

Verslag
omgevingsdialoog
“Hof van Bernardus fase 2”

Datum: 2023-11-27
Projectnummer: 222230

III SCHOENMAKERS III

Inhoudsopgave

Omgevingsdialoog Hof van Bernardus fase 2	3
1. Initiatiefnemer	3
2. Wat is een omgevingsdialoog	3
3. Keuze omgevingsdialoog.....	3
3. Verloop informatiebijeenkomst.....	4
5. Reacties en vervolg	4
6. Conclusie	5

Bijlagen

1. Uitnodiging informatiebijeenkomst
2. Aanwezigheidslijst
3. Informatiebord

Omgevingsdialoog Hof van Bernardus fase 2

1. Initiatiefnemer



2. Wat is een omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen een initiatiefnemer van een ruimtelijk ontwikkelingsproject en personen die in de directe omgeving wonen of werken. Het gesprek is er specifiek op gericht om in een vroeg stadium (nog voordat het concrete plan voor het project vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden en naastgelegen ondernemers, zodat die bij de uitwerking van het plan kunnen worden betrokken. Doel van het gesprek is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan. Dit kan een bouwplan zijn, maar bijvoorbeeld ook de wijziging van een veehouderij.

3. Keuze omgevingsdialoog

Aangezien er in de ontwikkeling bij het Hof van Bernardus fase 2 sprake is van de ontwikkeling van vier nieuwe woningen, is gekozen voor het toepassen van een informatiebijeenkomst. In overleg met de gemeente is bepaald welke omwonenden zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. Zowel de woningeigenaren als de eventuele huurders zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. In de bijlage is de brief van uitnodiging opgenomen. Hieronder is een overzicht met de benaderde adressen opgenomen.



Figuur 1: Benaderde adressen met blauwe stip en plangebied met rood aangegeven

De resultaten van de informatiebijeenkomst zijn vastgelegd in onderhavig verslag en wordt overhandigd aan de gemeente. De onderdelen die minimaal zijn opgenomen in het verslag zijn:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties / opmerkingen / vragen zijn er ontvangen, de inhoud van deze vragen en wat hiermee is gedaan;
- de opzet van de bijeenkomst en hoe de informatiebijeenkomst verliep;
- of de plannen nog zijn aangepast na aanleiding van de informatiebijeenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeeld, aan de hand van onderhavig verslag en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Indien het college van burgemeester en wethouders besluit dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd, dan kan het plan in procedure worden gebracht.

3. Verloop informatiebijeenkomst

De omgevingsdialoog heeft in de vorm van een informele informatiebijeenkomst plaatsgevonden op woensdagavond 15 november 2023. De bijeenkomst vond plaats in het restaurant van De Kneut aan Dorpsstraat 79 te Ulicoten. Iedereen werd hartelijk ontvangen met een koffie/thee en gebak. Tijdens deze bijeenkomst waren 8 buurtbewoners aanwezig. In de bijlage is de aanwezigheidslijst opgenomen, enkele buurtbewoners zijn gezamenlijk gekomen. De bijeenkomst werd om 19.00 geopend en omstreeks 20.30 afgerond. Omwonenden hebben een reactieformulier mee gekregen om na afloop van deze bijeenkomst nog een reactie door te kunnen geven. Mochten er nog reacties binnen komen, dan wordt het verslag hier nog op aangevuld.

Het plan is door twee aanwezigen van adviesbureau Schoenmakers en de initiatiefnemer toegelicht. Daarnaast waren er twee informatieborden aanwezig (zie tevens de bijlage) waarop informatie over de ontwikkeling was weergegeven. Gedurende deze toelichting op het plan kregen de omwonenden de vrije ruimte om hun vragen en opmerkingen kenbaar te maken. Nadat het plan was besproken, was er nog de mogelijkheid om in persoonlijke gesprekken opmerkingen en vragen kenbaar te maken. De avond verliep erg gemoedelijk en het plan werd door de omwonenden overwegend positief ontvangen. Met name het aspect verkeersafwikkeling is het hoofd-item geweest wat is besproken op deze avond. De adviezen over de verkeersafwikkeling van Hof van Bernardus fase 1, Hof van Bernardus fase 2 en De Kneut worden ter kennisname overgenomen en richting de gemeente gecommuniceerd. De gemeente is uiteindelijk de eindverantwoordelijke over hoe de verkeersafwikkeling wordt ingestoken.

