Verslag Omgevingsdialoog

Herontwikkeling Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 Asten

Naam: ----------*bv*
Woonplaats: *Asten*
E-mailadres: ----------@upcmail.com

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie

2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen

3. Omgevingsdialoog
   - 3.1 Opening
   - 3.2 Toelichting
   - 3.3 Vragen en opmerkingen
   - 3.4 Afsluiting

4. Conclusies

Bijlagen

- 5.1 Adressenlijst van de omgeving die is uitgenodigd
- 5.2 Lijst met aanwezigen tijdens de presentatie
- 5.4 Presentatie omgevingsdialoog
- 5.3 Ontvangen reacties van de omgeving
- 5.4 bezonningsstudie
- 5.5 gevels en doorsneden
- 5.6 impressie pergola parkeerplaatsen

1. Algemene informatie

Onderwerp	De bestaande woningen Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 worden vervangen door 26 appartementen
Datum dialoog	De omgevingsdialoog is gehouden op 27 maart 2025
Locatie dialoog	De Omgevingsdialoog is gehouden in Het Wapen van Asten, Burgemeester Wijnenstraat 19 te Asten
Genodigden	De uitnodigingen zijn aangegeven in een aparte bijlage
Deelnemers	Aanwezigen zijn in een aparte bijlage weergegeven

2. Toelichting plan

De 3 bestaande woningen aan de Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 worden vervangen door 26 appartementen. De plannen voorzien in een grote behoefte aan betaalbare woningen in Asten. Het plan kent geen “achterkanten” aangezien de ontsluiting van de woningen geschiedt vanuit een corridor. Aan de buitengevels zijn alle verblijfsruimten georiënteerd. Doordat er sprake is van woningen die kleiner zijn dan 50m2 gebruiksoppervlakte zijn er geen buitenruimten toegevoegd aan de gevels. De plannen zijn een aantal keren besproken met Kwaliteitsteam Asten Centrum. Die beoordeling heeft te maken met het Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten. Als bijlage zijn de zoals gepresenteerd bij de Omgevingsdialoog toegevoegd.
Er zijn vragen gesteld over de Procedure en de verdere planning van het project. Deze vragen zijn voor de Omgevingsdialoog nu niet relevant en worden niet meegenomen in de verslaglegging. De woningen zijn bedoeld voor de verhuur en worden niet als koopwoningen in de markt gezet. De doelgroep is niet helemaal vastomlijnd. Dat kunnen starters zijn maar ook ouderen die kleiner willen gaan wonen.
De bouwhoogte is ter sprake gebracht. Waarom is er niet een plan gemaakt dat maximaal 3 bouwlagen hoog is, zoals eerder bedoeld. Initiatiefnemer heeft uitgelegd dat dit geen financieel haalbaar plan opleverde. Dit is goed onderzocht door externe deskundigheid in te huren om de haalbaarheid te toetsen.
Een aantal aanwezigen wilde weten wat hun uitzicht zal zijn als het plan wordt gerealiseerd. Dat is inzichtelijk gemaakt middels het 3d programma. Dat was voor de bewoner van Langstraat --- reden om haar teleurstelling uit te spreken over het toekomstig uitzicht vanaf haar balkon.
Verder zijn er vragen gesteld over het parkeren waarbij is aangegeven dat dit nog onderwerp van verder onderzoek is. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost maar wellicht is er ruimte

om een deel van het parkeren op te lossen middels deelauto's. Dat verkleind de druk op het aantal parkeerplaatsen op het achterterrein en geeft mogelijk ruimte voor het toevoegen van groen. Ook over de bestaande bomen werden vragen gesteld. De aanwezige bestaande bomen worden door de bewoners aan de Langstraat als positief ervaren. Initiatiefnemer gaat onderzoeken op welke wijze bestaande bomen kunnen worden ingepast na een inventarisatie waarbij de kwaliteit en levensverwachting van de bestaande bomen wordt beoordeeld.
Het achterterrein zoveel mogelijk vergroenen is ook in het belang van de bewoners van de nieuwe woningen.
De bezonningsstudie laat zien hoe de beschaduwing op de gevels van de appartementen aan de Langstraat zal vallen. Verder is toegezegd dat de presentatie, zoals die te zien is geweest, gedeeld zal worden met de aanwezigen waarvan een mailadres bekend is bij de initiatiefnemer.

