

Verlag omgevingsdialoo

Onderwerp : BP Breestraat ong. Volkel

Status : Definitief

Datum : 23 december 2021

Inleiding

Aanleiding

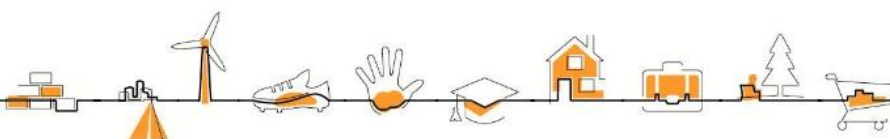
Woonveste B.V. is voornemens om drie woningen, waarvan één vrijstaande woning en twee in langgevel, te realiseren aan de Breestraat in Volkel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden. Onderdeel van het bestemmingsplantraject is het vroegtijdig informeren en betrekken van buurtbewoners in een omgevingsdialoo.

Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen aan de Breestraat in het buurtschap Lankes. Lankes behoort tot de kern Volkel en valt daardoor onder de gemeente Uden. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 1888. In figuur 1 wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Begrenzing plangebied



- 2 Nodig de omgeving uit
- 3 Voer de dialoog
- 4 Maak een verslag
- 5 Stuur het verslag naar de omgeving
- 6 Voeg het verslag toe bij uw stukken voor de gemeente

In de komende alinea's zullen de acties ten gevolge van de bovengenoemde stappen nader toegelicht worden.

Omgeving

Met het begrip 'omgeving' worden diegene bedoelt waarop het planvoornemen mogelijk effect kan hebben. In het geval van de ontwikkeling aan de Breestraat betreft dat met name omwonenden en eigenaren van opstallen en gronden in de nabijheid van het perceel.

Uitnodiging

De directe omwonenden van het perceel zijn vervolgens schriftelijk uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. In de uitnodiging werd kort de aanleiding benoemd. De brief is als bijlage 1 opgenomen aan dit verslag. De volgende adressen zijn schriftelijk uitgenodigd:

- Breestraat 1
- Breestraat 3
- Venstraat 1
- Venstraat 3
- Venstraat 4
- Wisselstraat 8
- Kromstraat 1

Na telefonisch contact is tevens Venstraat 2 uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

Dialoog

Op 28 september 2021 vond de omgevingsdialoog plaats in de Ideeënfabriek in Uden. Van de volgende adressen zijn bewoners op de uitnodiging ingegaan:

- Breestraat 1
- Breestraat 3
- Venstraat 1
- Venstraat 2
- Venstraat 3
- Wisselstraat 8
- Kromstraat 1

In totaal waren er twaalf omwonenden aanwezig bij de omgevingsdialoog. De avond werd begeleid door Joost Nijssen en Willem van Wagenberg, beiden adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij Accent adviseurs. Zij werken in samenwerking met projectontwikkelaar Woonveste aan het opstellen van het bestemmingsplan en begeleiden in het kader daarvan ook de omgevingsdialoog.

De avond begon met een inleidende presentatie. In deze presentatie werd het planvoornemen nader toegelicht in relatie tot de Visie Lankes en de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Vervolgens werd de bestemmingsplanprocedure toegelicht en werd een globale planning van het traject gegeven. De presentatie is als bijlage 2 aan dit verslag toegevoegd. Na deze presentatie was er de mogelijkheid tot vragen stellen en vond de dialoog plaats.

Verslag

Voorliggend document dient als verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Stuur het verslag naar de omgeving

Tijdens de omgevingsdialoog is met de deelnemers besproken dat het verslag naar de genodigde adressen zal worden gestuurd. Vervolgens krijgen zij de tijd om het verslag door te nemen en er op te reageren. Aan de hand hiervan zal een definitieve versie gemaakt worden.

Stuur het verslag naar de gemeente

Ten slotte zal het definitieve verslag van de omgevingsdialoog naar de gemeente gestuurd worden.

Samenvatting omgevingsdialoog

Tijdens de omgevingsdialoog werd duidelijk dat de omwonenden van het beoogde plangebied niet onwelwillend tegenover de ontwikkeling staan. Wel plaatste een grote meerderheid van de deelnemers vraagtekens bij de plannen voor het achterterrein. Zo werden onder andere zorgen geuit over het functioneren en was men kritisch over de mandigheid van dit terrein. Tijdens het gesprek is de toezegging gedaan dat er samen met de projectontwikkelaar nog eens goed naar de invulling van dit gebied gekeken wordt, zodat er meer duidelijkheid over de invulling ontstaat en er wellicht twijfels en zorgen wegvallen.

