

Verslag Omgevingsdialog

Datum	26 april 2023
Documentnummer	K222544.002/MRO
Initiatiefnemers	Reuvers van Bergen Bouw en Ontwikkeling BV (R. Beerens), Dhr. G.H. Koppens en Mw. I.A.M. Koppens
Onderwerp	Bestemmingsplan Heikantsebaan / Oude Kerkstraat Veldhoven

1. Inleiding

Initiatiefnemers hebben na principegoedkeuring daartoe van de gemeente Veldhoven een bestemmingswijzigingsprocedure geïnitieerd dat toeziet op het voornemen om een vijftal vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Het betreft vier woningen gelegen aan de Heikantsebaan en één woning op de hoek Heikantsebaan/Oude Kerkstraat.

Voorafgaand aan de start van de formele procedure met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een zogenaamde omgevingsdialog gestart. Onderstaand wordt hiervan verslag gedaan.

2. Aanpak

Aangezien het project van beperkte omvang is (en daarmee de kring van belanghebbenden ook), is er voor gekozen om mogelijke belanghebbenden schriftelijk te informeren en hen daarin uit te nodigen tot het maken van een persoonlijke afspraak indien daaraan behoefte bestaat. Ontvangers van informatie die daaraan geen behoefte hadden zijn verzocht een formulier te retourneren waarop kan worden aangegeven dat de informatie is ontvangen en of er nog aanvullende opmerkingen zijn. Een afschrift van de betreffende informatie en het formulier is als bijlage aan dit verslag gehecht. Deze informatie is op 29 september jl. verzonden.

De betrokkenen bij de percelen die op onderstaande afbeelding geel zijn ingekleurd zijn aangeschreven. Het betreft in totaal 15 adressen.



Figuur 1: geel: aangeschreven betrokkenen, rood: plangebied

3. Reacties

Algemeen

Naar aanleiding van de schriftelijk informatieronde zijn 5 reacties ontvangen. Dit betreft twee ingevulde formulieren waarop is aangegeven dat de schriftelijke informatie (met tekening) is ontvangen. Dit zonder verdere opmerkingen. Betreffende formulieren zijn bijgevoegd.

De overige drie reacties betreffen een verzoek om een persoonlijk gesprek. Onderstaand wordt verslag gedaan van deze gesprekken. In de tussenliggende kaders is de met betrokkenen gedeelde reactie opgenomen.

Omdat geen reactie werd ontvangen van de bewoner van de direct aangrenzende woning Oude Kerkstraat 82, terwijl dat gelet op eerdere uitingen wel werd verwacht, is op 21 november jl. nog een extra aanschrijving gedaan. Hierop is tevens geen reactie ontvangen.

Overigens is goed om te melden dat de voormalige eigenaar van het perceel aan de Oude Kerkstraat op 9 mei 2017 al een afstemming heeft gehad met de bewoner van Oude Kerkstraat 82, waarna deze dat heeft bevestigd door ondertekening van een daartoe opgestelde formulier. Ook dit formulier, waaruit overigens blijkt dat meerdere buurtbewoners over bebouwing van het perceel aan de Oude Kerkstraat zijn geïnformeerd, is als bijlage aan dit verslag gehecht.

Bewoners Heikantsebaan 5 (26-10-2022)

Uit het gesprek met de eigenaren van Heikantsebaan 5 komt als belangrijkste opmerking naar voren dat de ontsluiting van het plan (de uitrit) ongeveer recht tegenover de woning aansluit op de Heikantsebaan.

De eigenaren geven daarbij aan dat dit overlast met zich mee brengt. Hierbij wijst men op het volgende:

- De woning is gelijkvloers en de slaapkamer van bewoners is aan de voorzijde gelegen. Dit heeft tot gevolg dat de lichten van uitrijdende auto's (met name in de avond en nacht) recht in huis schijnen;
- Geluid van optrekkende auto's voor de deur.

