

Memo omgevingsdialoog locatie Daandelendennen in Venhorst

Datum : 4 februari 2021

Opdrachtgever en
initiatiefnemer : De heer J.W.G. Bevers en mevrouw F.H.G. Bevers

Ter attentie van : Gemeente Boekel, de heer Mark van Schadewijk

Kenmerk : Daandelendennen Memo Omgevingsdialoog

Opgesteld door : Dick Spekking
Versteegden Vastgoed B.V.

1. Inleiding

De initiatiefnemer/opdrachtgever is voornemens om een gedeelte van zijn gronden gelegen in de hoek Daandelendennen-Daandelendennen (doodlopend gedeelte) in Venhorst, te herbestemmen en te ontwikkelen. Op dit moment is de locatie in eigendom bij opdrachtgever/initiatiefnemer als landbouw.

De locatie leent zich qua ligging en grootte uitermate goed om 'ingevuld' te worden met woningen met bedrijfsbebouwing, verdeeld in vijf bedrijfswoningen met achtergelegen werkruimten, zonder daarbij afbreuk te doen aan de omgeving.

De locatie (ca. 60/65 m x 100 m) is gelegen in de hoek Daandelendennen-Daandelendennen (doodlopend gedeelte) in Venhorst grenzend aan de noord- en oostzijde aan akker-/weiland en aan de zuid- en westzijde grenzend aan bestaande woningbouw.

Op dit moment is op de locatie de onherroepelijke beheersverordening "Venhorst" (vastgesteld 25-2-2016) van toepassing en het ontwerpbestemmingplan "Daandelendennen, Venhorst" (vastgesteld 22-10-2020). In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie een enkelbestemming Bedrijf - Woon-werk bestemming en enkelbestemming Groen.

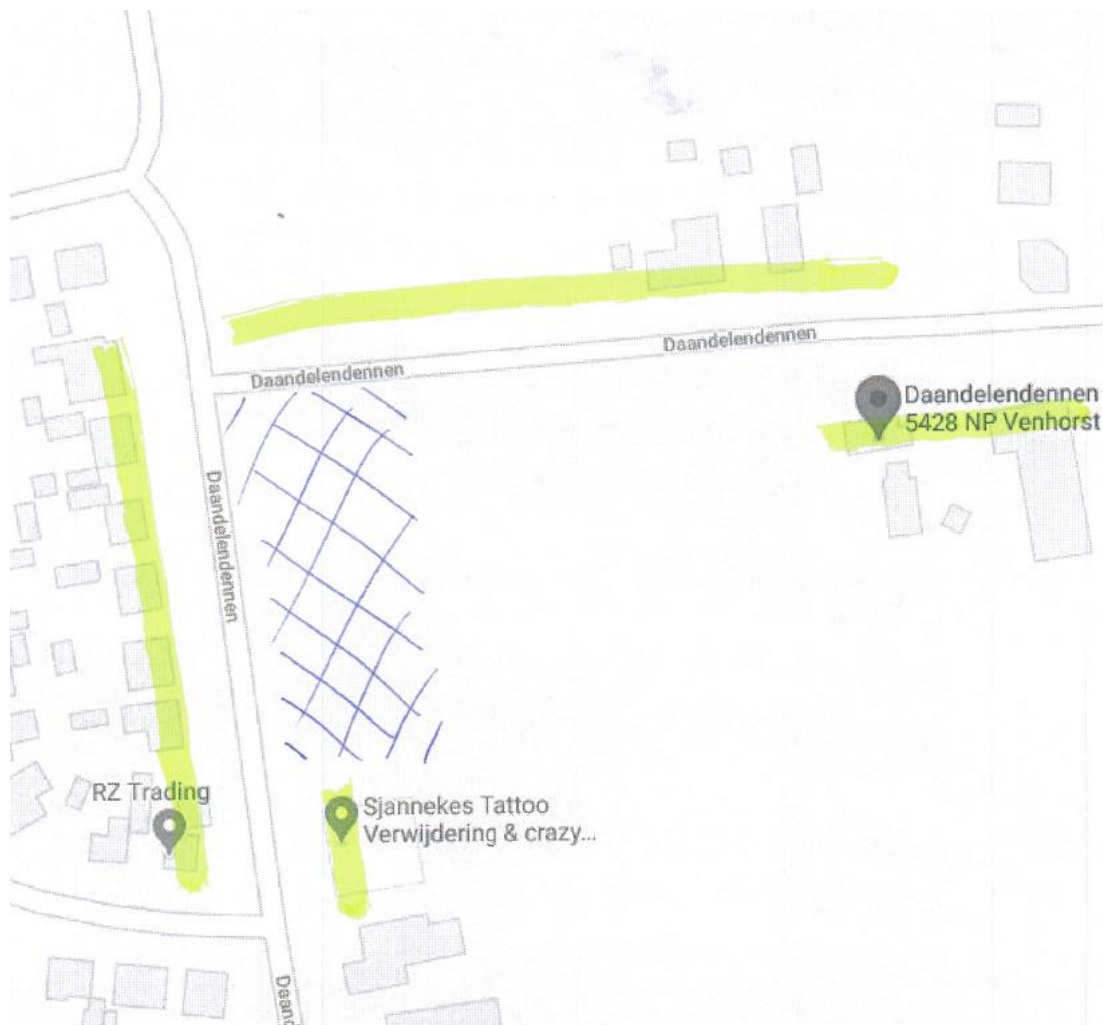
Door de realisatie van bovengenoemde bedrijfswoningen krijgt de locatie een invulling die goed past in de omgeving.

