

# VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

## Aanleiding omgevingsdialoog

Beoogd wordt de locaties Sneidershoek 2 en Eerselseweg 35 in samenhang te herontwikkelen:

- De locatie Sneidershoek 2 zal worden herontwikkeld van een veehouderijlocatie naar een kleinschalige woningbouwlocatie. Op het moment van deze omgevingsdialoog voorziet het plan in 4 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen in één bouwvolume.
- Op de locatie Sneidershoek zal een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> en teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken met een oppervlakte van 9.250 m<sup>2</sup> worden toegevoegd.

## Datum en locatie

Op zaterdag 17 februari 2024 heeft de omgevingsdialoog in het kader van de herontwikkeling van de locaties Sneidershoek 2 en Eerselseweg 35 te Knegsel plaatsgevonden. Deze dialoog heeft plaatsgevonden op de herontwikkelingslocatie Eerselseweg 35 te Knegsel, alwaar Neutkens Planten- en bomencentrum gevestigd is. Initiatiefnemer voor de omgevingsdialoog is de heer Neutkens.

## Genodigden

Navolgende adressen zijn schriftelijke uitgenodigd voor de omgevingsdialoog:

1	Eerselseweg 14	17	Hoekdries 6A
2	Eerselseweg 18	18	Hoekdries 8
3	Eerselseweg 20	19	Hoekdries 8A
4	Eerselseweg 22	20	Hoekdries 10
5	Eerselseweg 25	21	Hoekdries 12
6	Eerselseweg 27	22	Hoekdries 12A
7	Eerselseweg 29	23	Sneidershoek 1
8	Eerselseweg 37	24	Sneidershoek 3
9	Eerselseweg 39	25	Sneidershoek 4
10	Eerselseweg 41	26	Sneidershoek 7
11	Eerselseweg 43	27	Sneidershoek 9
12	Hoekdries 3	28	Sneidershoek 11
13	Hoekdries 3A	29	Sneidershoek 15
14	Hoekdries 5	30	Sneidershoek 15A
15	Hoekdries 5A	31	E3 strand
16	Hoeksdries 6		

De adressen Eerselseweg 33, Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 en Sneidershoek 5 zijn in eigendom van initiatiefnemer.

## Deelnemers

Van de 31 genodigde adressen hebben 23 genodigde adressen de omgevingsdialoog bijgewoond. Met 2 genodigden, die niet aanwezig konden zijn bij de dialoog, hebben op een later tijdstip afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden. In totaal 6 genodigde adressen hebben niet deelgenomen aan de dialoog en hebben geen afzonderlijk gesprek gehad.

## Verslag

De omgevingsdialoog vond plaats van 9:30 – 12:00, waarbij er sprake was van vrije inloop voor iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling. De plannen zijn gedurende de omgevingsdialoog op groot formaat gepresenteerd, waarbij gedurende de ochtend door twee initiatiefnemers en twee collega's van initiatiefnemer toelichting is gegeven op de plannen. De reacties op de beoogde ontwikkelingen waren over het algemeen positief, daar deze een behoorlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving tot gevolg hebben.

Gedurende de omgevingsdialoog zijn navolgende opmerkingen gemaakt door de aanwezigen:

1. Niet te begrijpen waarom dit plan doorgang zou kunnen vinden in vergelijking met wat op eigen locatie van aanwezige mag.

*Antwoord: De herontwikkeling vindt plaats op grond van de provinciale regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Ten behoeve van de ontwikkeling vindt een forse kwaliteitsverbetering plaats (sloop, beëindiging veehouderij, landschappelijke inpassing). Een dergelijke kwaliteitsverbetering is niet op iedere locatie te behalen.*

2. De bedrijfswoning was vroeger kleiner en kan beter verplaatst worden.

*Antwoord: Uit het oogpunt van cultuurhistorie is door de gemeente verzocht de woning op de locatie van de huidige bedrijfswoning te plaatsen.*

3. Meer inwoners in de buurt is niet fijn en kan leiden tot drukte in de bossen.

*Antwoord: De bossen in de omgeving zijn niet uitsluitend voor de bewoners van de Eerselseweg/Sneidershoek.*

4. Leidt de uitbreiding van het tuincentrum tot meer vrachtverkeer?

*Het bedrijf groeit alleen in oppervlak; dus vierkante meters om makkelijker te werken. Het aantal bestelwagens is flink gedaald, het aantal vrachtwagens is gedaald en het aantal personeelsleden is flink gedaald. De aanpassingen zijn noodzakelijk om efficiënt te kunnen blijven werken met de enorm gestegen kosten van personeel, vervoerskosten, verpakkingskosten en inkoopkosten. Het aantal vervoersbewegingen is alleen maar afgenomen.*

De overige reacties gedurende de omgevingsdialoog waren positief, waarbij aangegeven werd dat men blij is dat de boerderij en de stallen opgeruimd worden.