Daarnaast zijn ze er voor bevreesd dat de verkeersveiligheid ter plaatse minder wordt met twee pal tegenover elkaar liggende uitritten.

Reactie:

Naar aanleiding van het voorgaande is in eerste instantie een aanpassing in het inrichtingsplan doorgevoerd waarmee de betreffende uitrit van de woning verder in oostelijk richting is komen liggen en niet meer tegenover de woning van eigenaren.

Verder merken de bewoners van Heikantsebaan 5 op dat er rekening gehouden wordt met zichtlijnen binnen het plan, maar niet vanuit hun woning. Dat zou het plan voor hen verbeteren.

Reactie:

In het definitieve planontwerp is voorzien in een groene zichtlijn in zuidelijke richting tussen de twee dichtstbijzijnde woningen. Zie definitief ontwerp.

Ook hebben de eigenaren van Heikantsebaan 5 nog enkele vragen:

1. Heeft de toevoeging van de woning nog negatieve gevolgen voor het bedrijfsmatige gebruik van Heikantsebaan 5;

Reactie:

Heikantsebaan 5 heeft weliswaar een bestemming 'bedrijf' maar dan wel met de specifieke aanduiding 'caravanstalling' en dan uitsluitend in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing is op een afstand van meer dan 40 meter gelegen van de beoogde nieuwe woningen, waardoor er geen wederzijdse belemmeringen van het gebruik zullen ontstaan.

2. Waar moet er geparkeerd worden.

Reactie:

Naast het feit dat op de toekomstige woonpercelen zelf dient worden voorzien in tenminste 2 parkeerplaatsen, is in de aan de voorzijde van de nieuwe woningen geplande groenvoorziening tevens rekening gehouden met 'parkeren in berm'.

Vervolg bespreking bewoners Heikantsebaan 5 (11 januari 2023):

Naar aanleiding van het voorgaande heeft 3 januari 2023 een kort telefonisch onderhoud plaatsgevonden met (een van) de bewoners van Heikantsebaan 5. Hierin zijn door ondergetekende bovenstaande reacties aangekondigd. Uit dit gesprek bleek dat bewoners met name ten aanzien van de geplande uitrit zeker nog behoefte hadden aan een vervolgoverleg. Dat overleg heeft op 11 januari 2023 plaatsgevonden. Hieraan hebben tevens twee vertegenwoordigers van de gemeente, in de persoon van de heer Johan Baas en mevrouw Barbara van Megen deelgenomen. Voornaamste onderwerp van gesprek was de plaatsing van de uitrit. Door bewoners is aangegeven dat de plaatsing daarvan - mede op basis van eigen onderzoek naar de mogelijkheden - voor hen moeilijk te accepteren is en dat het moeilijk te begrijpen is dat een plek verderop aan de Heikantsebaan niet mogelijk is. Door de gemeente is aangegeven dat dit met name omwille van het behoud van de daar aanwezig bomen geen optie is. Door bewoners is tijdens het overleg een (eigen) schets getoond waarop inzichtelijk is gemaakt hoe een ander voor hen acceptabel zou kunnen zijn. Op deze schets is tevens sprake van een draaiing van de dichtstbijzijnde tegenover de woning op nr. 5 gelegen woning.

Aan het einde van dit gesprek is door ondergetekende toegezegd, met zowel de gemeente als initiatiefnemer, te zullen afstemmen of er niet alsnog mogelijkheden zijn om met name de inrit te verplaatsen.

Reactie:

Naar aanleiding van voornoemd overleg is een alternatieve verkavelingsschets gemaakt en is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd ten aanzien van de consequenties van deze alternatieve invulling. Uit het rapport d.d. 15 maart blijkt dat het alternatief er toe leidt dat de enkele bomen niet te handhaven zijn waardoor het, vanwege het belang dat wordt gehecht aan het behouden van deze bomen, niet mogelijk is het plan in de alternatieve vorm uit te voeren.

