

Verslag bewonersavond Blaarthemseweg 83 - Gemeente Veldhoven – Update & Proces

Op 10 december 2025 is door gemeente Veldhoven een bewonersavond georganiseerd rondom de ontwikkeling aan de Blaarthemseweg 83. Eerder zijn door de initiatiefnemer participatiemomenten georganiseerd, maar dit keer was het aan de gemeente om de planologische procedure toe te lichten.

De avond was bedoeld om bewoners bij te praten en om uit te leggen hoe zij hun mening officieel kunnen doorgeven aan de gemeente. Dit kan door het indienen van een zienswijze.

Update plan door architect

De avond begon met een korte update rondom de plannen door architect Koen Donkers van Block Architecten. Block Architecten werkt in opdracht van de ontwikkelaar Arjen de Koning.

Koen vertelde dat het aantal woningen in het plan niet is veranderd sinds de vorige informatieavonden. Het plan blijft bestaan uit 88 woningen: 51 betaalbare woningen en 37 duurdere woningen.

Opmerkingen en vragen vanuit de aanwezige bewoners en de reacties van het projectteam zijn hieronder samengevat:

1. Er zijn meer betaalbare koopwoningen nodig voor de jongeren in Zeelst.

Reactie:

Het projectteam heeft geprobeerd een goede mix van woningen te maken. Ze willen zo veel mogelijk betaalbare woningen bouwen, maar het plan moet ook haalbaar blijven.

2. Is er gekeken naar hoe druk de parkeerplaats bij de school soms is?

Reactie: Er zijn meerdere tellingen uitgevoerd op verschillende momenten van de dag. Dus ook op momenten dat het druk is met het ophalen van kinderen aan de school. De resultaten en meer informatie over het onderzoek naar parkeren en verkeer staan online: <https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

3. Zijn de friends-appartementen levensloopbestendig?

Reactie: Deze appartementen zijn toegankelijk voor mensen met een rolstoel of rollator. Maar om levensloopbestendig te zijn gelden extra regels. Daarom noemen we ze niet levensloopbestendig, al zijn ze wel geschikt voor senioren en rolstoel- en rollatorgebruikers.

4. Is het binnenhof toegankelijk voor rolstoelgebruikers uit de buurt?

Reactie: Het binnenhof is alleen bereikbaar met een rolstoel of rollator via de bewonerslift. Daardoor kunnen mensen uit de buurt met een rolstoel of rollator daar niet komen. De gemeente heeft onderzocht of een hellingbaan mogelijk was, maar hiervoor is te weinig ruimte op het schoolplein. Daarom kan er geen hellingbaan komen.

5. Zijn er fietsenstallingen voorzien? Zo ja, waar komen deze en zijn ze ook voor de kinderen van de school?

Reactie: Er komen fietsenstallingen in de parkeergarage en bij de twee zij-ingangen van het schoolplein.

Toelichting planologische procedure door gemeente

Anne-Marie van den Buijs, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening gemeente Veldhoven, licht de planologische situatie toe en de procedure van het TAM-omgevingsplan.

De aanvraag voor het plan staat nu online ter inzage. Bewoners kunnen de stukken bij de aanvraag inzien en eventueel hun mening formeel indienen via een zienswijze. De zienswijze dien je in door een brief aan het college te sturen vóór 15 januari 2026.

Opmerking bewoner: De stukken staan nu online maar de feestdagen (Sinterklaas en Kerst) vallen ook in deze periode. Hoe kunnen bewoners nu genoeg tijd hebben om alle stukken te lezen en een zienswijze in te sturen?

Reactie Anne-Marie: De termijn van 6 weken is standaard. Als het niet lukt om vóór de deadline een volledige zienswijze in te dienen, kunnen bewoners eerst een pro-forma zienswijze sturen. Daarna kunnen zij extra tijd krijgen om de zienswijze compleet te maken.