Over de invulling van het totale plangebied kwamen tevens gemengde reacties. Meerdere deelnemers gaven aan dat ze de plannen er mooi uit vonden zien. Maar er kwamen ook reacties over de krappe opzet van de percelen en de daardoor beperkte privacy. Daarnaast werden zorgen geuit over de ontsluiting van de vrijstaande woning. Gevreesd wordt voor overlast op de eigen weg ten noorden van het plangebied. Tijdens het gesprek is daarom gesproken om deze woning – net als de andere twee woningen – via het erf te ontsluiten. Op die manier wordt overlast op de eigen weg beperkt. Woonveste heeft na aanleiding van deze opmerking bevestigd dat de drie nieuwe woningen via het erf ontsloten zullen worden.

Daarnaast zijn naderhand per mail nog zorgen geuit over toekomstige bijgebouwen op het terrein en eventuele bebouwing op het achtererf. In de Visie Lankes is echter gesteld dat een boerenerf, naast het hoofdgebouw, uit maximaal vier nevengebouwen mag bestaan. In de regels en op de verbeelding is de plaatsing van de beoogde bebouwing reeds vastgelegd doormiddel van bouwvlakken en een bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast wordt bebouwing op het achtererf uitgesloten door dit specifiek in de bestemmingsregels op te nemen.

Ten slotte waren er veel vragen over de procedure en de planning van het bestemmingsplantraject. Aangezien deze planning van veel factoren afhankelijk is, is deze nog niet met zekerheid vast te stellen. Daarom is tijdens de omgevingsdialoog door de deelnemers gevraagd of ze actief benaderd kunnen worden zodat ze op de hoogte blijven van de ontwikkeling(en). Deze wens zal worden doorgegeven aan de projectontwikkelaar.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog

Bijlage 2: Presentatie omgevingsdialoog

Bijlage 1

Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog



Aan de bewoner(s)

Onderwerp: Omgevingsdialog ontwikkeling perceel Breestraat 1

Datum:

Uw datum:

Ons kenmerk: 21011

Uw kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u wellicht al heeft vernomen is projectontwikkelaar Woonveste voornemens om op het perceel behorende tot Breestraat 1 drie nieuwbouwwoningen te realiseren. Deze woningen (één vrijstaand en twee in langgevel) worden rondom een gezamenlijk erf gepositioneerd met een gedeelde ontsluiting aan de Breestraat.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Wij zijn gevraagd om hiervoor een passend bestemmingsplan op te stellen. Onderdeel van het bestemmingsplantraject is het vroegtijdig informeren en betrekken van buurtbewoners in een omgevingsdialog.

Omgevingsdialog op 28 september

Namens projectontwikkelaar Woonveste nodigen wij u van harte uit voor een omgevingsdialog. Op dinsdagavond 28 september a.s. geven wij u in de Ideeënfabriek in Uden graag uitleg over de plannen voor het perceel, de procedures en de planning en is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

Waar De Ideeënfabriek, Liessentstraat 9a, 5405 AH Uden

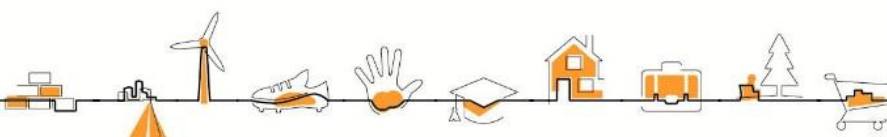
Tijd Inloop: 19:15 uur

Start: 19:30 uur

Einde: omstreeks 21:00 uur

ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl





Vanwege de coronamaatregelen vragen wij u om met maximaal twee personen per huishouden te komen. Bovendien vragen wij u zich aan te melden via: willemvanwagenberg@accentadviseurs.nl. Van de omgevingsdialoog wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt ook aan u toegezonden als u niet kan deelnemen.