Naar aanleiding hiervan is besloten uit te blijven gaan van de oorspronkelijke opzet van het plan. Hierin is gekozen voor een zo oostelijk mogelijke situering van de betreffende inrit. De gevolgen van het gebruik daarvan worden, mede gezien het beperkte aantal woningen, zeer beperkt geacht en niet zodanig dat dit tot onaanvaardbare aantasting van het woongenot bij Heikantsebaan 5 of de verkeersveiligheid zal leiden. Verder is de draaiing van de tegenover 5 geplande woning is in het definitieve schetsontwerp nog overwogen. Omwille van stedenbouwkundige overwegingen is daar vanaf gezien. Daarbij spelen de breedte van de kavel, de verschoven inrit en de daaruit voortvloeiende lengte van de benodigde oprit naar deze woning een rol.

De Bomen Effect Analyse zal als bijlage aan het ter inzage te leggen bestemmingsplan worden toegevoegd.

Tot slot:

Toegezegd is dat een verslag van het gesprek zal worden toegezonden en daarbij tevens op de vragen zal worden ingegaan (zie hierboven). Het onderhavige verslag is op 26 april 2023 voorafgaande aan de terinzagelegging aan betrokkenen gemaïld.

Bewoners Paleisstraat 17 (27 oktober 2022)

Met de bewoners van Paleisstraat 17 heeft op 27 oktober, gezamenlijk met de bewoners van Paleisstraat 21 een gesprek plaatsgevonden. Hieruit komen de volgende opmerkingen/zorgpunten en vragen naar voren:

- Men vindt het jammer dat het uitzicht vanuit de achtertuin in noordwestelijke richting minder wordt.
- Men maakt zich met name zorgen over het gebruik van het overblijvende deel van het agrarische perceel dat in de toegezonden schetsen is aangeduid als dierenweide:
 - Wie is/blijft straks de eigenaar van deze dierenweide?
 - Wordt het toegangspad er naartoe vanuit noordelijke richting (tussen de huizen door) straks afgesloten? Gevreesd wordt namelijk dat zich er straks – als het meer het karakter krijgt van een ingesloten binnenterrein – ongewenste personen op gaan houden.
- Wat wordt er in de planregels voorgeschreven ten aanzien van de ingetekende erfafscheidingen rondom het plangebied?

Reactie:*Uitzicht*

Helaas is het onvermijdelijk dat als gevolg van nieuwe bebouwing het uitzicht veranderd en in dit geval ook wat minder wordt. In westelijke richting blijft er vanuit het perceel bij nummer 17 gelukkig nog wel een vrije kijk bestaan over het niet te bebouwen deel van het plangebied. Verder wordt er tussen de woningen door voorzien in groene zichtlijnen, waarmee voorkomen wordt dat er versteend beeld ontstaat en het landelijke karakter behouden blijft.

Gebruik dierenweide

De dierenweide blijft bij dezelfde eigenaar in eigendom als momenteel het geval is (Oude Kerkstraat 62a). Het blijft zoals ook nu het geval is hobbymatig in gebruik als agrarische grond. Omdat het perceel straks niet meer rechtstreeks (anders dan via het woonperceel van Oude Kerkstraat 62a) is ontsloten aan de openbare weg is tussen de nieuwe woningen voorzien in een toegangspad. Dit zal van een zodanig breedte (2,75 m¹) zijn dat er eventueel ook voertuigen doorheen kunnen om de grond te kunnen bewerken. Het perceel zal op een voor een agrarisch perceel gebruikelijk wijze worden voorzien van een erfafscheiding (puntdraad o.i.d.) met poort.