3. Omgevingsdialoog

Algemeen: Middels een informatiebijeenkomst worden genodigden op de hoogte gebracht van de plannen.

x Informatiebijeenkomst
☐ Keukentafelgesprek
☐ Anders,

4. Vragen/opmerkingen naar aanleiding van het verslag

Vraag / wens / suggestie / bezwa- ren	**Antwoord**
Graag bestaande bomen laten staan	*Is onderdeel van onderzoeken tav parkeren en groen*
Is er een parkeeronderzoek gedaan	*Parkeren is nog in onderzoek*
Hoe wordt terrein afgesloten tijdens bouw	*Dit zal in overleg en veilig gebeuren*
Graag bezonningsstudie balkon beg gr	*Bezonningssudie is uitgevoerd en wordt gedeeld*
Waarom niet rooilijn Expert opgepakt	*Om niet te ver naar achteren te gaan i.v.m. bezonning buren en zoveel mogelijk ruimte aan de achterzijde over te houden*
In Burg Wijnenstraat zijn nergens tuintjes aanwezig. Indien die vervallen meer mogelijkheden voor parkeren op straat	*Kleine geveltuintjes zijn specifiek genoemd in de Beeldkwaliteit ter verbetering van straatbeeld en verminderen van hitte stress.*
Hoeveel afstand tussen bestaand en nieuw zowel richting app Langstraat als Kompas	*Naar Expert/Langstraat 4,65m. Naar dakterras Kompas 4,3m aan voorzijde tot 3,8m aan achterzijde.*

Waarom 4 bouwlagen, erg massaal	*Vanwege financiële haalbaarheid zijn 4 bouwlagen noodzakelijk*
Wordt er gedacht aan de airco's (stof)	*Zal in onderling overleg worden aangepakt*
Laat plannen beoordelen door VAC	*Wordt meegenomen in verdere planontwikkeling*
Woningen zonder bergr. moeilijk verhuurbaar	*Er is een goede centrale berging en kleine bergruimte in woning . Er zal nog worden gekeken naar verdere verbeteringen*
Woningen aan achterzijde lelijk uitzicht	*Door gemeenschappelijke tuin is uitzicht prima*
Gebouw erg dicht bij dakterras Kompas	*De afstand varieert van 4,3m naar 3,8m. Geen schaduw*
Corridor erg breed, woning vergroten?	*Woning mag max 50m2 zijn ivm buitenruimte en berging. De terugliggende 3e verdieping bepaald de maat van de corridor*
Terug liggende poort geeft overlast (hangplek)	*Vooral vanwege verkeersveiligheid zo gemaakt. Ook voor straatbeeld is dit beter.*
Denk aan stallingsplaatsen voor scootmobielen en elektrische deuropeners	*Wordt meegenomen in verdere planontwikkeling*
Bespreek goede afvalinzameling met gemeente Asten	*Wordt meegenomen in verdere planontwikkeling*
Bespreek in zo vroeg mogelijk stadium met Bergopwaarts ivm sociale verhuur	*Wordt meegenomen in verdere planontwikkeling*
Is het juist dat aan de achterzijde alleen een looppoort komt, slechts toegankelijk voor voetgangers en fietsers?	*Dat is correct*
Verzoek om zijingang zodanig breed te houden dat achterzijde gebouw bereikbaar blijft voor glasbewassing en onderhoud	*In overleg zal de zij ingang worden besproken. Die wordt in ieder geval voldoende breed om aan deze vraag tegemoet te komen*
In overleg bepalen hoe en waar de erfafscheiding komt te staan op plaatsen waar de bestaande wordt verwijderd ivm nieuwbouw	*Dit overleg zal plaatsvinden. In dat overleg zal tevens over de kosten worden gesproken.*
Is de huidige doorgang te verbreden	*Dit lijkt mogelijk en zal in het overleg worden betrokken*
Graag overleg over de veiligheidsmaatregelen tijdens sloop en bouw	*Dit overleg zal plaatsvinden voordat sloop en bouw aanvangen* *Communicatie tijdens sloop en bouw zal met*

Is het mogelijk om te te kappen bomen te compenseren met 3-tal bomen op terrein van app complex aan de Langstraat	*Dit wordt meegenomen in het overleg tussen VVE en nieuwbouw*
Loopt de pergola door langs volledige parkeerplaats?	*Dat is correct, plaatje wordt toegevoegd*
Wordt in huurcontracten opgenomen dat parkeerplaatsen alleen worden gebruikt als zomdanig en niet voor overige bezigheden	*Dat lijkt juridisch moeilijk haalbaar, er is ook voldoende ruimte in de gemeenschappelijk tuin om geen BBQ te houden tussen de geparkeerde auto's*

