

projectnaam
Ceresstraat Asten

datum
4 december 2024

projectnummer
P07625

opdrachtgever
Bravamij B.V.

BRO
projectleider
MOo

projectteam
JEn. AKu

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

Verslag omgevingsdialoog Ceresstraat 41 te Asten (’t Kwartier, Kerkstraat 10 te Asten, 4 december 2024 18.00 – 22.00 uur)

Aanwezig:

Bravamij B.V.

BRO | Adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu B.V

Volgens de aanmeldijsten hebben zich 35 omwonenden aangemeld en 2 personen als geïnteresseerden. Van deze bewoners zijn de namen, adressen en mailadressen bekend zodat zij op latere communicatiemomenten bereikt kunnen worden. Er is reeds met de bewoners gecommuniceerd dat ze het verslag van deze omgevingsdialoog zullen ontvangen. De avond was opgesplitst in omwonenden en geïnteresseerden. Voor de omgevingsdialoog van de geïnteresseerden waren 2 personen aanwezig, maar al snel bleek dat zij geïnteresseerd waren in een koop appartement.

Procesbeschrijving Ceresstraat 41 te Asten

Ontwikkelaar

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande leegstaande winkelruimte en appartementen ter plaatse van de Ceresstraat 41 en het Kosmosplein deels te slopen en te vervangen door nieuwbouw van 10 appartementen aan de zijde van de Ceresstraat en 8 bestaande appartementen aan de zijde van het Kosmosplein te renoveren.

Gemeente

In gesprekken met de initiatiefnemer en de gemeente zijn vervolgens de belangrijkste aandachtspunten op papier gezet. Aan de hand hiervan is de eerste ruwe inrichtingsschets ontwikkeld waarin de mogelijkheden van het plangebied inzichtelijk zijn gemaakt. De schetsen zijn vervolgens met de gemeente gedeeld en besproken. In een aantal bijeenkomsten zijn de plannen vervolgens verder aangescherpt.

BOPA

Het projectgebied beslaat het pand aan de Ceresstraat dat in gebruik is geweest als bedrijfsgebouw op de begane grond, met daarboven een bovenwoning. Daaraan gekoppeld bevindt zich een strip met 8 beneden en bovenwoningen langs het Kosmosplein. Deze worden gehandhaafd en gerenoveerd.

De projectlocatie staat kadastraal bekend als Asten, sectie C, nummer 4235 en heeft een oppervlakte van circa 1.882 m2. Het perceel heeft de hoofdfunctie (voorheen te noemen ‘bestemming’) ‘Wonen’ en ‘Gemengd’.

Omgevingsdialoog

Op 4 december 2024 is van 18.00 – 22.00 uur de omgevingsdialoog gehouden in het buurthuis ’t Kwartier in Asten. Hiervoor zijn de direct omwonenden per brief en geïnteresseerden via het plaatselijke weekblad Peelbelang uitgenodigd. De avond was opgesplitst in een deel voor omwonenden (van 18.00 u tot 20.00 u) en een deel voor geïnteresseerden (van 20.15 u tot 21.45 u).

Opzet avond

Voorafgaand aan de start van de omgevingsavond is er door BRO en Bravamij B.V. een uiteenzetting van het voorgenomen plan gepresenteerd. Tevens hebben bewoners de mogelijkheid gekregen om daarop te reageren en vragen te stellen. Verder zijn er in het buurthuis panelen vertoond, waarop de schetsen van het project werden getoond. De bezoekers konden vrijelijk de getoonde panelen bekijken en daarover vragen stellen.

Samenvatting reacties op de plannen

Door de bezoekers werd verschillend gereageerd op de plannen. Voornamelijk waren de omwonende positief.

Positief

Veel bezoekers waren content met het feit dat er aan het verwilderde stuk/pand herontwikkeld wordt en dat er appartementen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit is positief voor de leefbaarheid in het dorp. De verschraling en verloedering van de vervallen bedrijfslocatie wordt door de nieuwe ontwikkeling een halt toegeroepen. Het vervallen bedrijfspand en verwilderde begroeiing leveren geen aantrekkelijk dorpsbeeld op. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat een nieuw toekomstbestendig dorpsbeeld. Het toevoegen van nieuwe appartementen in een dorp waar vraag naar is in samenspraak met de gemeente geeft een grote kwaliteitsimpuls aan deze plek.