5. Reacties en vervolg

Allereerst kan worden opgemerkt dat het plan positief is ontvangen en dat niemand van de omwonenden problemen heeft bij de realisatie van vier nieuwe woningen. Omwonenden waren benieuwd hoe de woningen werden gesitueerd. Middels de informatieposter is aangegeven dat de woningen haaks op de bestaande woningen komen staan, als afronding van het woonstraatje. Verder werd gevraagd naar de uitstraling en bouwhoogte. De woningen zullen met moderne materialen worden uitgevoerd, en zullen dus qua uitstraling wel wat verschillen van de woningen uit Hof van Bernardus fase 1. Het duurzaam bouwen is een belangrijk item waar initiatiefnemer ook graag aan bijdraagt. De woningen zullen worden opgezet uit twee volledige bouwlagen met opbouw. De woningen zijn daarmee naar alle waarschijnlijkheid wel wat hoger dan de woningen uit de eerste fase. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de woningen worden verhuurd of voor koop worden aangeboden. Dit is afhankelijk van de marktomstandigheden. Daarnaast wordt er een geluidwal aan de rand van het terrein aangebracht om geluidsoverlast te beperken en zodat de rechten van De Kneut worden gerespecteerd. Gepoogd wordt deze wal in een zelfde stijl uit te voeren als de bestaande geluidwal, zodat er een eenduidig beeld ontstaat. Dit wordt geapprecieerd.

Voor de opstart van de bouw wordt gevraagd of er zo min mogelijk overlast van bouwwerkzaamheden en verkeer kan worden veroorzaakt. Initiatiefnemer snapt de zorgen en zal dit tot een minimum proberen te beperken, wel wordt aangegeven dat hij niet kan beloven dat er toch enigszins overlast zal plaatsvinden. Dat kan niet worden uitgesloten en de omwonenden begrijpen dat ook. Afgesproken wordt om met elkaar contact te houden gedurende de bouwwerkzaamheden, ook gelet op het feit dat De Kneut bevoorraad dient te worden. Het bouwverkeer zal daar op worden afgestemd. Allereerst zal in grote lijnen de riolering, elektra en

verharding voor de woningbouw worden aangebracht. De gronden worden verhoogd, aangezien deze momenteel een stuk lager zijn gelegen. Als het terrein is aangepakt en de verharding gedeeltelijk is gerealiseerd kan daar het bouw materiaal worden gestald en kan bouwverkeer parkeren, zodat de straat van Hof van Bernardus fase 1 niet met stalling van bouwmaterialen komt te zitten.

Initiatiefnemer zal met de meest aangrenzende woning (Hof van Bernardus nummer 15) afspraken maken omtrent de perceelsafscheiding die nu is gerealiseerd en later met het aanleggen van infrastructuur en ophogen perceel moet worden aangepast.

Daarnaast zijn er diverse zorgen geuit vanuit de omgeving over de verkeersafwikkelende werking van Hof van Bernardus. In deze gaat het niet om zorgen door toename van verkeer afkomstig van de vier nieuwe woningen, maar gaat het over het feit dat de gemeente richting het plan heeft verzocht een eenrichtingsweg vanuit Kerkepad, over Hof van Bernardus, richting Bernardusstraat wil realiseren. De omwonenden zijn verdeeld over hoe de verkeerssituatie het beste geregeld zou kunnen worden, waarbij ze ook de eenrichting in de Bernardusstraat betrekken. Feit is dat De Kneut enkele keren per week bevoorrad moet worden door vrachtverkeer. Belangrijk dat dit op een goede manier moet kunnen blijven gebeuren, dit vrachtverkeer moet goed door de straten kunnen rijden, maar aan de andere kant ook geen onevenredige overlast veroorzaken. Vanuit de omgeving zijn er een aantal voorstellen gedaan;

- De situatie in Hof van Bernardus fase 1 laten zoals het is met tweerichtingsverkeer én enkel voor Hof van Bernardus fase 2 een éénrichting instellen via het parkeerplaatsje naar de Bernardusstraat.
- Wel het geheel éénrichting maken, maar dan een weesplitsing creëren over de Bernardusstraat waarbij het licht verkeer vanuit Hof van Bernardus naar het westen afdraait op de Bernardusstraat richting Molenstraat en waarbij het zwaar vrachtverkeer verplicht in oostelijke richting afdraait en zich via de voetbalvereniging en basisschool de weg vervolgt richting de Dorpsstaat (de weg is hier volgens bewoners breder en beter geschikt om het vrachtverkeer af te wikkelen, dan dat de Bernardusstraat in westelijke richting is).

De afspraak is dat de gemeente goed moet bepalen hoe ze de huidige verkeersproblematiek nu met de realisatie van dit plan juist goed kunnen oplossen. Middels deze omgevingsdialoog wordt dan ook het verzoek gedaan richting de gemeente om hier een standpunt in te nemen waarbij de belangen en wensen van de omwonenden wordt gehoord.

6. Conclusie

De gevoerde informatiebijeenkomst met de direct omwonenden geven geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen. Wel verzoekt de buurt om de verkeerssituatie goed tegen het licht aan te houden, hierover zal het gesprek met de gemeente worden aangegaan.

Bijlagen

1. Uitnodiging informatiebijeenkomst

Aan de Omwonende
van de percelen achter Dorpstraat 83 en 85

Baarle Nassau, 16-11-2023

Geachte heer/mevrouw,

Vorig jaar hebben wij de twee percelen achter de woningen van Dorpstraat 83 en 85 aangekocht, kadastraal 4249 en 4251.

