

Verslagen gesprekken en bijeenkomsten

In dit bestand zijn de twee presentaties en verslagen van de buurtbijeenkomsten te vinden die ook beschikbaar zijn via de projectpagina op de website van Gemeente Veldhoven:

<https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>

In dit bestand zijn ook gespreksnotities en verslagen van de keukentafelgesprekken en individuele gesprekken geanonimiseerd opgenomen.

Inhoudsopgave:

1. Presentatie eerste buurtbijeenkomst van 26-02-2025 (p. 2-18)
2. Verslag eerste buurtbijeenkomst van 26-02-2025 (p. 19-29)
3. Presentatie tweede buurtbijeenkomst van 25-06-2025 (p. 30-37)
4. Verslag tweede buurtbijeenkomst van 25-06-2025 (p. 38-40)
5. Notities keukentafelgesprekken (p.41-45)
6. Verslag afspraak bewoners noordzijde van 26-03-2025 (p.46-47)
7. Gespreksnotities afspraak bewoners van 07-06-2025 (p.48-49)
8. Gespreksverslag afspraak bewoners van 18-06-2025 (p. 50-51)



Bijeenkomst Blaarthemseweg 83

Introductie participatie en proces

26-02-2025



Even voorstellen...

Projectteam

Koen Donkers

- Architect Studio412

Stefan van Bogget

- Gemeente Veldhoven

Arjen de Koning & Bob van Hest

- Initiatiefnemers vanuit Kingvast

Ondersteuning

Jacqueline van Ewijk

- Schoolleider DOE040

Beau Jeurgens & Pam Portheine

- Participatie coördinatie - bureau FRANKEN

Programma

19:45u Start

Toelichting bijeenkomst en participatieproces

Toelichting bouwplannen

20:10-20:50 Dialoogtafels

Verdieping verschillende thema's aan 2 tafels:

1. Bouwplannen: nieuwbouw, woonprogramma, zichtlijnen, etc.

2. DOE040 en voorzieningen: gedeelde voorzieningen in de school, gebruik kinderboerderij, parkeerplaatsen, etc.

(3. Ideeënmuur)

10 minuutjes pauze voor koffie/thee, wc, inschrijfblad en terugkeren naar theatterruimte

21:00-21:15 Plenaire terugkoppeling

Bespreken van de vragen uit de thematafels

21:15-21:30 Afronden

Toelichting vervolg proces bouwplannen en participatieproces

Participatieproces

1. *Verkenning: gesprekken met direct omwonenden*
2. *Bijeenkomst buurt: vandaag eerste keer (vergadering Wijkraad)*
3. *Na vandaag:*
 - *Inrichten projectpagina voor het delen van updates/informatie*
 - *Mogelijkheid tot vormen van een groep die wat intensiever betrokken wil zijn*
 - *Bij start van een volgende fase nieuw updatemoment: toekomstige doelgroep*



Doel: informeren, raadplegen en betrekken

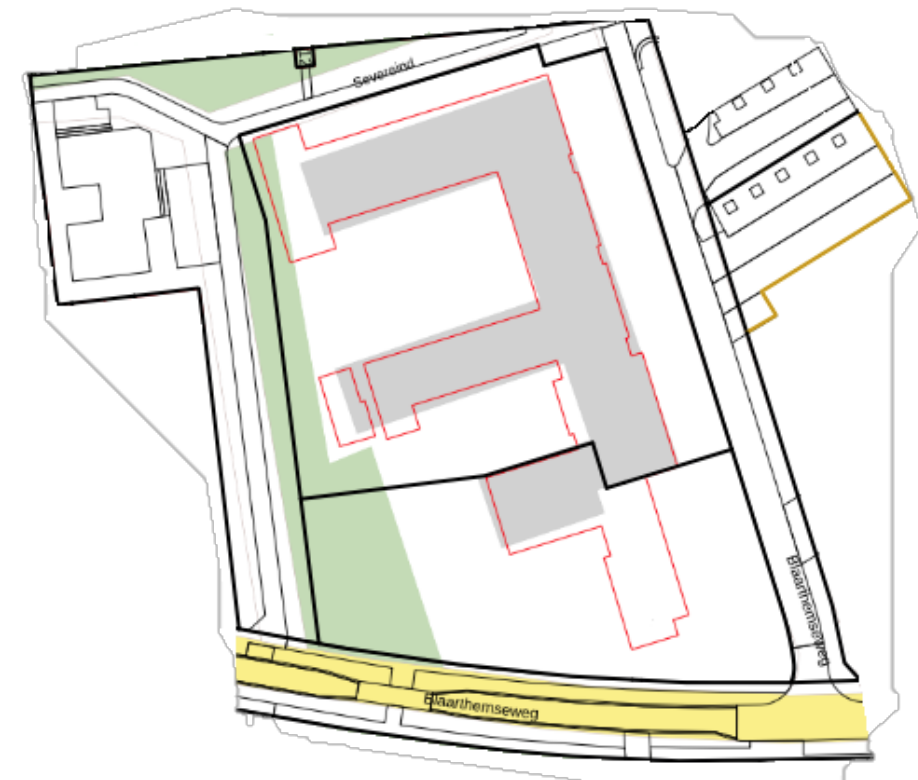
Bijeenkomst vandaag

Dialogotafels met verschillende thema's

1. *Bouwplannen: nieuwbouw, woonprogramma, zichtlijnen, etc.*
2. *DOE040 en voorzieningen: voorzieningen in de school, gebruik kinderboerderij, parkeerplaatsen, gedeeld groen, etc.*
3. *Ideeënmuur: laat hier je ideeën of opmerkingen achter bij de vragen die op tafel liggen.*

Vragen en reacties zijn van harte welkom, maar:

1. *We benaderen elkaar op een respectvolle manier.*
2. *Wat je inbrengt, breng je in namens jezelf en niet namens de hele buurt.*
3. *We hebben het vandaag over het plangebied zoals op de afbeelding hiernaast is aangegeven.*





40 minuten om bij de 3 verschillende tafels langs te gaan. Stel je vragen en ga in gesprek met het projectteam en andere buurtbewoners.

Tafel 1 Bouwplannen in ruimte X

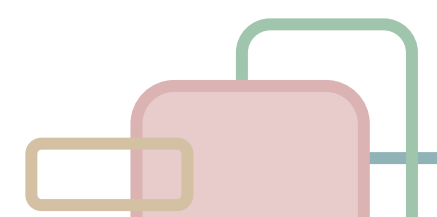
Onderwerpen: nieuwbouw, woonprogramma, zichtlijnen, proces & planning

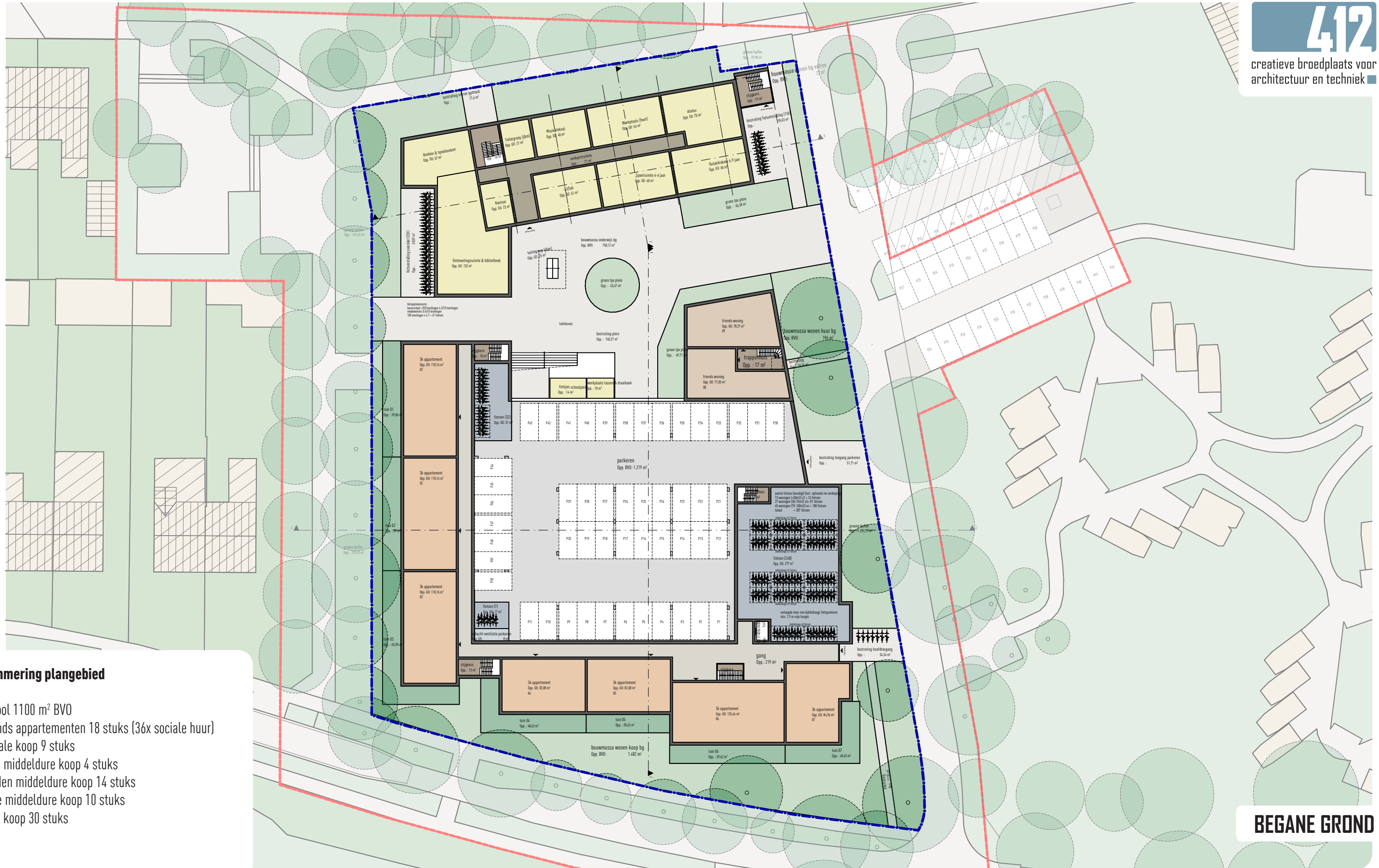
Tafel 2 School & Voorzieningen in ruimte X

Onderwerpen: voorzieningen in de school, gebruik kinderboerderij, parkeerplaatsen, gedeeld groen

