tuincentrum Groenrijk, een appartementengebouw van Het Woonbedrijf en de (tijdelijke) invulling met Heijmans One woningen.

Het niet bebouwde gedeelte van dit gebied heeft op dit moment een agrarische bestemming. Er zijn meerdere aanleidingen en behoeftes om voor dit gebied een gebiedsvisie op te stellen waarin concreet richting gegeven wordt aan de toekomstige inrichting, het gebruik, de beleving en betekenis van het gebied. Enerzijds betreft het de woningbouwopgave binnen de gemeente Veldhoven, waarbij de locatie Djept gezien kan worden als verdichtingsgebied voor woningbouw, anderzijds betreft het grondeigendommen van partijen die de gronden willen ontwikkelen vanuit hun woningopgave en woonvisie. Daarnaast moet voorkomen worden dat het gebied in een negatieve spiraal terecht komt, met ontwikkelingen die niet bijdragen aan de doelstellingen en ambities van de gemeente Veldhoven op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, (gezonde) leefomgeving en duurzaamheid, maar ook ten koste gaan van de belevings- en gebruikswaarden voor de huidige bewoners, omwonenden en gebruikers van het gebied.

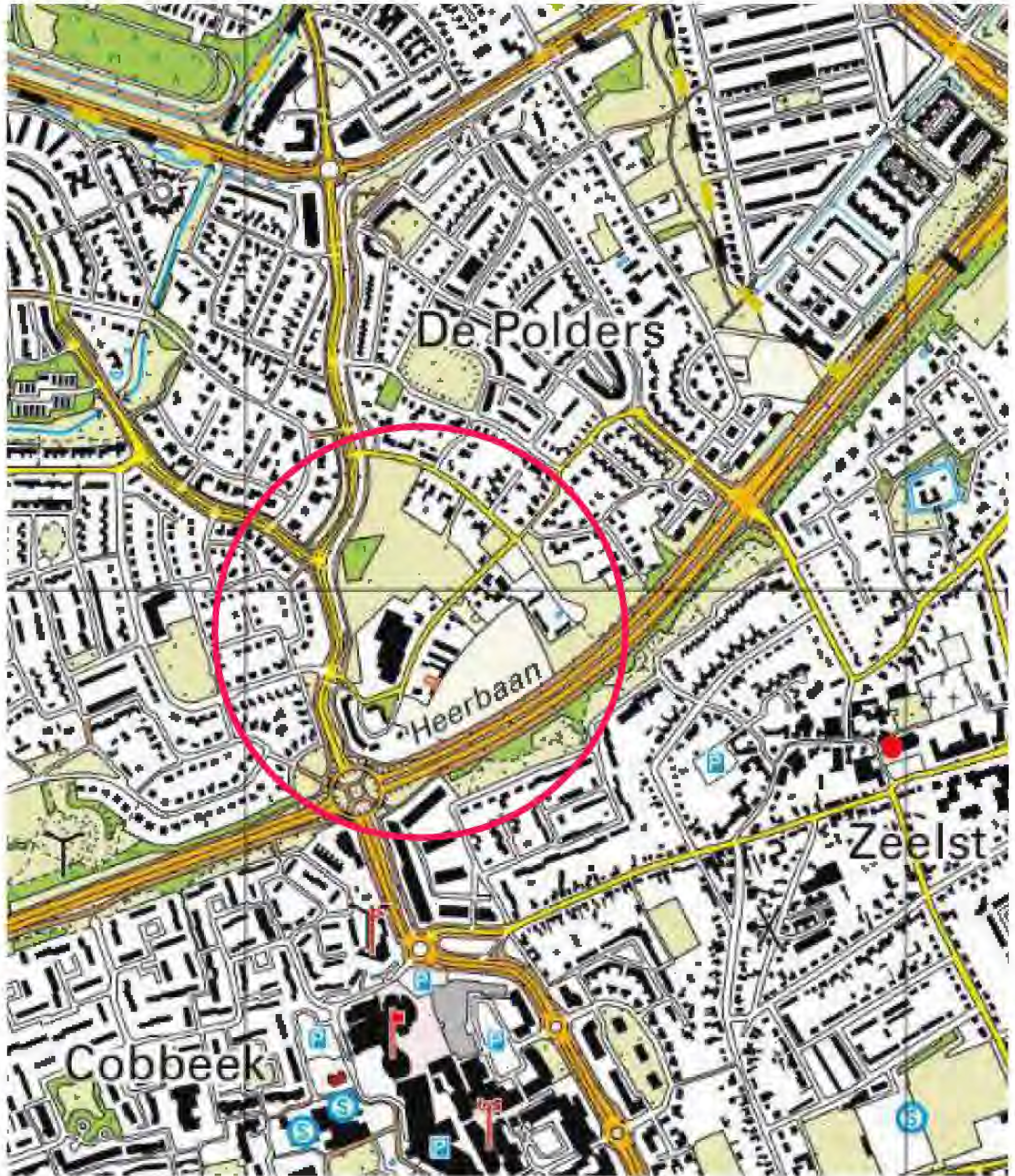
Gezien de diversiteit aan mogelijk programma en vraagstukken heeft de gebiedsvisie een zeer integraal karakter. Alle aspecten van ontwikkelingen in het gebied worden afgewogen en ook getoetst op draagvlak en haalbaarheid. De zogenaamde 'Veldhovense Kwaliteitswijzer' is daarbij gehanteerd, maar ook is er nadrukkelijke gekeken naar de kwaliteiten, betekenis/identiteit, potenties en kansen van en voor het gebied. Vanuit deze integrale benadering is het zogenaamde 'draagvermogen' met betrekking tot nieuwe woningen binnen het gebied bepaald en een duurzaam evenwicht gezocht tussen wonen, landschap, natuur, recreatie en doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatievraagstukken, biodiversiteit/natuurinclusiviteit, energietransitie en mobiliteit. Op bijgaande luchtfoto is aangegeven wat het plangebied betreft (waarbinnen de beoogde ontwikkelingen plaats zullen vinden) maar tevens wat het studiegebied betreft waarbinnen de relatie en samenhang met de omgeving in ogenschouw is genomen.

De gebiedsvisie is opgesteld door MTD Landschapsarchitecten in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Veldhoven, Het Woonbedrijf, Stayinc. en Laride.

## LEESWIJZER

Dit document begint met een kenschets/ruimtelijke analyse van het gebied waarbij de kenmerken, kwaliteiten en kansen voor het gebied worden gedefinieerd als aangrijpingspunten voor nieuwe ontwikkelingen en de gebruiks- en belevingswaarde van het gebied. Tevens is een SWOT analyse uitgevoerd dat heeft geleid tot een 'verhaal van het gebied' (narratief). Vervolgens is een inventarisatie van beleidsuitgangspunten, de eigendomssituatie en een samenvatting van de onderzoeksresultaten op het gebied van milieu, geluid, bodem, water, ecologie, archeologie/cultuurhistorie en ondergrondse infrastructuur (Quick scan uitgevoerd door SWEEO). Vanuit deze onderzoeken en beoogde doelstellingen en ambities is de integrale gebiedsvisie opgesteld en uitgewerkt in verschillende thema's als: wonen, recreatie, natuur, landschap, water, mobiliteit (ontsluiting/parkeren) en duurzaamheid. Naast de kwantitatieve aspecten en inrichtingsprincipes van deze thema's worden aan de hand van referenties en richtbeelden de beoogde uitstraling, identiteit en kwaliteiten van het gebied gedefinieerd.







# KENSCHETS / RUIMTELIJKE ANALYSE



kaartbeeld uit 1920



kaartbeeld uit 1940



kaartbeeld uit 1960



kaartbeeld uit 1980

De ontwikkeling en huidige verschijningsvorm van en rondom het plangebied 'Djept' is goed te begrijpen aan de hand van de historische topografische kaarten. Vóór 1900 maakte het gebied nog onderdeel uit van het typische Brabantse agrarische landschap, met dorpen/gehuchten (o.a. Zeelst), akkers, beekdalen en wegen die de dorpen met elkaar verbonden over de hogere gronden. Dit agrarische landschap had een kleinschalig karakter met houtwallen, hagen, laanbomen, greppels en gemengde agrarische bedrijven/boerderijen met een divers landgebruik (akkers, weilanden, hooilanden en boomgaarden).

Vanaf 1960 heeft er een schaalvergroting van het landschap plaatsgevonden als gevolg van intensivering van de landbouw en ruilverkaveling. Veel van de kleinschalige landschapsstructuren zijn daarbij verdwenen. Binnen het plangebied zijn echter nog enkele relictten van het oorspronkelijke landschap bewaard gebleven, zoals enkele houtwallen, fruitbomen, laanbomen (Djept) en monumentale solitaire bomen. Ook is de hogere ligging van de akker langs de Heerbaan nog visueel herkenbaar.

Vanaf de jaren negentig zijn de nieuwe woonwijken rondom het plangebied in verschillende periodes aangelegd en zijn tegelijkertijd nieuwe wegen aangelegd ter ontsluiting van de woonwijken en afwikkeling naar bijvoorbeeld de A2. Het kaartbeeld van nu laat zien dat het plangebied geheel is omsloten door de omringende woonwijken en dat het gebied op korte afstand is gelegen van het City Centrum. Tevens hebben er enkele recentere ontwikkelingen binnen het plangebied plaatsgevonden, zoals het tuincentrum Groenrijk, enkele nieuwe woningen, de (tijdelijke) Heijmans One woningen en een appartementengebouw van Het Woonbedrijf gelegen aan de rotonde en Smelen.

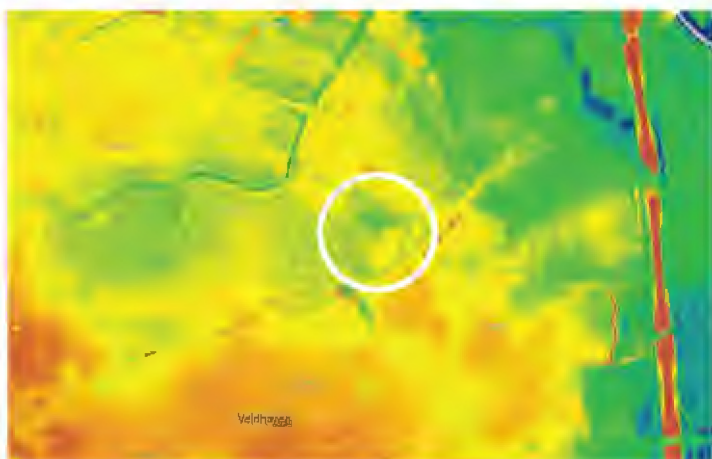
Voor het overige is het gebied nog vrij van gebouwde ontwikkelingen. Kenmerkend en karakteristiek is het oude lint langs Djept, met oudere en nieuwe vrijstaande woningen en de laanbomen van lindes. Op dit moment loopt Djept ter plaatse van de Heijmans One woningen dood, maar op de kaarten is goed te zien dat het feitelijk een oude verbinding is naar het dorpscentrum van Zeelst, maar nu doorsneden is door de Heerbaan. De Polderstraat lijkt te zijn ontstaan door het 'samensmelten' van wegen, die uiteindelijk aansluiten op de omgeving in oost en westrichting. Ook hier liggen er woningen en bijgebouwen langs deze straat, vanuit verschillende tijdsperiodes en met wisselende verschijningsvormen/kwaliteiten.