Erfafscheidingen

In de planregels is in artikel 6.4.3 – in de vorm van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting - opgenomen dat de landschappelijke inpassing die is voorzien, binnen twee jaar na onherroepelijk worden is gerealiseerd en in stand zal worden gehouden. Dit is ook op privaatrechtelijke wijze vastgelegd. Dat betekent dat de eigenaar van de grond (en zijn rechtsopvolgers) de verplichting heeft om de landschappelijke inpassing aan te leggen, te beheren en in stand te houden. Indien de eigenaar hieraan niet voldoet kan hij erop worden aangesproken dan wel kan de gemeente gevraagd worden om handhavend op te treden. De landschappelijke inpassing is inzichtelijk gemaakt op de bij het bestemmingsplan bijgevoegde inrichtingsschets. Daarop is ingetekend dat op die plaatsen waar het plangebied grenst aan achtertuinen van woningen voorzien dient te worden in hoge hagen ter bescherming van de privacy. Op andere plekken wordt juist voorzien in lage hagen om de doorzichten en het landelijke karakter te behouden. Bij een hoge haag moet gedacht worden aan minimaal 1,50 tot 2,0 meter en bij een lage haag aan maximaal 1 meter. Een en ander is aangevuld op de eerder getoonde inrichtingsschetsen.

Bewoners Paleisstraat 21 (27 oktober 2022)

In het overleg - dat gezamenlijk met de bewoners van nummer 17 plaatsvond - kwamen deels dezelfde vragen en opmerkingen naar voren. Daarnaast merkten zij nog aanvullend het volgende op:

- Aangezien de tuin van Paleisstraat 21 direct grenst aan de tuin van de meest oostelijk gelegen nieuwe kavel en omdat bij bewoners het voornemen bestaat om het op de achterzijde van het perceel aanwezige bijgebouw te slopen, zouden zij graag zien dat al tijdens de bouw een zodanig erfafscheiding wordt opgericht dat het bouwterrein aan het zicht is onttrokken. Dit in plaats van dat eerst de hele bouwperiode moet worden afgewacht tot de nieuwe woningen klaar zijn en de nieuwe bewoners toe zijn aan de inrichting van hun tuin.
- De bewoners van Paleisstraat 21 gaan er vanuit dat de kosten voor het oprichten van een erfafscheiding voor rekening van de nieuwe bewoners/de ontwikkelaar komen.
- Aangezien de bewoners van Paleisstraat 21 het idee hebben dat ze – doordat ze direct aan het plangebied grenzen - het meeste nadeel t.a.v. hun uitzicht gaan ondervinden zouden ze het fijn vinden als de maximale bouwhoogte van 11 meter voor de dichtstbijzijnde woning omlaag zou kunnen worden gebracht.

Reactie:***Erfafscheiding en kosten:***

De initiatiefnemer heeft in een reactie aan de bewoners van Paleisstraat 21 toegezegd dat het bouwterrein tijdens de bouw op passende wijze zal worden omheind. Zoals hiervoor al aangegeven is het aanbrengen en in stand houden van de landschappelijke inpassing een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer en/of zijn rechtsopvolgers. De kosten daarvan komen dan ook voor diens rekening.

Bouwhoogte:

De bouwhoogten die in het plan zijn opgenomen zijn gebaseerd op het stedenbouwkundige en architectonische beeld dat wordt nagestreefd. Woningen hebben de laatste jaren in zijn algemeenheid overigens ook steeds wel een wat hogere nok gekregen. Dit vloeit met name voort uit de, een aantal jaren geleden gewijzigde, bouwvoorschriften. Om een woning met drie bruikbare lagen te kunnen bouwen wordt het al snel noodzakelijk een nokhoogte van meer dan 10 meter te hanteren. In deze is er – ten behoud van het karakter van de omgeving en het uitzicht vanuit de aanliggende achtertuinen voor gekozen om de woning zo ver mogelijk met de kopse zijde naar de weg te schuiven zodat deze zo min mogelijk in het zicht staat en er een doorzicht blijft bestaan tussen de twee – gezien vanuit de Paleisstraat - dichtstbijzijnde woningen. Initiatiefnemers denken daarmee – meer dan met een verlaging van de bouwhoogte – te waarborgen dat het uitzicht zo min mogelijk worden aangetast.

M.J.T. Roosen, RT

Aelmans Rentmeesters & Makelaars B.V.