Tafel 3 Ideeëntafel in ruimte X

laat hier je ideeën of opmerkingen achter bij de vragen die op tafel liggen

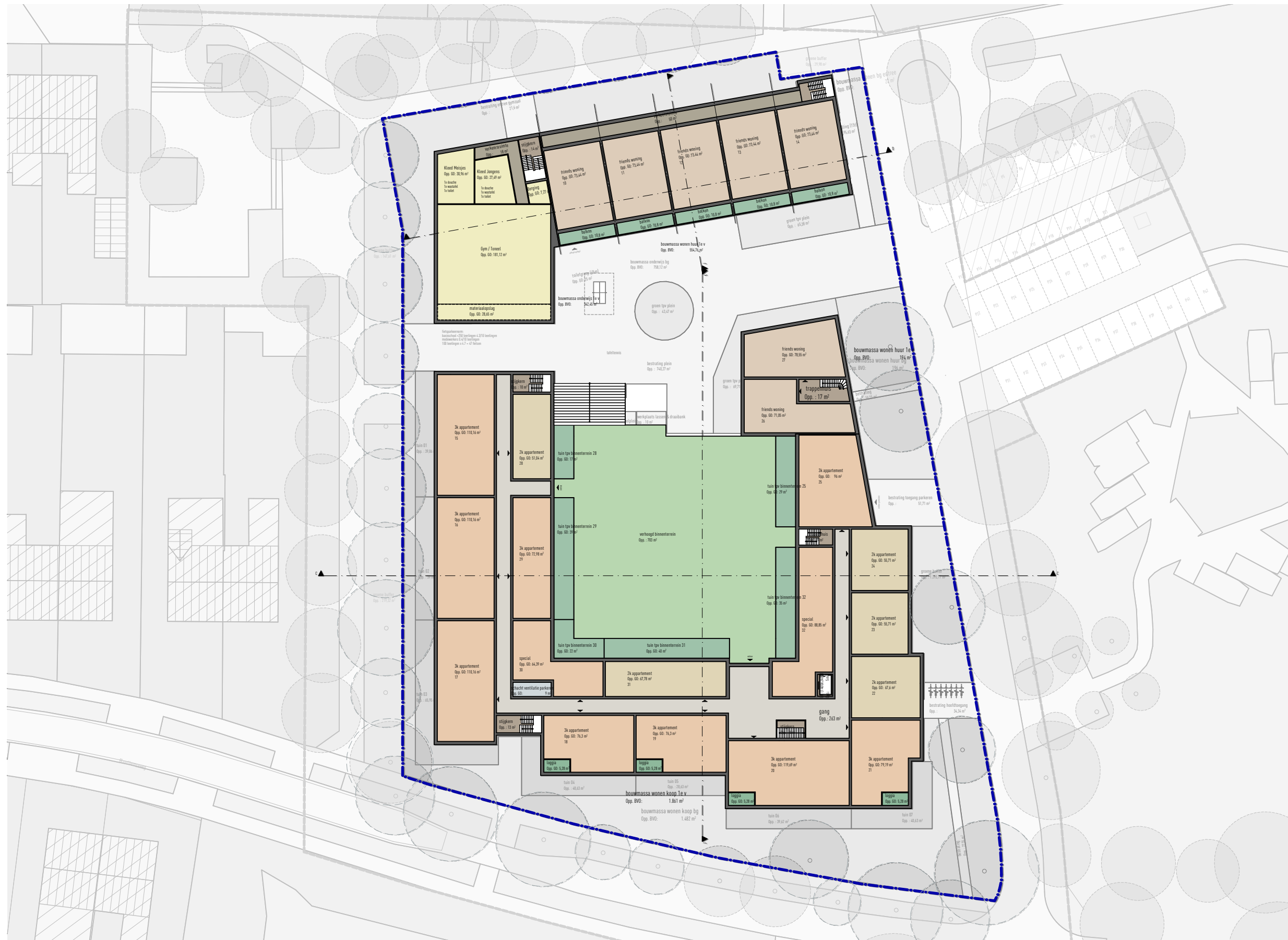




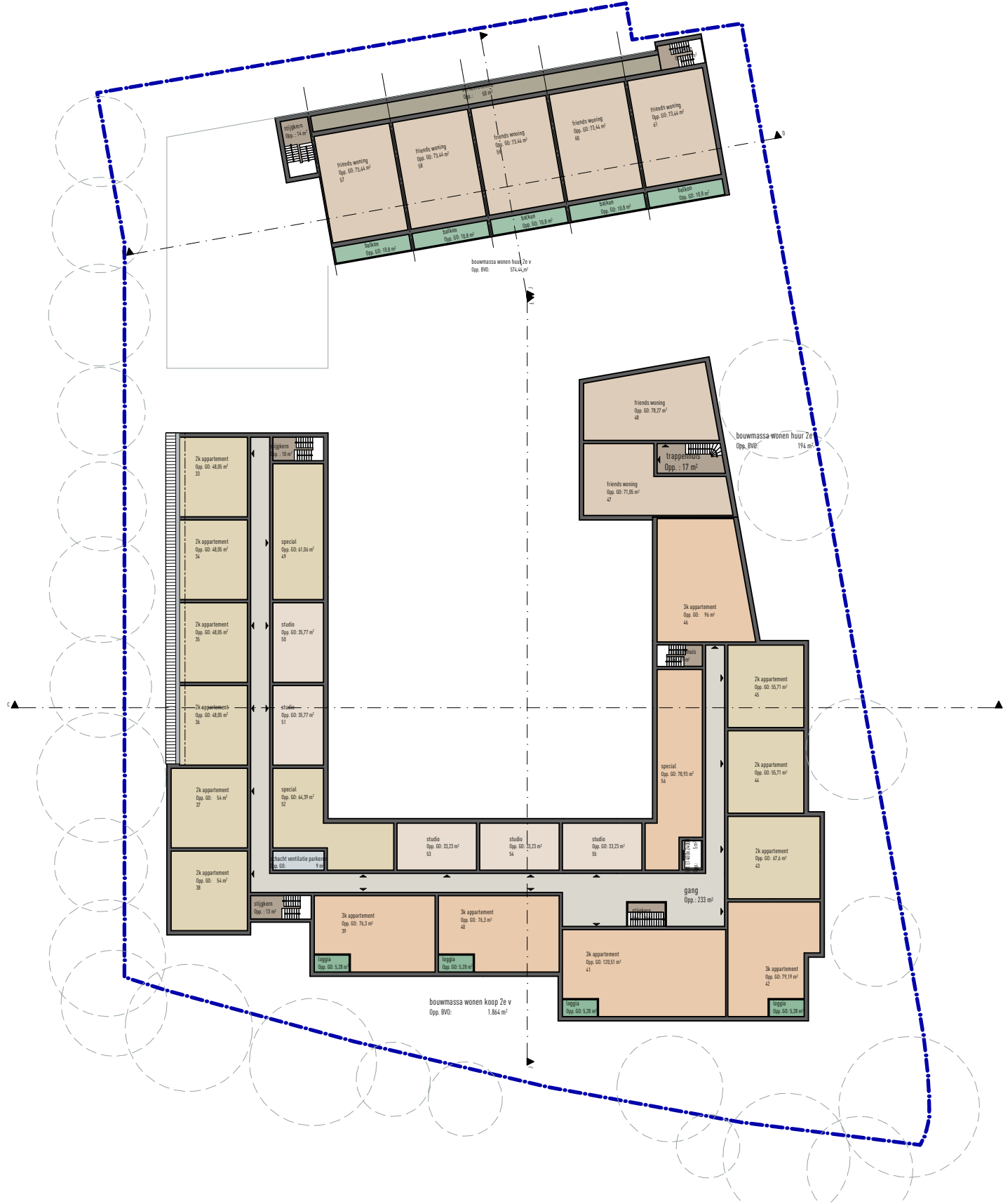
Programmering plangebied

- School 1100 m² BVO
- Friends appartementen 18 stuks (36x sociale huur)
- Sociale koop 9 stuks
- Lage middeldure koop 4 stuks
- Midden middeldure koop 14 stuks
- Hoge middeldure koop 10 stuks
- Dure koop 30 stuks