5. Bijlagen

5.1 Adressenlijst van de omgeving die is uitgenodigd
5.2 Uitnodiging omgevingsdialoog
5.4 Presentatie omgevingsdialoog
5.3 Ontvangen reacties van de omgeving
5.4 bezonningsstudie
5.5 gevels en doorsneden
5.6 impressie pergola parkeerplaatsen

Miba bouwmanagement B.V.
Wilhelminastraat 13, 5721KG Asten
postbus 171, 5720AD Asten
+31 (0)493 69 01 84
info@miba-asten.nl
miba-asten.nl
KvK 17129799
BTW NL8162.05.747.B01
IBAN NL 81 RABO 0103 6902 39

OPMERKELIJK IN VASTGOED

Verslag Omgevingsdialoog

Herontwikkeling Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 te Asten

Naam: -------- b.v.
Woonplaats: Asten
E-mailadres: --------@upcmail.com
Datum: 16-10-2025

Rechtuit.
Richting.
Resultaat.

OPMERKELIJK IN VASTGOED

Inhoud

1. Algemene informatie 2
2. Toelichting plan 2
3. Omgevingsdialoog 3
   3.1 aanvullend projectbezoek 3
4. Reactie betrokkenen 4
5. Bijlagen 4

1. Algemene informatie

Onderwerp	De bestaande woningen Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 worden vervangen door 26 nieuwbouwappartementen.
Datum dialoog	De tweede omgevingsdialoog is gehouden op 7 oktober 2025 middels een vrije inloop tussen 17:00 en 18:00.
Locatie dialoog	De Omgevingsdialoog is gehouden in Het Wapen van Asten, Burgemeester Wijnenstraat 19 te Asten.
Genodigden	De genodigden zijn aangegeven in een aparte bijlage.
Deelnemers	Aanwezigen zijn in een aparte bijlage weergegeven.

2. Toelichting plan

De 3 bestaande woningen aan de Burgemeester Wijnenstraat 38, 40 en 42 worden vervangen door 26 appartementen. De plannen voorzien in een grote behoefte aan betaalbare woningen in Asten.
Het plan kent geen “achterkanten” aangezien de ontsluiting van de woningen geschiedt vanuit een corridor. Aan de buitengevels zijn alle verblijfsruimten georiënteerd. Doordat er sprake is van woningen die kleiner zijn dan 50m2 gebruiksoppervlakte zijn er geen buitenruimten toegevoegd aan de gevels. De plannen zijn een aantal keren besproken met Kwaliteitsteam Asten Centrum. Die beoordeling heeft te maken met het Programma Beeldkwaliteit Centrum Asten. Als bijlage zijn de beelden zoals gepresenteerd bij de Omgevingsdialoog toegevoegd.

De woningen zijn bedoeld voor de verhuur en worden niet als koopwoningen in de markt gezet. De doelgroep is niet helemaal vastomlijnd. Dat kunnen starters zijn maar ook ouderen die kleiner willen gaan wonen.

Een aantal aanwezigen wilde weten wat hun uitzicht zal zijn als het plan wordt gerealiseerd. Dat is inzichtelijk gemaakt middels het 3d programma.

Verder zijn er vragen gesteld over het parkeren waarbij is aangegeven dat dit nog onderwerp van verder onderzoek is. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost en is onderbouwd in het rapport Beoordeling verkeer en parkeren ontwikkeling.
Ook over de bestaande bomen werden vragen gesteld. De aanwezige bestaande bomen worden door de bewoners aan de Langstraat als positief ervaren. Initiatiefnemer gaat onderzoeken op welke wijze bestaande bomen kunnen worden ingepast na een inventarisatie waarbij de kwaliteit en levensverwachting van de bestaande bomen wordt beoordeeld.
De bezonningsstudie laat zien hoe de beschaduwing op de gevels van de appartementen aan de Langstraat zal vallen. Verder is toegezegd dat de presentatie, zoals die te zien is geweest, gedeeld zal worden met de aanwezigen waarvan een mailadres bekend is bij de initiatiefnemer.

3. Omgevingsdialoog

MIBA Bouwmanagement heeft namens de opdrachtgever de belanghebbende omgeving schriftelijk uitgenodigd voor de omgevingsdialoog middels een brief of email zoals opgenomen in de bijlage 3.