Een van de eisen uit de gemeentelijke omgevingsvisie is dat de motivering van een ruimtelijk besluit een verantwoording dient te bevatten dat er een zorgvuldige dialoog, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden, bij de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Op deze manier wordt getoetst of bewoners in de directe omgeving van de gewenste ontwikkeling de betreffende ontwikkeling zien zitten. Om die reden is er conform de spelregels een omgevingsdialoog gehouden.

2. Omgevingsdialoog

2.1 Omgeving en informatie-avond

Het omgevingskaartje hieronder geeft inzichtelijk aan hoe de omgeving met omwonenden is bepaald en wie zijn uitgenodigd voor de informatieavond. De informatieavond heeft plaatsgevonden op maandag 1 februari 2021 om 18.00 uur in Gemeenschapshuis De Horst, Sint Josephplein 14 in Venhorst, gelegen in de directe omgeving van de omwonenden en ontwikkelingslocatie. Dit om de bereikbaarheid en de bereidbaarheid om te komen voor de omwonenden makkelijk te maken. Er zijn in totaal circa 15/20 uitnodigingen afgegeven en in de brievenbussen gestopt op 21 januari 2021.



Figuur 1. Omgevingskaartje met genodigden (geel gearceerd)

In bijlage 2 is de brief weergegeven die de omwonenden hebben ontvangen met de uitnodiging voor de informatie-bijeenkomst. In bijlage 3 is het situatiekaartje weergegeven welke bij de uitnodigingsbrief aan omwonenden was bijgevoegd.

Tijdens de informatie-bijeenkomst was namens de opdrachtgever aanwezig:

- De heer Luuk Vissers (stedenbouwkundige) van BRO Advies- en ontwerp bureau uit Boxtel;
- De heer John Bevers uit Venhorst (initiatiefnemer);
- De heer Dick Spekking van Versteegden Vastgoed uit Erp;

Alle situatie-/bouwtekeningen in grootformaat (in A1-formaat), welke op dat moment voorhanden waren, lagen ter inzage voor de aanwezigen. De gepresenteerde tekeningen waren onder andere: de gemelde situatietekening. Omdat het weergegeven van deze grootformaat tekeningen niet mogelijk is in deze memo is alleen de kleine situatietekening in de bijlage weergegeven.

2.2 Contact met omwonenden voorafgaand aan informatie-avond

AFMELDINGEN.

Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief aan de omwonenden hebben 0 personen zich afgemeld.

Opmerkingen van bovenstaande omwonenden via email/telefonisch voorafgaand aan de informatie-avond en/of tijdens afmelding: Niet van toepassing.

AANMELDINGEN.

Naar aanleiding van de uitnodigingsbrief aan de omwonenden hebben 14 personen zich aangemeld. Te weten:

- 1) Familie P. Thijssen via email d.d. 22-1-2021. Aantal personen: 2.
- 2) De heer Maarten en mevrouw Diny Albers via email d.d. 22-1-2021. Aantal personen: 2.
- 3) De heer Robert Zomers via email d.d. 24-1-2021. Aantal personen: 1.
- 4) Familie Hoogeveen via email d.d. 26-1-2021. Aantal personen: 2.
- 5) De heer Pieter Bevers heeft zich aangemeld via email d.d. 27-1-2021. Aantal personen: 1.
- 6) De heer en mevrouw P. van Sleuwen via email d.d. 31-1-2021. Aantal personen: 2.
- 7) De heer Stephan Willemse via email d.d. 29-1-2021. Aantal personen: 1.
- 8) De heer Piet vd Ven via email d.d. 29-1-2021. Aantal personen: 1.
- 9) Rene en Jeanne van Eert via email d.d. 30-1-2021. Aantal personen: 2.

