

Meiveld 1  
5501 KA Veldhoven  
postbus 10101  
5500 GA Veldhoven

datum : 20 mei 2020 ons kenmerk : 20UIT03190  
uw brief van : 29/04/2020 uw kenmerk : 20.07293  
bijlage : - IBAN : NL08BNGH 0285 0087 14  
onderwerp : Reactie op protestbrief ontwikkeling Heistraat-Zoom

E gemeente@veldhoven.nl  
T 14 040



[www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl)

Beste 

Op 4 mei jl. ontvingen wij namens de werkgroep Heistraat-Zoom Verzet een brief vanwege de geplande ontwikkeling op het terrein aan Heistraat en Zoom. Deze brief is mede door u ondertekend. Wij sturen een reactie naar alle ondertekenaars. Wij constateren dat wij met u van mening verschillen over wat een passende ontwikkeling is voor deze locatie. In de brief vraagt u om een reactie en daar geven wij graag gehoor aan. In de brief wordt een aantal thema's benoemd waar wij puntsgewijs op in gaan. Tot slot lichten we status van het plan toe en gaan we in op de bestemmingsplanprocedure die nog doorlopen wordt.

#### Zorgen voor direct omwonenden vanwege (verkeers)effecten

Om het initiatief te kunnen beoordelen heeft een gerenommeerd en onafhankelijk verkeerskundig bureau onderzocht wat de verkeerskundige effecten zijn als gevolg van deze ontwikkeling. Op basis van de uitgevoerde analyses en berekeningen kan worden geconcludeerd dat het verkeersaanbod door de nabijgelegen kruispunten en rotonde afgewikkeld kan worden of dat eventuele file-vorming het gevolg is van de autonome groei van het verkeer dat los staat van de ontwikkeling.

Op dit moment wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan voorbereid. In dit kader moet worden aangetoond dat de conclusie uit het verkeerskundig onderzoek nog steeds juist is. Hiervoor vindt op dit moment een actualisatie plaats. Aanleiding voor deze actualisatie is de beschikbaarheid van een nieuw verkeersmodel. Het nieuwe verkeersonderzoek wordt op dit moment opgesteld, echter deze is nog niet afgerond.

Eén van de ontwerpuitgangspunten is dat overlast voor de omgeving zo veel mogelijk wordt voorkomen. Zo maken geluidswerende voorzieningen integraal onderdeel uit van het ontwerp en wordt lichthinder beperkt aan de zijde van de Zoom (woningen). In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

**Veldhoven werkt op afspraak**

Voor alle producten en diensten waarvoor u aan de balie moet zijn, maakt u een afspraak via [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl) of bel 14 040. Via de site kunt u ook producten en diensten vanuit thuis regelen.



### Vrees voor de veiligheid van fietsers vanwege toenemende verkeersdruk

U vreest voor de veiligheid van fietsers waarbij wij opmerken dat een enkelstrooksrotonde de meest verkeersveilige (gelijkvloerse) kruispuntoplossing is. Het aantal conflictpunten is geminimaliseerd en de snelheid is laag bij enkelstrooksrotondes vergeleken met andere kruispuntoplossingen. Dit blijkt uit onderzoeken van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid en kennisinstituut CROW. De rotonde (en de voorrangssituatie) Zoom-Peter Zuidlaan-Kruisstraat is volgens de landelijke CROW-richtlijnen aangelegd. Door een aantal ontwikkelingen in de omgeving van de rotonde Peter Zuidlaan-Kruisstraat-Zoom nemen de verkeersaantallen toe. De verkeersafwikkeling van de rotonde is in 2018 in het verkeersonderzoek bekeken. In het te actualiseren verkeersonderzoek wordt dit opnieuw bezien.

### Zorgen over kwaliteit van de omgeving vanwege zwerfvuil en luchtvervuiling

Wij zijn ons er, net als de initiatiefnemers, van bewust dat er zwerfval kan ontstaan. De consumenten die zich hier schuldig aan maken kunnen we niet heropvoeden, maar de aandacht gaat uit naar het zoveel mogelijk stimuleren om gebruik te maken van de daarvoor bestemde afvalcontainers. Als gemeente hechten wij er belang aan dat er goed wordt schoongemaakt. Afspraken hierover worden op een later moment vastgelegd in een schoonmaakconvenant die samen met de omwonenden en de initiatiefnemers wordt afgesloten. Dit is door de initiatiefnemer tijdens de informatiebijeenkomst van 27 januari jl. ook zo aangegeven. Als gemeente zullen wij regelmatig controleren of dat de afspraken in de praktijk goed worden nageleefd.

U maakt zich zorgen om de luchtkwaliteit in uw omgeving. In Nederland werken de Rijksoverheid, provincies en lokale overheden samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Zij doen dat binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit de huidige NSL-tool blijkt dat er in de jaren 2020 en 2030 in uw omgeving geen luchtkwaliteitsproblemen zijn. Het aspect luchtkwaliteit is een vast onderdeel van de bestemmingsplantoets. In dit kader wordt een actueel beeld gegeven.