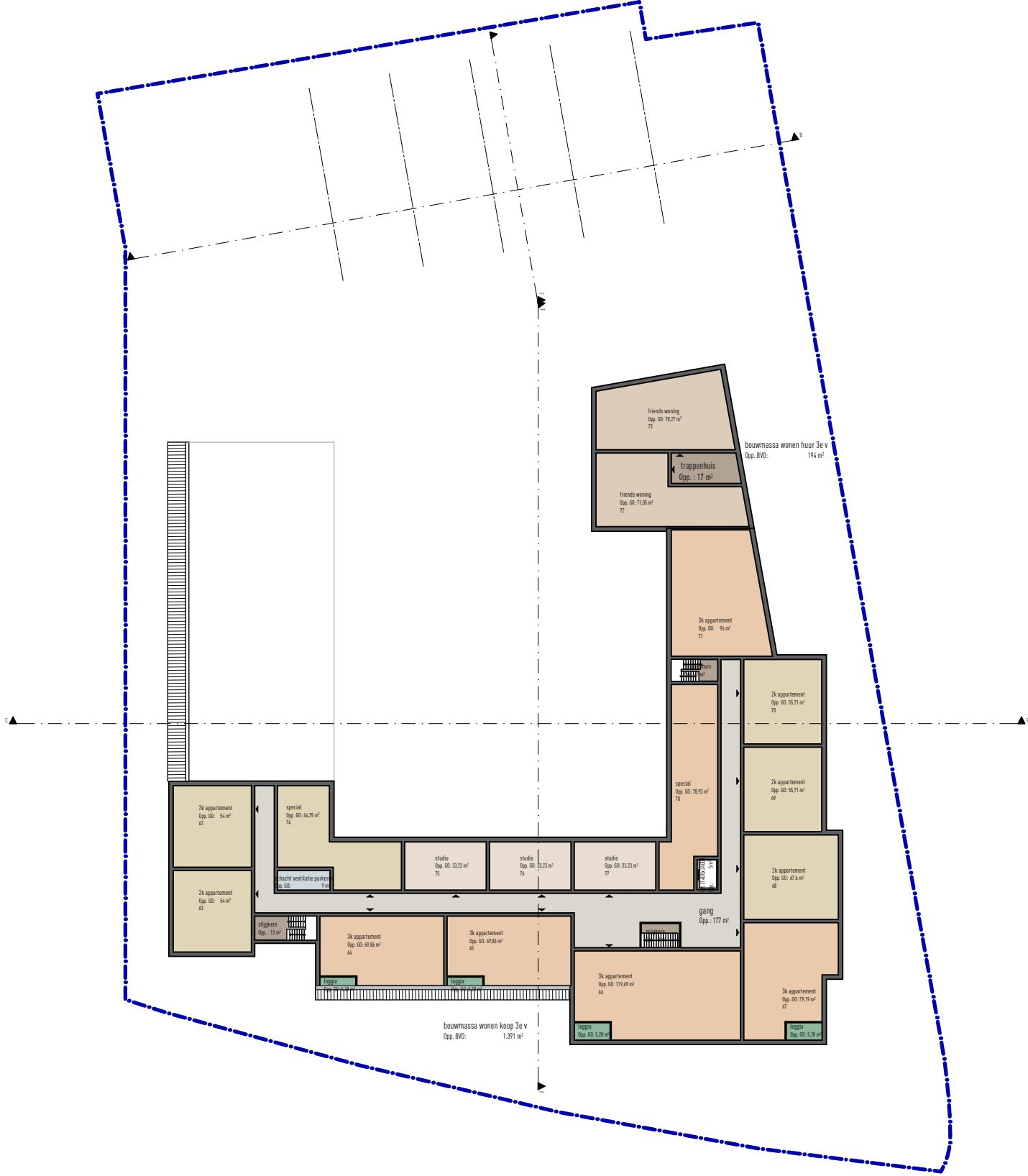
BEGANE GROND



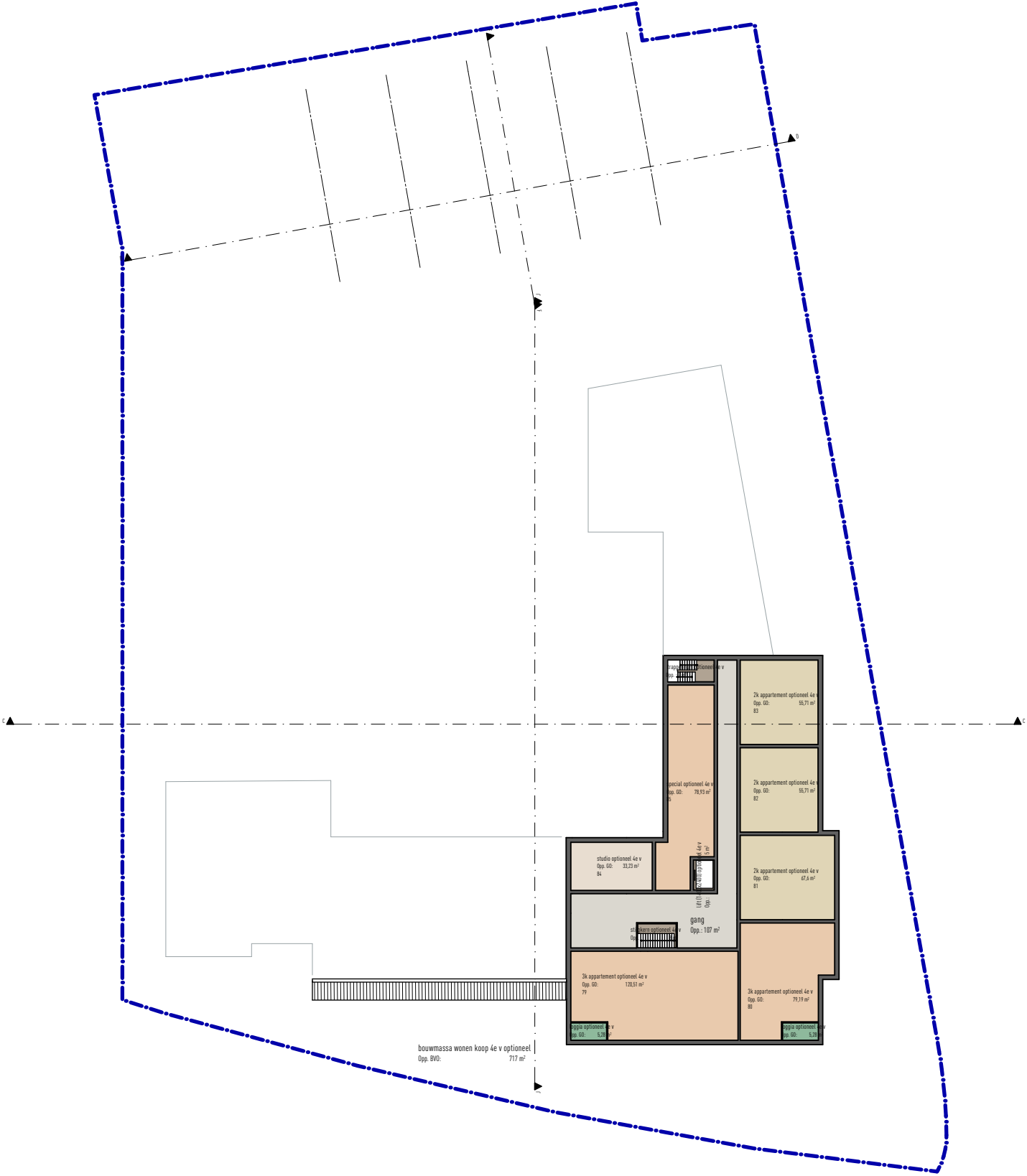
EERSTE VERDIEPING



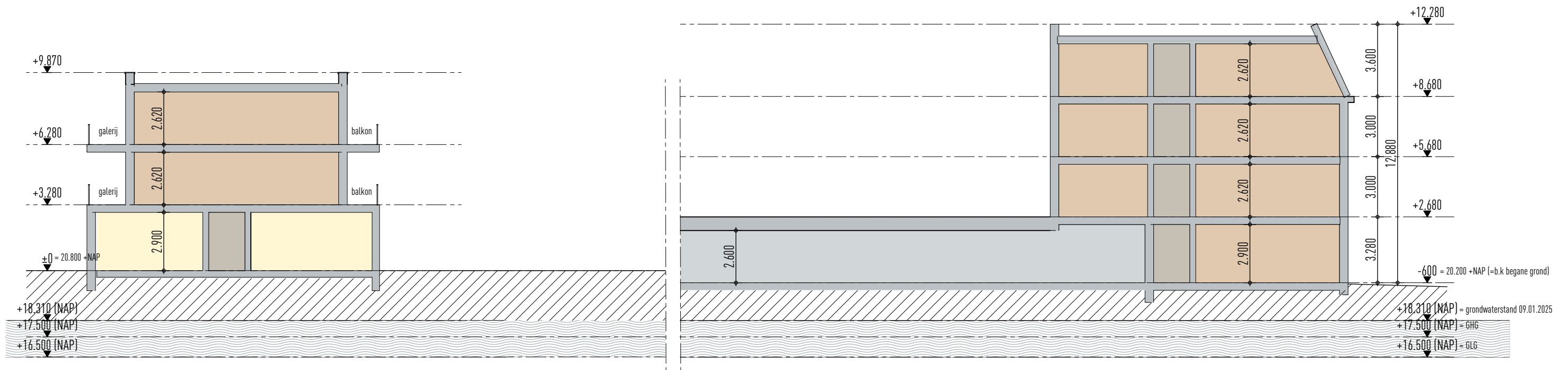
TWEEDE VERDIEPING



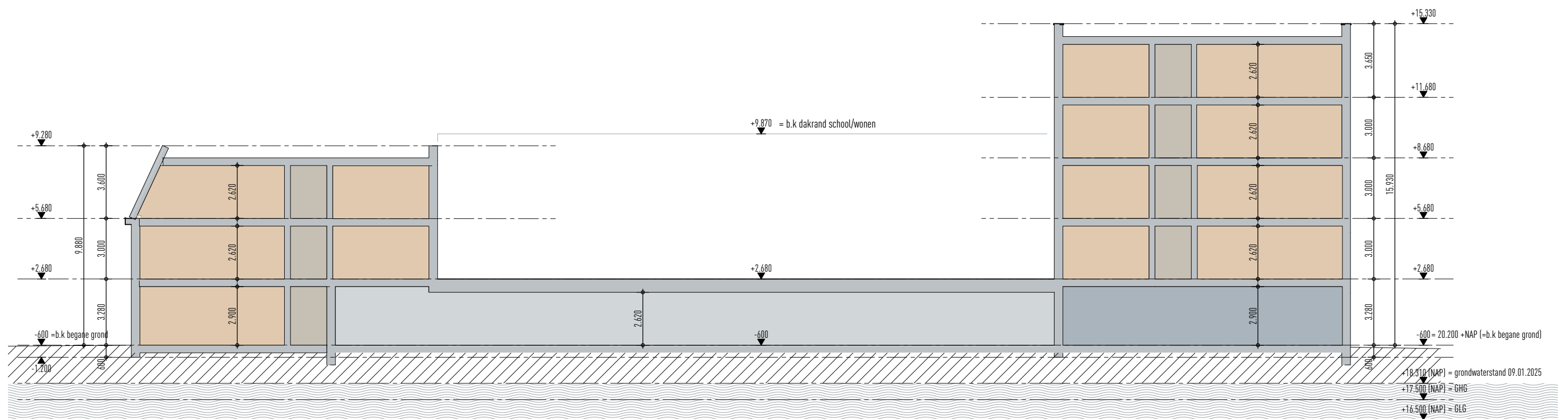
DERDE VERDIEPING



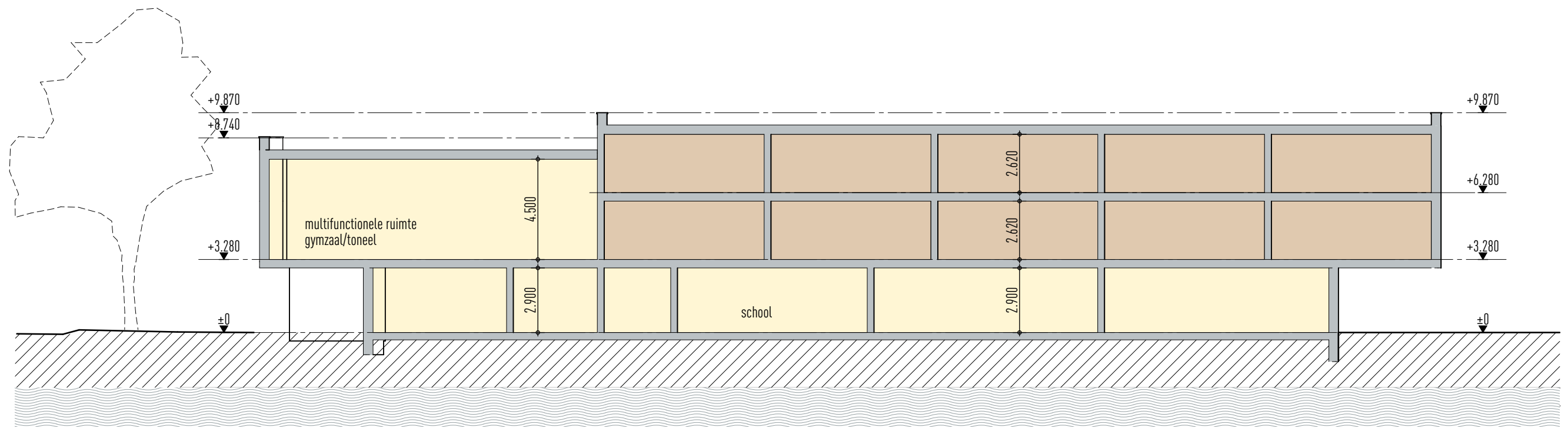
VIERDE VERDIEPING (OPTIONEEL)



DOORSNEDE J-J & F-F TPV SCHOOL



DOORSNEDE C-C INCL. OPTIONELE 5E LAAG



DOORSNEDE D-D

Berekening parkeervraag incl. 5^e laag

Blaarthemseweg auto

Auteur: info@studio412.nl

Berekeningsdatum: 21-01-2025

Locatie

Gemeente:	Veldhoven
Stedelijkheidsgraad:	sterk stedelijk
Ligging:	Rest bebouwde kom
Berekening min/max spreiding:	50 %

 = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Functietype
8	leslokaal	basisonderwijs
18	woningen	huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2 BVO
19	woningen	koop, appartement 75 - 100 m2 BVO
34	woningen	koop, appartement < 75 m2 BVO
14	woningen	koop, appartement > 100 m2 BVO

Algemeen

Verkeersgeneratie / elektrisch laden

	elektrisch laden	verkeersgeneratie
basisonderwijs	0,88	6,00
huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2 BVO	0,36	52,20
koop, appartement 75 - 100 m2 BVO	1,24	106,40
koop, appartement < 75 m2 BVO	0,68	166,60
koop, appartement > 100 m2 BVO	1,47	99,40
Totaal	4,63	430,60

Autoparkeren

	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	totaal parkeren
basisonderwijs	3,12	2,88	6,00
huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2 BVO	14,40	2,70	17,10
koop, appartement 75 - 100 m2 BVO	22,80	2,85	25,65
koop, appartement < 75 m2 BVO	40,80	5,10	45,90
koop, appartement > 100 m2 BVO	22,40	2,10	24,50
Parkeervraag totaal	103,52	15,63	119,15

Maatgevend moment

werkdagnacht: 100,40

Let op!

- **basisonderwijs**
Exclusief kiss & ride
- **huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2 BVO**
Let op: In het geval bezoekersparkeren een rol speelt in de berekening, houd dan in ieder geval dat aantal parkeerplaatsen of meer parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Het aandeel bezoekers voor de woonfuncties is separaat in de tabel weergegeven.
- **koop, appartement 75 - 100 m2 BVO**
Let op: In het geval bezoekersparkeren een rol speelt in de berekening, houd dan in ieder geval dat aantal parkeerplaatsen of meer parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Het aandeel bezoekers voor de woonfuncties is separaat in de tabel weergegeven.
- **koop, appartement < 75 m2 BVO**
Let op: In het geval bezoekersparkeren een rol speelt in de berekening, houd dan in ieder geval dat aantal parkeerplaatsen of meer parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Het aandeel bezoekers voor de woonfuncties is separaat in de tabel weergegeven.
- **koop, appartement > 100 m2 BVO**
Let op: In het geval bezoekersparkeren een rol speelt in de berekening, houd dan in ieder geval dat aantal parkeerplaatsen of meer parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Het aandeel bezoekers voor de woonfuncties is separaat in de tabel weergegeven.

Let op!

Basisonderwijs: Het aantal parkeerplaatsen welke voorkomt uit halen en brengen van kinderen zit niet in deze berekening.

De grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen.

De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is is mede afhankelijk van:

- de grootte van de school (aantal kinderen)
- hoeveel kinderen begeleid naar school komen hoeveel kinderen met de auto worden gebracht
- hoeveel kinderen er overblijven en vooral de signatuur van de school (openbaar of bijzonder algemeen of speciaal).

Kortom te veel invloedsfactoren om in een overzichtelijke tabel of tool uit te werken. Hiervoor is lokaal maatwerk noodzakelijk.

Derhalve zit de parkeerdruk welke voorkomt uit halen en brengen niet in deze berekening.

Details autoparkeren

Periode	Parkerplaatsen gemiddeld	Min / Max	Openbaar Min / Max
werkdagochtend	66,24	43,84 / 88,64	9,57 / 11,49
werkdagmiddag	66,24	43,84 / 88,64	9,57 / 11,49
werkdagavond	90,36	59,76 / 120,96	11,48 / 11,48
werkdagnacht	100,40	66,40 / 134,40	12,75 / 12,75
koopavond	80,32	53,12 / 107,52	10,20 / 10,20
vrijdagmiddag	76,28	50,48 / 102,08	10,85 / 12,77
vrijdagavond	70,28	46,48 / 94,08	8,93 / 8,93
zaterdagmiddag	75,30	49,80 / 100,80	9,56 / 9,56
zaterdagavond	80,32	53,12 / 107,52	10,20 / 10,20
zondagmiddag	75,30	49,80 / 100,80	9,56 / 9,56

Functies

- A** basisonderwijs
B huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m2 BVO
C koop, appartement 75 - 100 m2 BVO
D koop, appartement < 75 m2 BVO
E koop, appartement > 100 m2 BVO

Autoparkeren

	A) basisond..	B) huur, ap..	C) koop, ap..	D) koop, ap..	E) koop, ap..
Aantal	8	18	19	34	14
Eenheid	leslokaal	woningen	woningen	woningen	woningen
Stedelijkheid min	0,50	0,40	0,80	0,80	1,20
Stedelijkheid max	1,00	1,20	1,60	1,60	2,00
P Tot Min	4,00	9,90	18,05	32,30	18,90
P Tot Max	8,00	24,30	33,25	59,50	30,10
P Min	2,08	4,50	12,35	22,10	14,70
P Min Bez	1,92	2,70	2,85	5,10	2,10
P Max	4,16	18,90	27,55	49,30	25,90
P Max bezoekers	3,84	2,70	2,85	5,10	2,10
Aandeel Bezoekers	48 %	0	0	0	0

Disclaimer

Hoewel zorgvuldigheid in acht is en wordt genomen bij het samenstellen en onderhouden van de Parkeervraagcalculator en daarbij gebruik wordt gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan CROW niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie.

De informatie uit de calculator is bedoeld ter informatie en als hulpmiddel. De tool geeft een indicatie en is met nadruk niet bedoeld als vervanging van enig advies. Indien u zonder verificatie of nader advies van de geboden informatie gebruik maakt, doet u dat voor eigen rekening en risico.

Dit geldt zowel voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden van de calculator zelf als voor informatie die via de calculator wordt verstrekt of verzonden.

CROW aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Terugkoppeling en vervolg

Thema's die het aan bod kwamen vanavond?

Vervolg

Projectpagina

Inschrijfbladen

Nieuw moment bij volgende fase

Verslag Buurtbijeenkomst 26 februari 2026



Inleiding

Op 26-02-2025 vond een bewonersinformatieavond plaats over de ontwikkeling aan de Blaarthemseweg 83 in Zeelst, Veldhoven. De bijeenkomst vond plaats in het gebouw van de school DOE040. Tijdens deze bijeenkomst, waarbij ongeveer 55 bewoners aanwezig waren, werd informatie gedeeld over de voortgang van het project en was er ruimte voor vragen, aandachtspunten en suggesties vanuit de buurt. Ook vertegenwoordigers van de gemeente waren aanwezig om signalen uit de buurt op te vangen. De bijeenkomst had als doel om de buurt te informeren over de plannen en om input van bewoners op te halen voor de verdere uitwerking. De vervolgstappen, afspraken en actiepunten die het gevolg zijn van deze bijeenkomst, zijn aan het einde van dit verslag beschreven.

Belangrijkste Besproken Onderwerpen

Woningdichtheid en bezorgdheid over de impact op de wijk

Vanuit eerdere gesprekken met bewoners, onder andere bij de wijkplatformvergadering in februari, kwam naar voren dat er zorgen zijn over de dichtheid van de bebouwing in vergelijking met andere projecten in Veldhoven. De bewoners vragen zich af of het aantal woningen en bewoners passend is voor de wijk en of dit niet te veel druk zal leggen op de omgeving. Tijdens de bewonersavond werd dit opnieuw benoemd, mede doordat eerder werd gesproken over 85 woningen en tijdens de bijeenkomst 88 woningen werden gepresenteerd. Bewoners gaven aan zich zorgen te maken dat het aantal eenheden verder zal oplopen.

Parkeren en verkeersstroom

Een belangrijk onderwerp was de parkeerdruk, ook in relatie tot de scoutingactiviteiten en andere evenementen en voorzieningen. Bewoners vroegen zich af hoe parkeerproblemen worden aangepakt als meerdere activiteiten samenvallen. Er wordt voorgesteld om een parkeeronderzoek uit te voeren waarin de parkeerterreinen van de scouting worden meegenomen. Daarnaast waren er vragen over het aantal parkeerplaatsen in het plan en of er voldoende ruimte is voor mindervaliden en elektrische laadvoorzieningen.