Opmerkingen van bovenstaande omwonenden via email/telefonisch voorafgaand aan de informatie-avond en/of tijdens aanmelding:

- 1) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 2) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 3) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 4) De heer Hoogeveen heeft in email aangegeven dat deze info-bijeenkomst niet mag tijdens deze Corona-tijdperk. Aangegeven aan hem is dat de beheerder

van het buurthuis en de Corona-informatielijn van de overheid vooraf zijn geraadpleegd over deze bijeenkomst en beiden hebben aangegeven dat dit mag, mits de Corona-maatregelen in acht worden genomen. De heer Hoogeveen was daarna akkoord.

- 5) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 6) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 7) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 8) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.
- 9) Vooraf geen bezwaar/opmerkingen gemeld.

2.3 Contact tijdens de informatie-avond

Op de informatieavond zijn 13 omwonenden gekomen, zie presentielijst in bijlage 1.

Aanwezigen:

- 1) De heer en mevrouw P. Thijsen wonende aan de Daandelendennen 11 .
- 2) De heer Maarten Albers en mevrouw Diny Albers wonende aan de Statenweg 107.
- 3) De heer Robert Zomers wonende aan de Zonedauw 59.
- 4) Vader en zoon Hoogeveen wonende aan de Daandelendennen 15.
- 5) De heer Pieter Bevers wonende aan de Daandelendennen 5.
- 6) De heer en mevrouw P. van Sleeuwen wonende aan de Daandelendennen 13.
- 7) De heer Stephan Willemse is niet verschenen/niet aanwezig.
- 8) De heer Piet vd Ven wonende aan de Daandelendennen 22 Z.
- 9) Mevrouw Jeanne van Eert wonende aan de Daandelendennen 9.
- 10) De heer A.P.M. van der Ven wonende aan de Daandelendennen 20.

Er zijn op de info-avond onderstaande vragen en/of opmerkingen gemaakt door de aanwezige omwonenden. Hieronder de opsomming hiervan:

- Opmerking over de toekomstige erfafscheidingen:
De stedenbouwkundige heeft aangegeven dat er een beeldkwaliteitsplan is opgesteld waarin dit soort zaken is opgenomen. En dat het verder aan de toekomstige bewoners is om binnen de toegestane mogelijkheden een erfafscheiding te realiseren.
- Opmerking over de groenstrook:
De stedenbouwkundige heeft uitvoerig aangegeven dat dit een voorwaarde is in het getoonde plan.
- Uitritten, verkeer en bestaande bomen aan Daandelendennen:
De stedenbouwkundige heeft uitvoerig aangegeven dat de uit-/inritten breed genoeg moeten zijn. Het verkeer is in het onderliggende plan meegenomen en doorgerekend. De volwassen bomen zullen behouden blijven.
- De door diverse omwonenden ingediende zienswijzen:
Er is aangegeven dat de omwonenden binnen afzienbare tijd, ca. 1 à 2 weken, formeel antwoorden krijgen op de door hun ingediende zienswijzen. Daar waren zij allemaal tevreden mee.
- Elders in de gemeente/het dorp zijn ook mogelijkheden voor uitbreiding waarom dan op de locatie van dit plan:
Stedenbouwkundige heeft uitvoerig aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat dit plan bestaansrecht heeft en voorziet in een behoefte.

- De op te richten bebouwing ook eventueel mogelijkheid voor zelfbouw:
Aangegeven is dat in deze fase van ontwikkeling naar diverse mogelijkheden wordt gekeken hiervoor.
- De voorgevelrooilijn is niet gelijk aan de bestaande buurbebouwing:
De stedenbouwkundige heeft aangegeven dat de rooilijn van de woningen in dit plan niet gelijk is aan de bestaande bebouwing omdat bij de bestaande bebouwing de bedrijfsruimte veelal direct 'vast zit' aan de woningen. In dit plan staan de bedrijfsruimten achter op het perceel in de bedrijfszone 'los' van de woningen. De woningen worden in de woonzone gebouwd.
- Volgens een van de vragenstellers is dit plan geen gemengd gebied:
De stedenbouwkundige heeft aangegeven dat volgens onderzoek en gemeente dit plan wel gemengd gebied is.
- Parkeren ter plaatse van Daandelendennen is probleem:
Aangegeven is dat de parkeernormen gehanteerd zijn voor de woonzone en bedrijfszone apart. De percelen zijn groot genoeg om op eigen grond te parkeren.