Deze percelen zijn ondertussen leeg geruimd en er is gras ingezaaid.

We zijn voornemens om op deze perceel te bebouwen, om u hierover te informeren willen we u daarom uitnodigen op woensdag 15 november 2023 bij het Kneutje (dorpstraat 79, Ulicoten) van 19:00 tot +/- 20:30.(vrije inloop) Deze bijeenkomst organiseren we voor al de omwonende.

Graag willen wij u vragen zich aan te melden voor deze bijeenkomst op via de mail, [REDACTED] of via telefoon/whatapp [REDACTED] Bent u wel bewoner / huurder, maar niet de eigenaar van het pand, gelieve deze uitnodiging ook aan de eigenaar te doen toekomen

We hopen u de 15^{de} te ontmoeten, onder het genot van een bakje koffie.

In vertrouwen u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

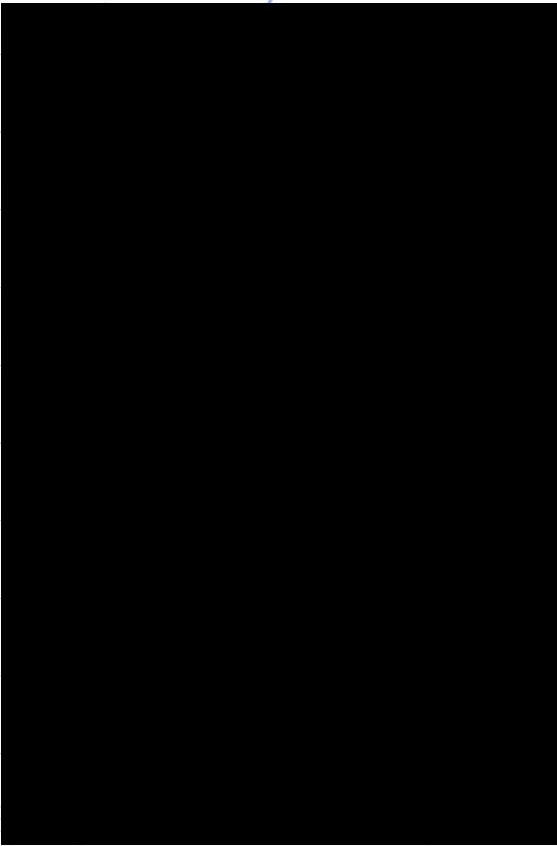
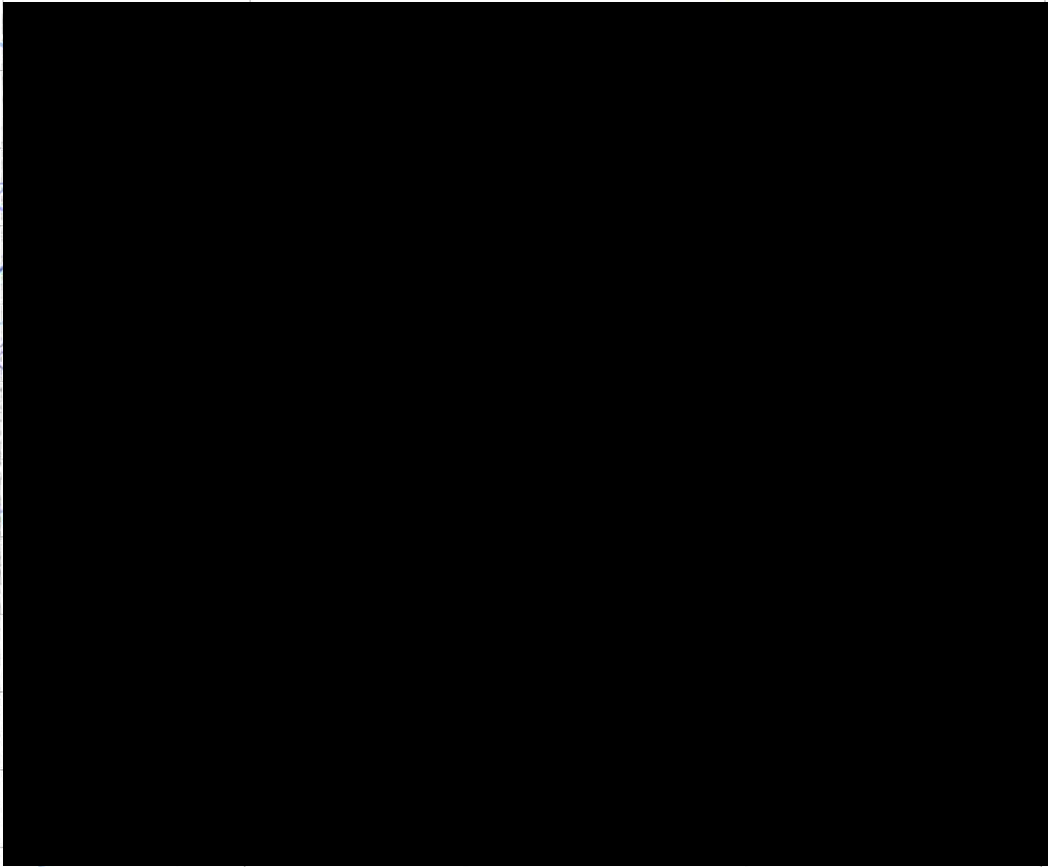
[REDACTED]