*'knelpunten' in het gebied*





algemene hoogtekartaat Nederland



geomorfologie



bodemtypes



huidige ontsluiting

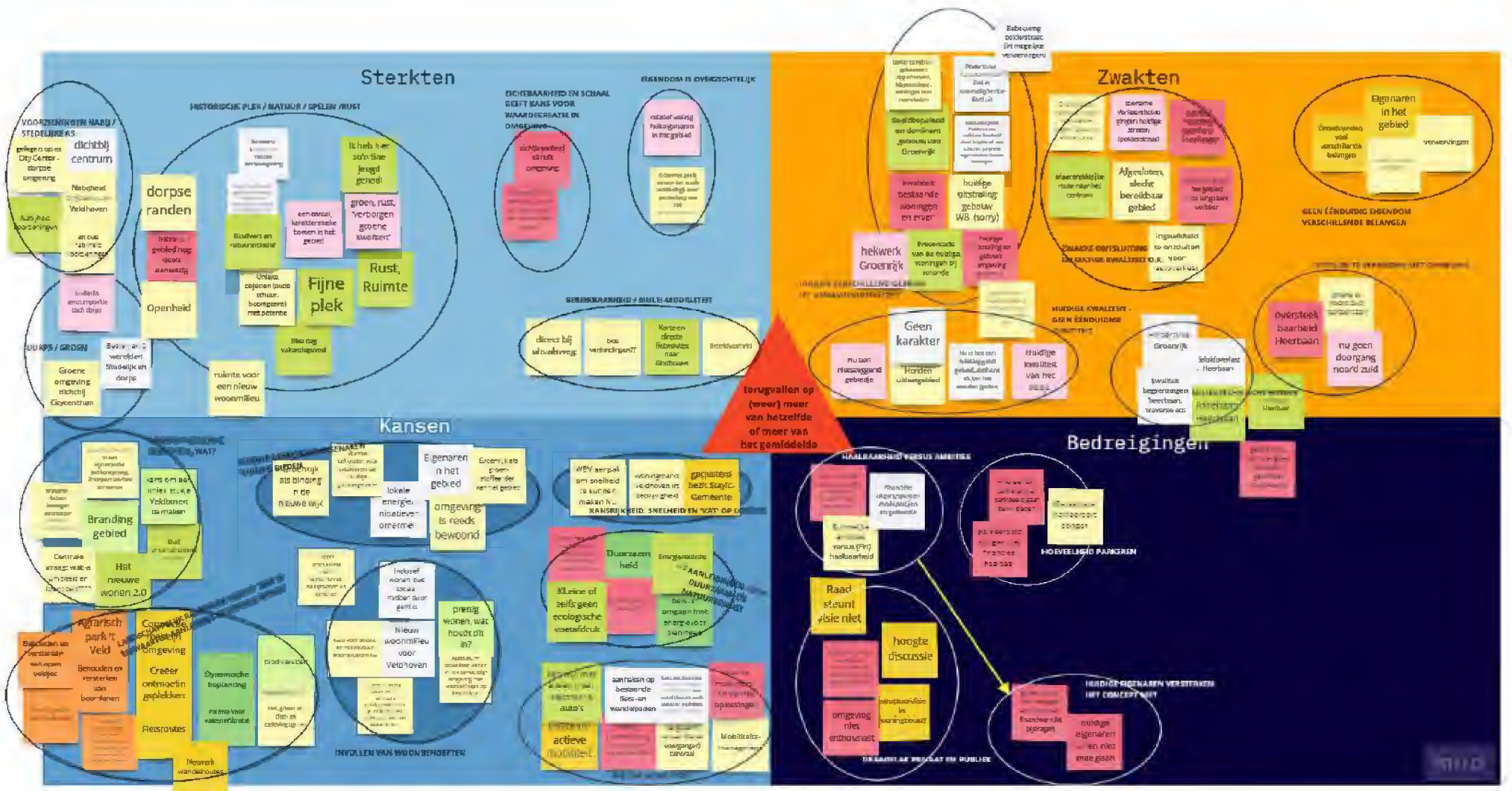
Naast de hoger gelegen akker langs de Heerbaan kent het gebied een gering reliëf, dat geleidelijk afloopt naar het noorden (beek Rundgraaf). Dit geringe reliëf uit zich in lager gelegen delen binnen het plangebied die van nature natter zijn. De bodem bestaat voornamelijk uit lemig fijn zand met een humusrijke bouwvoor ter plaatse van bemeste akkers.

De ontsluiting voor auto's/ (bestemmings-)vrachtverkeer van het gebied beperkt zich tot de twee wegen Djept en de Polderstraat en de aanhaking van Groenrijk en het appartementengebouw van het Woonbedrijf op Smelen. De langzaamverkeer routes beperken zich tot de doorgaande fiets- en voetpaden langs de Heerbaan en Smelen/Travers, die via een onderdoorgang bij de rotonde aansluiten naar Het City Centrum. Voor het overige is het gebied slecht tot niet ontsloten voor voetgangers of fietsers. Langs Smelen/Traverse loopt een busbaan met een dubbele halte ter hoogte van Groenrijk.

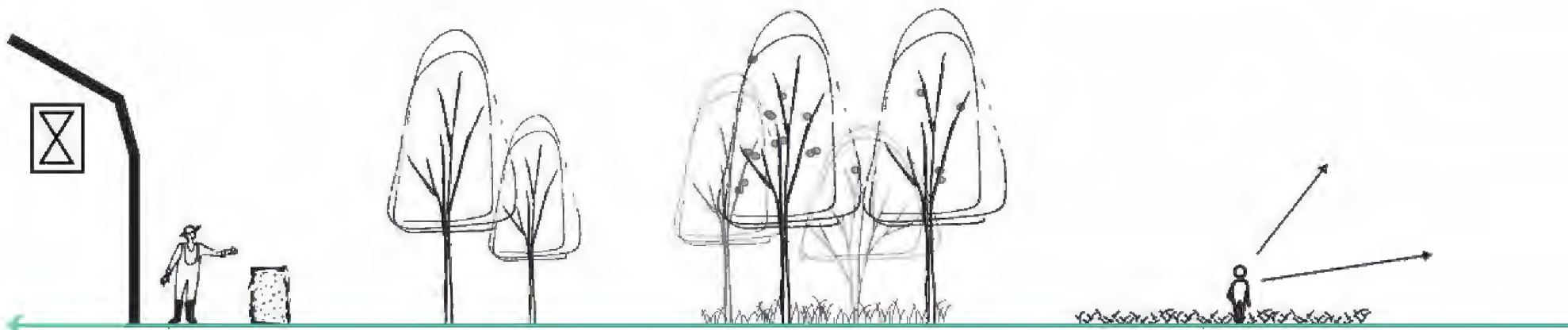
De algehele beleving van het gebied is rommelig en wegen en straatmeubilair zijn in relatief slechte staat. Enerzijds komt dit door de matige inrichting van de openbare ruimte en achterstallig onderhoud anderzijds door het gebruik en de inrichting van sommige particuliere terreinen. Het terrein van Groenrijk heeft een introvert en functioneel karakter, gedomineerd door hekwerken, parkeervoorzieningen, opslag en ruimte voor expeditie. Het entreegebied/ parkeerterrein van het appartementengebouw van het Woonbedrijf heeft onaantrekkelijke inrichting met veel verharding en garageboxen. Aan de zuidzijde van de Heerbaan ligt een langgerekte parkstrook als overgang naar de wijk Zeelst, dat echter door de doorsnijding van de Heerbaan geen ruimtelijke en functionele relatie aangaat met het huidige groene gebied van Djept ten noorden van de Heerbaan.

Vanuit bovenstaande kenschets en ruimtelijke analyse is er een aanvullende SWOT analyse uitgevoerd en zijn de volgende kernwaarden, doelstellingen en ambities gedefinieerd die vertrekpunt kunnen zijn voor de verdere uitwerking en invulling van de gebiedsvisie.





SWOT-analyse (samenvatting)



VEROUDERDE AGRARISCHE WONING

LANDSCHAPSBOMEN

FRUITBOOMGAARD

OPEN WEIDE / AKKERLAND



principedoorsnede in het gebied



## KERNWAARDEN: KANSEN EN AANGRIJPINGSPUNTEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

### wonen en (be-)leven in een agrarisch landschapspark

- In landschapspark Djept woon je in een natuurlijk park waar het agrarische verleden zichtbaar is.
- Boomlanen, houtwallen, boomgaarden en haagstructuren worden afgewisseld met woongebouwen.
- Het agrarische verleden en identiteit van het gebied wordt versterkt door kleine akkertjes, nieuwe boomgaarden en gezamenlijke moestuinen / pluktuinen.
- Het groene en natuurlijke karakter van het gebied wordt tevens versterkt door gradiënten in nat en droog, waar in wadi's, greppels en laagtes tevens de waterberging en infiltratie van regenwater kan plaatsvinden, en natuur zich in kan ontwikkelen en biodiversiteit wordt vergroot.
- De lintbebouwing aan de rand van het plangebied aan Djept wordt versterkt door het plannen van grondgebonden woningen met tuin.
- Het gebied nodigt uit om met lokale energie (of initiatieven) te komen tot allerlei activiteiten zoals educatieve bezoeken van scholieren, kleine kunst-events, culturele uitingen, een moestuin, boomgaard (appelplukdag), etc.



HOUTWAL

BLOEMENRIJK GRASLAND

AGRARISCH VELD

BOOMLAAN

OMHAAGDE VILLA







*bestaande kwaliteiten en karakteristieken in het gebied*



## ontmoeten, bewegen en verbinden

- De landschappelijke structuur van het gebied heeft meerdere ruimtelijke en functionele verbindingen/routes, zowel binnen het gebied zelf als in aansluiting op haar omgeving, waardoor er een grote doorwaadbaarheid wordt gerealiseerd en uitnodigt tot bewegen/spelen, ontmoeten, fietsen en wandelen (ook richting City Centrum en openbaar vervoer).
- Bewoners zijn bewust van hun leefstijl en gezondheid. Ze eten bewust, bewegen graag, kiezen vaak voor hun fiets i.p.v. de auto en gebruiken het park voor hun dagelijkse beweging, samen met hun burens.
- De directe woonomgeving wordt door hen gebruikt voor leuke buurtinitiatieven en wijkactiviteiten.

## dorps en stedelijk

- Djept is een gebied dat past bij de identiteit van Veldhoven. Gelegen aan de stedelijke as die het centrum en de dorpen Zeelst en Oerle met elkaar verbindt.
- De zichtbaarheid van het gebied vanuit de omgeving is beperkt, de verschillen in schaal in het gebied zijn divers; Dit geeft aanleiding om een éénduidige identiteit op te bouwen en de beleving als totaal (incl. omgeving) te vergroten met een kwaliteitsimpuls van het gebied.
- Het voormalige dorps-groene karakter en de historische 'herinneringen' aan Djept kunnen deze mogelijke peiler vormen van een nieuwe identiteit en het verbeteren van de omgevingskwaliteit: rust, ontmoeten, spelen, bewegen, wonen.
- Een landschapspark dat gebruiks -en belevingswaarde heeft voor de bewoners en gebruikers van Djept en ver daarbuiten. Waar gewandeld en gefietst wordt en genoten kan worden van het landschap. Dat tevens bewoners huisvest, omsloten door het landschap en bezoekers trekt om te verblijven, wandelen en fietsen.
- Het gebied blijft geen 'eilandje', maar krijgt verbindingen met het omliggende gebied waardoor bestaande wandel- en fietsroutes worden uitgebreid in Djept. Het geeft 'leven' aan Djept en biedt zodoende kans voor vele Veldhovenaren in de omgeving om te genieten van het groen.
- Een nieuw woonmilieu voor Veldhoven. Waarvan Veldhoven geen 2e kent. Daar waar het dorps en het stedelijke raakt en samenkomt. De voorzieningen liggen op korte afstand; zoals het City centrum; ideaal voor een nieuw woonmilieu.
- Huidige eigenaren in het gebied en 'lokale energie' kunnen extra betekenis geven aan de plek. Zij kunnen het gebiedsconcept versterken: Groenrijk, horeca, wandelen, fietsen, educatieve activiteiten, wijkmoestuin, boomgaard (appelplukdag), etc.
- Daarmee kunnen enerzijds behoeften van eigenaren in het gebied bijdragen aan het gebied(sconcept) en wordt de gebruiks- en belevingskwaliteit van het gebied vergroot. Anderzijds zal dit het draagvlak vergroten (belangen- en waardecreatie) doordat lokale eigenaren mede betekenis kunnen geven aan de plek. Door samenwerking kunnen geldstromen in het gebied aan elkaar gekoppeld worden en kan de haalbaarheid (financieel en gebruik-technisch) worden vergroot. WIN-WIN.
- Door samenwerking met Groenrijk kan bovendien dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden bewerkstelligd, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke haalbaarheid.