Bijlage(n):

- Toegezonden schriftelijke informatie
- Ontvangen formulieren omgevingsdialoog 2022
- Formulier omgevingsdialoog 2017

Afz. Parklaan 21, 5261 LR Vught

Aan de bewoners/eigenaren van:

Datum 29 september 2022

Betreft nieuwe woningen aan de Heikantsebaan/Oude Kerkstraat

Ons kenmerk J201220.001.017/MRO

**Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van**

**Tonnaer Adviseurs in
Omgevingsrecht 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 14108875
BTW NL820419941B01
Bankrekening 174182848
BIC RABONL2U
IBAN NL76RABO0174182848

Beste Mevrouw/Mijnheer,

Namens Reuvers Bouw en Ontwikkeling B.V. (Reuvers) en de familie Koppens willen wij u graag over het volgende informeren.

Reuvers en de familie Koppens zijn sinds enige tijd in overleg met de gemeente over de ontwikkeling van een vijftal vrijstaande woningen. Het betreft vier woningen gelegen aan de Heikantsebaan en één woning op de hoek Heikantsebaan/Oude Kerkstraat. Op onderstaande afbeelding is globaal in kleur de locatie van de ontwikkeling weergegeven.



Figuur 1: het plangebied

Het plan

Omdat beelden meer zeggen dan woorden is in de bijlage een ontwerpschets bijgevoegd van de wijze waarop het woningbouwplan wordt ingericht en waar de betreffende woningen bij benadering zullen worden gebouwd. Ook geeft het een beeld van de landschappelijke inpassing die wordt voorzien. Deze 'ruimtelijke inpassing' wordt ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De woningen worden maximaal 11 meter hoog en hebben een goothoogte van maximaal 3,5 meter.

Ruimte voor Ruimte

De woningen zullen gebouwd worden door toepassing van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling. Concreet betekent dit in deze situatie dat vóórdat de bouw van deze woningen is toegestaan elders een oppervlakte van 5.000 m² aan varkens of kippenstallen is gesloopt én dat de productierechten voor 17.500 kg fosfaat zijn doorgehaald. Dit leidt per saldo tot een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Noord-Brabant.

Omgevingsdialoog

We vinden het belangrijk dat ook omwonenden geïnformeerd zijn over de plannen. De gemeente vraagt in dat verband ook dat bij plannen zoals deze een zogenaamde 'omgevingsdialoog' wordt gevoerd.

Dit houdt in ieder geval in dat wij u informeren over het plan en dat u door ondertekening van het bijgevoegde formulier laat zien dat u van het (plan) heeft gehoord of gezien. Wij horen graag wat u van het plan vindt: is het goed, wat kan er beter, en is er nog iets waar we nog rekening mee zouden moeten houden.

Voor de duidelijkheid: uw handtekening dat u het plan gezien heeft, is niet hetzelfde als instemming. U houdt altijd de mogelijkheid om bezwaar te maken of zienswijzen in te dienen tegen een vergunning of plan.

Vervolprocedure

Nadat alle instanties (zoals provincie, waterschap) hun akkoord hebben gegeven én het college het conceptplan akkoord heeft bevonden zal er een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. We hopen natuurlijk met deze omgevingsdialoog te voorkomen dat u zich genoodzaakt voelt om daar gebruik van te maken.

Afspraak maken

Mocht u op basis van deze brief voldoende geïnformeerd zijn en geen behoefte hebben aan een verdere toelichting, dan verzoeken we u vriendelijk om het ingevulde formulier te retourneren middels bijgevoegde reeds gefrankeerde retourenvelop.

Heeft u wel behoefte aan een mondelinge toelichting dan maken we uiteraard graag een persoonlijke afspraak bij u aan huis of bij ons op kantoor. Neemt u daarvoor gerust contact op met Anouk van Alphen-van Oirschot op telefoonnummer 073-3032700 of per mail avoirschot@aelmans.com.