Met vriendelijke groet,

Willem van Wagenberg
Accent adviseurs

Bijlage 2

Presentatie omgevingsdialoog

Bestemmingsplan Breestraat ong. Volkel



Omgevingsdialoog 28 september 2021

Aangenaam kennis te maken



Joost Nijssen

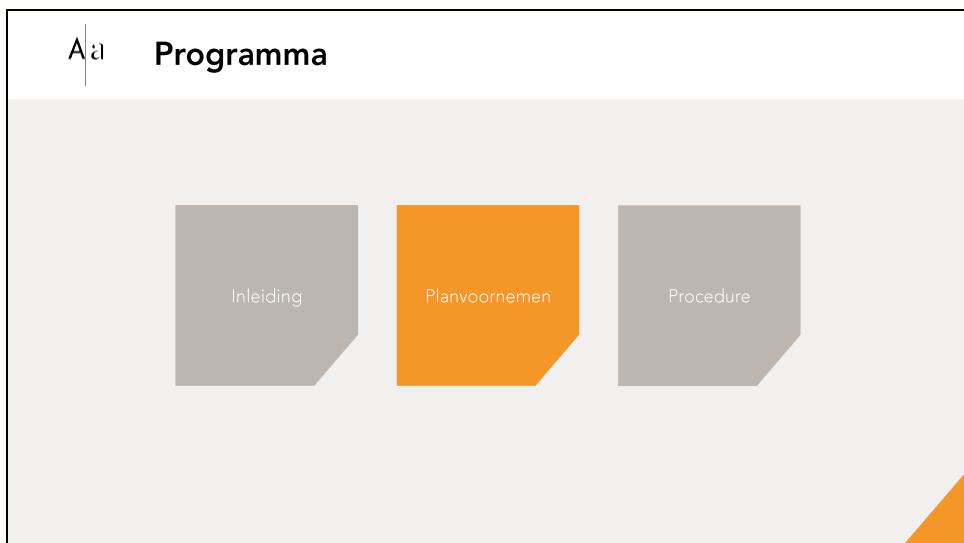
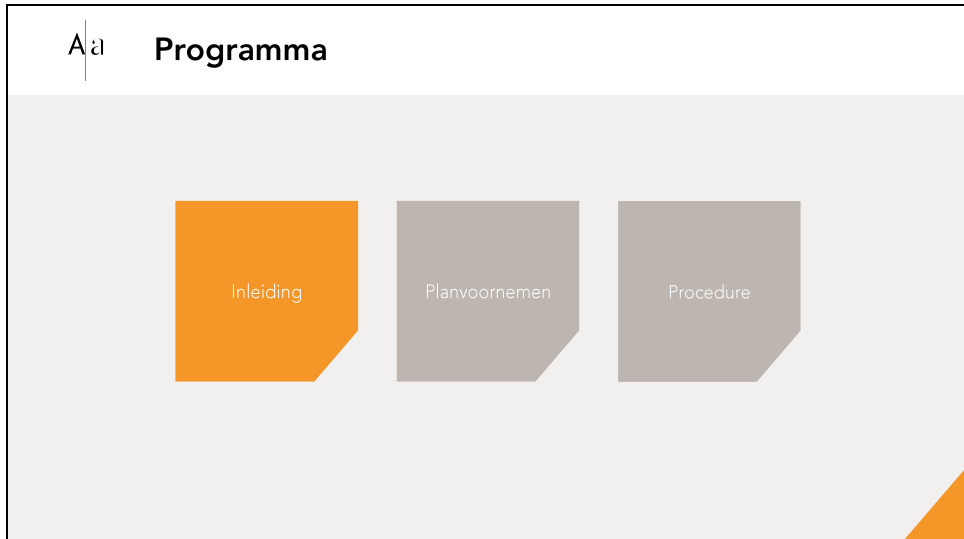
Senior Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