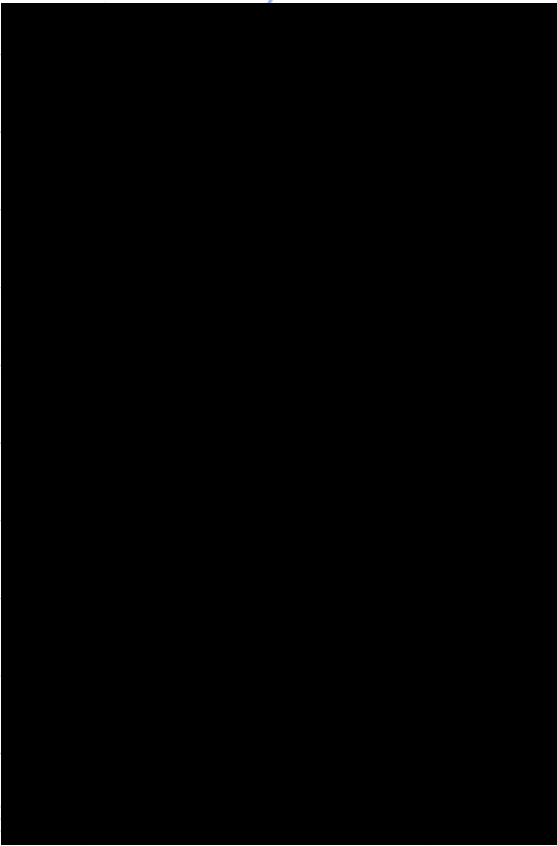
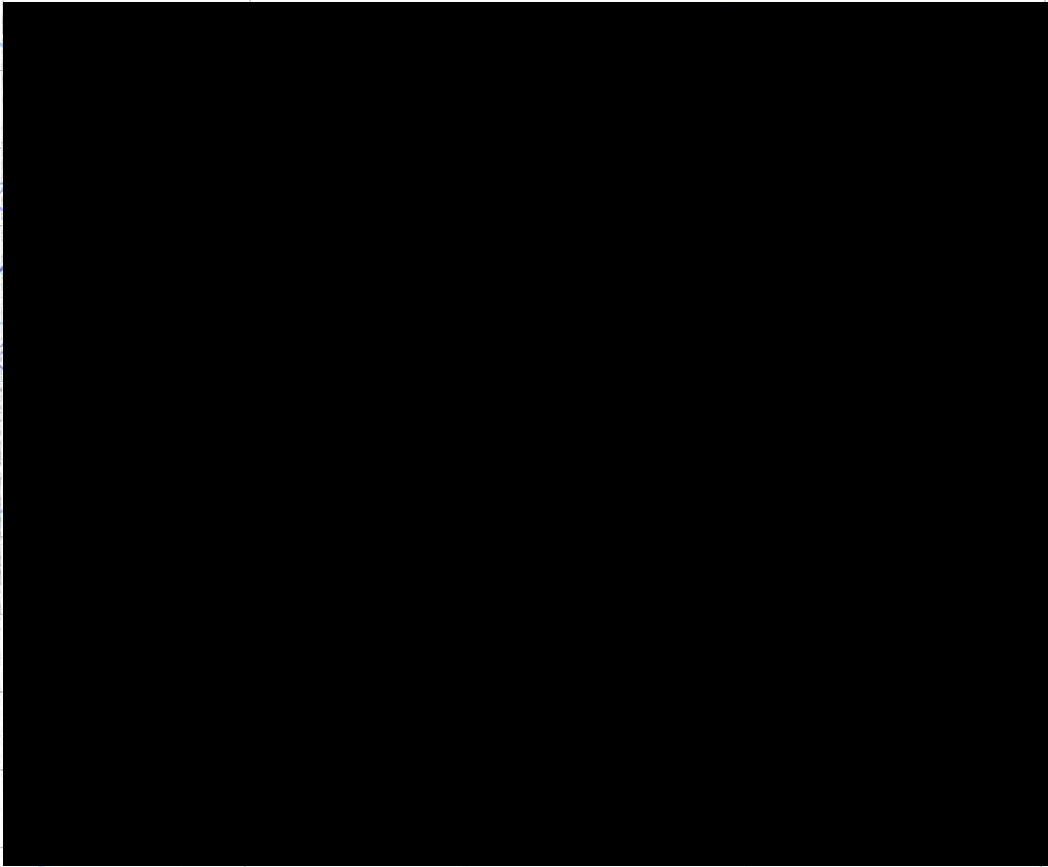
2. Aanwezigheidslijst