Gedurende de ochtend zijn reactieformulieren uitgedeeld. De reactieformulieren konden tot en met 24 februari 2024 worden ingeleverd.

## Vragen/opmerkingen reactieformulieren

In totaal zijn 7 reactieformulieren retour ontvangen. Navolgend zijn de reacties beknopt weergegeven:

	Vragen/opmerkingen	Antwoord/gevolgen
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De 4 rijwoningen in één bouwvolume is niet passend in het beeld van het buitengebied.</li> <li>- Het zou, vanwege uitzicht, wenselijk zijn als de nieuw te bouwen woningen gebouwd worden op de plaats van de aan de boerderij gebouwde loods (het lagere gedeelte van de boerderij).</li> <li>- Verzocht met nieuwe beplanting rekening te houden met de bestaande zonnepanelen op het dak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De 4 rijwoningen zullen de uitstraling krijgen van een langgevelboerderij met schuur.</li> <li>- Uit het oogpunt van cultuurhistorie is door de gemeente verzocht de woning op de locatie van de huidige bedrijfswoning te plaatsen.</li> <li>- Er zal rekening gehouden worden met de bestaande zonnepanelen op het dak.</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verrijking voor de buurt.</li> <li>- Blij dat de oude gebouwen gesloopt worden.</li> <li>- Blij dat de buurt gaat verjongen.</li> <li>- Het aanzicht van de buurt zal erg veel verbeteren.</li> </ul>	/
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goed plan.</li> </ul>	/
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen probleem met het plan.</li> <li>- Schept dit plan geen verwachtingen voor andere buurtbewoners/grondeigenaren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> <li>- De herontwikkeling vindt plaats op grond van de provinciale regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Ten behoeve van de ontwikkeling vindt een forse kwaliteitsverbetering plaats (sloop, beëindiging veehouderij, landschappelijke inpassing). Een dergelijke kwaliteitsverbetering is niet op iedere locatie te behalen.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goed initiatief voor de kwaliteit van de locatie.</li> <li>- Vier rijtjes woningen in boerderijstijl is niet logisch omdat alles vrijstaand of twee-onder-een-kap woningen zijn.</li> <li>- Graag aandacht voor de verkeersbewegingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> <li>- De 4 rijwoningen zullen de uitstraling krijgen van een langgevelboerderij met schuur. De uitstraling past dan ook bij de bebouwing in de omgeving.</li> <li>- Het aspect verkeersbewegingen is onderdeel van het toetsingskader in de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het verbeteren van de logistiek van het tuincentrum wordt toegejuicht.</li> <li>- Moeite met de grootte van het gebouw op de huidige locatie van de bedrijfswoning. De grootte van een langgevelboerderij zou passender zijn.</li> <li>- Graag de bebouwing zo ver mogelijk richting Duizel bouwen i.v.m. zichtlijnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- /</li> <li>- De 4 rijwoningen zullen de uitstraling krijgen van een langgevelboerderij met schuur. De footprint van het beoogde gebouw is kleiner dan de huidige bebouwing.</li> <li>- Uit het oogpunt van cultuurhistorie is door de gemeente verzocht de woning op de</li> </ul>

	- Blij dat auto's aan de achterzijde geparkeerd worden.	locatie van de huidige bedrijfswoning te plaatsen. - /
7	- Zeer mooi plan waarvan de buurt zal opknappen. - Het toepassen van rijtjeswoningen is enigszins problematisch omdat het niet in het buurtbeeld past en leidt tot een verdubbeling van het aantal woningen in het gebied.	- / - De 4 rijwoningen zullen de uitstraling krijgen van een langgevelboerderij met schuur. De footprint van het beoogde gebouw is kleiner dan de huidige bebouwing.

## Communicatie

Onderhavig verslag is gecommuniceerd richting de aanwezigen bij de omgevingsdialog.