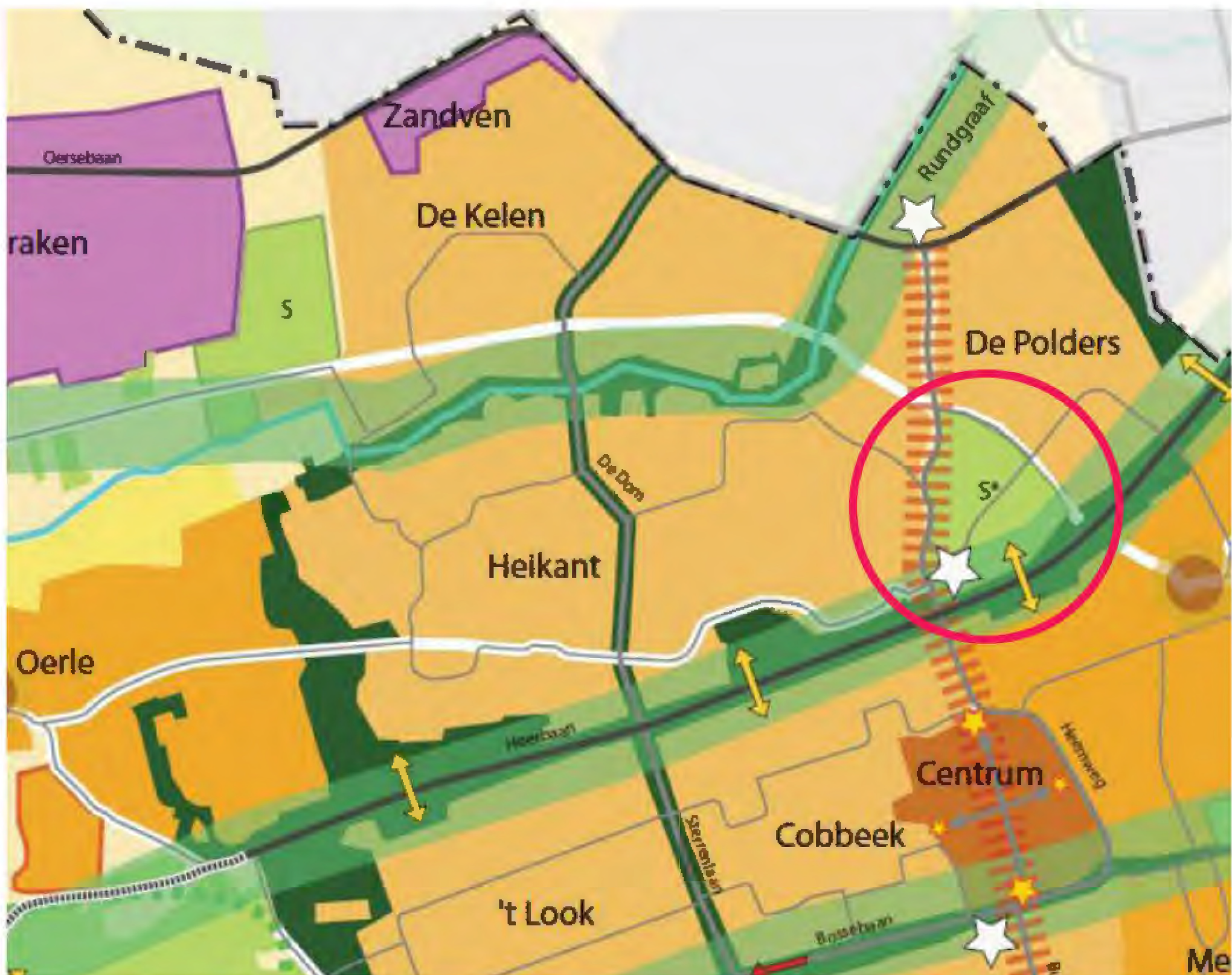
## landschapstructuur: zorgvuldige inpassing van gebouwen en infrastructuur

- Bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven zoveel mogelijk behouden. De woongebouwen worden zorgvuldig gepositioneerd in het landschap. Zij mogen gegeven de opgave, het landschap zo min mogelijk verstoren. Datzelfde geldt voor het parkeren.
- Door het groen nauwkeurig te plaatsen kunnen parkeervoorzieningen uit het zicht worden onttrokken; dit heeft een zorgvuldige studie van locatie en vorm van parkeervoorzieningen en de inpassing daarvan in de landschappelijke structuur.
- Aanwezigheid van openbaar vervoer in de omgeving is een pré. De bereikbaarheid van haltes is een aandachtspunt en wordt vanuit het plan opgelost. Door een goede verbinding met openbaar vervoer routes vanuit het gebied zal het autogebruik (en dus parkeerbehoefte) afnemen.
- Bovendien zijn in het plan fiets- en wandelpaden voorzien die meerwaarde krijgen voor de omgeving zodra deze aangesloten worden op bestaande wandel -en fietsroutes.
- Nieuwe mobiliteit en meer focus op langzaam verkeer maakt dat de huidige zwakke ontsluiting van het gebied verbeterd wordt en heeft een aantakking van de fiets- en wandelroutes in het gebied op bestaande routes buiten het plangebied. Door minder parkeren toe te passen met toepassing van mobiliteitsmanagement kan de haalbaarheid (ruimtelijk en financieel) verbeteren.

## strategie & proces

- De gebiedskwaliteit en gebruik van het gebied door omwonenden/stadsdeel-bewoners geeft een toegevoegde waarde in het woonmilieu van de omringende wijken.
- Door een overzichtelijk eigendom (Stayinc en gemeente bezitten gezamenlijk grootste deel van het gebied) en het feit dat er geen afhankelijkheid is van de mate waarin huidige eigenaren in het gebied meedoen in de transformatieslag, kan de ontwikkeling van het gebied geborgd worden.
- De kwaliteit van het gebied neemt desalniettemin toe met de mate van samenwerkingsbereidheid van de huidige eigenaren in het gebied. De ontwikkeling van Djept is er echter niet van afhankelijk. Ook op termijn zouden eigenaren desgewenst alsnog binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie de transformatie van hun bezit kunnen inzetten. Niemand wordt daarin gedwongen.
- Het is wenselijk ergens ter hoogte van de Polderstraat een ruimtelijke verbinding te maken tussen noord Djept en zuid Djept. Meerdere locaties in het plangebied komen daarvoor in aanmerking binnen de gebiedsvisie.
- Het bevorderen van gebruik van openbaar vervoer, toepassen van mobiliteitsmanagement en het optimaliseren van verbindingen met de omgeving verbeteren het totale gebied, heeft een meerwaarde voor omwonenden en zal een positief effect hebben op de waardeontwikkeling van het vastgoed.
- De balans tussen wonen, groen en beleving van het gebied zal van belang zijn voor het vinden van publiek en privaat draagvlak. Het realiseren van woonprogramma's in zowel het vrije sector, als het sociaal domein en middeldure huur/koop borgt een gemengd gebied, bereikbaar voor alle huishoudens.
- Na het vaststellen van de gebiedsvisie gaan partijen hun samenwerking voortzetten met de uitwerking van de ontwikkelprincipes en ontwikkelstrategie op hoofdlijnen voor het gebied.
- Dit resulteert enerzijds in een aanpak voor inrichting van het landschap en aanleg van wegen, paden etc.
- Anderzijds resulteert dit in een aanpak op deelplan niveau (3-4 deelgebieden) voor de opstalontwikkeling en het bouwen van de woningen.
- Parallel aan dit traject zal het bestemmingsplanproces worden ingezet om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan behorend bij de uitgangspunten van de gebiedsvisie.





*Uitsnede uit de kaart behorend bij de ruimtelijke structuurvisie van de Gemeente Veldhoven die opgesteld werd in maart 2009.  
Het projectgebied is weergegeven als stadspark (te realiseren) met een accent op de stedelijke as.*






# RUIMTELIJKE KADERS & RANDVOORWAARDEN







## Buitengebied

-  Bestaand bos
-  Kempenlandschap
-  Beekdallandschap
-  Oerle Noord West (te realiseren)
-  Boszone
-  Landbouwzone
-  Recreatiezone
-  Natte natuurparel
-  Buurtschap
-  Bovenlokale voorzieningen





## Groenstructuur

-  Groengebieden
-  Groene structuren
-  Sportvelden
-  Verbinding langzaam verkeer
-  Ruimtelijke verbinding

## Verkeersstructuur

-  Wegen
-  Hoofdontsluiting
-  Hoofdontsluiting (te realiseren)
-  Historische structuren
-  Transferium
-  Zoeklocatie aansluiting A67




## Dorpsstructuur

-  Dorpsstructuur
-  Dorpskern
-  Zoekzone afronding
-  Zilverackers (te realiseren)




## Planmatige uitbreidingen

-  Planmatige uitbreidingen

## City Centrum

-  City Centrum
-  Accent Centrum
-  Verbinding accenten

## Stedelijke As

-  Stedelijke As
-  Accent stedelijke as
-  Stadspark (te realiseren)

Er zijn meerdere beleidsstukken die richting geven aan de ontwikkeling van Djept, gezien vanuit een grotere visie en verschillende doelstellingen en ambities van de gemeente Veldhoven. In het kader van deze gebiedsvisie gelden de volgende ruimtelijke kaders en randvoorwaarden:

- Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven
- Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit Veldhoven
- Groenbeleidsplan 2009-2019 gemeente Veldhoven
- Woonvisie 2016 / Brainportprincipes gemeente Veldhoven
- Eigendomssituatie
- Vigerend bestemmingsplan
- Parkeernormennota gemeente Veldhoven

