Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal

MEMO / ADVIES

Aan	Gemeente Veldhoven
T.a.v.	de heer J. (Johan) Baas
Van	Zandeors B.V.
	De heer P.H.J. Matheeuwsen
Datum	11 november 2022
Betreft	Verslag omgevingsdialoog,
	Bestemmingsplan Zandoerle 40/Zandoerleseweg ong.
Project	P215958

---

1. Inleiding

Voor de locatie Zandoerle 40 inclusief het achterliggende (voormalige) agrarische bedrijfserf dat aansluit op (een zijtak van) de Zandoerleseweg wordt een bestemmingsplan voorbereid dat toeziet op een herontwikkeling naar een drietal vrijstaande woningen. In het kader van deze voorbereiding is een omgevingsdialoog gehouden.

Enerzijds zijn buurtbewoners per brief geïnformeerd en anderzijds zijn een aantal individuele gesprekken gehouden.

2. In dialoog betrokken belanghebbenden

Op basis van de feitelijke omstandigheden ter plaatse zijn de bewoners geïnformeerd van direct aangrenzende of tegenoverliggende panden/woningen en tevens alle bewoners van woningen die gelegen zijn aan het gedeelte van de Zandoerleseweg dat achter het plangebied door loopt. In onderstaande afbeelding zijn de betreffende percelen met een nummering aangeduid. In bijlage 1 is de bijbehorende adreslijst opgenomen.

Normec ISO 9001

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

Figuur 1: In omgevingsdialoog betrokken

3. Schriftelijke informatieronde

Op 2 juni jl. is bij alle in bijlage 1 genoemde adressen een brief bezorgd waarin in woord en beeld een toelichting is gegeven op de voorgenomen herontwikkeling (zie bijlage 2). Bewoners zijn verzocht om in de loop van de maand juni te laten weten of er vragen/opmerkingen zijn.

Reacties:

Naar aanleiding van de brievenronde is één reactie (per mail van 27 juni 2022) ontvangen.

Bewoner(s) van Zandoerleseweg 51:
Deze woning is ten noordwesten van het plangebied gelegen aan de overzijde van de weg. Zie nummer 6 op figuur 1.

Deze bewoner heeft bezwaar tegen de ontsluiting van één van de woningen via dit deel van de

Zandoerleseweg. Volgens bewoners is de weg daar niet op berekend zijn en de bouw van een woning op de achterzijde van het perceel bij Zandoerle 40 verstoort naar de mening van bewoner het uitzicht en het landelijk karakter. Alle woningen zouden ontsloten moeten worden via Zandoerle.

Naar aanleiding van deze mail is op 5 augustus per mail gereageerd. Hierin is aangegeven dat omwille van dezelfde overwegingen als in haar bezwaar geuit, gekozen is voor een beperkte ontwikkeling. Dat er ook sprake is van voordelen als gevolg van de bestemmingswijziging van bedrijfsmatig agrarisch naar wonen en dat er middels een verplichte landschappelijk inpassing wordt toegezien op het behoud van het landelijke karakter en dat er een passeerstrook wordt toegevoegd.

4. Individuele gesprekken

Naast voornoemde schriftelijk informatieronde zijn er, naast de informele gesprekken die in een kleine gemeenschap als Oerle/Zandoerle plaatsvinden, met name met de bewoners van Zandoerle 36 en 42, Zandoerleseweg 51 en Zandoerleseweg 51a een of meerdere gesprekken gevoerd.

Reacties:

Bewoners Zandoerle 36 (buren te rechterzijde uitkijkend op de brink)
Naar aanleiding van de publicatie van de vooraankondiging (bestemmingsplan) door de gemeente heeft de bewoner van Zandoerle 36 zich in **maart 2022** gemeld bij gemeente met het verzoek om nadere informatie. Op **29 april 2022** heeft een gesprek plaatsgevonden. Hierin is vooral kennis gemaakt en vervolgens aangegeven dat een herontwikkeling – gezien de huidige staat waarin de locatie verkeerd - positief wordt ontvangen en dat er veel belang wordt gehecht aan het behoud van de op het perceel Zandoerle 40 staande Eik en aan de privacy in de eigen tuin. Ten aanzien daarvan is aangegeven dat de Eik onderdeel uitmaakt van de lijst van beschermde bomen in Veldhoven en dat er in het plan voor wat betreft de situering van de bebouwing ook uitdrukkelijk rekening is gehouden met de zogenaamde 'kroonprojectie' waaronder in principe geen bebouwing en dichte verharding is toegestaan. Dit brengt ook voordelen voor de privacy met zich mee omdat daarmee verhinderd wordt dat het bouwvlak al te dicht op de grens met Zandoerle 36 komt te liggen. Verder is aangegeven dat de voorschriften uitgaan van een woning in één laag met kap (maximale goothoogte 4,5 m[1]) waardoor er sowieso al een minder risico op een grote inbreuk op de privacy is dan bij een woning met een goothoogte die twee bouwlagen mogelijk maakt.