Alle aanwezigen is op het eind van de presentatie nogmaals gevraagd of zij nog vragen/opmerkingen en/of bezwaren hebben die voor hun van belang zijn. Deze vragen/opmerkingen en/of bezwaren zijn in bovenstaande verwerkt. Daarnaast is aangegeven dat de officiële wegen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen open blijven staan. Aan aanwezigen is aangegeven dat zij altijd contact kunnen opnemen voor eventuele vragen en/of opmerkingen. Tot de datum van dit schrijven 4 februari 2021 zijn er geen extra vragen/opmerkingen binnengekomen via email en/of telefonisch bij opsteller van deze memo.

Conclusie: Initiatiefnemer, stedenbouwkundige en opsteller van deze memo hebben de plannen ruimschoots toegelicht aan omwonenden tijdens een ordelijk en vriendelijk verlopen informatie-avond. Deze informatie-avond duurde ca. 60 minuten. Omwonenden hebben op voorhand geen nieuwe opmerkingen of bezwaren gemeld anders dan de eventuele reeds ingediende zienswijzen met betrekking tot het voorliggende plan.

2.4 Contact na de informatie-avond

Na de informatie-avond en tot de datum van dit schrijven zijn er geen nieuwe vragen en/of opmerkingen bij opsteller van deze memo binnengekomen. Op het moment van schrijven van deze Memo Omgevingsdialoog (4 februari 2021) is er met geen van de omwonenden nog een dialoog gaande, alle gemelde omwonenden zijn te woord gestaan. Ook blijven de mogelijkheden hiertoe open. Alle omwonenden die 'in beeld en voor de dag zijn gekomen' zijn naar tevredenheid beantwoord op hun vragen en/of opmerkingen.

3 Conclusie

De gepresenteerde plannen aan de omgeving hebben niet geleid tot aanvullende noemenswaardige reacties anders dan de eerder door omwonenden ingediende zienswijzen. Zodoende is initiatiefnemer dan ook voornemens voor dit huidige plan het reeds ingediende bestemmingsplan verder in procedure te brengen en een omgevingsvergunning aan te vragen en de beoogde bebouwing te realiseren.

Bijlagen

Bijlage 1 Presentielijst (aanwezigen)

Bijlage 2 Uitnodigingsbrief

Bijlage 3 Situatiekaartje bij uitnodigingsbrief omwonenden,
getoonde A-1 tekening op informatie-avond


Bijlage 1


Presentielijst (aanwezigen)


PRESENTIELIJST BIJeenKOMST
 OMGEVINGSdIALOOg
 Daandelendennen Venhorst

Datum : 1 februari 2021
 Locatie : Gemeenschapshuis De Horst
 Sint Josephplein 14 Venhorst
 Aanvang : 18.00 uur

AANWEZIGE(N):

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	De heer en mevrouw P. Thijssen	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Daandelendennen 11	

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Maarten en Diny Albers	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Statenweg 107	

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Robert Zomers	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	De Zonnedauw 59, Venhorst	




VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	De heer en mevrouw ^{Mark} Hoozeveen	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	... 15	

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Pieter Bevers	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Draai de Louwman 5	

VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	De heer en mevrouw P. van Sleeuwen	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	... Daandelendennen 13	

Presentielijst (aanwezigen) - vervolg



VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Stephan Willemse	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	...	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Piet vd Ven	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Daandelendenn 22 Z	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Rene Jeanne van Eert	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Daandelendennen 9 Venhorst	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	Joan A.P.M. van der Ven	UW HANDTEKENING: 
UW ADRES:	Daandelendennen 20	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	...	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	...	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	...	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	...	
VOORLETTERS EN ACHTERNAAM:	...	UW HANDTEKENING:
UW ADRES:	...	

Bijlage 2

Uitnodigingsbrief omwonenden



Aan de bewoners van
Daandelendennen in Venhorst

Datum : 21 januari 2021
Onderwerp : Locatie Daandelendennen in Venhorst

Beste omwonende(n),

Graag nodigen wij u als direct omwonende(n) van de locatie Daandelendennen in Venhorst uit voor een informatieve bijeenkomst over de toekomstige ontwikkelingen van deze locatie. Zoals wellicht bij u bekend zijn er plannen om deze locatie te ontwikkelen.

De ontwikkelingen die gaan plaatsvinden worden door ons gecoördineerd in samenspraak met de gemeente. In de bijlage zit een overzicht van het project.