De architect gaat kijken wat kan worden gedaan aan aangewezen mindervaliden parkeerplaatsen en (gedeelde) elektrische laadvoorzieningen.

Gebruik van faciliteiten en speelruimte

Er werd gesproken over de mogelijkheid om buurtactiviteiten te laten plaatsvinden in de nieuwbouw. Onder andere de scouting, buurtvereniging en seniorenraad gaven aan interesse te hebben in dubbelgebruik van voorzieningen zoals de keuken en sportfaciliteiten. Ook werd er gediscussieerd over speelvoorzieningen; sommigen vinden speelgelegenheid voor kinderen wenselijk, terwijl anderen dit niet zien zitten in verband met kans op overlast. Daarnaast werden zorgen geuit over de doorgang voor fietsers en de verkeersveiligheid op het pleintje voor voetgangers. Er werd ook gevraagd hoe voorkomen kan worden dat het een hangplek wordt.

Geluidsoverlast en veiligheid

Bewoners bespraken verschillende vormen van geluidsoverlast, zowel van activiteiten binnen het hof als van verkeersgeluiden vanuit de snelweg. Daarnaast werd aangegeven dat er zorgen zijn over hangjongeren en vandalisme op de parkeerplaats bij de scouting en noodwoningen. Er werden geen concrete oplossingen aangedragen, maar het idee werd geopperd om te kijken naar activiteiten voor deze doelgroep om hen meer te betrekken.

Groenvoorziening en kunstwerk

Er werd gesproken over een bestaand kunstwerk dat bij enkele bewoners gevoelig ligt. De gemeente heeft het onderhoud hiervan in het verleden niet goed uitgevoerd, en het werd voorgesteld om in overleg met de kunstenaar het beeld op de juiste manier te reinigen. Verder kwam het herinrichten van het kleine pleintje aangrenzend aan de school en de Biezenkuilen (de zogenaamde “dode” hoek) ter sprake. Bewoners zijn gevraagd mee te denken over de invulling hiervan. De bewoners waren hierover vrij eensgezind: een mooi groen pleintje dat uitnodigt tot eroverheen wandelen maar absoluut een open karakter houden om te voorkomen dat er hangjeugd/overlast komt. Ook is genoemd dat de buurt behoefte heeft aan speelmogelijkheden voor kinderen tot 10 jaar. Hierop werd echter door andere bewoners juist gereageerd dat zij speeltoestellen ook zien als potentiële hangplekken voor overlast veroorzakers.

Afvalbeheer en ongedierte

Een bewoner wees erop dat er in de omgeving van de Biezenkuilen sinds vorig jaar sprake is van rattenoverlast. Dit probleem wordt mede veroorzaakt door verkeerd geplaatste PMD-zakken, zoals op de avond van de bijeenkomst te zien was bij de school. Het werd benadrukt dat in het ontwerp rekening gehouden moet worden met voldoende opslagcapaciteit voor afval om overlast te voorkomen, met name voor de bewoners van de Tiny Houses.

Specifieke vragen en afspraken

- Er komt een aparte afspraak met direct aanwonenden aan de [REDACTED] van de school [REDACTED] om hun specifieke zorgen te bespreken.
- Een afzonderlijk overleg met de scouting zal plaatsvinden.
- Een bewoner die grenst aan het parkeerterrein heeft bestaande afspraken met de gemeente en school over de toegang tot zijn oprit. Dit moet worden meegenomen in de plannen, evenals de toegankelijkheid voor hulpdiensten richting de kinderboerderij.
- Een bewoner aan de westzijde van de school heeft interesse in een haag of schutting tegen inkijk. Dit zal nader, op initiatief van de bewoner, worden besproken.
- Er was de mogelijkheid je aan te mailen op twee mailinglijsten: 1 over informatie op het gebied van de woningen die beschikbaar komen (communicatie hierover zal pas in een later stadium

gebeuren). De andere mailinglijst was voor mensen die intensiever geïnformeerd/betrokken willen worden in het verdere proces (meer hierover bij actiepunt 9).

Projectnaam

Een van de aanwezigen van de bijeenkomst kwam met de naamsuggestie De Doeners. Een andere bewoner kwam met een suggestie voor een naam voor het project, gebaseerd op oude kaarten: *De Severijn*. De ideeën worden in overweging genomen.

Vervolgstappen en actiepunten

Acties:

Nr.	Actiepunt / vervolgstap	Planning (verwacht)
1.	Inrichten van en communiceren via een projectpagina op de site van Gemeente Veldhoven en eventueel een (bestaande) WhatsApp-groep (en/of via het Wijkplatform & MooiZeelst) om elkaar op de hoogte te houden	April
2.	Afspraak met de scouting om te praten over deelgebruik van voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen)	April/mei
3.	Afspraak met de seniorenraad wanneer er naar de inrichting van de voorzieningen wordt gekeken	Mei
4.	Afspraak met de directe burens (over bezonning en privacy)	26-03-2025
5.	Kijken naar de mogelijkheden wat betreft herinrichting pleintje, rekening houdend met de zorgen	April/mei
6.	Nader contact met de kunstenaar en de gemeente over het kunstwerk en over overlast	April/mei
7.	In kaart brengen van afvalbeheer en ongediertepreventie binnen het plan	April/mei
8.	Inventariseren van parkeermogelijkheden, waaronder: - Aantal parkeerplaatsen versus verwachte behoefte - Gereserveerde plaatsen voor mindervaliden - Laadvoorzieningen voor elektrische auto's	Mei
9.	Oprichten groep (planning: april) voor o.a. meedenken over de inrichting gezamenlijke buitenruimte van het plan en herinrichting pleintje. De mensen die zich hiervoor hebben ingeschreven krijgen een mail	April
10.	Vervolgbijsamenkomst in (waarschijnlijk) mei 2025 en communiceren over updates in het plan in de tussentijd	Mei

Het werd benadrukt door het projectteam dat het project zich nog in een dynamische fase bevindt en dat nog niet alles vastligt. Er wordt actief gezocht naar manieren om bewoners goed te blijven informeren, bijvoorbeeld via een projectpagina of een (bestaande) WhatsApp-groep.

Het projectteam gaat met de geleverde input en bovenstaande vervolgstappen aan de slag. In mei 2025 wordt opnieuw een update gegeven over de stand van zaken van het plan en zal besproken hoe de input is verwerkt of toegelicht wanneer dit in gevallen niet is gelukt. Tot dit volgende updatemoment is het projectteam bereikbaar voor eventuele tussentijdse vragen.

In de bijlage van dit verslag zijn foto's toegevoegd van de ingevulde vellen tijdens de bijeenkomst. Mocht er volgens u nog belangrijke input van deze avond missen in bovenstaand verslag, of als u nog andere vragen/opmerkingen heeft, kunt u mailen naar p.porthoine@bureaufranken.nl

Bijlagen – Foto's input bijeenkomst

Wat wil je meegeven aan het projectteam?

iets leuks over de wijk? | iets waar we op moeten letten / rekening mee houden?

Nestkasten inbouwen
Vleermuisenkasten inbouwen
Regenwateropvang
Groene daken

Parkeerplaatsen voldoende?
Denk aan: Bezoekers, bewoners
Tinyhouses, en
bewoners nieuw project.

Binnenplaats sluisde open
hangjongeren / overlast / vernielingen.

El. auto's oplaadpunten
i.m. brandveiligheid.

Voldoende parkeren?
Gaan ze anders gebruik maken
van andere straten??

kenken met
16 pitten voor
samen eten
kookcursussen
alleengaanden,
Voedselbank
Leergeld (Seniorentand
wit graag meedenken)

Invulling "dode" HOEK?

Wat moeten we weten over het groen in deze wijk? Welke behoeftes?
Wat past er op deze plek?

- lage beplanting
- toegankelijk voor iedereen (rolstoel, kindwagen) etc
- Groene plek van maken i.m. hangplek

kinder speel mogelijkheden voor 0-10

50p open houden i.m. hangplek.

Lankier graag behouden! i.m. uitzicht + veiligheid.

DOE OYO & VOORZIENINGEN

Voor de scouting
is een grote keuken
en een sportruimte
een welkome aanvulling
van het programma

Gebruik je op dit
moment soms ruimte(s) in
de school?
nee, bouwval!

Zou je gebruik
maken van dall auto's?

Waarom wel/niet?

— Misschien wel omdat
in de huishouden 1 auto hebben
en soms een extra auto zouden
kunnen gebruiken voor werk.

nee.

Wij wonen op 4g
en willen graag de laurier-
struiken behouden (dit is om
inbreuk/beiligheid)
Plein "open" houden om hangplek.

— nee + niet altijd beschikbaar
tijd
+ kwaliteits.

Ga je soms naar de
kinderboerderij? Waarom
wel/niet?

- nee, geen kleine kinderen
naar thuis.
- op de momenten dat
ik langs kom is hij
meestal gesloten!
In de winter!

DOE 040 & VOORZIENINGEN

Gedeeld groen: wat is er nodig om groen op een goede manier te kunnen "delen" met de nieuwe bewoners, kinderen van de school en de huidige wijkbewoners?

Als je een wandelt, wat?

Vanuit Seniorenraad en seniorenverenigingen is er behoefte aan 16 kookpitten, gezamenlijke eetruimte. Graag contact!

Park

DOE 040

Van welke voorzieningen in de wijk maak jij gebruik?

In het weekend van de 30de Theater ruimte Schiedsplein voor de buurtvereniging

INGEN

Als je een stukje wandelt, waar loop je dan?

Met de hond om de hoek bij
- heen voor de school lang, dus
lang de wandelpad
- met de hondje rondje groen

Parkerkelder?

PROJECTNAAM?

Kun je meedelen over een goede naam?

De Severijn

de Doeners



BINNENHOF/SCHOLLEPLEIN

Multi
functional
space for
you to sit
and talk to

kan je bij

de verenigingen
komen, zonder
de trap te hoeven
nemen

- Polstoe
- stoeit voor
etc.

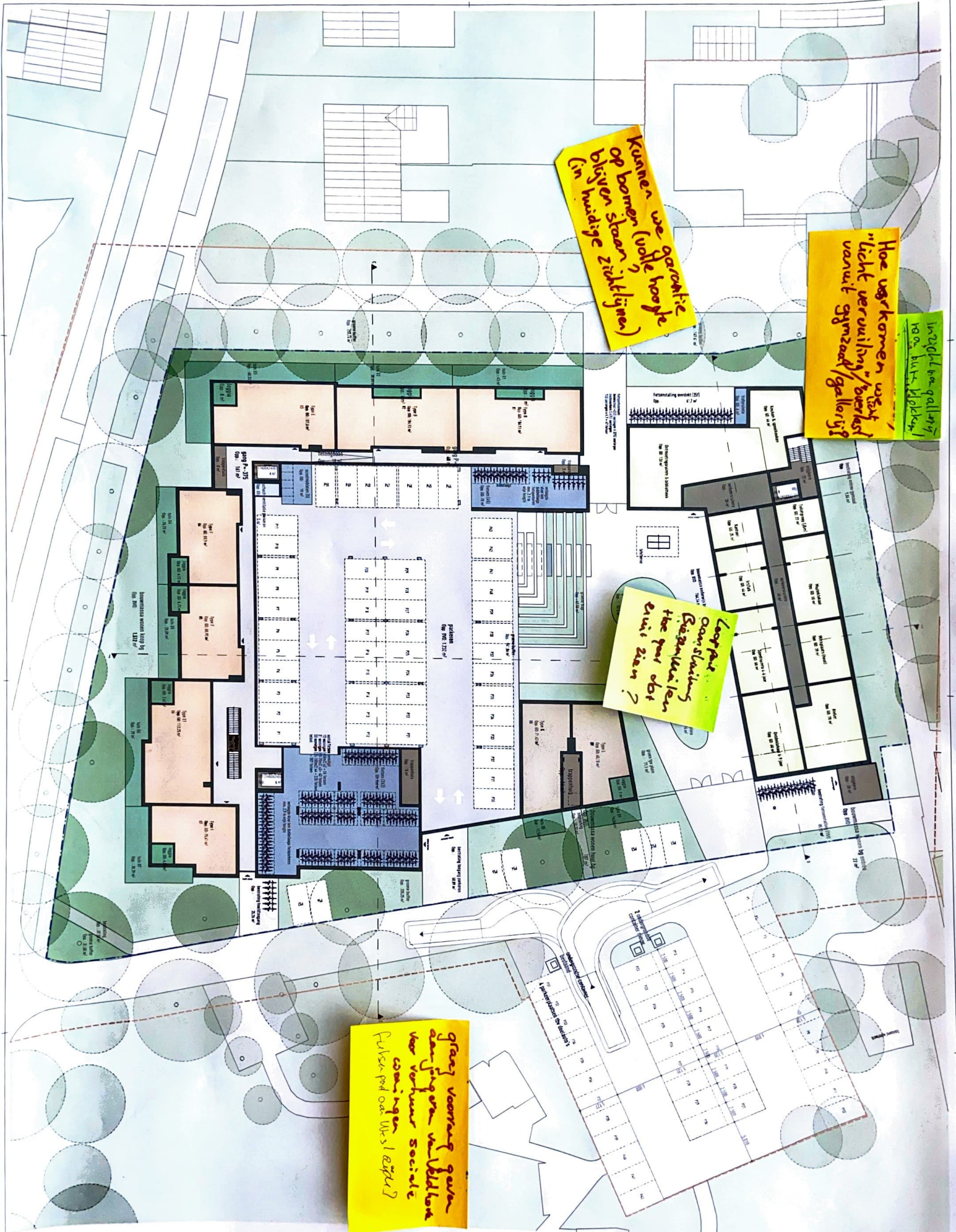
inrichting van galerij
van buiten blokken

Hoe we komen uit
"licht vervuiling" buidel
vanuit gymzaal/galerij?