Kritische reacties

Tijdens de avond van de omgevingsdialoog werden mondeling en schriftelijk kritische reacties op het plan gegeven die kunnen worden samengevat in onderstaande lijst:

- a) De afvalwater- en hemelwaterriolering is niet ingericht op de nieuwe woningen. Daarnaast zal de wateroverlast en kans op overstroming van het plangebied de komende jaren alleen maar toenemen.
- b) Zon- en schaduwstudie wordt gevraagd.
- c) Er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Men is bang voor parkeeroverlast in de omgeving. Daarnaast vreest men dat er parkeerplaatsen verloren gaan met de onderhavige ontwikkeling. De parkeerdruk is op het moment al groot in de wijk.
- d) De privacy m.b.t. achtertuinen en woningen wordt geweld aangedaan. Men vraagt om voldoende afscherming en aandacht hiervoor.
- e) Er dient voldoende groen aangebracht te worden.
- f) Men heeft zijn bedenkingen bij de verdeling in doelgroepen (sociale huur e.d., starters, doorstromers, senioren.)

- g) De bouw- en goothoogte en situering van de bebouwing. Mede hierdoor wordt er minder zonlicht in de tuinen van omwonenden verwacht.

Zowel de mondelinge als schriftelijke reacties beschrijven en beantwoorden en eventuele vervolgstappen daarop zoals bijvoorbeeld de bezonningssituatie maken

Een aantal omwonenden hebben ervoor gekozen om een reactie in te dienen. Deze zijn (geanonimiseerd) als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief
2. Reacties omwonenden
3. Informatiepanelen

Bijlage 1 - Uitnodigingsbrief

Asten, 15 november 2024

Betreft: Omgevingsdialoog Ceresstraat 41 te Asten



Beste omwonende,

Graag informeren wij u, als direct omwonende, over het voornemen om de bestaande winkelruimte en woningen aan de Ceresstraat 41 en het Kosmosplein deels te slopen en te vervangen door nieuwbouw van 10 appartementen aan de zijde van de Ceresstraat en 8 bestaande appartementen aan de zijde van het Kosmosplein te renoveren.

Inmiddels is er een schetsontwerp gemaakt en wensen wij u mee te nemen in het proces voor de verder planuitwerking.

In het kader van de omgevingsdialoog nodigen wij u uit op woensdagavond 4 december a.s. om 18.00 u. Deze bijeenkomst zal tot 20.00 u duren. De bijeenkomst vindt plaats in 't Kwartier' adres: Kerkstraat 10, 5721 GV Asten.

Tijdens de bijeenkomst zullen wij (initiatiefnemer Bravamij B.V. en de projectleider van het ruimtelijk adviesbureau BRO) een toelichting geven en heeft u de mogelijkheid om vragen te stellen en een schriftelijke reactie achter te laten.

Aanmelden voor de bijeenkomst kan tot uiterlijk vrijdag 29 november a.s. door middels onderstaande QR-code uw aanwezigheid in te vullen. De QR-code kunt u scannen met behulp van uw mobiele telefoon.

Wij zien u graag terug bij de omgevingsdialoog!