## Bijlagen

- Aankondiging omgevingsdialog
- Reactieformulier
- Posters zoals gebruikt tijdens omgevingsdialog



Neutkens Planten- en bomen centrum b.v.  
Eerselseweg 35 5511 KL Knegsel

Aan de bewoners op dit adres

*Voor goede tuinplanten!*

## Aan de bewoners op dit adres

Knegsel, 5 maart 2024

### Uitnodiging buurtdialogoog

Beste buurtgenoten,

Hierbij willen wij u uitnodigen voor een informatie inloop betreffende de plannen die wij hebben voor de herontwikkeling van Sneidershoek 2 en Eerselseweg 35.

Voor deze plannen zal eventueel het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Daarom is het een vereiste vanuit de gemeente Eersel dat er eerst een buurtdialogoog georganiseerd moet worden.

De gemeente heeft aangegeven welke buurtbewoners uitgenodigd dienen te worden door ons.

Dit zijn alle inwoners van Eerselseweg 14 tot en met 22, alle inwoners van De Sneidershoek, en inwoners vanaf Hoekdries 6 tot de kruising Sneidershoek. En tevens de eigenaar/manager E3-strand.

Deze informatie inloop is op **zaterdag 17 februari** tussen **9:30 uur en 12:00 uur**. Deze inloop zal gehouden worden in het Tuinhuys op ons tuincentrum. We willen deze voorlichting op een informele manier houden, u hoeft zich hiervoor **niet** van te voren aan te melden.

U kunt gedurende dit tijdsblok binnen lopen wanneer het u past.

Via de hoofdingang van het tuincentrum bevindt zich het Tuinhuys aan de linkerkant. Het enige wat wel van belang is dat u zich in het Tuinhuys aanmeldt bij binnenkomst omdat wij uw bezoek moeten registreren. We laten u hier onze gewenste plannen zien en er is een mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Er is een bijlage toegevoegd, graag deze thuis invullen en inleveren bij binnenkomst zodat wij kunnen noteren dat u aanwezig bent geweest.

Tot ziens op zaterdag 17 februari.

Eerselseweg 35  
5511 KL Knegsel

## **Bijlage uitnodiging buurtdialog Neutkens:**

Dit formulier graag van te voren invullen en meenemen als u naar de buurtdialog komt.

<b>Naam:</b>	
<b>Adres:</b>	
<b>Woonplaats:</b>	
<b>E-mail:</b>	
<b>Handtekening:</b>	

Deze gegevens zullen alleen gebruikt worden voor het verslag buurtdialog van de gemeente Eersel.

# Omgevingsdialoog Sneidershoek 2 - Eerselseweg 35

Zaterdag 17 februari 2024

De locatie Sneidershoek 2 betreft een veehouderijlocatie, waarop momenteel een vrijstaande bedrijfswoning, stallen ten behoeve van de melkveehouderij, loodsen en sleufsilos aanwezig zijn. Op de locatie Eerselseweg 35 is Neutkens Planten – en bomencentrum gevestigd. Op deze locatie zijn een vrijstaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, inclusief kassen, aanwezig.

Beoogd wordt beide locaties in samenhang te herontwikkelen:

- De locatie Sneidershoek 2 zal worden herontwikkeld van een veehouderijlocatie naar een kleinschalige woningbouwlocatie. Op het moment van deze omgevingsdialoog voorziet het plan in 4 twee-onder-een-kapwoningen en 4 rijwoningen in één bouwvolume.
- Op de locatie Sneidershoek zal een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> en 9.250 m<sup>2</sup> teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken worden toegevoegd.

Deze beide ontwikkelingen kunnen in samenhang plaatsvinden, waardoor uiteindelijk sprake zal zijn van een versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het projectgebied. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van fors oppervlak nieuwe natuur (circa 1,5 hectare), waarbinnen wandelpaden zijn voorzien.

Al met al bestaat de beoogde herontwikkeling uit het landschappelijk en stedenbouwkundig vormgeven van een duurzame woonomgeving met oog voor ontsluiting en aansluiting op de Sneidershoek, parkeren, water en waterberging, beplanting, landschappelijke inrichting, de landschappelijke relatie met aangrenzend buitengebied, en duurzaamheid in samenhang met het bieden van uitbreidingsruimte aan Neutkens Planten – en bomencentrum, waarbij tevens in een duurzame afronding van de bedrijfslocatie is voorzien.