Kunnen we garantie
op bomen (vrije hoep)
blijven staan ziddlijnen
(in huidige ziddlijnen)

Loop pad
aan sluiting
Rijswijk
the park dat
eruit zien?

gras vooraf geven
aan jongeren in de blokken
voor verhuur sociale
woningen
Pulsen pad ook Wp's 1 erin?

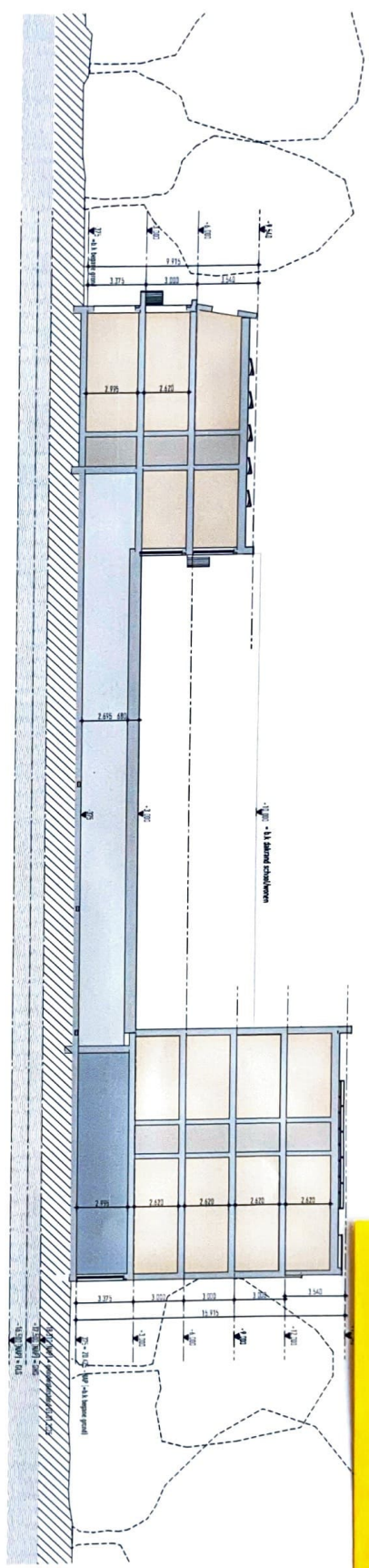


Zorgen over zon in tuin + veranda in wintermaand. graag duidelijkheid. wij willen huidige zon in zomer + winter behouden

Grote zorgen zichtlijn vanuit tuin naar zuiden. (hebben huis getoet vanwege vrij / goeie uitzicht zonder zichtbaar bebouwing)

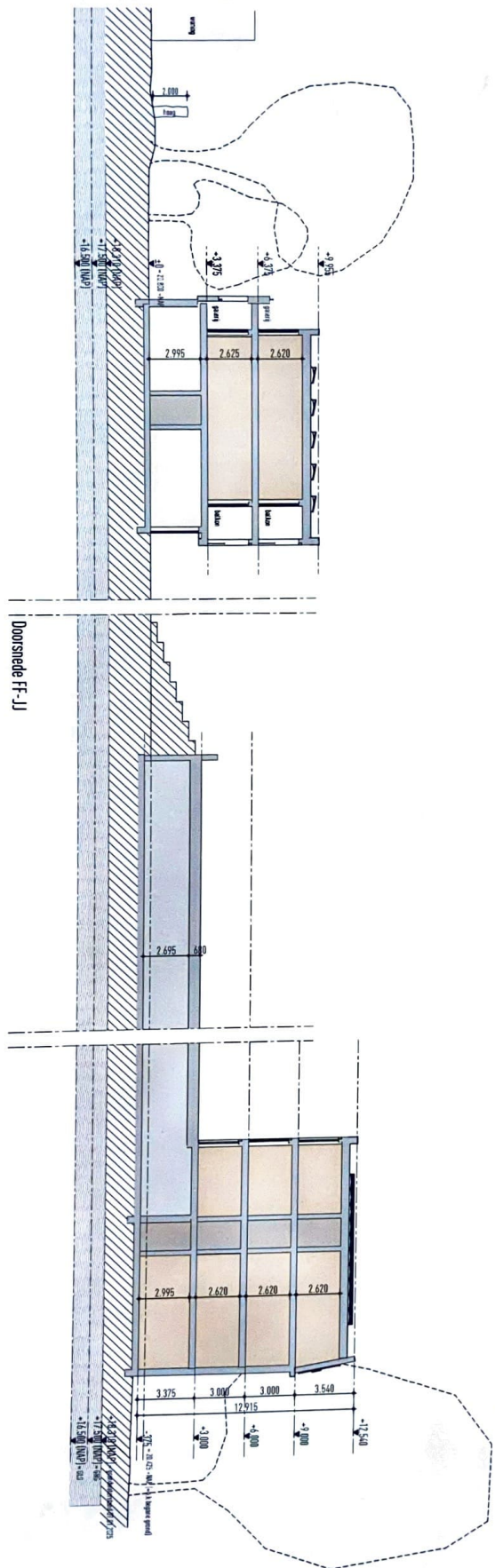
1 bouwlaag: prima 2-3 bouwlagen direct aan onze tuin is onacceptabele inbreuk op ons uitzicht (+ privacy)

we hebben ons huis (en bouw van veranda) uitgezocht op vrij uitzicht op zuiden (zuid)



Doorsnede C-C

06



Doorsnede FF-JJ

Bewonersparticipatie

ALLE MAATWERKEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

Project: Ontwikkeling Buisartsensweg Veldhoven

Overzicht: Doorsneden

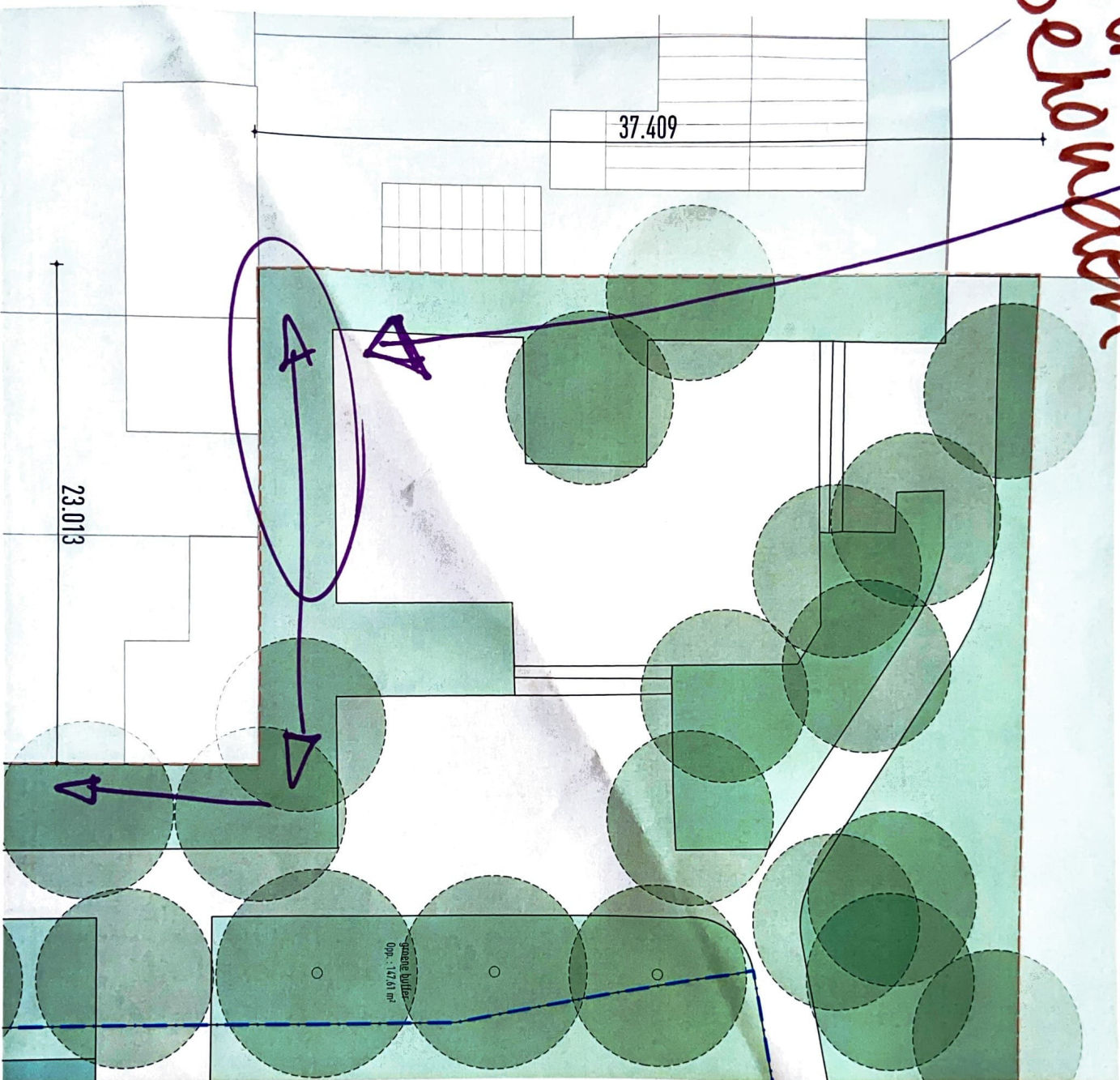
561.BP.06

A	B	C
D	E	F
G	H	I

studio 472

creatieve broedplaats voor architectuur en techniek
Eindhoven | 50116
040 787771 | www.studio472.nl | info@studio472.nl

Lucht Behouden



Bewonersparticipatie

ALLE MAATGEVENINGEN IN HET
WERK TE CONTROLEREN

Project:
Ontwikkeling Buitengebied
Veldhoven
Onderdeel:
Pleinplafond

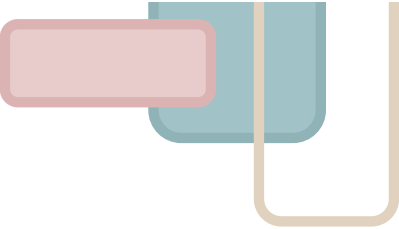
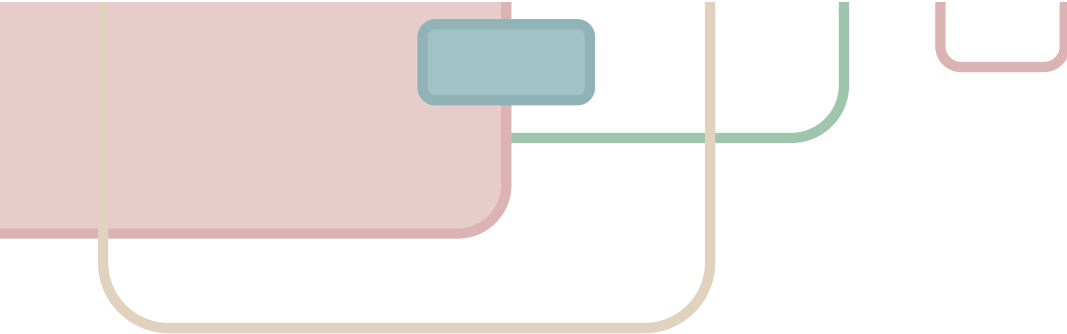
561.BP.02

1:200
25.02.2015

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

studio
412

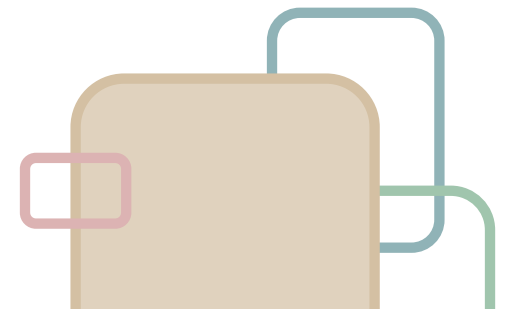
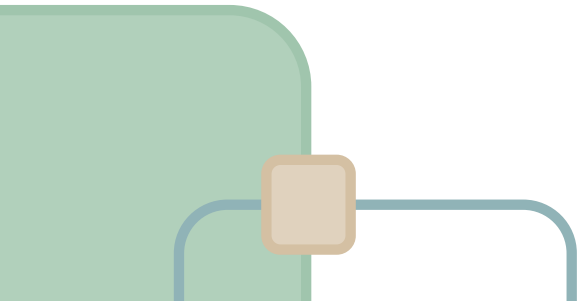
creatieve broedplaats voor
architectuur en techniek
Essenstraat 1 5615 LG Eindhoven
040-7377731 www.studio412.nl info@studio412.nl



Bijeenkomst Blaarthemseweg 83

Terugkoppeling en update

25-06-2025



Nieuwe gezichten? Even voorstellen...

Projectteam

Koen Donkers

- Architect Studio412

Martin Buijtels

- The Dutch Wave

Arjen de Koning & Bob van Hest

- Initiatiefnemers vanuit Kingvast

Ondersteuning

Maarten de Visser & collega's

- Gemeente Veldhoven

Pam Portheine

- Participatie coördinatie - bureau FRANKEN

En jullie?