Met vriendelijke groet,

Bravamij B.V.
Oranje Nassaulaan 3
5211 AR 's Hertogenbosch



Omgevingsdialoog
omwonende Ceresstraat 41 te
Asten



Bijlage 2 - Reacties omwonenden

Aantal	Naam	Adres	Email-adres	Reactie / Vraag	Toelichting	Planaanpassing
1		Vegaplein		Kunt u een animatie maken van de baan van de zon en de schaduwen voor Vegaplein 5, 6 en 7?	Tijdens de omgevingsdialoog is afgesproken dat er een zonnestudie toegezonden wordt.	nee
				Wij hebben de informatieavond bezocht . Deze was duidelijk en nuttig.	Voor kennisgeving aangenomen	
3		Vegaplein		Zoals toegezegd tijdens de bijeenkomst, ontvangen we graag de zon-animatie voor onze woning op Vegaplein 7. Tevens graag voor Vegaplein 6, onze buurman kon helaas niet aansluiten vandaag. Verder blijven we graag op de hoogte van de gang van zaken en nieuwe ontwikkelingen mbt dit plan en volgende stappen	Tijdens de omgevingsdialoog is afgesproken dat er een zonnestudie toegezonden wordt.	nee
		Ceresstraat		Beste heren, zoals zojuist (vluchtig) besproken via deze weg mijn contactgegevens inzake Keukens voor de woningen. ASWA Keukens. Zuiddijk 18. Helmond. (kan jammer genoeg mijn visitekaartje niet toevoegen). === Verder complimenten voor het duidelijke verhaal en plan wat is gepresenteerd. Ziet er goed uit en zal zeker een aanwinst worden. Met vriendelijke groet,	Voor kennisgeving aangenomen	
		Ceresstraat		Zijn geïnteresseerd in de toekomstbestendig appartement begangrond en 1e verdieping. Graag op de hoogte houden.	Gegevens bekend bij initiatiefnemer	nee
6		Kosmosplein		Ik ben zeer benieuwd naar de uitwerking van hemelwateropvang, u kunt bijvoorbeeld een sedemdak realiseren, werken met rockflow, bij de parkeer ruimte grindkoffers plaatsen etc. Veel succes bij de uitwerking en mooi dat er eindelijk iets nieuws komt.	plan moet voldoen aan de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk beleid t.a.v. de opvang van hemelwater	nee
7		Ceresstraat		1.Mocht dit plan doorgaan en schade aan ons huis ontstaan bijvoorbeeld scheuren in de muren, lekkage aan het dak, verzakkingen enz, bij wie moeten we dit verhalen? We willen dit graag zwart op wit. 2.Hoe gaan jullie om met het hoogte verschil tussen onze garage en het nieuw te bouwen pand? 3.Wat gebeurt er met de muur waar onze oprit tegenaan ligt. Dit is nu de zijgevel van het bestaande pand. 4.Zoals we uit de plannen begrijpen gaan de parkeerplaatsen voor nr 41 verdwijnen en komen er maar een paar voor terug. Hoe wordt het parkeerprobleem in de straat verder opgelost, gezien deze parkeerplaats goed gebruikt wordt en alle parkeerhavens nagenoeg vol staan. 5.De parkeerplaatsen die aan de achterkant van het gebouw moeten komen lijken ons niet voldoende gezien in een dorp met weinig openbaarvervoer tegenwoordig ieder huishouden minstens 2 auto's heeft. 6.Wie gaat deze woningen verhuren?	1. de initiatiefnemer 2. om het hoogte verschil op te vangen zullen afdoende bouwkundige maatregelen worden getroffen 3. Voorgesteld wordt de tuinmuur die tussen de oprit en het trottoir voor de winkel is gelegen op dezelfde hoogte richting de bestaande garage door te trekken, na sloop van het winkelpand 4 + 5. Om tegemoet te komen aan vragen en zorgen van de omwonenden heeft iniatiefnemer besloten de huidige parkeerplaatsen in vorm en aantallen te handhaven. Bijgesloten is een nieuwe 3D impressie van de voorgevel aan de Ceresstraat waarop aangegeven de te handhaven 9 stuks bestaande parkeerplaatsen 6. de initiatiefnemer.	ja
8		Poolsterstraat		Wij zouden graag willen weten of de parkeerplaats achter de appartementen vrij toegankelijk blijven? En of de trap aan de zijkant bij de ingang van de parkeerplaatsen blijft bestaan?	ja, hoewel de parkeerplaatsen bestemd zijn voor de bewoners en bezoekers. Ja de trap blijft bestaan	nee
9		Kluisstraat , Ommel		Helaas! Was niet aangegeven dat het hier huurappartementen betrof. Wij zoeken koop.	Voor kennisgeving aangenomen	

Bijlage 3 - Informatiepanelen