Bewoners Zandoerle 42 (buren te linkerzijde)
Met de bewoners van het buurperceel Zandoerle 42 is namens initiatiefnemers voor het eerst gesproken op **15 augustus 2019**. Dit nadat de gemeente daaraan voorafgaand op **9 juli 2019** al met hen had gesproken. Dit is gevolgd door een mail van bewoners aan de gemeente op **10 juli 2019**. Aanleiding hiervoor was de **publicatie** van de gemeente op **26 juni 2019** dat het college **principemedewerking** aan het plan had gegeven. In het gesprek en mail van juli is inhoudelijk met name aangegeven dat de plannen naar de mening van de bewoners van nummer 42 een negatieve invloed hebben op de privacy en het uitzicht naar achteren.

In het **gesprek van 15 augustus 2019** is (toen nog) namens de vorige eigenaren een toelichting gegeven op de voorgenomen plannen die in hoofdlijn hetzelfde zijn als momenteel het geval is. Door de betreffende bewoners is destijds aangegeven dat men - als men in de schoenen van de eigenaren zou staan - zeker ook zouden proberen tot een dergelijke herontwikkeling te komen, maar dat de woning op de achterzijde van het perceel Zandoerle 40 tot een vermindering van het uitzicht in die richting zou kunnen gaan leiden en dat een aantasting van de privacy verwacht wordt. Daarnaast heeft men aangegeven belangstelling te hebben in het gedeelte van het perceel bij nummer 40 dat zich direct achter het perceel bij nummer 42 bevindt, bijvoorbeeld voor het creëren van een uitweg vanaf het eigen perceel naar de achterliggende Zandoerleseweg. Destijds is toegelicht dat de bestemmingswijziging er ook toe leidt dat de agrarische bedrijfsbestemming met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden verdwijnt en dat dat ook voordelen met zich meebrengt.

Naar aanleiding van de vooraankondiging (bestemmingsplan) in **maart** van **2022** hebben de bewoners van Zandoerle 42 zich opnieuw gemeld bij de gemeente. In het kader van de inmiddels opgestarte omgevingsdialoog heeft op **23 april jl.** met de nieuwe eigenaar (huidige initiatiefnemer) bij de bewoners van nr. 42 een gesprek plaats gehad. Zij hadden elkaar overigens eerder als nieuwe buren ook al eerder informeel gesproken. In dit gesprek is het plan aan de hand van de schetsontwerpen toegelicht en zijn door de bewoners van nr. 42 dezelfde bezwaren naar voren gebracht. Hierbij is door de bewoners van nr. 42 verder nog aangegeven dat zij er belang aan hechten om vanuit hun perceel een achterontsluiting/aansluiting te creëren naar de Zandoerleseweg. Dit eventueel via een recht van overpad dan wel via een aankoop van het betreffende perceelsgedeelte. Door initiatiefnemer is opgemerkt dat het niet direct goed voelt dat de gewenste aansluiting op de Zandoerleseweg/aankoop van deze grond in verband wordt gebracht met (eventueel in te dienen) bezwaren tegen het plan, terwijl het nog maar de vraag is of deze nadelen (gelet op de huidige bestemming) ook daadwerkelijk zullen worden ondervonden. Hierover is verder van gedachten gewisseld en afgesproken daar later over verder te praten. Dit vervolggesprek heeft inmiddels plaatsgevonden op **16 juli jl.**. Hierin is een concrete oplossingsrichting besproken en een vervolgafspraak gemaakt.

Deze afspraak heeft op **10 augustus jl.** plaatsgevonden, hier zijn geen nieuwe standpunten uit naar voren gekomen. Later, op **5 oktober jl.**, heeft nog een overleg plaatsgevonden met betrekking tot de landschappelijke inrichting van de achter hun woning (ten oosten) gelegen bomenweide. Hier zijn geen specifieke wensen uit naar voren gekomen. Op **8 november jl.** is de laatste versie van de inrichtingsschets aan de bewoners van Zandoerle 42 toegezonden.