Participatieproces

1. *Verkenning: gesprekken met direct omwonenden*
2. *Bijeenkomst buurt 26 februari*
3. *Gesprekken (direct) omwonenden*
4. *Vandaag:*
 - *Terugkoppeling inbreng en welke aanpassingen zijn gedaan*
 - *Toelichting verdiepingsslag details en verschijningsvorm ontwerp*
 - *Delen planning*
5. *Na de zomervakantie nog een bijeenkomst (door gem. Veldhoven)*



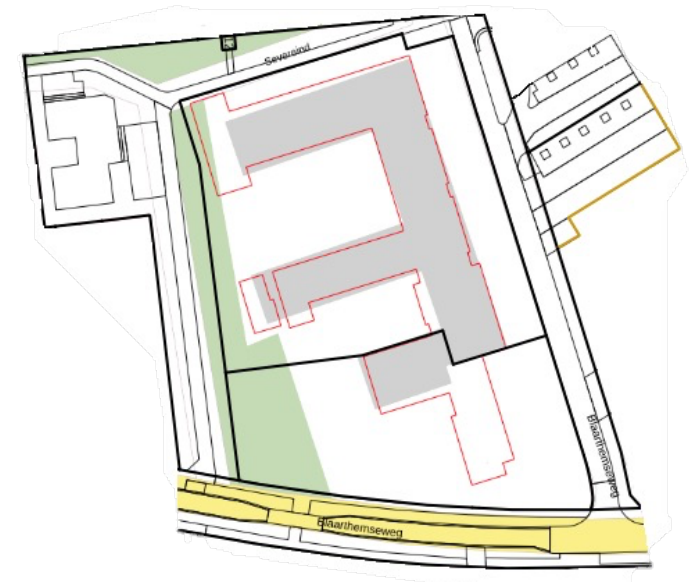
Doel: informeren, raadplegen en betrekken

Bijeenkomst vandaag

1. *Terugblik inbreng vorige bijeenkomst (Pam) en update plannen (Koen)*
2. *Twee dialoogtafels met thema's:*
 - *Bouwplannen: verder praten over de bouwplannen en presentatie nieuwe visuals door Koen en Bob*
 - *Groenontwerp: kennismaken met Martin en inbreng verzamelen voor het groenontwerp*
3. *Reactie achterlaten: als je uitgepraat bent bij de dialoogtafels kun je wanneer je klaar bent het pand verlaten. Graag ontvangen we jullie reacties op het gepresenteerde. Hiervoor liggen vellen, stiften en post-it notes klaar op de weg naar buiten.*

Vragen en reacties zijn van harte welkom, maar:

1. *We benaderen elkaar op een respectvolle manier.*
2. *Wat je inbrengt, breng je in namens jezelf en niet namens de hele buurt.*
3. *We hebben het vandaag over het plangebied zoals op de afbeelding hiernaast is aangegeven.*



Terugblik *Inbreng / input buurt (uit bijeenkomst, gesprekken en mails)*

Woningdichtheid: *dichtheid lijkt hoog vergeleken met andere projecten in Veldhoven en angst dat aantal eenheden verder op zal lopen*

Overlast: *voorkomen van hangjeugd, (geluids)overlast en en afvalbeheer ivm ongedierte*

(deel)gebruik faciliteiten: *interesse in deelgebruik van bijvoorbeeld keuken en sportfaciliteiten (scouting, buurtvereniging, seniorenraad, etc.). Speelvoorzieningen: hoe deze goed beheren en overlast voorkomen?*

Schaduwwerking en privacy zorgen: *wat is de impact wat betreft schaduw? Hoe zit het met privacy?*

Parkeerdruk: *waar gaan de nieuwe bewoners inclusief hun bezoekers parkeren? En wat gebeurt er als er meerdere activiteit en samenvallen (scouting, school, etc.)? Hoe zit het met mindervaliden-parkeerplaatsen en elektrisch laden?*

Groenvoorziening en kunstwerk: *het kunstwerk bij de school moet beter onderhouden worden. De "dode hoek" moet een mooi groen en met name open pleintje worden om hangjeugd te voorkomen.*

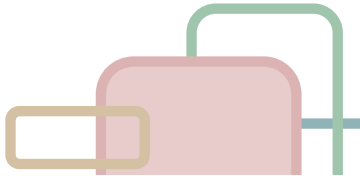


Wat hadden we afgesproken?

Wat waren de actiepunten/vervolgstappen?

1. *Projectpagina*
2. *Overleg scouting*
3. *Afspraak maken met seniorenraad*
4. *Afspraak directe burens*
5. *Kijken naar mogelijkheden pleintje*
6. *Kunstwerk onderhoud*
7. *Overlast: hangjeugd, afvalbeheer/ongedierte*
8. *Inventariseren parkeermogelijkheden*
9. *Groep oprichten voor meedenken inrichting gezamenlijke buitenruimte*
10. *Vervolgbijeenkomst en communiceren van updates in de tussentijd*

Status:

1. *Vanaf vandaag online?*
 2. *Gesprek met scouting*
 3. *Plannen bij inrichting voorzieningen*
 4. *Meerdere gesprekken*
 5. *Landschapsontwerp > vandaag mogelijkheid*
 6. *Nog geen nieuws*
 7. *Wordt meegenomen in uitwerking*
 8. *Meer duidelijkheid hierover (presentatie Koen)*
 9. *Zie punt 5*
 10. *Bijeenkomst vandaag & maandelijkse mails*
- 

Vervolg / planning

t/m de zomer:

- *Verslag & presentatie bijeenkomst 25-06 via projectpagina en mail*
- *Verdere uitwerking ontwerp*

Na de zomer:

- *Bijeenkomst door gemeente Veldhoven over procedure (eind aug-begin sep)*
- *Taminro*
- *Verdere uitwerking groenontwerp*

Eind 2025

- *Vergunningsaanvraag*

Updates via projectpagina gemeente Veldhoven
<https://www.veldhoven.nl/projecten/blaarthemseweg>



Periode	Activiteiten
2025-2026	Buurtbewoners denken mee over inrichting van het kleine plein naast de school
Begin 2026	Vorbereidende werkzaamheden en start met slopen oude school
Midden 2026	Start met bouwen appartementen en nieuwe school
Najaar 2027	Appartementen en school klaar



+/- 20:30u verplaatsen we naar de thematafels. Als je uitgekletst bent mag je wanneer het jou past vertrekken. Er is geen plenaire afsluiting. Om 21:15u gaan we rustig aan opruimen.

Tafel 1 Bouwplannen met Koen en Bob

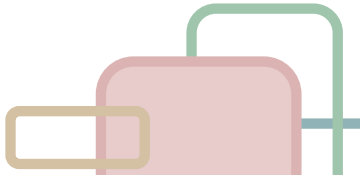
Onderwerpen: nieuwbouw, woonprogramma, parkeren, zichtlijnen, proces & planning

Tafel 2 Groenontwerp met Martin en Pam

Onderwerpen: gezamenlijk groen, gebruik van groen in de wijk en kwetsbaarheid hiervan

Bij het naar buiten gaan:

laat een reactie achter op de vragen die klaar liggen of gewoon een opmerking die je nog wil delen



Datum: 25 juni 2025

Locatie: DOE040, Veldhoven

Aanwezig: Bewoners, initiatiefnemer, architect, landschapontwerper, gemeente Veldhoven

Verslag buurtbijeenkomst – Project Blaarthemseweg 83, Veldhoven



Inleiding

Op 26 juni vond de tweede buurtbijeenkomst plaats voor het project DOE040 aan de Blaarthemseweg. De eerste bijeenkomst vond plaats op 26 februari 2025, eveneens in de school DOE040.

De opzet was grotendeels hetzelfde als de eerdere bijeenkomst. De avond startte met een terugblik op de vorige bijeenkomst en een toelichting op de gesprekken die tussentijds zijn gevoerd met directe omwonenden en andere belanghebbenden. Daarna gaf de architect een update van het ontwerp. Er was ruimte voor vragen tussendoor en er waren thematafels ingericht voor nadere gesprekken. Bij de thematafels lagen tekeningen en impressies van het ontwerp waar de bewoners langs konden gaan en in gesprek gaan met de aanwezigen van het projectteam. De initiatiefnemer en architect waren beschikbaar voor inhoudelijke vragen; de gemeente liep rond om vragen over de te doorlopen procedures te beantwoorden.

De landschaparchitect inventariseerde hoe bewoners het groen en de buitenruimte in de wijk en rondom de school beleven. Ook kondigde de gemeente aan na augustus een aparte bijeenkomst te organiseren waarin de procedure verder wordt toegelicht.

Belangrijkste besproken onderwerpen

Ontwerp en bouwvolume

- Meerdere bewoners uitten hun zorgen over de bouwhoogte, met name aan de west- en noordzijde. Enkele bewoners noemen als oplossing het laten vervallen van een bouwlaag aan de noordzijde van het plan. Het projectteam bespreekt dat dit verregaande gevolgen heeft voor het gehele plan waar op veel vlakken al is bijgeschaafd en geoptimaliseerd. Op dit punt lijkt een bouwlaag verwijderen geen realistische oplossing. Met de directe burens aan de noordzijde zijn gesprekken geweest over uitzicht, schaduwwerking en inkijk. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Onder andere de aanpassingen in de vormgeving van de galerijen en afscherming hiervan aan de noordzijde en een groenere vormgeving van het gebouw op de hoek aan de Biezenkuilen, werden als positief ontvangen.

- Er was discussie over het aantal wooneenheden (88 wooneenheden) in relatie tot beschikbare ruimte, groen en infrastructuur. De suggestie van een aantal aanwezigen was om minder woningen te realiseren om de druk op de omgeving (parkeren, hittestress, en andere zaken) te beperken. Het projectteam heeft toegelicht dat het huidige aantal woningen in het plan voortkomt uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd en uit afstemming met de gemeente Veldhoven.
- Naast deze kritische reacties, reageerden meerdere bewoners positief op het gepresenteerde ontwerp. Zo vonden ze het ontwerp fraai en passend in de omgeving.

Toegang woningen (lift en galerijen)

- In het meest recente ontwerp dat door de architect werd gepresenteerd is een ingang voorzien die voor zowel bewoners als door de school kan worden gebruikt. Deze ingang heeft ook een lift. Bewoners reageerden dat zij verwachten dat de lift in de praktijk als hoofdingang zal worden gebruikt. Daarbij hebben zij het gevoel de lift zal worden gebruikt voor verhuizingen wat kan leiden tot meer verkeer en blokkades op het voetpad. Het voetpad wordt nu al vaak als fietspad gebruikt en dit levert soms gevaarlijke situaties op. Met dit onderwerp gaat de architect aan de slag. Een mogelijke denkrichting is om bewoners bij verhuizingen de ingang met lift te laten gebruiken via het schoolplein na schooltijd.
- Voor sommige buurtbewoners is het van belang dat de galerijen aan de noordzijde niet als verblijfsruimte of tweede balkon worden gebruikt. De initiatiefnemer gaf aan dat dit door een huishoudelijk reglement kan worden beïnvloed. Daarnaast laten ook de voorschriften voor brandveiligheid (vluchtroutes) het niet toe om meubels en dergelijken te plaatsen in de galerij. Hierdoor zal de galerij minder snel als verblijfsruimte aanvoelen.

Parkeren

- Een van de onderwerpen die zowel in de eerste als tweede bijeenkomst veel besproken werd is het aantal parkeerplaatsen. Bewoners lieten weten dat zij denken dat het aantal geplande parkeerplaatsen in het plan niet toereikend is als je kijkt naar het aantal nieuwe bewoners (inclusief hun bezoek), de school en de bewoners van de noodunits. De parkeerdruk in de buurt zou hierdoor toe kunnen nemen.
- De factor deelauto's speelt volgens sommige bewoners niet voldoende in op de parkeerdruk.
- Initiatiefnemer en gemeente gaven aan dat het parkeren primair wordt opgelost op en rond het eigen terrein.