Met vriendelijke groet,
Pouderoyen Tonnaer



M.J.T. (Marco) Roosen, RM/RT
Rentmeester NVR

Bijlagen: 1) formulier
 2) Schetsontwerp

Het plan

Adres/Locatie (ver)bouwplan:

Heikantsebaan/Oude Kerkstraat te Veldhoven (Oerle)

Omschrijving:

De bouw van 5 Ruimte voor Ruimte woningen, zoals aangeduid op bijgevoegde schetsontwerpen.

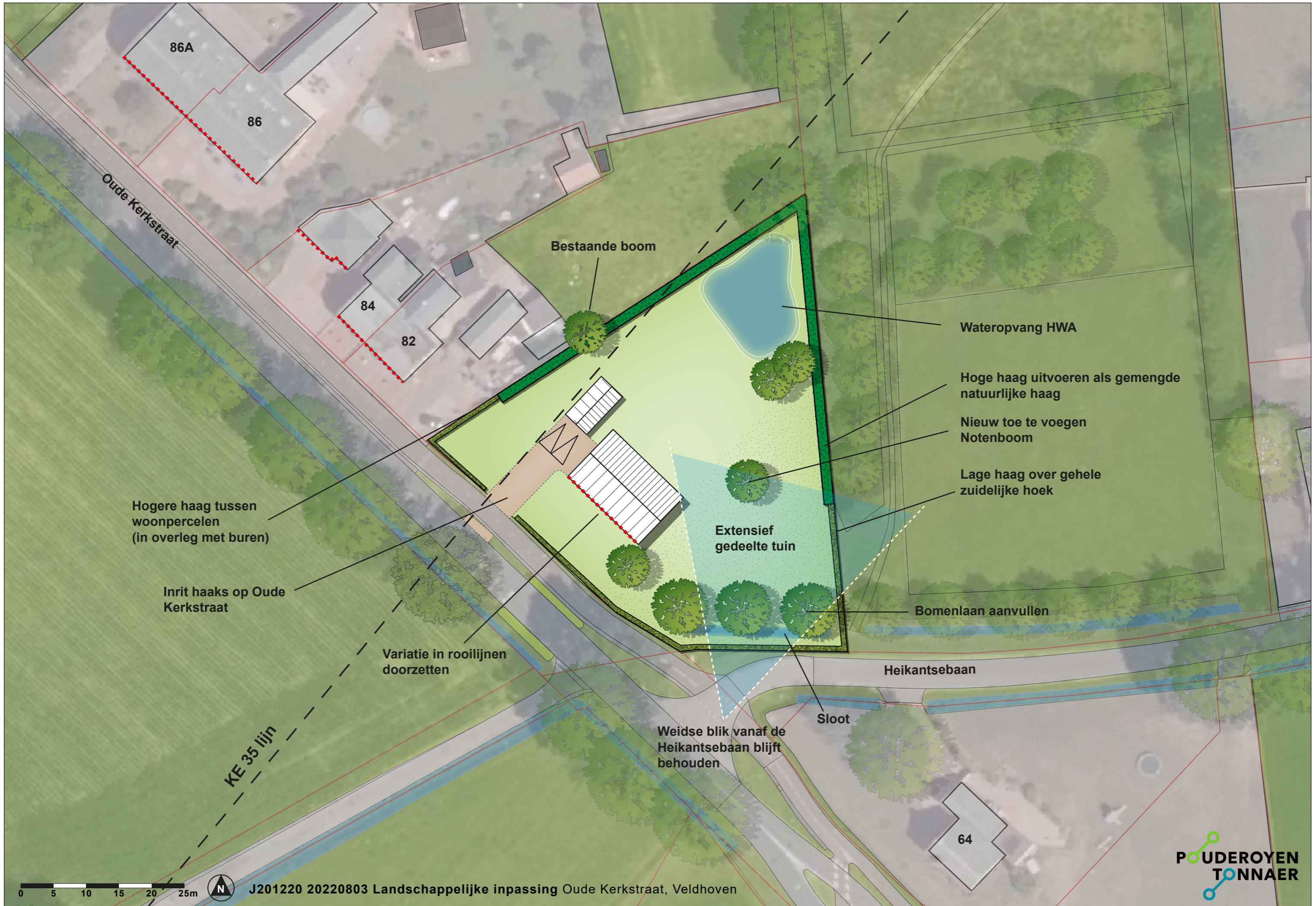
Uw bevestiging

Adres:

Ik ben geïnformeerd over het plan voor de Heikantsebaan/Oude Kerkstraat door middel van:

- Schriftelijke uitleg, met/zonder tekening
- Mondelinge uitleg, met/zonder tekening

Opmerkingen:**Datum:****Handtekening ter bevestiging dat u geïnformeerd bent:**



Hogere haag tussen woonpercelen (in overleg met buren)

Inrit haaks op Oude Kerkstraat

Variatie in rooilijnen doorzetten

Bestaande boom

Extensief gedeelte tuin

Wateropvang HWA

Hoge haag uitvoeren als gemengde natuurlijke haag

Nieuw toe te voegen Notenboom

Lage haag over gehele zuidelijke hoek

Bomenlaan aanvullen

Heikantsebaan

Sloot

Weidse blik vanaf de Heikantsebaan blijft behouden

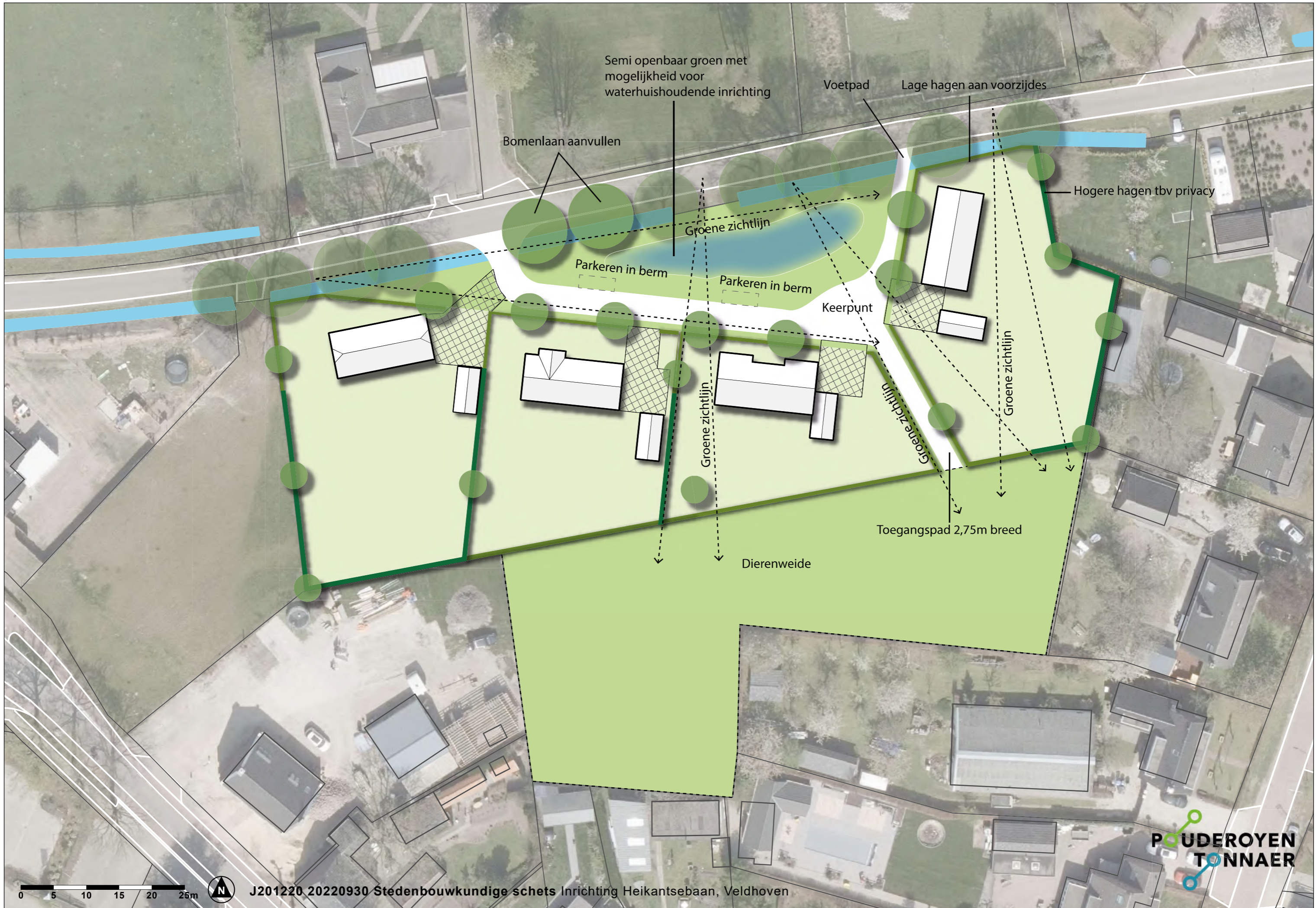
KE 35 lijn

64

0 5 10 15 20 25m



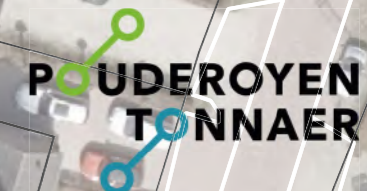
J201220 20220803 Landschappelijke inpassing Oude Kerkstraat, Veldhoven



0 5 10 15 20 25m



J201220 20220930 Stedenbouwkundige schets Inrichting Heikantsebaan, Veldhoven



Het plan

Adres/Locatie (ver)bouwplan:

Heikantsebaan/Oude Kerkstraat te Veldhoven (Oerle)

Omschrijving:

De bouw van 5 Ruimte voor Ruimte woningen, zoals aangeduid op bijgevoegde schetsontwerpen.

Uw bevestiging

Adres:

oude Kerkstraat 54

Ik ben geïnformeerd over het plan voor de Heikantsebaan/Oude Kerkstraat door middel van:

- Schriftelijke uitleg, met ~~zonder~~ tekening