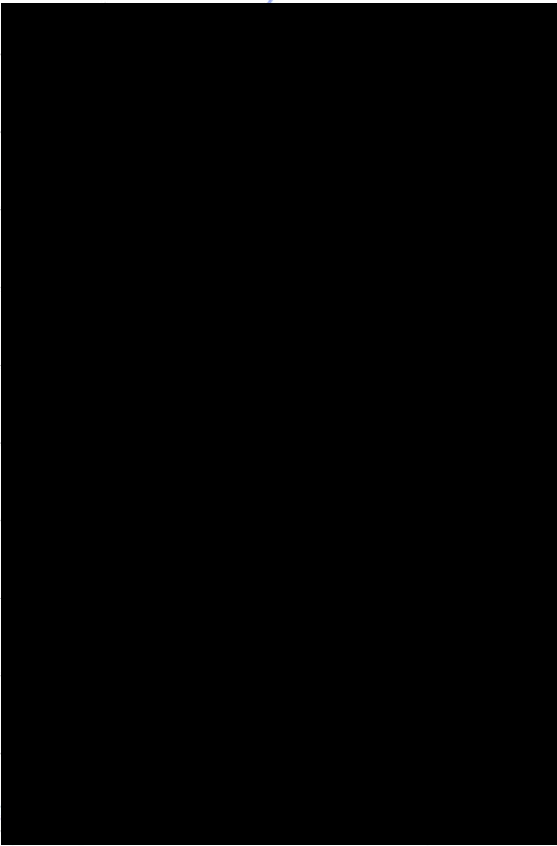
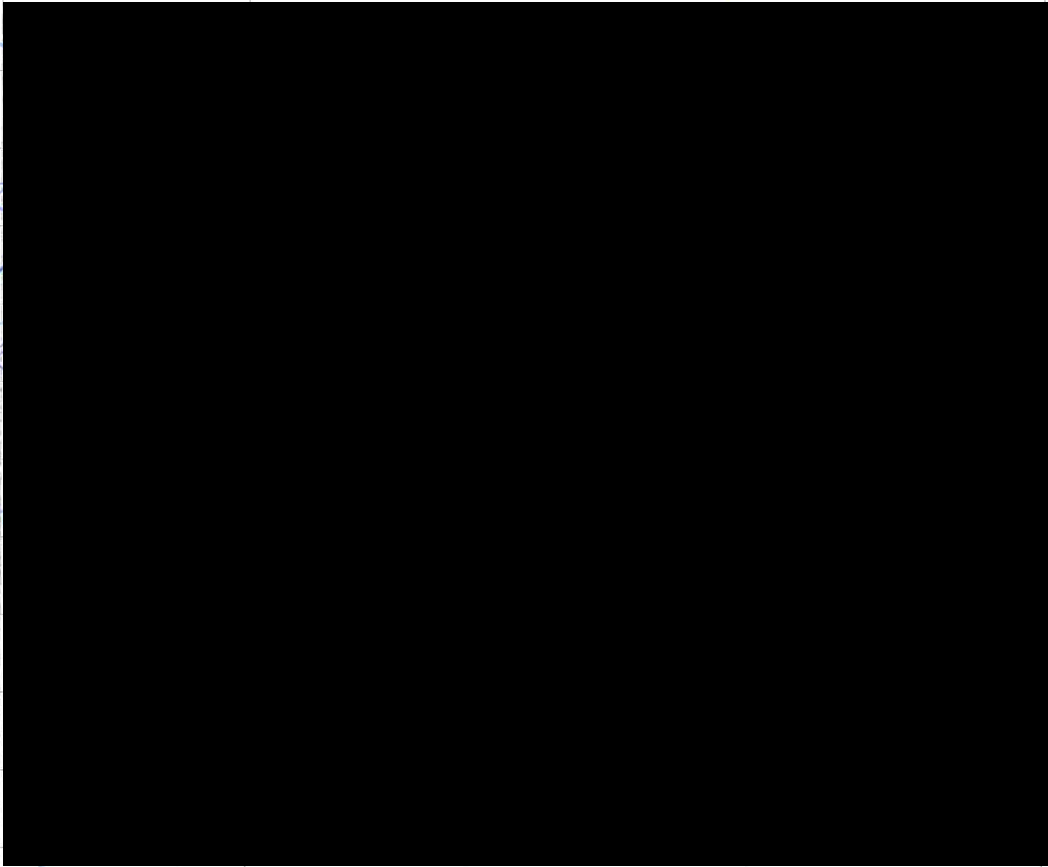
Omgevingsdialoog ontwikkeling Hof van Bernardus fase 2 - Bestemmingsplanprocedure