2301

Erfverkaveling Sneidershoef  
herontwikkeling VAB

P15  
stads/landschappen



totaalplan

Op- en/of aanmerkingen:

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening: \_\_\_\_\_

Als onderdeel van de te voeren omgevingsdialoog in het kader van de beoogde herontwikkelingen op de locaties Sneidershoek 2 – Eerselseweg 35 verzoeken wij u dit formulier in te vullen en uiterlijk 24 februari 2024 aan ons te retourneren, dit kan in de brievenbus van Sneidershoek 5. Wij zorgen ervoor dat het formulier wordt aangeleverd bij de gemeente Eersel. Het formulier zal niet openbaar worden gemaakt. Ook zullen wij een verslag opstellen van de gevoerde omgevingsdialoog. U zult dit verslag ontvangen, waarna u in de gelegenheid wordt gesteld eventuele op- en/of aanmerkingen op het verslag te geven. Ook het verslag zal aangeleverd worden bij de gemeente Eersel. Het verslag wordt eventueel (geanonimiseerd) openbaar gemaakt als onderdeel van de ruimtelijke procedure.

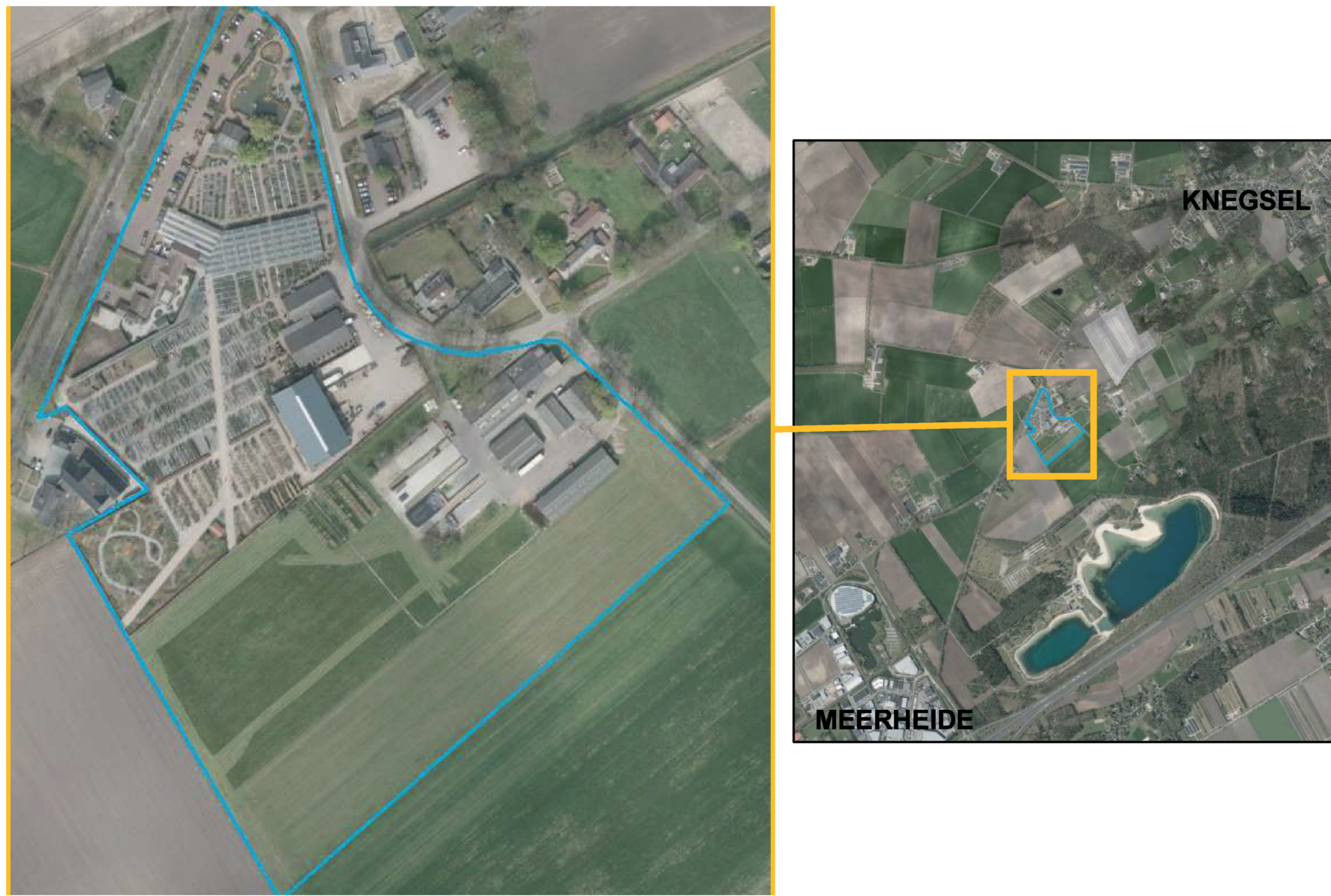
Met vriendelijke groet,  
namens Neutkens Planten- en bomencentrum