Een andere bewoner gaf de zorgen van twee andere bewoners door. Zij vinden vooral de bouwhoogte een probleem. Het huidige plan heeft volgens deze bewoners een stedelijk karakter en past het niet bij het karakter van de wijk. De dichtheid van het plan is volgens hen nieuw in Veldhoven en niet passend. Deze bewoner vraagt waarom het lijkt alsof de gemeente de ontwikkelaar in dit plan volgt in plaats van zelf richting te geven?

Reactie Maarten de Visser (Programmamanager woningbouw gemeente Veldhoven): De gemeente kijkt tegenwoordig anders naar nieuwe bouwprojecten dan tien jaar geleden. We hebben een grote woningbouwopgave en moeten veel meer woningen bouwen. Minstens 400 per jaar. De oude bestemmingsplannen waren vooral gericht op eengezinswoningen, maar dat sluit niet meer aan bij de huidige behoefte. Daarom stimuleert de gemeente plannen zoals dit project aan de Blaarthemseweg.

Break-outsessies

Na de presentatie van de architect en de gemeente, zijn drie break-outsessies gehouden. In één ruimte ging het over het groenplan waarover het team van landschapsarchitecten in gesprek ging met bewoners. Een andere tafel werd ingericht voor verdere toelichting op de planologische procedure waar bewoners verdiepende vragen konden stellen aan de gemeente. In de derde ruimte stond het bouwplan centraal. De architect kon hier aanvullende vragen beantwoorden over het ontwerp.

1. Groen

Er zijn diverse vragen gesteld over het behoud en de inrichting van het groen rondom het nieuwe complex. Bewoners maakten zich zorgen over het kappen van volwassen bomen, de mogelijke schade aan boomwortels door zwaar verkeer en de diversiteit van de nieuw aan te planten bomen. De organisatie legde uit dat gekapte bomen ruimschoots worden gecompenseerd en dat nieuw aangeplante bomen een langere levensduur hebben. Ook vroegen bewoners wie het groen later gaat onderhouden. Het onderhoud van het groen wordt onderdeel van de VvE.

Meerdere bewoners gaven aan zorgen te hebben over toenemende inkijk door de bouw van het complex. Het projectteam gaf aan dat er veel nieuwe bomen worden teruggeplaatst. Hierdoor blijft voor de meeste woningen de privacy grotendeels behouden. Slechts een klein aantal woningen kan mogelijk wat inkijk ervaren.

Er is ongerustheid over een toename van verkeer in de wijk en de invloed hiervan op de leefbaarheid. Ook is gevraagd of recente infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving invloed hebben gehad op fijnstofmetingen bij dit project.

2. Ontwerp

Een andere vraag ging over deelauto's. Bewoners wilden weten of deze deelauto's vaste parkeerplekken krijgen. De architect vertelde dat dit klopt. De deelauto's krijgen vaste plekken, waarschijnlijk aan de oostkant van het plangebied.

Er zijn vragen gesteld over specifieke ontwerpkeuzes zoals de aanwezigheid van trappen op het schoolplein (zie punt 4 boven) en de plaatsing van warmtepompen. Toegelicht is dat de warmtepompen op het dak worden geplaatst en niet zichtbaar zijn vanaf de grond.

Enkele bewoners wilden beelden zien van de noordzijde van het gebouw, waar de galerijen van de Friends-appartementen komen. Zij maakten zich zorgen over privacy. De architect liet beelden zien en vertelde dat er extra maatregelen zijn genomen. Door balken op een specifieke manier te plaatsen, krijgen de galerijen een meer afgesloten en privacyvriendelijk ontwerp.

3. Planologische procedure

Aan deze tafel werden geen aanvullende vragen gesteld.

Tijdens de avond uitten bewoners verschillende gevoelens. Sommige bewoners gaven aan dat zij last kunnen krijgen van minder uitzicht, minder zonlicht en minder openheid. Andere bewoners vonden dat de plannen passen bij de huidige ontwikkelingen in de samenleving.