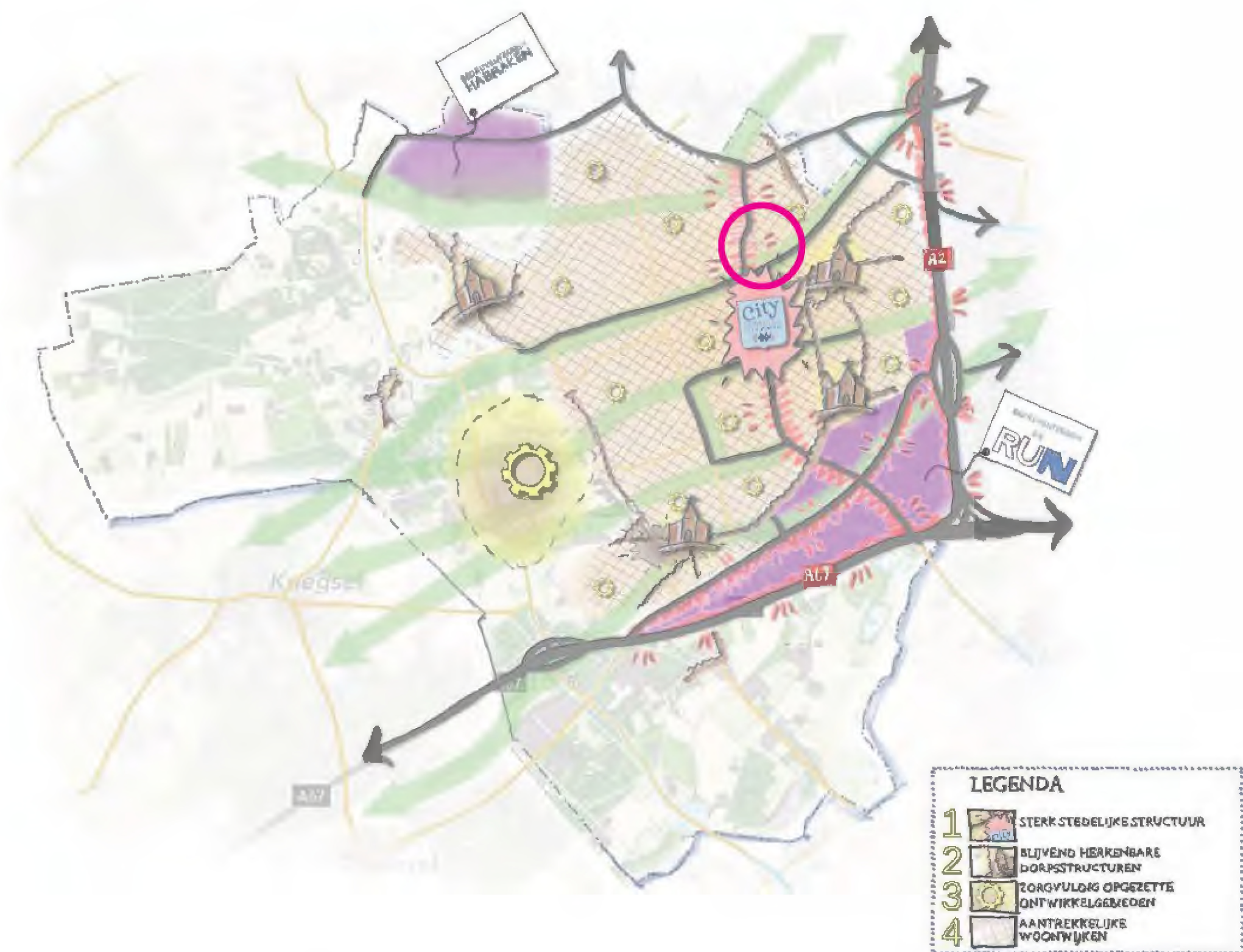
## RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE VELDHOVEN

De gemeente Veldhoven heeft in 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' opgesteld. In deze visie heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In zijn algemeenheid staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. De belangrijkste opgave is om het stedelijke en dorps karakter van Veldhoven in de Brainportregio op een duurzame wijze te ontwikkelen. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke as, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorps karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder versterken.

### VERTALING NAAR GEBIEDSVISIE DJEPT

De ontwikkeling van Djept is zeer geschikt om bovengenoemde ambities en doelstellingen te verenigen in één gebiedsvisie. Langs de Traverse/Smelen kan stedenbouwkundig met nieuwe appartementengebouwen versterking en herkenbaarheid gegeven worden van de 'Stedelijke as', met als letterlijk en figuurlijk hoogtepunt een bijzonder torengebouw richting de rotonde (in de Structuurvisie aangeduid met een witte ster). Ook langs de Heerbaan kan stedenbouwkundig een 'opmaat' naar de stedelijke as en het City Centrum gemaakt worden door appartementengebouwen, met daartussen ruimte voor veel groen om het bijzondere karakter van het park te waarborgen. In aansluiting op de interne wegen/linten is er ruimte voor bestaande en nieuwe grondgebonden woningen, die het dorps en agrarische karakter van het gebied versterken. Hierdoor ontstaat er een dynamiek en verscheidenheid in woonvormen en doelgroepen.





Kernwaardenkaart behorend bij het ambtiedocument voor de ruimtelijke kwaliteit van Veldhoven opgesteld in mei 2019.



## AMBITIEDOCUMENT RUIMTELIJKE KWALITEIT VELDHOVEN

Dit ambitiedocument kan in het kader van de omgevingswet gezien worden als opmaat naar de toekomstige omgevingsvisie. Het vervangt de huidige welstandsnota en het legt de accenten op de 'uitstraling', 'herkenbaarheid', en 'architectuur' van Veldhoven. In deze visie wordt de gezamenlijke ambitie voorop gesteld en wil de gemeente participeren door regels weg te nemen, los te laten en extra informatiemomenten in te plannen samen met de omgeving.

Veldhoven maakt onderdeel uit van de Brianportregio waarvan de omgevingskwaliteit met zowel internationale allure als regionale identiteit en diversiteit mede bepalend is voor de kracht van Veldhoven. Van belang is dat Veldhoven haar eigen identiteit hierin niet verliest, herkenbaar blijft, maar tegelijkertijd ook meegaat met de tijd en haar regionale positie. Het voorop stellen van een aantal kernwaarden moet een leidraad vormen voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied.

De eerste kernwaarde benadrukt het streven naar een sterke stedelijke structuur op strategische punten waar de groene en stedelijke kant van Veldhoven letterlijk samenkomen.

Als tweede kernwaarde moet er een blijvend herkenbare dorpsstructuur in acht gehouden worden. De ambitie is om in te zetten op bebouwing met historische kenmerken die gebiedeigen zijn.

In de derde kernwaarde wordt er beschreven dat er ingezet moet worden op diversiteit van wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en bijzondere architectuur. Eenzijdigheid van de woningvoorraad is een bedreiging.

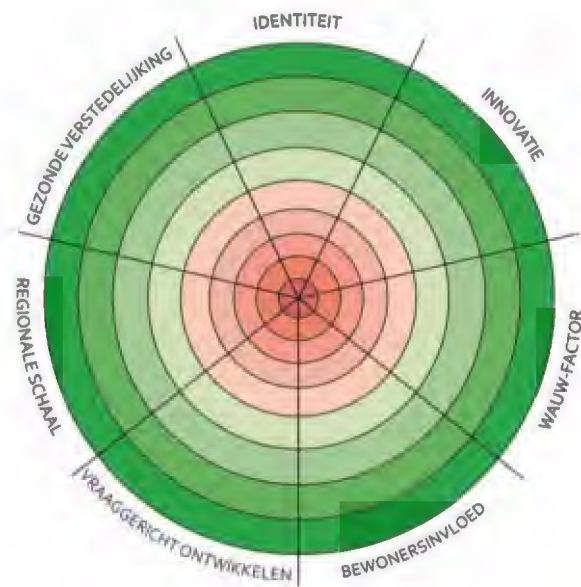




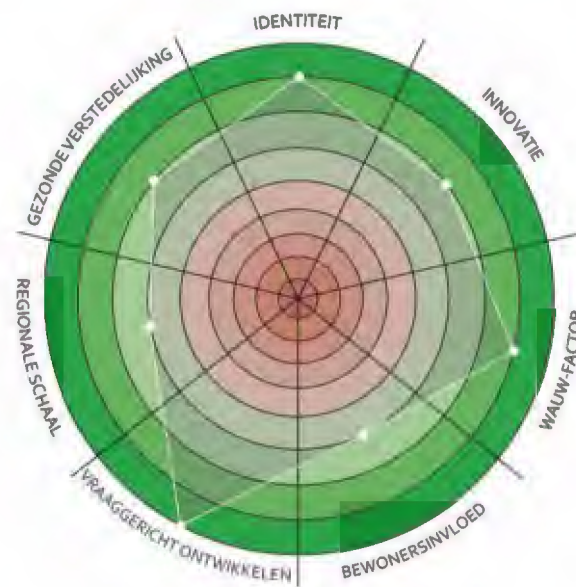
huidige wijkgroenstructuur De Polders



gewenste wijkgroenstructuur De Polders



Afbbeelding 1: Lege ambitie



Afbbeelding 2: fictief voorbeeld van ingevulde ambitie.

Bron: Brainportprincipes 5 maart 2020

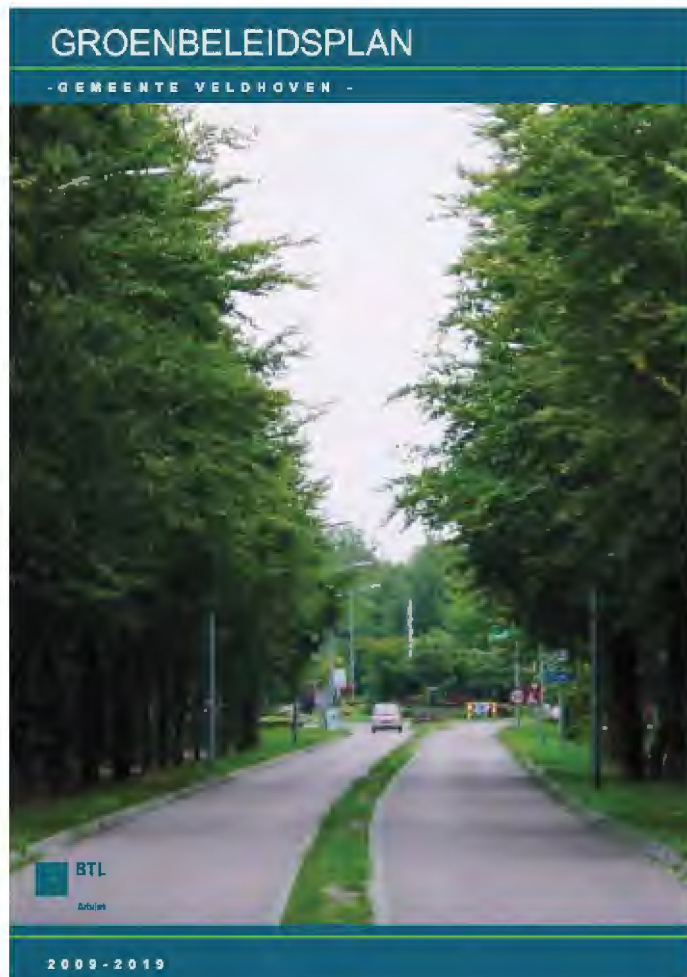
## VELDHOVENSE KWALITEITSWIJZER



Veldhovense kwaliteitswijzer



## GROENBELEIDSPLAN 2009-2019 GEMEENTE VELDHOVEN



*Groenbeleidsplan gemeente Veldhoven  
opgesteld in augustus 2009 door BTL Advies*



*Brainportprincipes 5 maart 2020*

In het Groenbeleidsplan wordt inzichtelijk gemaakt welke belangrijke groenstructuren binnen de gemeente aanwezig zijn en welke kwaliteiten en functies deze structuren hebben. Het moet er voor zorgen dat de stedelijke- en wijkgroenstructuur nu en in de toekomst bijdraagt aan een aantrekkelijk en duurzaam woon- en werkklimaat. Voor de gebiedsvisie Djept betekent dit dat bestaande groenstructuur en groene kwaliteiten moeten worden behouden, zoals de laanstructuur langs Djept, maar dat tegelijkertijd deze structuren moeten worden versterkt, zoals het doortrekken van de laanstructuur langs Djept naar Zeelst als ook langs de Polderstraat.

Doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en vergroten biodiversiteit geven aanleiding om het gebied zo groen mogelijk in te richten, waardoor hittestress wordt verminderd en regenwater op een natuurlijke wijze kan worden geborgen en geïnfiltreerd en overlast bij piekbuien wordt voorkomen. Tevens kan met een inheems en divers beplantingssortiment een belangrijke bijdrage worden geleverd aan vergroting van de biodiversiteit en duurzaam groenbeheer, waarbij zowel te kort als teveel aan water geen gevolgen hebben voor de kwaliteit van de groenvoorzieningen.

## WOONVISIE 2016 EN BRAINPORTPRINCIPES GEMEENTE VELDHOVEN

Als vertrekpunt voor deze gebiedsvisie gelden de Woonvisie van Veldhoven (2016 ev) als ook de Brainportprincipes 2020, die weer voor Veldhoven verder zijn uitgewerkt in de Veldhovense Kwaliteitswijzer. Hierin wordt ondermeer de woningbehoefte en de wijze waarop dat gerealiseerd kan worden als vertrekpunt aangehouden, waarbij de locatie Djept als verdichtingsopgave gezien kan worden. De kwalitatieve eisen die daarbij gesteld worden aan deze verdichtingsopgave zijn vertrekpunt voor deze Gebiedsvisie, als ook de verdeling van het programma sociaal, middenhuur/koop en vrije sector/ dure koop en huur.







## EIGENDOMSSITUATIE



De eigendomssituatie binnen het plangebied heeft er mede toe geleid dat deze Gebiedsvisie is geïnitieerd door de gemeente Veldhoven icm het Woonbedrijf en Stayinc. Het totale gebied beslaat ruim 12 hectare, waarvan ongeveer 3 hectare in eigendom is van de gemeente Veldhoven, ongeveer 3 hectare in eigendom is van stayinc en het overige verdeeld is over verschillende particuliere eigenaren, waarvan Groenrijk ongeveer 1,7 hectare beslaat.

## VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

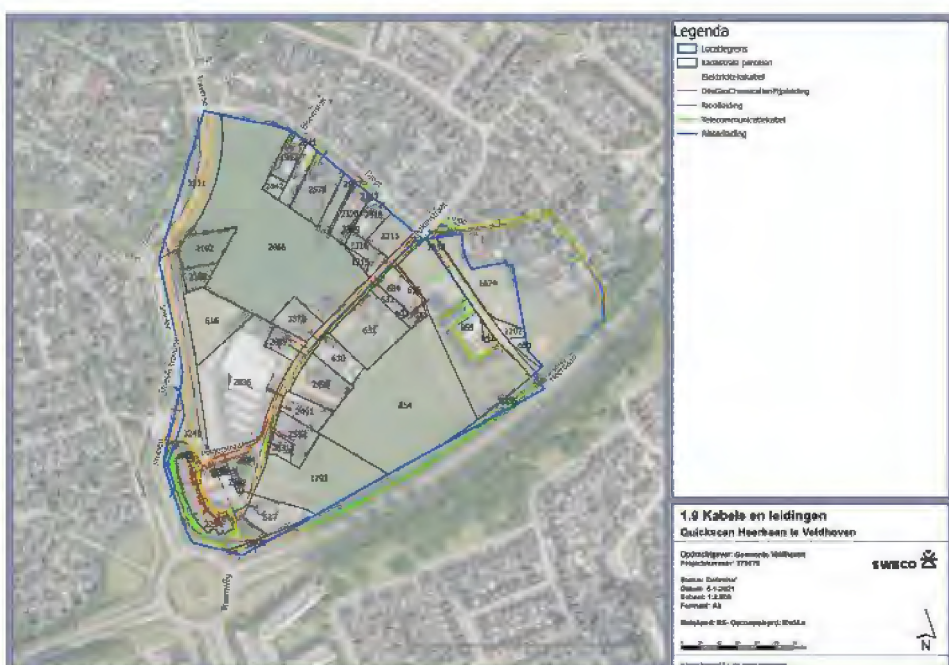
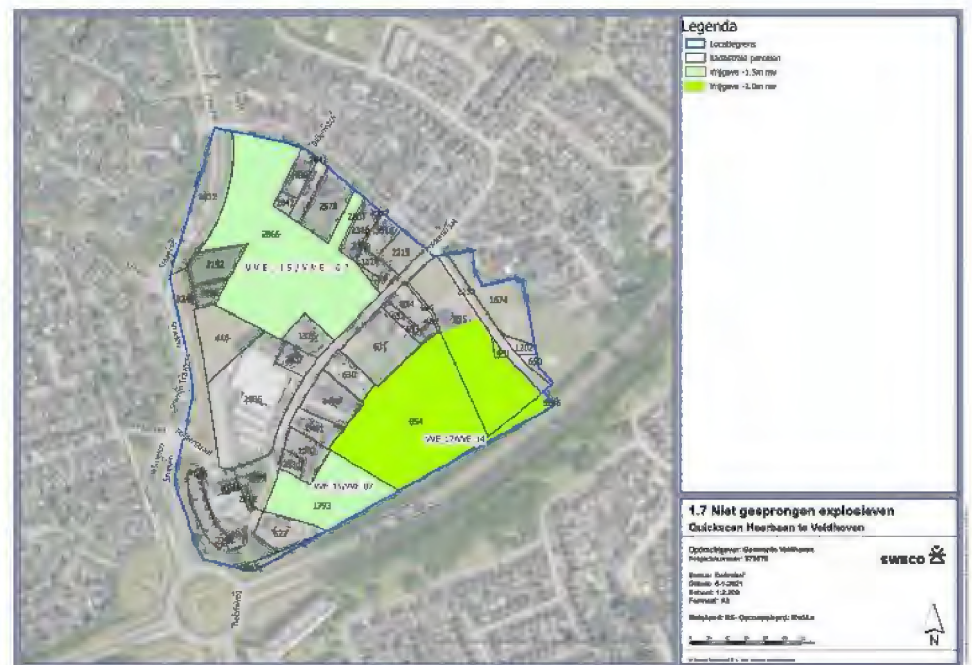
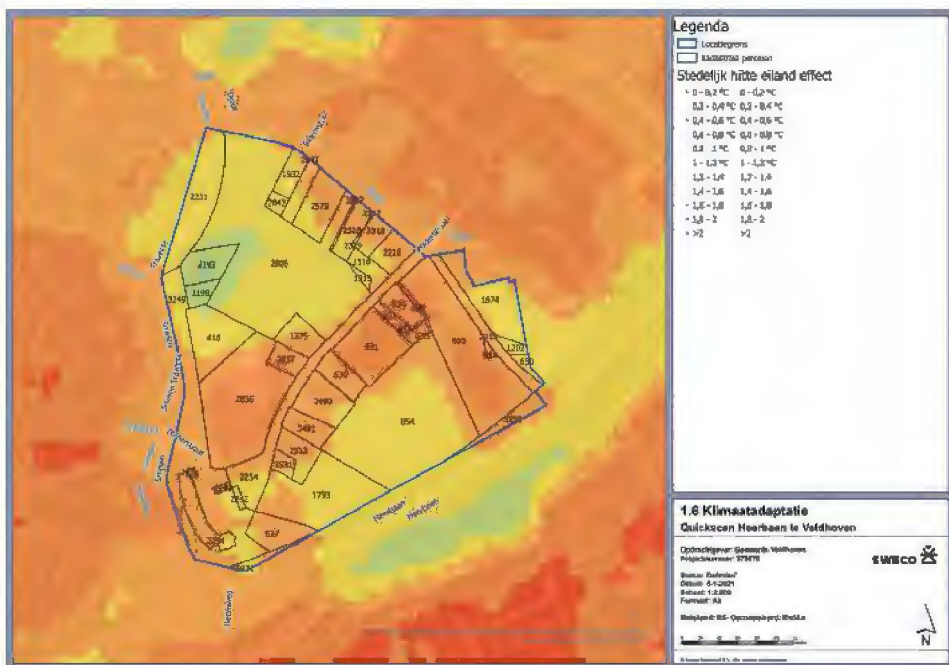
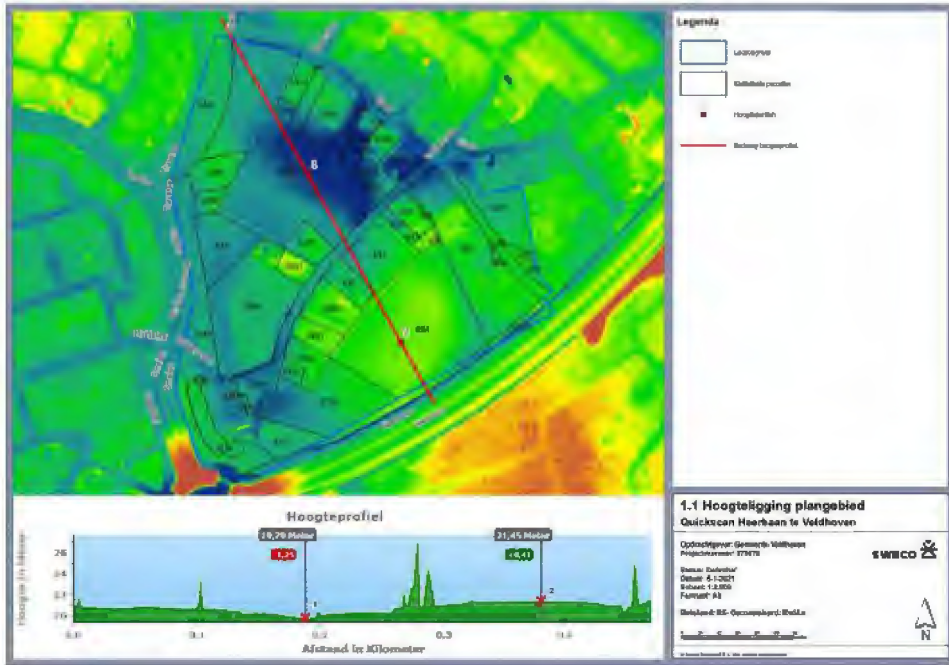
Het vigerende bestemmingsplan laat zien dat de eigendommen van de gemeente en Stayinc de bestemming agrarisch, groen en verkeer hebben. Er zal dus een bestemmingsplan wijziging moeten plaatsvinden om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	letterlekenaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	<b>Figuren</b>
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2008
verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
waterstaat	plangebied
leiding	<b>Gescande kaarten</b>
waarde	plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
bouwvlak	plangebied

## PARKEERNORMENNOTA GEMEENTE VELDHOVEN

De gemeente heeft verschillende beleidsstukken die bepalend zijn voor de randvoorwaarden en doelstellingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en parkeren. Voor deze Gebiedsvisie geldt de huidige GVVP en parkeernormennota, maar tevens een doorkijk naar de parkeernormennota die in 2021 vastgesteld moet gaan worden. Zonder in detail te treden is het uitgangspunt van deze gebiedsvisie dat het aan moet sluiten bij de geldende en nog vast te stellen parkeernormen, maar ook het beleid en de doelstellingen van de gemeente op het gebied van terugdringen van het autogebruik, stimuleren van fietsen en wandelen en aantrekkelijker/verbeteren maken van openbaar vervoer. Ook dient nagedacht te worden over oplossingen die het autogebruik moeten terugdringen, zoals deelauto's en comfortabele fietsenstallingen in de gebouwen als ook aantrekkelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers.