- Mondelinge uitleg, met/zonder tekening

Opmerkingen:

Datum:

23-10-'22

Handtekening ter bevestiging dat u geïnformeerd bent:



Het plan

Adres/Locatie (ver)bouwplan:

Heikantsebaan/Oude Kerkstraat te Veldhoven (Oerle)

Omschrijving:

De bouw van 5 Ruimte voor Ruimte woningen, zoals aangeduid op bijgevoegde schetsontwerpen.

Uw bevestiging

Adres:

oude Kerkstr 84 Veldhoven

Ik ben geïnformeerd over het plan voor de Heikantsebaan/Oude Kerkstraat door middel van:

- Schriftelijke uitleg, met/~~zonder~~ tekening
- Mondelinge uitleg, met/zonder tekening

Opmerkingen:

Datum:

22-10-2022

Handtekening ter bevestiging dat u geïnformeerd bent:



Bebouwing perceel hoek Heikantsebaan/Noordzijde Heikantsebaan.

De ondergetekende eigenaren/bewoners van de naburige belendende percelen/panden verklaren, middels hun handtekening voor akkoord, geen bezwaar te hebben tegen de bouw van een woning op het in de aanhef beschreven gebied.

Naam, adres

Handtekening voor akkoord

1. HENK ROOSEN
OLWE KERKSTR 84

2. JOHN SCHELLEKENS
OLWE KERKSTR 82

3. JOS V.D. MIERDEN
OLWE KERKSTR 64



4. dat A. v.d. Meijden Heikantsebaan 5
heeft de kenners gegeven geen bezwaar
te hebben en/of te maken tegen de
bouw van de beoogde woning.

beeldhouwen 9.5.17



P.M. V. HERK

ZANDERLESEWEG 20

5507 N7

TEL: 56-53437976