Bewoners Zandoerleseweg 51a

Betreffende bewoners hebben zich voor het eerst op **3 juli 2019** gemeld bij de gemeente naar aanleiding van de publicatie van het principeakkoord op **26 juni 2019**. Hierop heeft een mailwisseling plaatsgevonden met de gemeente.

Naar aanleiding daarvan heeft op **15 augustus 2019** (nog namens de voormalige eigenaren) een gesprek plaatsgevonden met de bewoners van Zandoerleseweg 51a. In dit gesprek geeft men aan

dat men vreest voor een aantasting van het uitzicht, dat men de weg niet geschikt vindt om extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken en dat men bang is dat het landelijke karakter van de omgeving wordt aangetast. In dit eerste gesprek is namens de toenmalige eigenaren/initiatiefnemers aangegeven dat bij de situering van de nieuwe woningen zoveel als mogelijk rekening zal worden gehouden met het uitzicht vanuit de woning op nummer 51a. Bewoners van nummer 51a zijn in dat gesprek ook gememoreerd aan de overeenkomst die tussen hen en initiatiefnemers is gesloten bij de verkoop van een deel van de grond binnen het plan door de bewoners van 51a aan initiatiefnemers. Dit overeenkomst bevat tevens afspraken over een bijbetaling als de betreffende grond gebruikt kan worden voor woonbebouwing en het achterwege laten van bezwaren indien aan de gemaakte afspraken kan worden voldaan.

Met bewoners is afgesproken dat er een vervolg zal worden gegeven aan het gesprek zodra er meer duidelijkheid is over de exacte inhoud van de plannen.

Dit vervolggesprek heeft plaatsgevonden op **23 april 2022**, waarin gesproken is over dezelfde thema's en een toelichting heeft plaatsgevonden aan de hand van de nu bekende schetsontwerpen. Met name het uitzicht en de landelijke ligging blijven van belang. De wijze waarop dit in de plannen is verwerkt is toegelicht aan de bewoners. Afgesproken is om elkaar te blijven informeren als er vervolgstappen in de procedure komen en afspraken uit de overeenkomst 'opeisbaar' worden. Op donderdag **10 november 2022** is telefonisch nog contact geweest en is naar aanleiding daarvan de laatste versie van de inrichtingsschets toegezonden.

Bewoners Zandoerleseweg 51

In vervolg op het onder punt 3. gemelde mailverkeer is op 31 oktober 2022 contact gezocht met bewoonster en geinformeerd of er naar aanleiding van het mailverkeer belangstelling bestaat in een persoonlijke toelichting. Dit heeft nog niet tot een reactie/vervolg geleid.

Veldhoven 11 november 2022
Pouderoyen Tonnaer

M.J.T. Roosen, RT

Bijlagen:
1. Lijst van aangeschreven adressen;
2. Toegezonden informatie.

Bijlage 1

Referentienummer	P215958
Omschrijving	Lijst van aangeschreven adressen

Aangeschreven adressen			
#	Adres Straat	Huisnr.	toev.
1	Zandoerle	17	
2	Zandoerle	21	
3	Zandoerle	44	
4	Zandoerle	42	
5	Zandoerleseweg	53	a
6	Zandoerlseweg	51	
7	Zandoerleseweg	51	a
8	Zandoerle	30	
9	Boswegje	2	
10	Zandoerle	34	
11	Zandoerle	36	
12	Zandoerle	15	
13	Zandoerleseweg	53	
14	Zandoerleseweg	55	

Bijlage 2

Referentienummer	P215958
Omschrijving	Toegezonden informatie

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Vught, Baexem en Voerendaal,

Parklaan 21
5261 LR Vught
(073) 303 27 00

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

KvK 14066614
BTW NL8104.81.996.B.01
Bankrekening 15.48.19.875
BIC RABONL2U
IBAN NL29 RABO 0154 8198 75

Afz. Parklaan 21, 5261 LR Vught

Aan de bewoners van
Boswegje 2

Datum 2 juni 2022
Betreft Nieuwe woningen op Zandoerle 40
Ons kenmerk P215958.024/MRO

Beste mevrouw / mijnheer,

Zoals u ongetwijfeld al heeft gezien zijn er op Zandoerle 40 (voormalige boerderij van de familie Bleekman) de nodige ontwikkelingen gaande.