# QUICK SCAN OMGEVINGSASPECTEN

In opdracht van de initiatiefnemers is in januari 2021 ten behoeve van de gebiedsvisie een quick scan uitgevoerd door SWECO met betrekking tot omgevingsaspecten zoals: geluid, ecologie, milieu (bodemkwaliteit/vervuiling), kabels en leidingen, archeologie, cultuurhistorie, explosieven en waterhuishouding. Uit deze quick scan zijn geen zaken naar voren gekomen die in grote mate de beoogde ontwikkelingen van het gebied beperken. Er zijn wel aandachtspunten en mogelijke nadere onderzoeken nodig en dienen er ontheffingen/vergunningen nog te worden verleend. Met belangrijke aspecten zoals geluid, kabels en leidingen en natuurlijk relief is in de gebiedsvisie reeds rekening gehouden.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het rapport 'Quick scan gebiedsontwikkeling Heerbaan Veldhoven' van SWECO. (5 januari 2021)

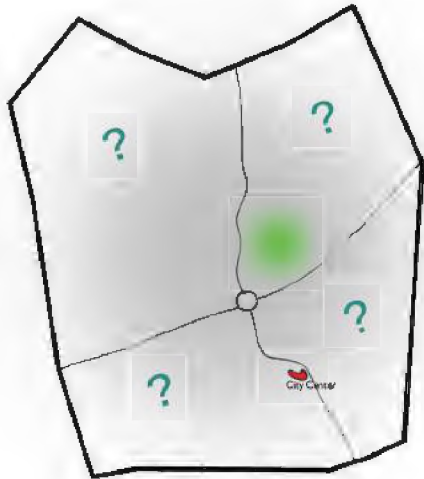






# INTEGRALE GEBIEDSVISIE

## vertrekpunten



*huidige situatie*

Vanuit de gebiedsanalyse, gebiedskenmerken en de SWOT-analyse zijn kernwaarden, doelstellingen, ambities en aangrijpingspunten geformuleerd die vertrekpunt van denken zijn geweest voor het verder uitwerken van de gebiedsvisie.

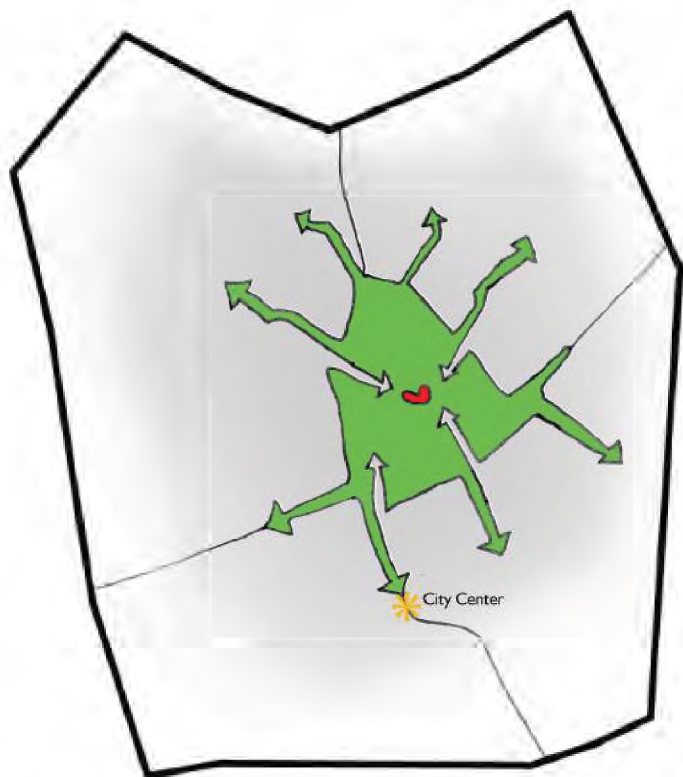
Tegelijkertijd zijn de ruimtelijke kaders, zoals deze zijn geformuleerd in de woonvisie Veldhoven en de brainportprincipes (voor Veldhoven vertaald naar de 'Veldhovense Kwaliteitswijzer) en de mobiliteitsvisie van de gemeente Veldhoven ten aanzien van autogebruik, parkeernormen, stimuleren langzaamverkeer (fiets en voetganger) als ook openbaarvervoer, vertrekpunt geweest voor de Gebiedsvisie. Ook de doelstellingen en ambities van de gemeente Veldhoven op het gebied van duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie en natuurwaarden/biodiversiteit hebben een grote rol gespeeld bij het opstellen van deze Gebiedsvisie.

## draagvlak en voorbeeldfunctie

Bij het opstellen van de visie is zorgvuldig gekeken naar de belangen die er spelen bij de huidige bewoners, gebruikers en grondeigenaren, zowel binnen het plangebied zelf als de aangrenzende woonwijken. De Gebiedsvisie is er op gericht om het draagvlak en enthousiasme bij deze partijen zo groot mogelijk te krijgen, waarbij ook inbreng van en samenwerking met de omgeving nog verder gestalte zal krijgen.

Daarnaast staat deze Gebiedsvisie een ontwikkeling voor die een voorbeeldfunctie kan zijn van een verdichtingsopgave binnen de gemeente Veldhoven, waarbij rekening is gehouden met alle belangen en doelstellingen, de juiste afwegingen zijn gemaakt en tevens op draagvlak kan rekenen.

De Gebiedsvisie heeft daarom een zeer integraal karakter en probeert de doelstellingen en ambities te verenigen in één planconcept, waarbinnen de functies elkaar versterken en er win-win oplossingen kunnen worden gerealiseerd.



*planconcept*





landschappelijk raamwerk: inspiratiebeeld



## LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK



Startpunt van denken zijn de gebiedskenmerken (identiteit) en de betekenis van het landschap nu maar ook voor de toekomst van dit gebied. Het hoofdconcept voor het gebied gaat hierbij uit van een landschappelijk raamwerk dat te allen tijde de basis moet zijn voor andere ontwikkelingen en gebruik zoals wonen, ontsluiting en parkeren. Het zoeken is naar de 'draagkracht' van dit landschap en het juiste evenwicht van functies zonder dat dit ten koste gaat van de betekenis en samenhang van het landschappelijke raamwerk. Binnen dit landschappelijke raamwerk kunnen landschapgebonden functies als natuurontwikkeling, recreatie, spelen, waterberging, beleving en ontspanning optimaal worden ingepast. Deze functies zijn zodanig ingebracht in het landschap dat ze enerzijds de gebiedskenmerken versterken (agrarisch verleden, kleinschaligheid, diversiteit, dorps karakter) en anderzijds nieuwe kwaliteiten en betekenis aan het gebied toevoegen. Denk hierbij aan zowel het gebruik van dit landschap op de eerder genoemde thema's door de huidige bewoners en bewoners uit de omliggende woonwijken als aan de nieuwe toekomstige bewoners.

Vanuit ontwerp onderzoek, dat heeft geleid tot een inspiratieschets, heeft de basis van het landschappelijke raamwerk inhoud en vorm gekregen (blz. 32). Vervolgens zijn hierin alle beoogde ontwikkelingen en functies ingepast en afgewogen op de vertrekpunten van denken en de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden, zoals deze eerder in deze rapportage zijn genoemd.

Dit heeft geleid tot de integrale gebiedsvisie tekening (blz.32). Gezien de complexiteit en veelzijdigheid van de opgave wordt vervolgens de gebiedsvisie in onderdelen en per thema verder toegelicht en verbeeld.

Deze thema's zijn:

- natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaam
- langzaamverkeer, spelen en ontmoeten
- auto ontsluiting en parkeerprincipes
- woonprogramma en overige gebouwde functies
- overige ontwikkelopties





integrale gebiedsvisiekaart



AGRARISCH  
LANDSCHAPSPARK



CONNECTIE MET  
ZIJN OMGEVING



DUURZAAMHEID



UITSTRALING  
GEBIED







waterberging in wadi's en greppels



vergroening t.b.v. voorkomen hittestress + infiltratie regenwater

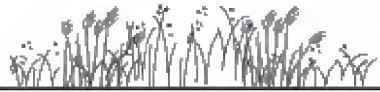


duurzame energie

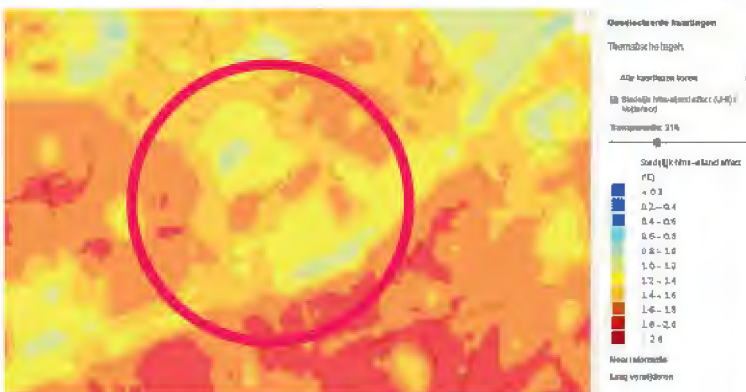


vergroten biodiversiteit





## natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaam



Het concept van de gebiedsvisie is er op gericht om optimaal invulling te geven aan een natuurinclusieve, klimaatadaptieve en duurzame woon en leefomgeving.

### Natuurinclusief:

Het landschap cq de openbare ruimte wordt zodanig ingericht dat er veel differentiatie en omstandigheden worden gecreëerd voor beplantingen en biotopen die bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit en gebiedseigen/inheemse beplantingen. Denk daarbij aan natte/moerasachtige delen in het landschap (wadi's, greppels, poelen) waar watergerelateerde flora en fauna zich op een natuurlijke wijze kan ontwikkelen. Tevens wordt het landschap ingericht met gebiedskarakteristieke landschapselementen zoals fruitbomen, houtwallen, struwelen, hagen, kleine bosjes en markante solitaire bomen en lanen. Ook hier worden beplantingen toegepast die natuurlijke waarden genereren voor insecten, vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. Grotere groenvlakken zoals speelweiden en veldjes worden ingericht en beheert als bloemrijke graslanden of kleine agrarische akkertjes, passend bij het verleden en de identiteit van dit gebied. Tevens kunnen voorzieningen toegepast worden die de natuur bevorderen zoals insectenhotel, vleermuizenkasten, bijenkasten en nestkasten voor vogels. Naast de waarden die het gebied hiermee kan verkrijgen voor de natuur is het ook voor de huidige en toekomstige bewoners een gebied waar de natuur kan worden beleefd en heeft ook een educatieve functie. Daarnaast moet er voldoende aandacht zijn voor natuurinclusief bouwen. Voorbeelden hiervan zijn; groene gevels / daken, nestgelegenheid in gevels, etc.

### Klimaatadaptief:








Het concept voor het gebied biedt meerdere mogelijkheden voor de klimaatvraagstukken. Als eerste wordt het toepassen van verhardingen tot het minimum beperkt en waar mogelijk waterdoorlatende/passerende verhardingen toegepast, waardoor het gebied veel ruimte biedt voor het infiltreren en bergen van regenwater. Hierdoor hoeft het regenwater niet te worden afgevoerd in riolen en wordt overlast bij piekbuien voorkomen. Tegelijkertijd wordt door het groene karakter van de openbare ruimte hittestress voorkomen, door zowel het 'ontharden' van de openbare ruimte als de verkoelende werking van beplantingen door verdamping en schaduw.