Graag brengen wij u op de hoogte van deze ontwikkelingen tijdens de bijeenkomst op maandag 1 februari 2021 van 18.00 tot 19.00 uur in Gemeenschapshuis De Horst, Sint Josephplein 14 in Venhorst. In verband met de huidige ontwikkelingen van het Corona-virus verplichten wij eenieder die aanwezig wil zijn zich via email aan te melden vóór 30 januari aanstaande. U kunt dit doen op emailadres: DICK@VERSTEEGDENVASTGOED.NL

Mocht u vooraf vragen en/of opmerkingen omtrent het project hebben dan kunt u deze ook aan bovenstaand emailadres richten.

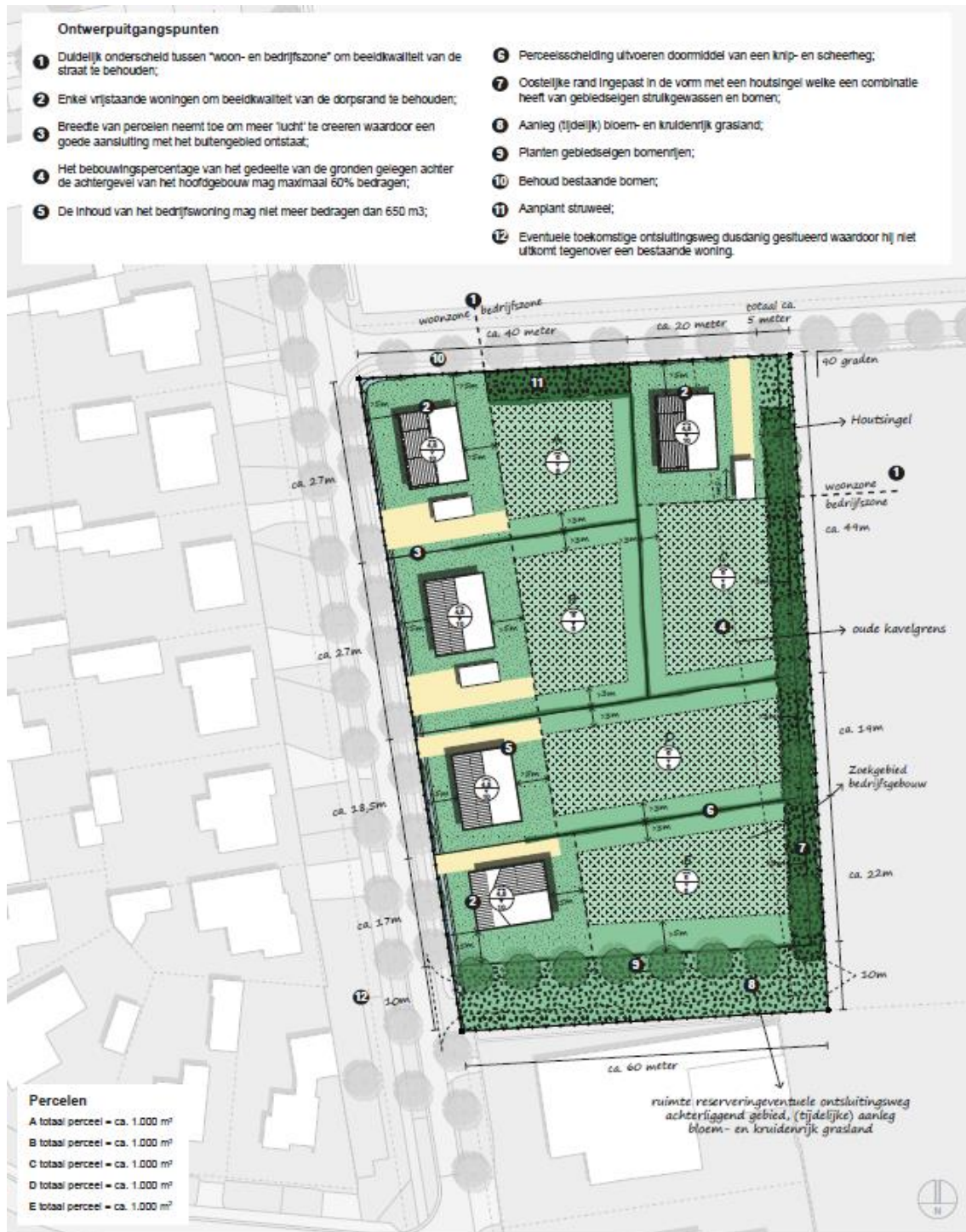
Wij vertrouwen erop u geïnformeerd te hebben en zien u graag op bovengenoemde datum.

Met vriendelijke groet,

Kelly Versteegden
Versteegden Vastgoed
Bussele 26
5469 DT Erp
0413 – 21 21 13

Bijlage 3

Situatiekaart bij uitnodigingsbrief,
tevens getoonde A-1 tekening op informatie-avond



---EINDE---