Marc Neutkens

# Sneidershoek 2 Kneegsel

## Herontwikkeling VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)

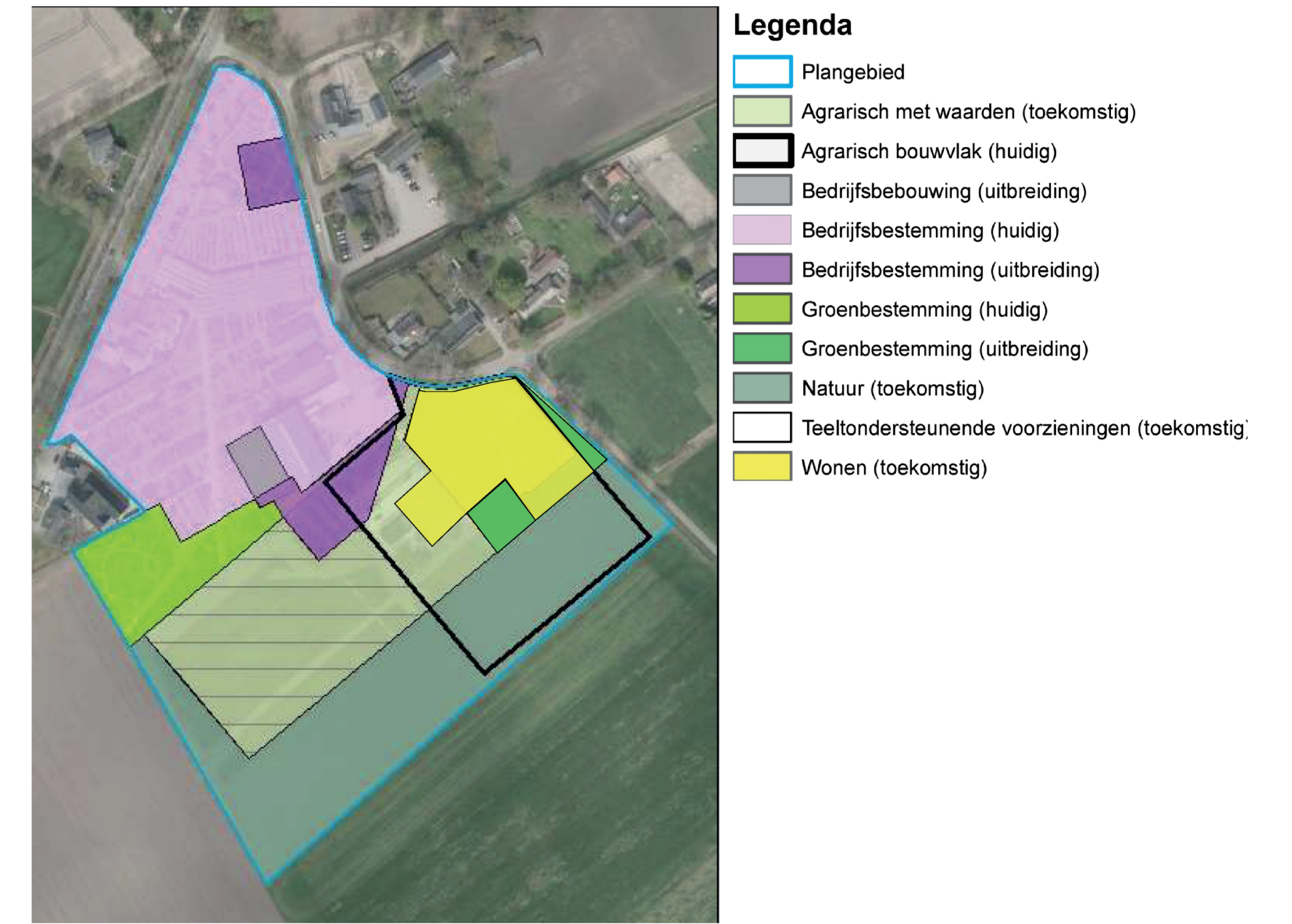
### Ligging



### Bestemmingsplan Huidig



### Gewenst

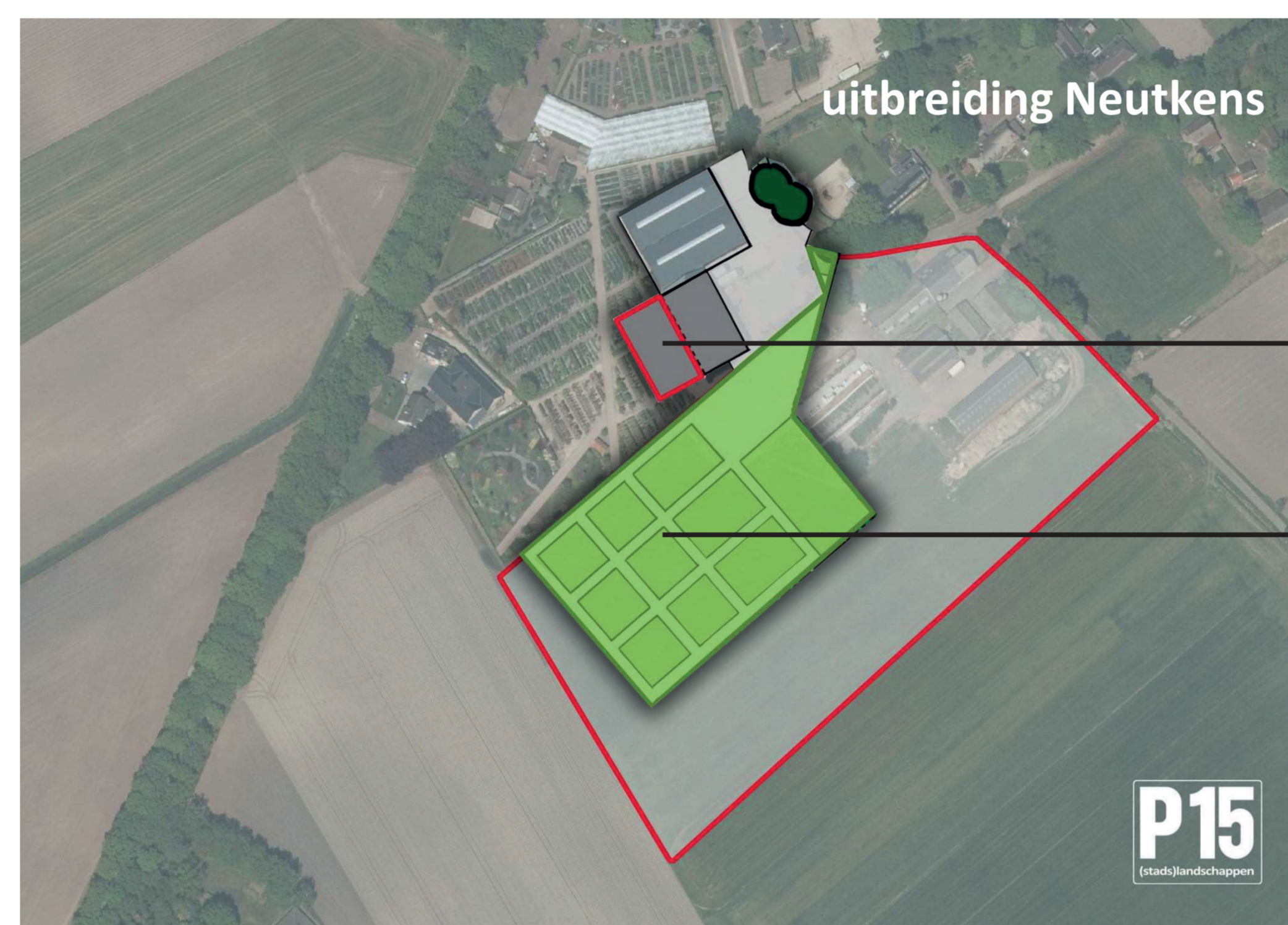


### Uitbreiding Neutkens planten en bomencentrum

#### Plangebied



#### Gewenste uitbreiding



Uitbreiding bedrijfsbebouwing (rood omkaderd)

Uitbreiding Containervelden (voorraad potplanten) (groen)

### Historisch beeld Sneidershoek

#### Historische kaart 1930



#### Analyse historie



### Thema's

#### Huidige bebouwing



### Nieuwe ontwikkeling, herstel historie als uitgangspunt

#### Ontwikkeling Sneidershoek



#### Groen kader



#### Wandelen en waterberging