### Duurzaam:

Duurzaamheid is een breed begrip. Voor dit gebiedsconcept uit zich dat in duurzaam materiaalgebruik, zowel in de openbare ruimte als bij de toekomstige gebouwen (er is aandacht voor circulair, CO2 en milieubelasting), gemakkelijk te beheren landschap (extensief), het toepassen van duurzame energiebronnen (zoals zonne-energie en/of warmte-koude energie).





- |  |   |  |
|--|---|--|
|  <i>landschap</i>              |  <i>landschap gecombineerd met wonen</i> |  <i>vergroening Groenrijk</i> |
|  <i>doorgaande fietsroutes</i> |  <i>fietsroute op rijbaan</i>            | <b>S</b> <i>speelplek</i>  |
|  <i>fiets- en wandelroute</i>  |  <i>wandelroutes</i>                     | <b>O</b> <i>ontmoetingsplek</i>  |
|  |   | <b>H</b> <i>optie horeca</i>   |





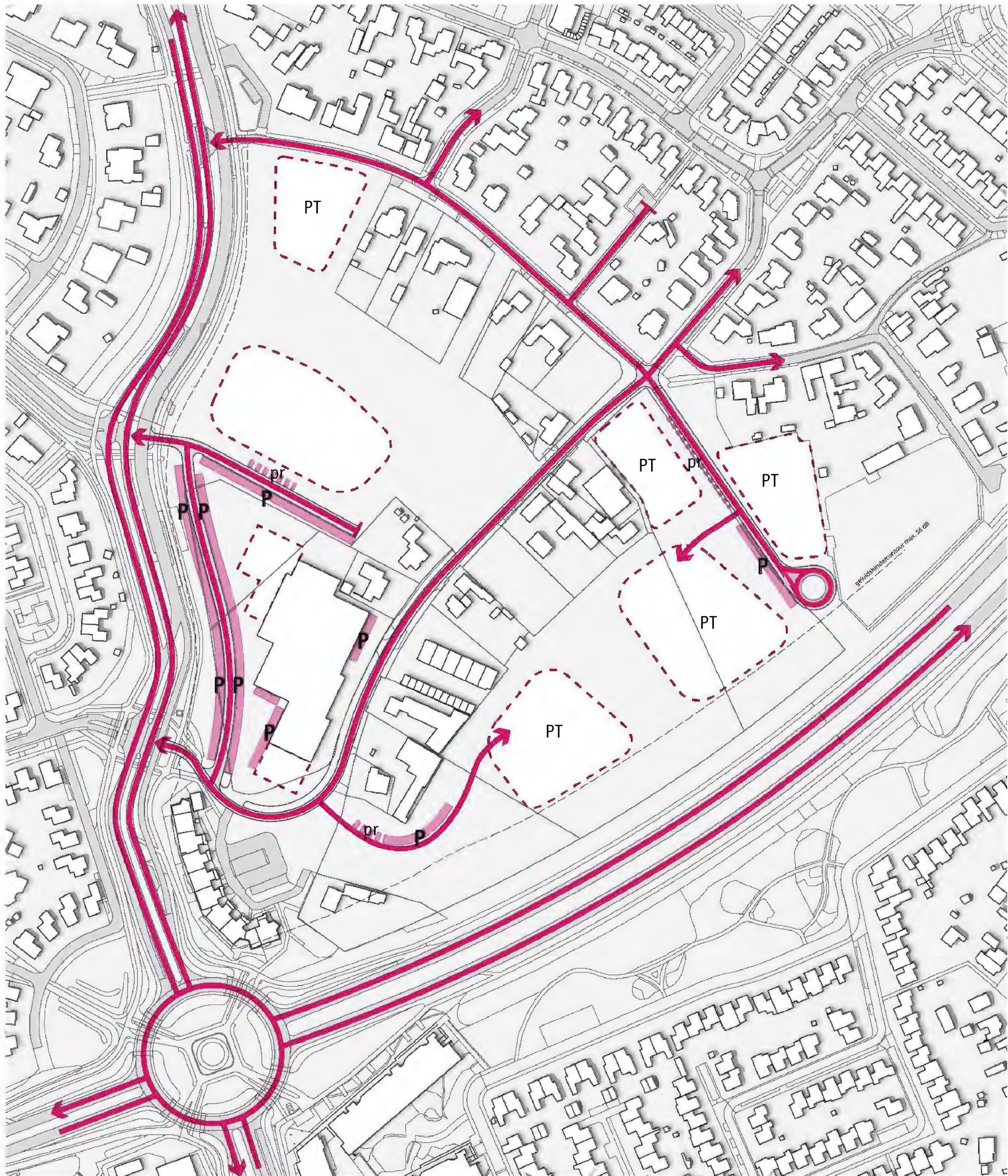
## langzaam verkeer, spelen en ontmoeten



Het concept voor het gebied is er op gericht om het gebruik van het landschap voor wandelen, fietsen, spelen, ontmoeten en ontspannen te stimuleren en aantrekkelijk te maken. Dit heeft geleid tot een fijnmazig netwerk van wandelpaden, struinpaden, fietspaden, speelplekken en ontmoetingsplekken. De ontmoetingsplekken en speelplekken sluiten qua inrichting en gebruik aan bij het agrarische en natuurlijke karakter van het gebied. Denk daarbij aan natuurlijke en avontuurlijke speelplekken, gecombineerd met landschapselementen als wadi's en bosjes. Voor het stimuleren van ontmoeten en de sociale cohesie van het gebied en de omgeving wordt gedacht aan enkele 'hotspots', zoals een buurtfunctie van de horeca van Groenrijk, die rechtstreeks wordt aangesloten op het langzaamverkeer netwerk in het gebied, maar tevens een mogelijk centrale ontmoetingsplek in het gebied (huiskamer), bijvoorbeeld een oude schuur die daarvoor verbouwd en ingericht kan worden, gecombineerd met een buitenomgeving die gebruikt kan worden voor gezamenlijk tuinieren, ontmoeten en buurtevenementen.

Door het aantrekkelijk maken van het gebied om te fietsen en te wandelen wordt tevens het autogebruik ontmoedigd. Snelle, veilige en aantrekkelijke routes naar ondermeer het City centrum en de openbaarvervoer haltes dragen daar aan bij, maar tevens goed bereikbare en comfortabele fietsenstallingen bij de woningen.





— rijwegen

**P** parkeren bezoekers / bewoners

**[dashed box]** bouwvelden

**PT** parkeren bewoners op eigen terrein

**[hatched box]** parkeren reserve





## auto ontsluiting en parkeerprincipes

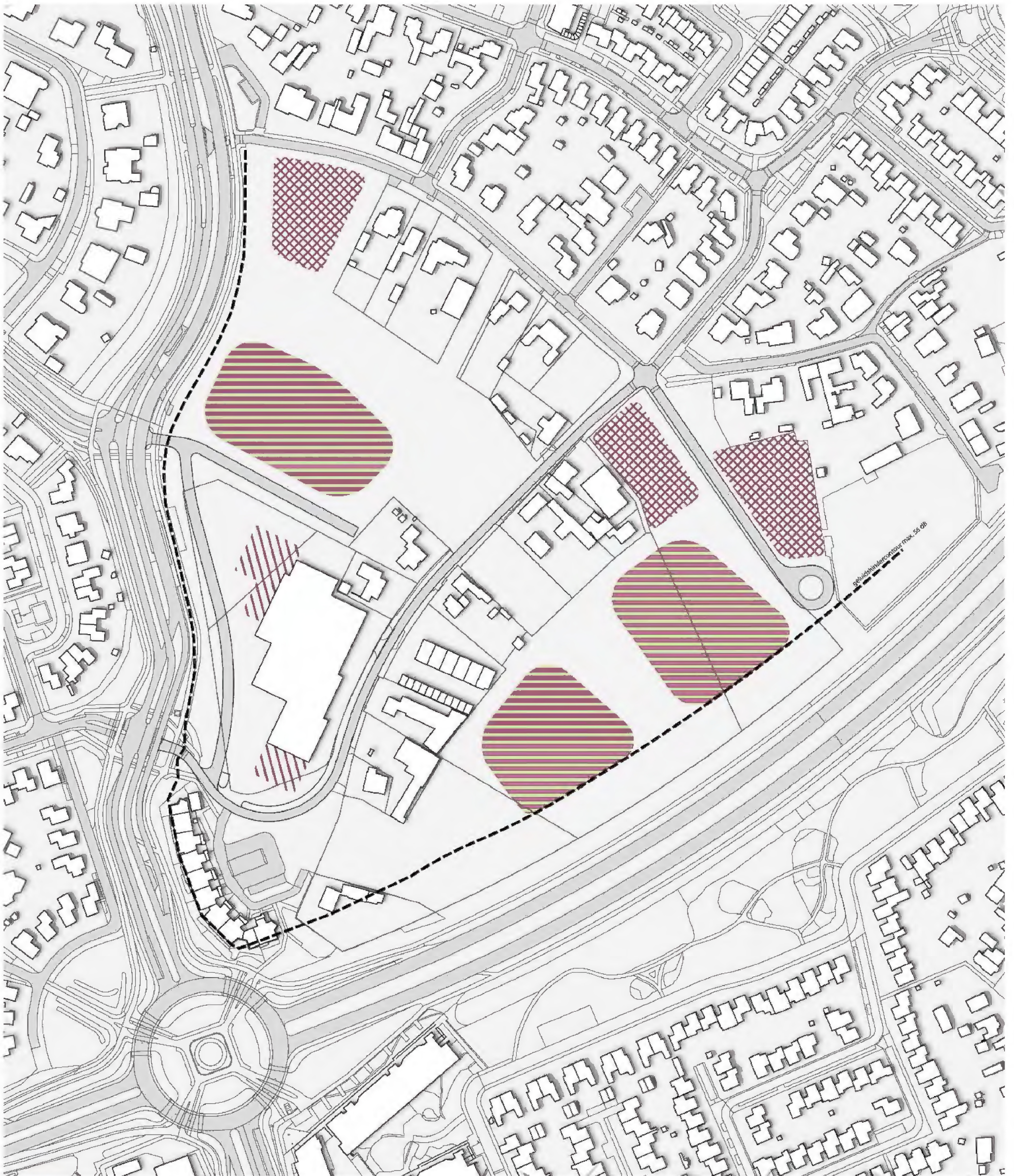


Het ontsluitingsconcept en de parkeerprincipes voor het gebied zijn erop gericht om enerzijds de overlast voor de huidige bewoners tot het minimum te beperken en anderzijds de (ruimtelijke en visuele) impact op het landschap te minimaliseren. Hiertoe is er voor het noordelijke deel van het plangebied een nieuwe ontsluiting/aansluiting gemaakt aan Smelen/Traverse. Deze nieuwe aansluiting ontsluit de nieuwe woningen in het noordelijk gebied, als ook een extra aansluiting van de heringerichte parkeerplaats van Groenrijk, zodat daarmee de straat Djept niet wordt belast met de verkeersbewegingen voor dit deelgebied. De woongebouwen in het zuidelijke gedeelte van het gebied worden middels 'inprikkers' ontsloten, waardoor onnodige verkeersbewegingen in het gebied worden beperkt. De nieuw geprojecteerde grondgebonden woningen langs Djept worden direct ontsloten vanaf de huidige straat, soms ook met een kleine inprikker naar een intern gelegen parkeervoorziening en soms via een oprit naar parkeren op eigen terrein.