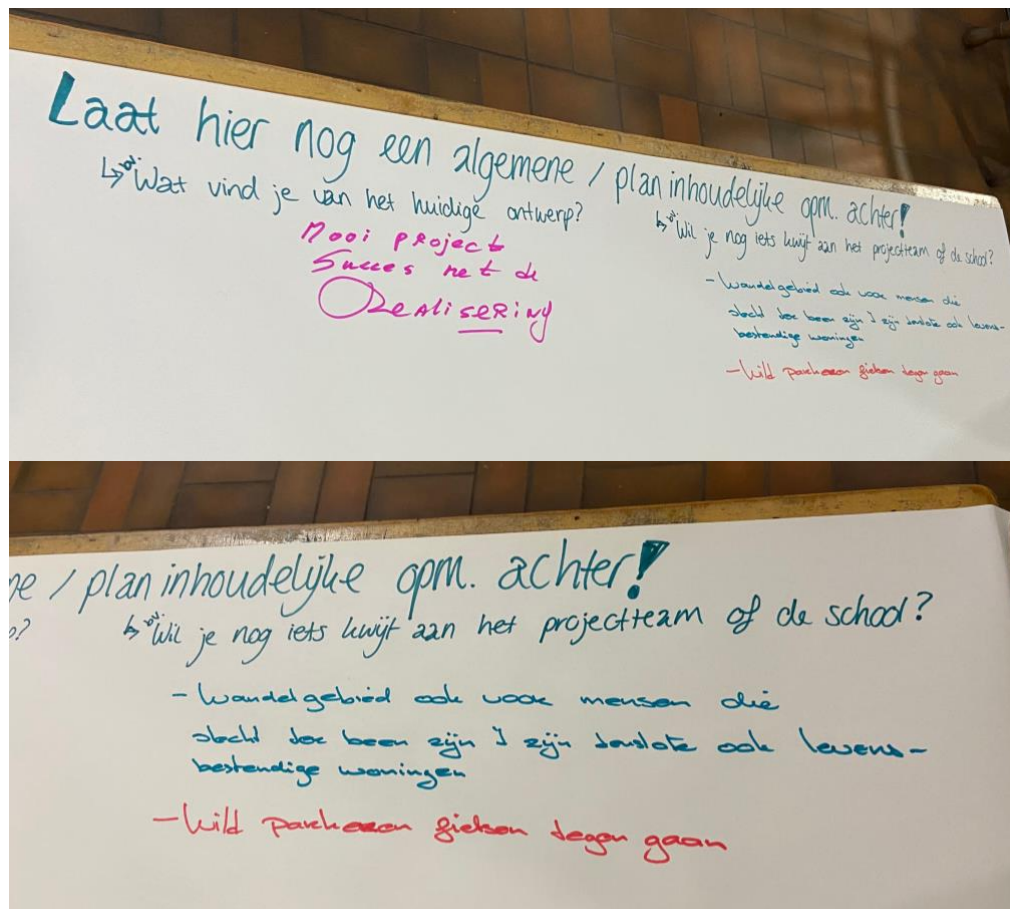
Groen & omgeving

- Het groenontwerp is nog niet definitief. De landschapontwerper is net aangesloten bij het projectteam. Bewoners gaven aan het groenplan voor het project erg belangrijk te vinden voor de leefbaarheid in de wijk aangezien er de afgelopen jaren al veel groen is verdwenen in hun wijk. Enkele bewoners hebben aangegeven graag mee te denken bij de verdere uitwerking.
- Bewoners vragen aandacht om na te gaan wat het plangebied en de buurt aan kan qua activiteiten en gebruik. Hoe voorkomen we nog meer druk op de wijk, infrastructuur en andere voorzieningen?
Er werd ook gewezen op het risico van hittestress bij dichte bebouwing: voldoende groen kan verkoeling geven.
- De landschapontwerper neemt de opmerkingen mee en zal deze betrekken bij de verdere uitwerking.

Overige punten/inbreng

- Uit de gesprekken met de omwonenden blijkt ook een interesse in de nieuwe woningen zowel bij jongeren uit de buurt als bij ouderen die in de wijk willen blijven wonen.
- Er werden suggesties gedaan voor een **projectnaam**; hier wordt nog aan gewerkt.

- Een bewoner gaf nog mee dat wandelpaden door en rondom het plangebied ook toegankelijk moeten zijn voor mensen die slecht ter been zijn.
- Een bewoner gaf aan dat het “wild” parkeren van fietsen zo goed mogelijk voorkomen dient te worden.



Samenvatting en vervolg

De bijeenkomst bevestigde dat er nog zorgen bestaan over: bouwhoogte en volume (schaduw, privacy, uitzicht), parkeerdruk, dubbelgebruik lift met verhuizingen, gebruik van galerijen en mogelijke overlast.

Ook is er aandacht gevraagd voor het groen en de leefbaarheid in de wijk. Tegelijkertijd zijn er positieve geluiden over de uitstraling van het ontwerp en de kansen die de woningen bieden voor jong en oud in de buurt. De bewoners zien ook kansen in de invulling van het groenontwerp dat verder uitgewerkt zal worden. Er wordt gekeken naar een manier om de bewoners hier ook bij te betrekken. Het gepresenteerde ontwerp van de nieuwbouw werd door aanwezigen als fraai ervaren en er is uitgesproken interesse in de woningen door zowel jongeren als ouderen uit de buurt.

Als vervolg op deze bijeenkomst organiseert Gemeente Veldhoven na de zomer een aparte bijeenkomst met informatie over de procedures. Volgens de huidige planning wordt de vergunningsaanvraag eind 2025 gedaan. Hiervoor dient de taminro-aanvraag te zijn gedaan. Dit zal naar verwachting begin oktober gebeuren.

Het projectteam en de gemeente nemen de opmerkingen mee in het verdere proces en zullen bewoners de komende periode blijven informeren en betrekken.

Planning- en projectupdates zullen worden gepubliceerd op de projectpagina van de gemeente.

Notities keukentafelgesprekken en contactmomenten buurt en belanghebbenden

Hieronder staan het logboek en de gespreksnotities van contactmomenten met de buurt. In sommige gevallen is een uitgebreid gespreksverslag beschikbaar (dit staat er dan bij vermeld).

Logboek contact(pogingen) omwonenden voor eerste kennismaking

Adres	Datum langsgeweest	Notities
[REDACTED]	22-11-2024	Kort bezoek, zie gespreksnotities 1.1
[REDACTED]	22-11-2024	Bewoner kort gesproken (Engels). Later meerdere afspraken (zie 1.14, 1.16 & 1.19)
[REDACTED]	22-11-2024	Zie gespreksnotities 1.2
[REDACTED]	22-11-2024	Zie gespreksnotities 1.6
[REDACTED]	28-11-2024	Afspraak gemaakt voor 02-12-2024. Zie gespreksnotities 1.4
[REDACTED]	22-11-2024 28-11-2024 05-02-2025	Niet thuis/deden niet open Briefje achtergelaten
[REDACTED]	22-11-2024 28-11-2024 11-02-2025	Niet thuis/deden niet open Afspraak zie 1.9
[REDACTED]	2-2-11-2024 28-11-2024 05-02-2025	Niet thuis/deden niet open Briefje achtergelaten
[REDACTED]		Niet thuis i.v.m. verbouwing
[REDACTED]	28-11-2024	Niet thuis/deden niet open
[REDACTED]	05-02-2025 24-02-2025	Niet thuis (briefje) Afspraak zie 1.11
[REDACTED]	24-02-2025	Afspraak zie 1.12

Gespreksnotities bewoners, belangengroepen en andere betrokkenen

1.1 Gesprek Bewoner [REDACTED] 22-11-2024

- Bewoner heeft aangegeven geen overlast van de school te ervaren.
- Ze zien dat renovatie van het schoolgebouw noodzakelijk is.
- Bewoner geeft aan over het algemeen geen problemen te hebben met ontwikkelingen
- Zij hebben interesse om aanwezig te zijn bij een inloophmoment voor de buurt maar hoefden niet eerst één-op-één in gesprek te gaan met de initiatiefnemer.

1.2 Gesprek Bewoner [REDACTED] 22-11-2024

- [REDACTED] en overweegt mogelijk een appartement voor zijn dochter.

- Had vragen over de toegangsroute naar de school en de invloed hiervan op de bestaande rotonde, [REDACTED]
- Stelde vragen over balkons en zichtlijnen: bestaat er een kans dat ze direct in zijn tuin kijken?
- Maakte een opmerking over geluidsoverlast van verkeer op de snelweg (N2).
- Had een vraag over de mogelijkheid om een boom bij de kinderboerderij te kappen wegens overlast door bladeren.
- Ervaart geen overlast van leerlingen en heeft prima contact met de school.
- Meldde dat er meerdere oudere bewoners in de straat wonen, die mogelijk interesse hebben in doorstroommogelijkheden.

1.3 Gesprek DOE040 , 28-11-2024

- De buurtvereniging organiseert regelmatig activiteiten met de school, zoals een buurtbarbecue.
- Jacqueline benadrukte dat de buurt al veel te verduren heeft gehad (A2, N2, afslag) en nu ook onzekerheid ervaart rondom de kinderboerderij.
- Ze stelde voor dat de buurt tijdens sluitingsdagen van de school (woensdag, zaterdag, zondag) verantwoordelijkheid kan nemen voor de kinderboerderij, zodat deze open kan blijven.
- DOE040 is benieuwd naar het gezamenlijke gebruik van schoolfaciliteiten. Ze wijst erop dat iedereen die op schoolterrein komt in principe een VOG moet hebben.

1.4 Gesprek Bewoner [REDACTED] 02-12-2024

- De bewoner is eigenaar van beide huisnummers en actief betrokken in de wijk.
- Hij heeft eerder meegedaan aan een buurtinitiatief om een ontwikkeling in de wijk tegen te houden.
- Begrijpt de noodzaak van nieuwe woningen en ervaart op dit moment weinig overlast van de school.
- Hij wil graag meer groen zien in de wijk.
- Bij het bespreken van volumes en lagen waardeerde hij de opbouw naar het hoogste punt richting de snelweg.
- Hij stelde vragen over zichtlijnen en is benieuwd hoe dit uiteindelijk zal uitpakken.
- Over het algemeen is de bewoner positief over de plannen.

1.5 Gesprek Wijkplatform Zeelst en MooiZeelst, 11-12-2024

Wijkplatform Zeelst

[REDACTED] (lid sinds de oprichting in 2000)

- Het wijkplatform vergadert ongeveer vijf keer per jaar.
- Ze zijn o.a. betrokken bij de organisatie van de kermis, buurtpreventie voor heel Zeelst, en de plaatsing van AED's.
- Het bereiken van jongere generaties en nieuwe instromers is een uitdaging voor het wijkplatform.

MooiZeelst

[REDACTED]

- MooiZeelst is ontstaan uit verzet tegen de komst van een KFC en Domino's in de wijk.
- Ze communiceren via een WhatsApp-groep met 122 leden.
- MooiZeelst fungeert als de ogen en oren van de wijk en heeft veel contact met de wijkagent en de gemeente.
- Ze informeren hun achterban over ontwikkelingen, schrijven voor de krant, en behartigen de belangen van bewoners.

Interessante inzichten/mededelingen:

- MooiZeelst mist de binding tussen DOE040 en de wijk.
- De buurt heeft een vervelend participatietraject achter de rug in 2020-2021.
- Er is veel vrees voor overlast van de 2e locatie van het kermisterrein op het Blaarthemseweg Gilde-terrein.
- Het bouwproject aan de Kruisstraat/Kruishof, waar veel Zeelstenaren interesse in hadden, gaat niet door vanwege te hoge kosten en het terugtrekken van projectontwikkelaar Van Santvoort.
- [REDACTED] geven aan dat het belangrijk is om met de gemeente af te stemmen welke toegankelijk voorzieningen er moeten komen en welke juist niet i.v.m. reeds aanwezige gemeentelijke voorzieningen in de buurt.

1.6 Gesprek bewoners [REDACTED], 08-01-2025

- De bewoners geven aan geen echte overlast van de school te ervaren. Zij maken zich echter zorgen over de staat van de gebouwen, met name de noodbouw, die zij als zorgwekkend ervaren.
- Er bestaat angst voor mogelijke overlast in de wijk, mede door eerdere ervaringen met een skateramp aan het einde van de Blaarthemseweg en op het pleintje aangrenzend aan de school en hun achtertuin. Destijds veroorzaakte een geplaatst bankje overlast door hangjeugd maar dit bankje is door de gemeente weer verwijderd. De bewoners benadrukken dat hiermee rekening gehouden moet worden bij het ontwerp van het nieuwe groen in de wijk. Zij gaven ook aan dat de laurierplanten op het pleintje vaker gesnoeid zouden moeten worden.
- De bewoners van huisnummer 79 en hun burens hebben meerdere malen last gehad van rattenplagen.
- Zij stellen vragen over de zichtlijnen in het nieuwbouwplan richting hun tuin. Momenteel hebben zij een mooi uitzicht op het groen en hopen dat dit niet verandert door de geplande ontwikkelingen.
- Over het algemeen staan zij positief tegenover de plannen, mits de hoogte van de nieuwbouw aan hun zijde van het ontwikkelgebied beperkt blijft.

1.7 Bijeenkomst Wijkraad, 03-02-2025

Hierbij was bob aanwezig namens de initiatiefnemer, hierbij zijn aantekeningen:

De school had zichzelf uitgenodigd voor deze bijeenkomst en zodoende was bob op de hoogte van de bijeenkomst. Enkele aanwezigen waren: bewoners [REDACTED] Tijdens deze avond is het gegaan over:

- er kwamen veel vragen over de container woningen
- afpakken van groen, zorgen om behoud kinderboerderij
- fijnstof grens wordt in twijfel getrokken met name voor de 5 laags op de hoek, iemand [REDACTED] begon over raad van staten, bezwaar
- een stel, [REDACTED] gaf aan dat ze namens de buurt spraken en het veel te intensieve bouw vonden.

1.8 Gesprek voorbereiding bijeenkomst buurt met MooiZeelst, 05-02-2025

Doorgenomen hoe de bewonersavond eruit gaat zien en welke rol MooiZeelst wil & kan spelen tijdens de bijeenkomst

Ilke Theurlings is het nieuwe aanspreekpunt vanuit de gemeente Veldhoven [REDACTED]. MooiZeelst wees nog op de geschiedenis met Sint Severinus en de kinderboerderij.

1.9 Gesprek bewoners [REDACTED] 11-02-2025

1.10 Gesprek voorbereiding bijeenkomst buurt met MooiZeelst en Wijkraad, 18-02-2025

Aanwezig: [REDACTED]

Doornemen planning van de avond en rol als ontvangst/gastvrouw door [REDACTED]

1.11 Gesprek bewoner [REDACTED] 24-02-2025

[REDACTED] had zich tijdens de wijkraad bijeenkomst al uitgesproken over een aantal zaken.

Vragen:

- Waar zitten we in het 100 dagen traject?
- Hoe zit het met waterretentie?
- Groen behoud of kap van bomen?
- Hoe komt de parkeergarage te liggen?
- Hoe ziet het participatietraject eruit?
- Woonprogramma, welke kaders stelt de gemeente?
- Wat is de rol van de school in de ontwikkeling? Zij zijn toch alleen de huurder?

1.12 Gesprek bewoners [REDACTED] 24-02-2025

Wat kost een appartement straks?