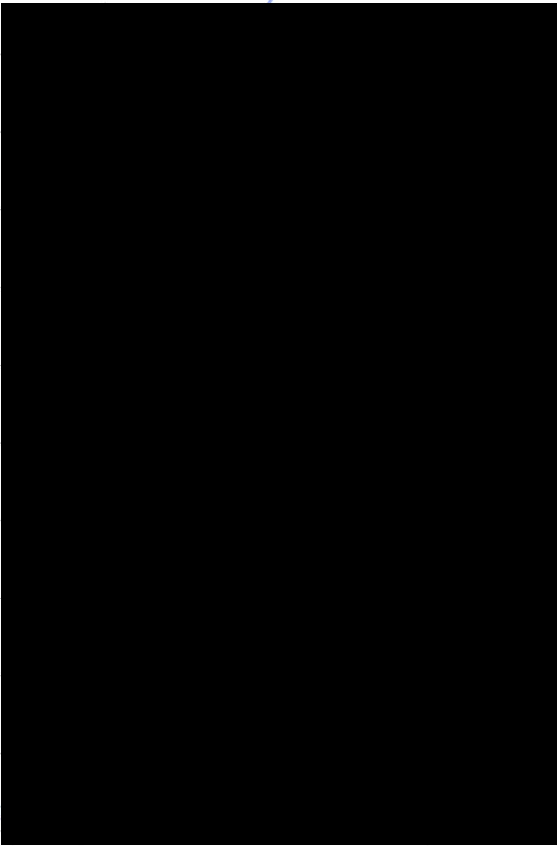
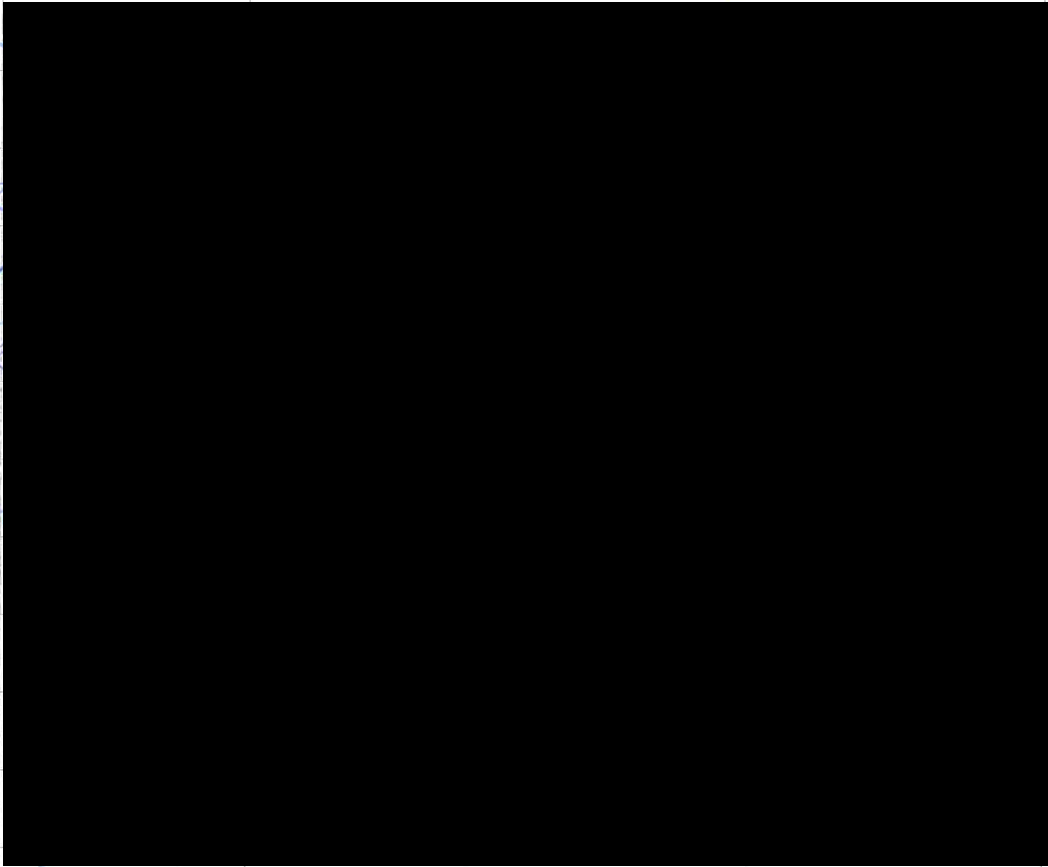
15-nov-23