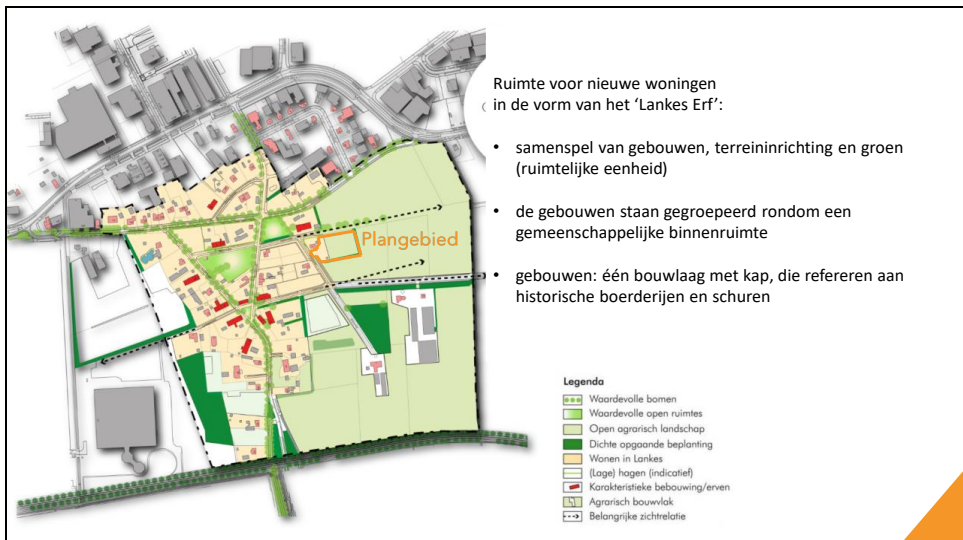


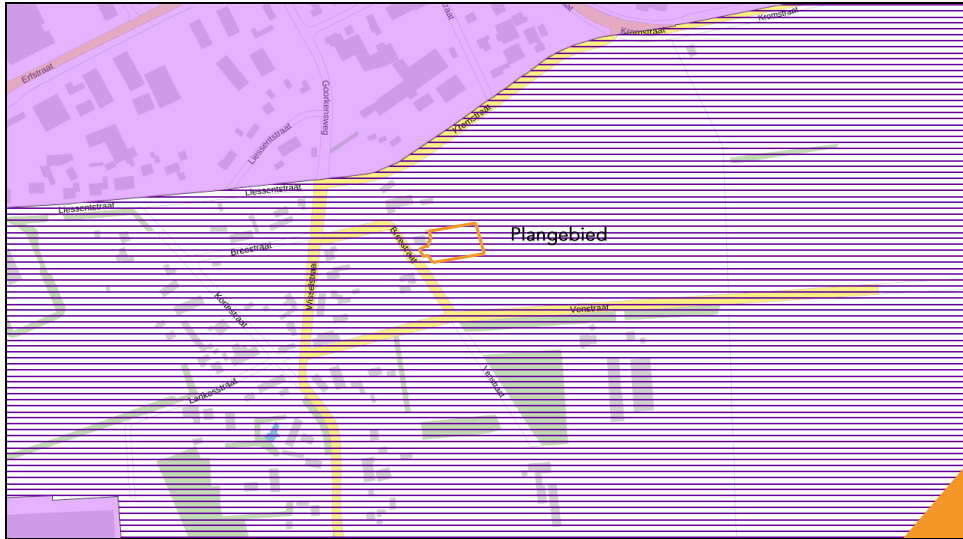
Willem van Wagenberg

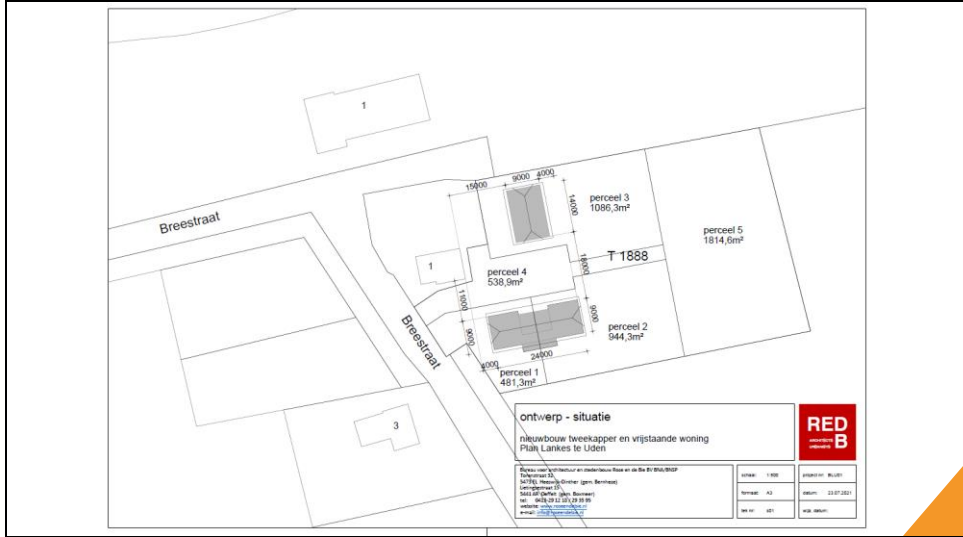
Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