Het parkeerconcept gaat er van uit dat het parkeren voor de bewoners van de nieuwe woningen in plandeel Stayinc. op eigen terrein, binnen de geprojecteerde bouwvelden wordt opgelost. Gezien de beoogde kwaliteit van de woonomgeving kan dit op verschillende wijze worden uitgewerkt, zoals halfverdiept, onder een 'dek' of op een andere wijze fraai ingepast in het landschap. Het parkeren voor bezoekers en bewoners in plandeel gemeente wordt tevens fraai ingepast in het landschap, door middel van bijvoorbeeld hagen, grondlichamen en houtwallen. De aantallen voor parkeren voor zowel het bewoners als bezoekers wordt gerelateerd aan de nieuwe parkeernormennota van de gemeente Veldhoven, met als doel om het autogebruik te ontmoedigen en het langzaamverkeer te stimuleren. Door middel van een nader uit te werken mobiliteitsplan kan het parkeren nog verder worden teruggebracht. Hiervoor zijn in het plan ook reserveparkeerplaatsen opgenomen, om te voorzien in een eventueel 'fall back' scenario mocht het mobiliteitsplan niet tot het gewenste effect leiden.

Specifiek voor het parkeren van Groenrijk is een oplossing bedacht met een gedeeltelijk dubbelgebruik, maar tevens een uitbreiding van de huidige parkeeraantallen voor Groenrijk op basis van de uitbreidingsplannen van Groenrijk. Het dubbelgebruik kan ingezet worden om het parkeren voor de woningen in het noordelijke gedeelte integraal met het parkeren van Groenrijk op te lossen. Hiertoe dienen in overleg met Groenrijk nadere afspraken gemaakt te worden. Enerzijds kan dit tot wederzijdse kostenbesparingen leiden en tegelijkertijd kan de ruimtelijke druk van het parkeren in het gebied worden verminderd.





 zoekgebied appartementen

 zoekgebied grondgebonden woningen

 uitbreidingsoptie Groenrijk

 grens geluidshinder



## woningbouwprogramma en overige gebouwde functies



Een niet onbelangrijk onderdeel van de opgave betreft het beoogde woonprogramma voor de verschillende doelgroepen. Bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie is zorgvuldig gekeken naar de draagkracht van het gebied als het gaat om de aantallen woningen (en de daaraan gerelateerde functies als ontsluiting en parkeren) als ook de woonvormen. Voor het aantal woningen is een aantal van ongeveer 300 woningen binnen de eigendommen van de gemeente en Stayinc passend geacht binnen de doelstellingen en principes van de Gebiedsvisie. Voor de verdeling van het beoogde woonprogramma is uitgegaan van 40% sociale woningbouw, 30% middenhuur en 30% vrije sector, conform de woonvisie van de gemeente Veldhoven, Het Woonbedrijf en Stayinc. Binnen dit beoogde woonprogramma zijn ruime mogelijkheden voor het creëren van passende woningen voor starters en senioren en tevens levensloopbestendige woningtypen. Op de begane grond van de gestapelde woonvormen kunnen bijvoorbeeld zogenaamde 'nultreden' woningen voor senioren gerealiseerd worden en de sociale en middenhuur woningtypen zijn zeer geschikt voor starters en éénpersoonshuishoudens. Voor het programma sociaal en middenhuur is hierbij het uitgangspunt dat dit appartementen zijn in een gestapelde woonvorm. De hoogte van deze gestapelde woonvorm is afhankelijk van de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing, maar voorziet nu in hoogtes tussen de 3 en 6 lagen hoog (gemiddeld 4-5 lagen). Voor de vrije sector zitten er grondgebonden woningen/kavels in het plan, voornamelijk gekoppeld aan het 'oude lint' van Djept, maar ook zijn er mogelijkheden voor het duurdere segment in de appartementen.

Qua beeldkwaliteit van de beoogde 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 dienen aan te sluiten bij het dorps- en kleinschalige karakter van het gebied.

Naast de beoogde woningbouwontwikkeling heeft Groenrijk aangegeven het bedrijf te willen uitbreiden en verbeteren. In deze gebiedsvisie zijn deze uitbreidingswensen gecombineerd met de ambitie om de ontsluiting, parkeren, expeditie/opslag maar ook de inbedding en uitstraling van Groenrijk te integreren in het landschappelijk concept. Dit heeft geleid tot een gewijzigde positie en ontsluiting van de expeditie ingang als ook het 'toegankelijk' maken van de recreatieve buitenruimte en horeca van Groenrijk vanuit de omgeving. Ook het inpassen van het parkeerterrein en de uitbreiding daarvan is gebaseerd op de beoogde landschappelijke inrichting en uitstraling van het gehele gebied. In plaats van een autonome en introverte/functionele positie in het gebied wordt Groenrijk hiermee ruimtelijke en functioneel geïntegreerd in het gebied en kunnen tevens wisselwerkingen ontstaan in gebruik en beleving van het landschap.





gebouwmeteropbouw max. 5,5 et



## OVERIGE ONTWIKKELOPTIES



Naast het beoogde woonprogramma op de gronden van de gemeente en Stayinc, en de uitbreidingsbehoefte van Groenrijk, wil deze gebiedsvisie ook de mogelijke ontwikkelingen op ander eigendommen integraal in beeld brengen. Deze potenties, mogelijkheden en wenselijkheid wordt gezien in drie ontwikkelopties.

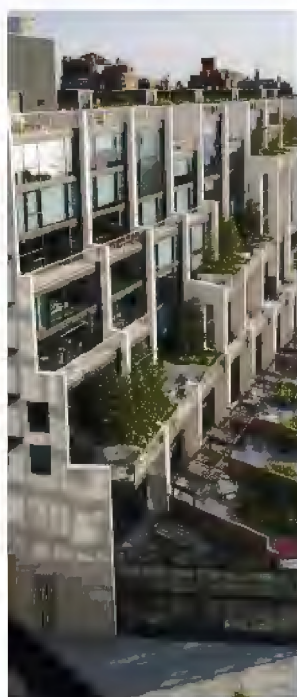
Als eerste wordt in de gebiedsvisie voorgesteld om op de particuliere kavels langs de Polderstraat ontwikkelingen mogelijk te maken die bijdragen aan de kwaliteit en samenhang van het gebied. Het zijn geen noodzakelijke ontwikkelingen, maar kunnen bijdragen aan een betere doorwaadbaarheid van het gebied en tevens meer en andere woonvormen in het gebied te voorzien. Vanuit deze gedachten zijn zogenaamde 'erfwoningen' geprojecteerd op de kavels langs de Polderstraat. Al naar gelang de behoeftes van de huidige eigenaren kunnen kavels in eigen beheer of door afstoten/splitsen herontwikkeld worden met (extra) woningen. Gezien het karakter en de identiteit van het gebied wordt gedacht aan zogenaamde erfwoon-principes, waarbij woningen groepsgewijs geclusterd zijn rondom een gezamenlijk binnengebied, waar tevens de ontsluiting en het parkeren kan plaatsvinden. De woningen dienen echter naar de 'buitenzijde' van het cluster aan bepaalde voorwaarden te voldoen, zodat geen onaantrekkelijke 'achterkanten' ontstaan en tevens er ook recreatieve, openbare routes door de gebiedjes heen kunnen lopen. De indeling van de 'woonvelden' zoals deze nu in deze gebiedsvisie zijn opgenomen zijn indicatief, en zijn afhankelijk van het wel of niet 'meegaan' van de eigenaren van deze kavels in deze gebiedsvisie. Ook kan het zo zijn dat het op de ene kavel wel en andere kavel niet gaat gebeuren of gefaseerd gaat plaatsvinden.





ontwikkeloptie woontoren





Als tweede wordt een wenselijke ontwikkeling geboden voor een woongebouw met grotere hoogte (ongeveer 10-15 lagen) in de hoek van het gebied nabij de rotonde. In de gemeentelijk ruimtelijke structuurvisie is aangegeven dat op deze plek een stedenbouwkundig accent, als onderdeel van de 'stedelijke as' wenselijk is, en uiting geeft aan de ligging nabij het City centrum. De hoogte van dit gebouw hangt van meerdere aspecten af, zoals de overgang naar de bestaande woningen van het Woonbedrijf aan Smelen, beperkingen als gevolg van Airport Eindhoven, maar ook stedenbouwkundige eisen die voor deze mogelijke ontwikkeling nog nader bepaald moeten worden. Qua uitstraling en architectuur dient het gebouw een bijzondere betekenis te krijgen, als voorbeeld en met een iconische betekenis voor dit gebied maar tevens voor Veldhoven als geheel. Parkeren zal gezien de beoogde landschappelijke kwaliteit van het gebied voor een groot deel onder het gebouw opgelost dienen te worden.

Deze ontwikkeling is als optie opgenomen omdat het deels geprojecteerd is op een particulier eigendom. De overige ontwikkelingen, zoals beoogd in deze gebiedsvisie zijn ook niet afhankelijk van deze optie, maar het zou van meerwaarde kunnen zijn voor het gehele gebied.









Omdat Groenrijk een groot privaat grondbezit vormt in de gebiedsontwikkeling Djept, hebben we op deze locatie ook de gebiedsvisie geprojecteerd. Als derde mogelijke ontwikkellocatie. In dat geval ontstaan er mogelijkheden om dit deelgebied binnen de gebiedsvisie Djept in te zetten voor verdere uitbreiding van het beoogde 'agrarisches park' met een aanvullend woningbouwprogramma. Voor dit deelgebied gelden dezelfde uitgangspunten als de andere deelgebieden als het gaat om het landschappelijke raamwerk, de ontsluitings- en parkeerprincipes, de 'doorwaadbaarheid' en het 'draagvermogen'. Vanuit deze integrale benadering en samenhang met de overige deelgebieden is een 'vlekkenplan' opgesteld waarbinnen zowel gestapelde woningen (appartementen) als grondgebonden woningen zijn opgenomen.

Gezien de beoogde differentiatie van woningtypen is er binnen dit stedenbouwkundig en landschappelijk vlekkenplan ruimte voor één appartementengebouw en twee 'strippen' van grondgebonden woningen. De principes voor het appartementen gebouw sluiten aan bij de andere deelgebieden: 4 tot 6 lagen, parkeren uit het zicht / deels onder gebouw opgelost en een uitstraling/architectuur die aansluit bij het beoogde karakter van het totale gebied. De grondgebonden woningen zijn 'geschakelde' volumes met compacte tuinen en dakterrassen waardoor er voldoende ruimte overblijft voor de landschappelijke structuren. Van groot belang zijn de overgangen tussen de tuinen/private delen van deze woningen. Ook hier moet integraal aandacht zijn voor groene overgangen in de vorm van hagen en begroeide tuinmuren, zodat geen 'achterkanten' met schuttingen en dergelijke kunnen ontstaan. Parkeren voor de grondgebonden woningen dient deels plaats te vinden binnen de woonkavels en deels langs bestaande en nieuw aan te leggen infrastructuur, en zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn geen doorgaande rijwegen maar zogenaamde 'inprikkers' die de parkeervoorzieningen ontsluiten. De inrichting van het landschap kent dezelfde principes als de andere deelgebieden: natuurinclusief, klimaatadaptief, voorzieningen voor recreatie, spelen en ontmoeting en aansluitend bij het duurzame agrarische natuurpark.







## IMPRESSIE MOGELIJK TOEKOMSTBEELD PLANGEBIED DJEPT