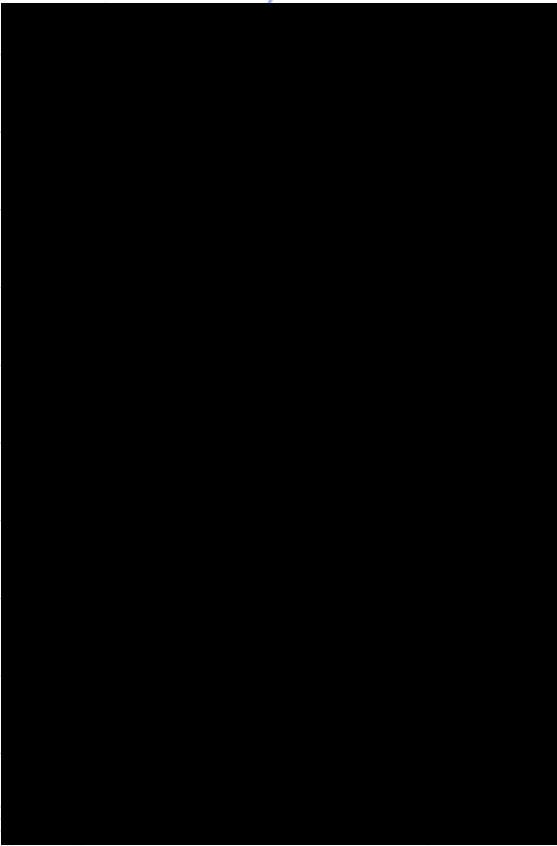
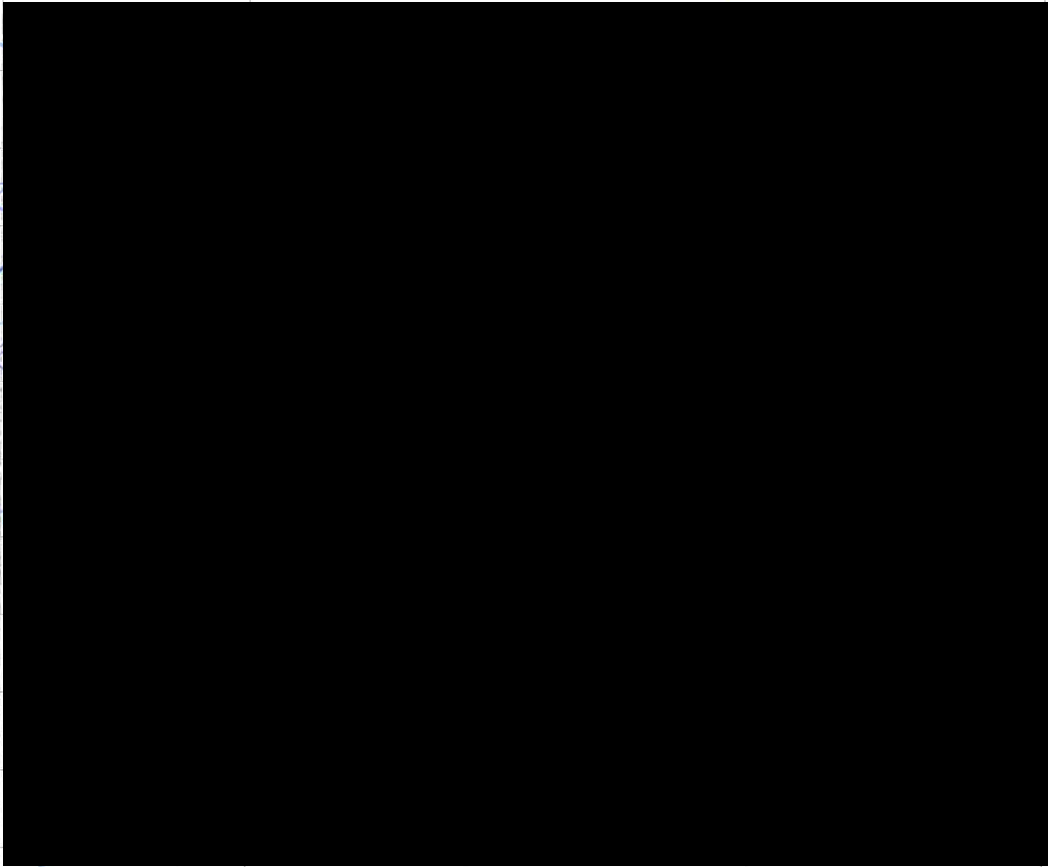
Naam	Adres	huisnummer	woonplaats	Aanwezig (paraaf)	Mailadres	Vragen-/reactieformulier mee? (ja/nee)
------	-------	------------	------------	----------------------	-----------	---