Deze is gehouden op 7 oktober 2025 in de zaal van het Wapen van Asten, middels vrije inloop. De omwonende en belanghebbende konden binnenlopen tussen 17:00 en 18:00.

Met presentatie borden konden de aanwezigen de plannen nader bekijken en hier vragen over stellen. Aanwezig waren architect ---------, opdrachtgever --------- en ---------- namens Miba bouwmanagement om toelichting te geven of om vragen te beantwoorden.

Presentatie borden zijn toegevoegd als bijlage, bijlage 1.

3.1 aanvullend projectbezoek

De opdrachtgever heeft tijdens de omgevingsdialoog afgesproken om bij twee adressen aan de Langstraat langs te gaan om de bezwaren ter plaatse te bekijken.
Aan deze afspraak is op 11 oktober gehoor gegeven.
Tijdens dit bezoek zijn twee bezwaren vanuit de bewoners van Gutenberg naar voren gekomen:

1. Verwijderen van bestaande bomen
   De huidige bomen worden verwijderd. Er wordt onderzocht of de twee bestaande bomen kunnen worden verplaatst, zodat er direct twee grotere nieuwe bomen en eventueel een extra boom op een andere locatie kunnen worden geplaatst. Er volgt hierover een voorstel vanuit de omwonenden.
2. Bezonning Langstraat ---
   De bewoonster van Langstraat ---- heeft aangegeven dat minder zon op haar terras geen probleem is, maar dat zij het wél vervelend zou vinden als er geen zonlicht meer in haar keuken komt, omdat zij dan de hele dag kunstlicht moet gebruiken. Hiervoor zal een aangepaste zonstudie worden opgesteld (zie bijlage 2).

4. Reactie betrokkenen

Hierbij een samenvatting van de meeste gehoorde en belangrijkste opmerkingen of vragen tijdens de omgevingsdialoog.

Vraag/wens/suggestie/bezwaren	**Antwoord**
Hoe wordt omgegaan met het bestaande groen (bomen)?	In eerste instantie zou bestaand groen verdwijnen. De mogelijkheid om (enkele) bestaande bomen groen te verplaatsen wordt onderzocht. Nader wordt met omwonende afgestemd waar bomen worden gepland.
Neemt de parkeerdruk toe in de omgeving?	In principe zou deze door de ontwikkeling niet negatief worden beïnvloed. Hiervoor is een parkeeronderzoek gedaan waarin wordt geconcludeerd dat aan de achterzijde volledig voorziet in de parkeervraag op eigen terrein. Het realiseren van de 4 parkeerplaatsen aan de Burgemeester Wijnenstraat is niet noodzakelijk, maar worden wél voorzien. Door de 4 parkeerplaatsen aan de voorzijde kan de huidige drukte ontlast worden.
Blijft het hekwerk en poort aan de achterzijde behouden?	Via de achterzijde van het perceel zal toegang middels een looppoort mogelijk zijn, enkel voor langzaam verkeer. Auto's zullen ten alle tijden aan de voorzijde (Burgemeester Wijnenstraat) het perceel opkomen en verlaten.
Blijft de achterkant van Gutenberg bereikbaar via de zijingang (voor glasbewassing)?	De zijkant zal bereikbaar blijven, ook tijdens de bouw. Specifieke afstemming met bewoners/VvE. De eindsituatie wordt zelfs breder dan de huidige doorgang.
Vanuit de woningen aan de Burg. Wijnenstraat zijn bedenkingen over de inkijk in de achtertuin	De verwachting is dat dit alleszins mee zal vallen.
Lichtinval ----------? op het keukenraam.	Bezonningstudie wordt aangepast naar de positie van het keukenraam van ----.
Hoe zal de afvalinzameling geschieden?	Dit volgt uit afstemming met de gemeente, maar het voorstel is dit niet vanuit de voorzijde te doen.
Het bestaande hekwerk tussen Langstraat(Gutenberg) en het perceel blijft gehandhaafd?	Waar mogelijk zal dit worden gehandhaafd. De parkeervakken die achter de erfafscheiding zullen worden gesitueerd zullen grotendeels worden overkapt en worden voorzien van een groen dak.

5. Bijlagen

- Bijlage 1 – presentatieborden
- Bijlage 2 – bezonningstudie aanvullend
- Bijlage 3 – uitnodiging omgevingsdialoog
- Bijlage 4 – overzicht aanwezigen