### Relatie met gezondheidsbeleid

We begrijpen uw zorg voor de gevolgen van overgewicht en obesitas voor kinderen, en de positieve rol die preventie daarbij kan spelen. Dit is voor de gemeente ook een reden geweest om ons aan te sluiten bij JOGG.

De gemeente Veldhoven beschikt echter (nog) niet over vastgesteld beleid waaruit blijkt dat fastfood niet wenselijk is in (delen van) deze gemeente. Daarbij ontbreken in juridische zin de middelen om vanwege het assortiment/(ongezonde) aanbod bepaalde branches uit te sluiten. Alleen ruimtelijke motieven mogen meewegen in het vestigingsbeleid; het feit dat fastfood ongezond zou zijn mag dus niet betrokken worden. In een bestemmingsplan is het dan ook niet mogelijk om bracheringsbeperkingen op te leggen als deze niet ruimtelijk relevant zijn. Ruimtelijk gezien zijn er geen redenen te benoemen om niet mee te werken aan deze ontwikkeling. Een gemeente heeft dus slechts beperkt in de hand welk horecabedrijf zich ergens mag vestigen.

### Ruimtelijke ambitie in relatie tot historische kenmerken

U geeft aan dat er met deze ontwikkeling een inbreuk op het karakter van de historische ontsluitingsweg van Zeelst wordt gepleegd, wij vinden het jammer dat u dit zo ervaart.

De ontwikkellocatie grenst nu aan een woonwijk en ligt in een soort van bedrijvenlint, op een plek waar we de stedelijke kant van Veldhoven willen benadrukken. Dit is in 2019 ook zo opgenomen in het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. De locatie heeft door de ligging aan de 'stedelijke kant' van Veldhoven en bij invalsen uitvalswegen een entreefunctie. We hebben dan ook randvoorwaarden gesteld die we belangrijk vinden bij een ontwikkeling op die plek. Denk hierbij aan: hoogwaardige architectuur en duurzaamheid (gasloos en nul-op-de meter). Het ontwerp van de gebouwen voldoet aan de gewenste hoogwaardige, stedelijke en duurzame uitstraling, die in onze optiek past bij de locatie.

Uitleg over status en procedure

Initiatiefnemers hebben het recht hebben om een principeverzoek bij de gemeente in te dienen. Vervolgens beoordeelt de gemeente of principemedewerking kan worden verleend en of zij in eerste instantie een positieve grondhouding aanneemt. In dit specifieke geval stond het gemeentelijk kavel te koop ten behoeve van een functie, niet zijnde woningbouw, die de entree van Veldhoven zou kunnen markeren. De huidige initiatiefnemers hebben toen een plan ingediend en deze is in onderling overleg met de gemeente aangepast tot het huidige plan. Vervolgens heeft de gemeente in principe medewerking verleend aan het verzoek om een KFC / Domino's te vestigen op het perceel Heistraat-Zoom. Op basis van deze medewerking kan de ontwikkeling nog niet tot stand komen, hier is een nieuw bestemmingsplan voor nodig de in dit geval nog dient te worden opgesteld. De bestemmingsplanprocedure is het juridische traject waarin u uw bezwaar 'officieel' kenbaar kan maken, tijdens de volgende fases:

<b>Fase</b>	<b>procedure</b>	<b>Reactie mogelijkheid</b>	<b>Planning (onder voorbehoud)</b>
Ontwerpbestemmingsplan	6 weken ter inzage	Zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad (iedereen)	3 <sup>e</sup> kwartaal 2020
Vastgesteld bestemmingsplan	6 weken ter inzage	Beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (belanghebbenden)	4 <sup>e</sup> kwartaal 2020

Wij publiceren in het Veldhovens weekblad, het gemeentebld en de Staatscourant een kennisgeving als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Ook versturen wij brieven aan de direct omwonenden, de vertegenwoordigers van de werkgroep Heistraat Zoom Verzet en wijkplatform Zeelst. In deze brieven geven wij een uitvoerige uitleg over de fase waarin de procedure zich bevindt. Er volgt naderhand, op gelijke wijze, ook een publicatie als het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, krijgen voorafgaand aan de oordeelsvormende raadsvergadering een persoonlijke brief met een concept-reactie op de ingediende zienswijze en de vervolprocedure.



Wij hopen dat deze brief u meer duidelijkheid heeft gegeven over de achtergrondkeuzes die de gemeente heeft gemaakt om mee te willen werken aan het initiatief. Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met ons. Stuur daarvoor een e-mail naar [gemeente@veldhoven.nl](mailto:gemeente@veldhoven.nl) of bel het algemene telefoonnummer 14 040 onder vermelding van nummer 20UIT03190.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Liesbeth Sjouw  
Afdelingshoofd Regie en Ontwikkeling