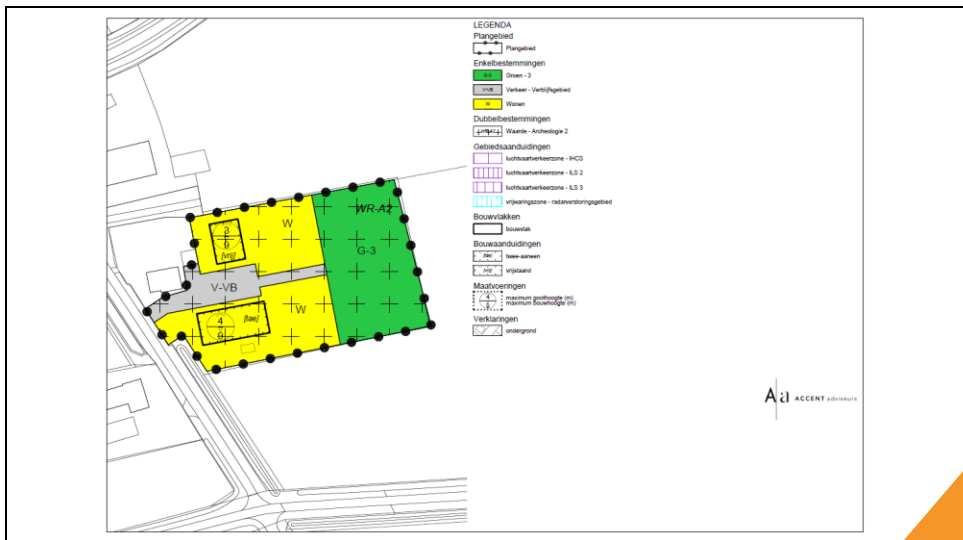
Samen op zoek
naar het
antwoord op
de vraag

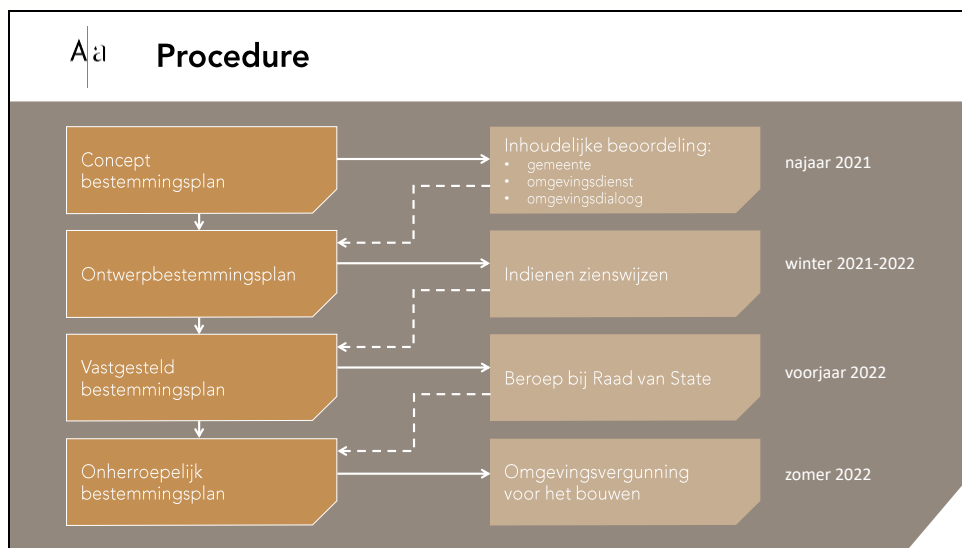
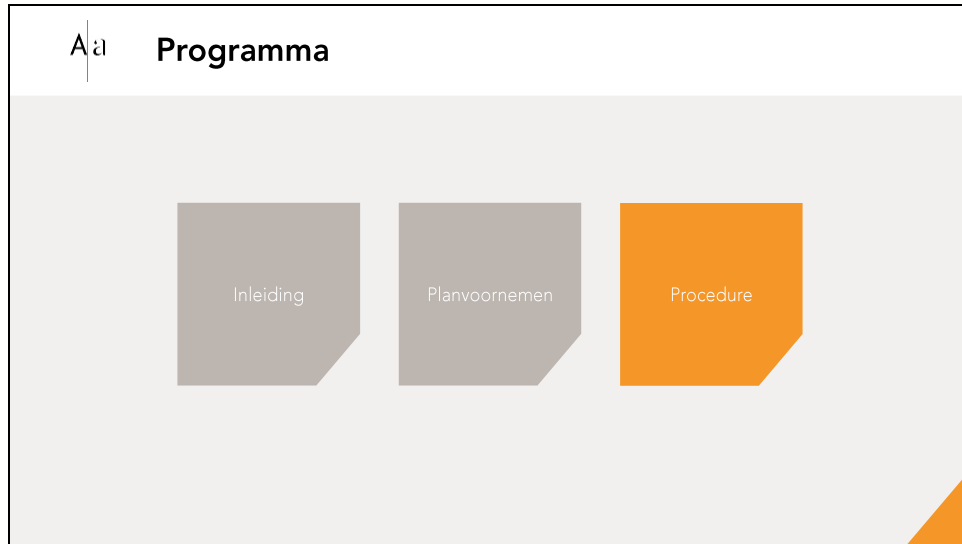












Aa



Wat vindt u van het
planvoornemen?