Interesse in een appartement het liefst met tuin.

Wanneer is bekend hoe de selectieprocedure zal lopen? En vierkantemeter prijzen?

1.13 bijeenkomst buurt 26-02-2025

Zie verslag

1.14 afspraak buren [REDACTED] 26-03-2025

Zie verslag

1.15 updatemail contactenlijst 07-04-2025

Verslag en presentatie bijeenkomst bewonersavond gedeeld.

1.16 afspraak bewoners [REDACTED] 07-05-2025

Zie verslag

1.17 Overleg met Scouting / Handboogvereniging & DOE 040 7-5-2025

- Kennismaking als buren, tevens plannen besproken en mogelijk impact.
- Scouting en met name handboogvereniging maakt zich zorgen over parkeerdruk bij hun terrein. In de parkeerberekening die is gemaakt worden deze plekken niet meegerekend. Het daadwerkelijke gebruik zal zich uitwijzen en dan kijken welke maatregelen mogelijk nodig kunnen zijn.

1.18 updatemail contactenlijsten 21-05-2025

1.19 vervolgspraak bewoners [REDACTED] 18-06-2025

Zie verslag

1.20 bijeenkomst buurt 25-06-2025

Zie verslag

Doorlopend:

Gegesprekken tussen initiatiefnemer, architect en DOE040 over onder andere:

- Informeren over de status van de plannen en het proces. Als toekomstig gebruiker wordt DOE040 steeds betrokken en bijgepraat in de totstandkoming van het ontwerp.
- Input ophalen: wat heeft de school nodig en wat zijn hiervoor de opties op de locatie aan de Blaarthemseweg?
- Opties voor tijdelijke locaties voor de school tijdens de bouwperiode.

Verslag afspraak bewoners noordzijde 26-03-2025

Inleiding

Naar aanleiding van de grote bijeenkomst met de buurt op 26 februari, is een aparte afspraak georganiseerd voor de direct omwonenden [REDACTED] van het ontwikkelgebied. Dit overleg vond plaats in de tuin van een van de bewoners. De aanleiding voor deze bijeenkomst was de bezorgdheid over de impact van de nieuwbouw op o.a. zoninval, privacy en zichtlijnen. Tijdens de bijeenkomst is een bezonningsstudie gepresenteerd en zijn bezwaren en mogelijke oplossingen besproken. De bewoners [REDACTED] waren aanwezig. Vanuit het projectteam (architect + initiatiefnemer) waren Koen Donkers en Bob van Hest aanwezig en Pam Portheine ter begeleiding van de omgevingsdialoog.

Schaduw en zoninval

De architect, Koen, presenteerde de bezonningsstudie en liet verschillende momenten in het jaar zien waarop de schaduwval werd geanalyseerd. De studie toont aan dat er op 21 maart om 09:00 uur schaduw valt in de tuin van de bewoners [REDACTED]. Zij hebben aangegeven hier moeite mee te hebben, omdat deze schaduw onder andere de zoninval in de woonkamer en serre beïnvloedt. Het glazen dak van de serre ontvangt nog wel zonlicht, maar de bewoners maken zich zorgen over de verdere impact in andere seizoenen. Met name in de winterperiode zorgt de nieuwbouw voor impact in de vorm van schaduwval in hun tuin.

De andere twee aanwezige burens hebben vastgesteld dat de bezonningsstudie voor hun percelen geen significante problemen aantoont.

Privacy

De bewoners, met name [REDACTED], uitten hun zorgen over de inkijk vanuit de galerij aan de zijde van hun percelen. Dit zou invloed kunnen hebben op de privacy in hun tuin, serre en kamers op de eerste verdieping.

Afgesproken is dat er over een maand een aparte afspraak wordt ingepland met de bewoners van [REDACTED] om deze situatie nader te bespreken en oplossingen in kaart te brengen. Enkele mogelijke maatregelen die ter sprake kwamen om de impact te minimaliseren zijn:

- Het plaatsen van melkglas in de galerij of in bepaalde ramen aan de galerijzijde;
- Het ophogen van de balustrade aan de galerijzijde;
- Het aanbrengen van groene elementen om de inkijk vanuit de galerij en ramen van de appartementen te beperken.

Zichtlijnen

De aanwezige burens gaven aan dat de ruimtelijkheid en het open karakter van hun huidige uitzicht grotendeels verdwijnen door de nieuwbouw. Waar zij nu naar één laag bebouwing en groen kijken, ervaren ze de overgang naar drie lagen als een grote verandering.

Met de bewoners van [REDACTED] is besproken of een groene gevelafwerking kan worden toegepast om de zichtbaarheid/aanwezigheid van de bouwmassa te verzachten.

Algemene aandachtspunten

- De aanwezige bewoners geven de voorkeur aan een bebouwing van twee lagen in plaats van drie aan hun zijde van het ontwikkelgebied.

- Een groene gevelafwerking heeft de voorkeur boven een bakstenen “kale muur”, om de nieuwbouw visueel in te passen in de omgeving.
- Er is een vraag gesteld over planschade voor de omliggende woningen. Hiervoor dienen de bewoners de officiële procedure bij de gemeente te doorlopen (claim indienen, die vervolgens wordt beoordeeld).
- De bewoners ervaren het huidige ontwerp als stedelijk en minder passend bij de locatie aan de Blaarthemseweg.

Vervolgstappen

- Een vervolgspraak met de bewoners van  over privacy en schaduw wordt ingepland.
- Er wordt gekeken naar mogelijkheden om de bebouwing visueel beter in te passen in de omgeving. Onder andere de mogelijkheid van een groene gevelafwerking.

Gespreksnotities afspraak bewoners [REDACTED]

Datum: 7 mei 2025

Locatie: [REDACTED] Veldhoven

Aanwezig: [REDACTED] advocaat namens bewoners, architect (Koen), vertegenwoordiger initiatiefnemer (Bob), participatiebegeleider (Pam)

Aanleiding:

Naar aanleiding van zorgen die door de bewoners van [REDACTED] zijn geuit, was een vervolgspraak gepland met het betreffende stel. De belangrijkste thema's waren de verwachte impact op zonlicht en privacy.

Belangrijkste zorgen bewoners:

- **Zonlicht:** In de huidige situatie valt er veel zonlicht in de tuin, serre en woning. De bezonningsstudie laat zien dat er met name in de wintermaanden meer schaduw in de tuin zal vallen. De serre, die grotendeels uit glas bestaat, zal hierdoor deels worden beschaduwd.
- **Privacy:** Op dit moment ervaren de bewoners geen inkijk vanaf de school. In het nieuwe plan komt aan hun zijde een drie laags gebouw, waarbij de bovenste twee verdiepingen een galerij bevatten. Deze galerijen grenzen aan het perceel van de bewoners, gescheiden door een voetpad en een groenstrook (ca. 10 meter). Zij maken zich zorgen over inkijk in de serre, woonkamer en een werkkamer op de eerste verdieping.

Inbreng bewoners (via advocaat):

De advocaat bracht namens de bewoners een aantal voorstellen en alternatieven in om de impact te verminderen:

- Het vervallen van één woonlaag (circa vijf appartementen).
- Het gebouw enkele meters (2–3 meter) verder naar achteren verplaatsen, ook al zou dat ten koste gaan van het binnenplein.
- Onderzoeken van landschappelijke maatregelen (groeninrichting) die de privacy kunnen beschermen.
- Kiepramen aan de galerijzijde om overlast (zoals geluid) te beperken.
- Op de tweede verdieping het toepassen van groene afscheidingen als zichtwering.
- Op de derde verdieping het aanbrengen van privacyglas of een scherm aan de galerijzijde, gezien daar geen overkapping is en daglichttoetreding daardoor niet belemmerd wordt.
- Een zo hoog mogelijke balustrade om inkijk vanuit slaapkamers naar de tuin en woning van [REDACTED] te beperken.

Planning (zoals toegelicht door de architect):

- Doel is om vóór de zomervakantie (bouwvak) de aanvraag voor de omgevingsvergunning in te dienen.
- De bouwaanvraag zou dan eind 2025 volgen.
- Start van de bouw staat voorlopig gepland voor april/mei 2026.
- De haalbaarheid van deze planning is afhankelijk van onder meer de tijdelijke huisvesting van de school, eventuele zienswijzen op de vergunning, en de beschikbaarheid van de aannemer.

Datum : 8 mei 2025
Kenmerk : 24192o84798 | PP
Betreft : Verslag gesprek directe burens [REDACTED] 07052025
Pagina : 2 van 2

Vervolgafspraken:

De architect en het ontwerpteam nemen de ingebrachte punten mee in een nadere studie. De technische en ontwerptechnische (on)mogelijkheden van de voorgestelde aanpassingen worden onderzocht.

Afgesproken is dat er eerst opnieuw met de bewoners [REDACTED] wordt gesproken, voordat er een plenaire informatiebijeenkomst met de rest van de buurt plaatsvindt.

18 juni 2025

Aanwezig:

Koen Donkers, Bob van Hest, [REDACTED], Pam Portheine

1. Aanleiding en context

Dit gesprek was een vervolg op een eerder overleg met de bewoners [REDACTED] met betrekking tot de ontwikkelingen aan de Blaarthemseweg 83 in Veldhoven. Het doel van dit gesprek was om dieper in te gaan op de zorgen die de bewoners hebben geuit rondom privacy en zoninval in de toekomstige situatie.

Koen presenteert een aangepast/alternatief ontwerp dat is aangepast naar aanleiding van de geuite zorgen uit eerdere gesprekken met de bewoners.

2. Ontwerp en toelichting

Koen presenteerde een nieuwe versie van het ontwerp, waarin verschillende optimalisaties zijn doorgevoerd op basis van het vorige overleg. Er werd benadrukt dat het plan op meerdere punten is aangepast om zoveel mogelijk de impact van de plannen te minimaliseren, maar dat er geen magische oplossing is voor alle zorgen. Hiervoor zijn er te veel factoren die drukken op het plan waardoor grote aanpassingen niet zomaar kunnen worden doorgevoerd.

Koen liet weten dat er geen actuele tekeningen beschikbaar waren van de uitbouw van de bewoners aan [REDACTED] in het dossier dat zij hadden opgevraagd bij de gemeente. Daarom hebben zij de exacte maatvoering van de serre niet kunnen verwerken in de impressies, alleen een inschatting van de hoogte etc. Hierdoor kan de situatie zoals deze in kaart is gebracht enigszins afwijken van de bestaande situatie.

3. Ontwerpupdates en aanpassingen

- De houten borstwering is verhoogd ten opzichte van het vorige plan en is nu 1 meter hoog.
- De gevel wordt voorzien van een houten balkenstructuur gecombineerd met extra groen. Dit draagt bij aan een natuurlijke en groene uitstraling.
- De balkenstructuur zorgt ervoor dat het zicht langs het gebouw en over de galerijen deels wordt afgesloten.
- Voor de voordeuren zijn de balken en de groene elementen zó gepositioneerd dat men bij het betreden van de galerij tegen begroeiing aankijkt.
- Vanuit de slaapkamerramen blijft de façade open ten behoeve van voldoende daglichttoetreding.
- Op de tweede verdieping kijken bewoners vooral uit op de bestaande bomen.
- Op de eerste verdieping is er echter meer zicht op de serre van de bewoners, wat leidt tot vragen over privacy.

4. Reacties en zorgen bewoners

Privacy

De privacy op de galerij aan de zijde van [REDACTED] is het grootste punt van zorg voor de bewoners.

[REDACTED] stelt voor om te kijken naar compensatie, bijvoorbeeld door extra groen toe te voegen in de tuin van de bewoners. [REDACTED] reageert dat er in hun eigen tuin geen ruimte is voor extra aanplant. Koen geeft aan dat er met de gemeente kan worden overlegd of er aan de gemeentelijke zijde van het pand extra groen kan worden toegevoegd om het zicht vanaf de galerij te beperken.

Beplanting en zicht in de winter

[REDACTED] vragen of de bomen hun blad verliezen in de winter en of er groenblijvende beplanting kan worden toegepast om ook dan privacy te behouden.

Koen geeft aan dat het waarschijnlijk mogelijk is om aan hun kant extra beplanting toe te voegen, wat met name op de eerste verdieping kan bijdragen aan meer privacy in alle seizoenen. Er is nu ook een landschapsontwerper aangehaakt. Koen zal deze vraag bij hem neerleggen.

Visualisaties en studies

[REDACTED] vraagt om een geüpdatete bezonningsstudie en een zichtlijnenstudie vanuit de slaapkamers. Koen zal deze delen.

[REDACTED] vraagt om impressies van de situatie waarbij de bomen geen blad dragen, zodat ook de winterse zichtlijnen beoordeeld kunnen worden.

[REDACTED] wil ook een beeld van de situatie wanneer iemand aan de rand van de galerij staat, eveneens zonder blad aan de bomen. [REDACTED] vraagt zich af waarom er geen gebruik wordt gemaakt van melkglas in de gevel. Koen licht toe dat de normen voor daglichttoetreding in de appartementen niet kunnen worden gehaald wanneer melkglas wordt geplaatst op de galerij. Het moet transparant glas zijn.

5. Vervolg en planning

- Voor een nauwkeurige schaduw- en lichtstudie zijn actuele tekeningen van de bestaande serre noodzakelijk.
- Koen zal impressies aanleveren zonder blad aan de bomen en een zichtlijn vanuit de slaapkamer.
- Er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor aanvullende beplanting aan de gemeentelijke zijde van het pand.
- Er vindt op woensdag 25-06-2025 een bijeenkomst plaats met de buurt, de bewoners geven voor die tijd een reactie op de plannen zoals vandaag gepresenteerd.