Al enige tijd geleden is met de gemeente Veldhoven principe-overeenstemming bereikt over een herontwikkeling van de voormalige agrarisch bestemming naar een invulling met in totaliteit drie woningen. Dit principeakkoord van de gemeente had eerder nog geen vervolg gekregen. De voormalige eigenaren wilden het stokje voor de realisatie van het plan graag overdragen aan iemand anders. Ze hebben dat gedaan aan de heer Pascal Matheeuwsen, die aan de slag is gegaan om de plannen verder uit te werken in de vorm van een bestemmingsplanwijziging.

Namens de heer Matheeuwsen willen wij u hierbij informeren over de plannen.
Kort en puntsgewijs samengevat komt het plan er op neer dat:

- de oude (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande uit de woning met de aangebouwde stallen en alle losse bijgebouwen/bedrijfsgebouwen volledig worden gesloopt;
- de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming;
- aan de voorzijde (de zijde waar nu het hoofdgebouw staat) aan Zandoerle twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met het behoud van de daar op het perceel aanwezige eik;
- het mogelijk wordt om aan de achterzijde aan de Zandoerleseweg één vrijstaande woning te bouwen;
- er een landschappelijke inpassing komt.

Een visuele impressie daarvan treft u als bijlage bij deze brief aan.

Om dit plan mogelijk te maken moet zoals gezegd het bestemmingsplan worden herzien volgens de

Normec ISO 9001

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 voorwaarden van toepassing die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

daarvoor geldende procedure. Dit betekent dat over enige tijd een ontwerp van het bestemmingsplan openbaar ter inzage wordt gelegd zodat eenieder die dat wil daarop kan reageren.

Zowel Initiatiefnemer als de gemeente vinden het belangrijk dat de directe omgeving al eerder op de hoogte is gebracht van de plannen. We noemen dat een zogenaamde omgevingsdialoog. Omdat het praktisch niet doenlijk is om bij iedereen persoonlijk aan de deur te gaan hebben we er voor gekozen om u in eerste instantie via deze weg met de bijgaande inrichtingsschets te informeren.

Zijn er vragen of heeft u toch graag een persoonlijke toelichting, neemt u dan gerust contact op met ondergetekende (06-22239187) of met Pascal Matheeuwsen (06-12821100). We horen dat in verband met de vervolgstappen graag voor het einde van deze maand. Uiteraard kunt u eventuele vragen of opmerkingen ook schriftelijk of per mail aan ons kenbaar maken. Ook deze ontvangen we dan graag uiterlijk eind juni.

Eventuele reacties worden in een verslag opgenomen, dat door de gemeente wordt betrokken bij het beoordelen van het plan. Zoals gezegd is het In een later stadium ook nog mogelijk om een formelere reactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website en het Veldhovens Weekblad.

Vertrouwende u op deze manier voldoende te hebben geïnformeerd en graag van u vernemend,

Met vriendelijke groeten,

M.J.T. (Marco) Roosen

Bijlagen: Schetsontwerp Zandoerle 40

Zandoerleseweg
Zandoerle
Zandoerleseweg
Zandoerle
74
72
76
78
55
53
57
53A
50
51
46
44
42
51A
23
21
2
7
54
5
3
17
15
13
36
34
2-4A
4
POUDEROYEN
TONNAER
0
10
20
30
40
50m
N
023-719 Schetsontwerp Zandoerle Veldhoven - 25 april 2022

Verklaring

1. Terugliggende rooilijn en de realisatie van een voorerfje geven ruimte aan het bebouwingslint en de kruising;
2. Realisatie van twee vrijstaande woningen met verspringende voorgevel en naar achteren geschoven bijgebouwen;
3. Toepassen van kenmerkende groenelementen zoals lage geschoren hagen en leibomen. De te behouden eikenboom is het beeldbepalende element van het voorerf.

4. Realisatie van een grondgebonden vrijstaande woning met bijgebouw;
5. Aansluitend op de inrit zorgt een smalle strook verharding voor uitwijkmogelijkheden voor het plaatselijke verkeer;
6. Aanvullende landschappelijke aankleding door omvorming van het bestaande bosschage in een meer natuurlijk/landschappelijk element, bijvoorbeeld een bomenwei met aanplant van enkele inheense bomen op de perceels-randen en enkele solitairen midden op het perceel;
7. Bestaande bomen op de plangrens behouden en aanvullen alsmede aanplant geschoren hagen op perceelsgrenzen.

023-719 Schetsontwerp Zandoerle Veldhoven - 25 april 2022

Referenties voor de beoogde sfeer van het voorerfje

023-719 Schetsontwerp Zandoerle Veldhoven - 25 april 2022