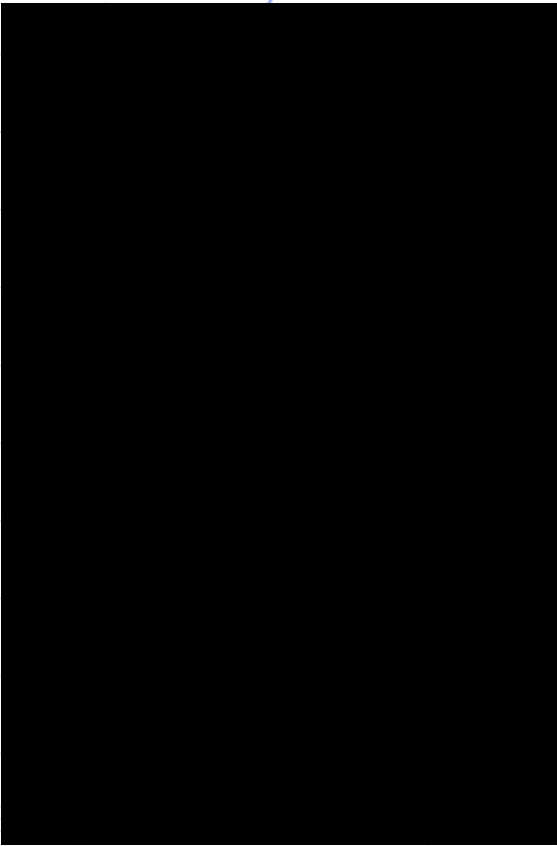
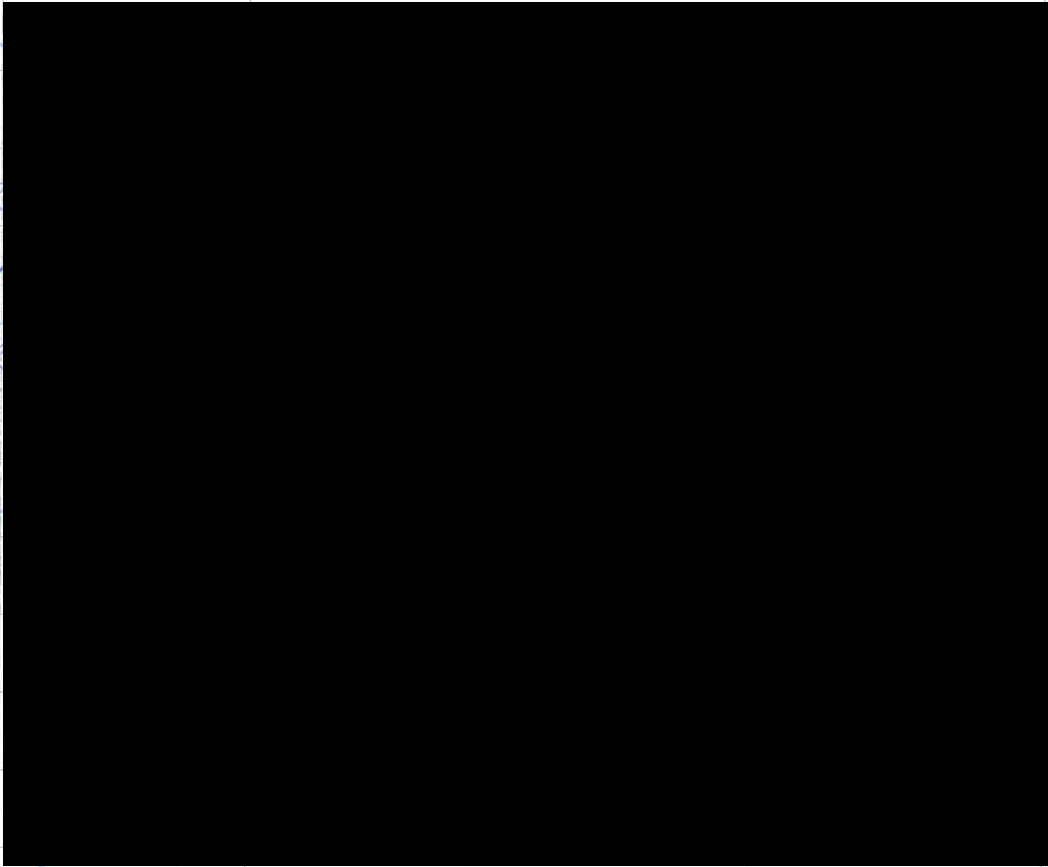
	Hof v. Bernardus	7	Ulicoten			
--	------------------	---	----------	--	--	--

	Kools	15	Ulicoten			
--	-------	----	----------	--	--	--

		15	Ulicoten			
--	--	----	----------	--	--	--

	s. Dorpsstr. 87		Ulicoten			
--	-----------------	--	----------	--	--	--

	Dorpsstraat 85		Ulicoten			
--	----------------	--	----------	--	--	--

	Dorpsstraat	79	Ulicoten			
--	-------------	----	----------	--	--	--

3. Informatiebord

Omgevingsdialoog

Hof van Bernardus, Fase 2

III SCHOENMAKERS III

Architectuur | Ruimtelijke Ontwikkeling | Bouwadvies

Inbreiding in het bestaand stedelijk gebied...



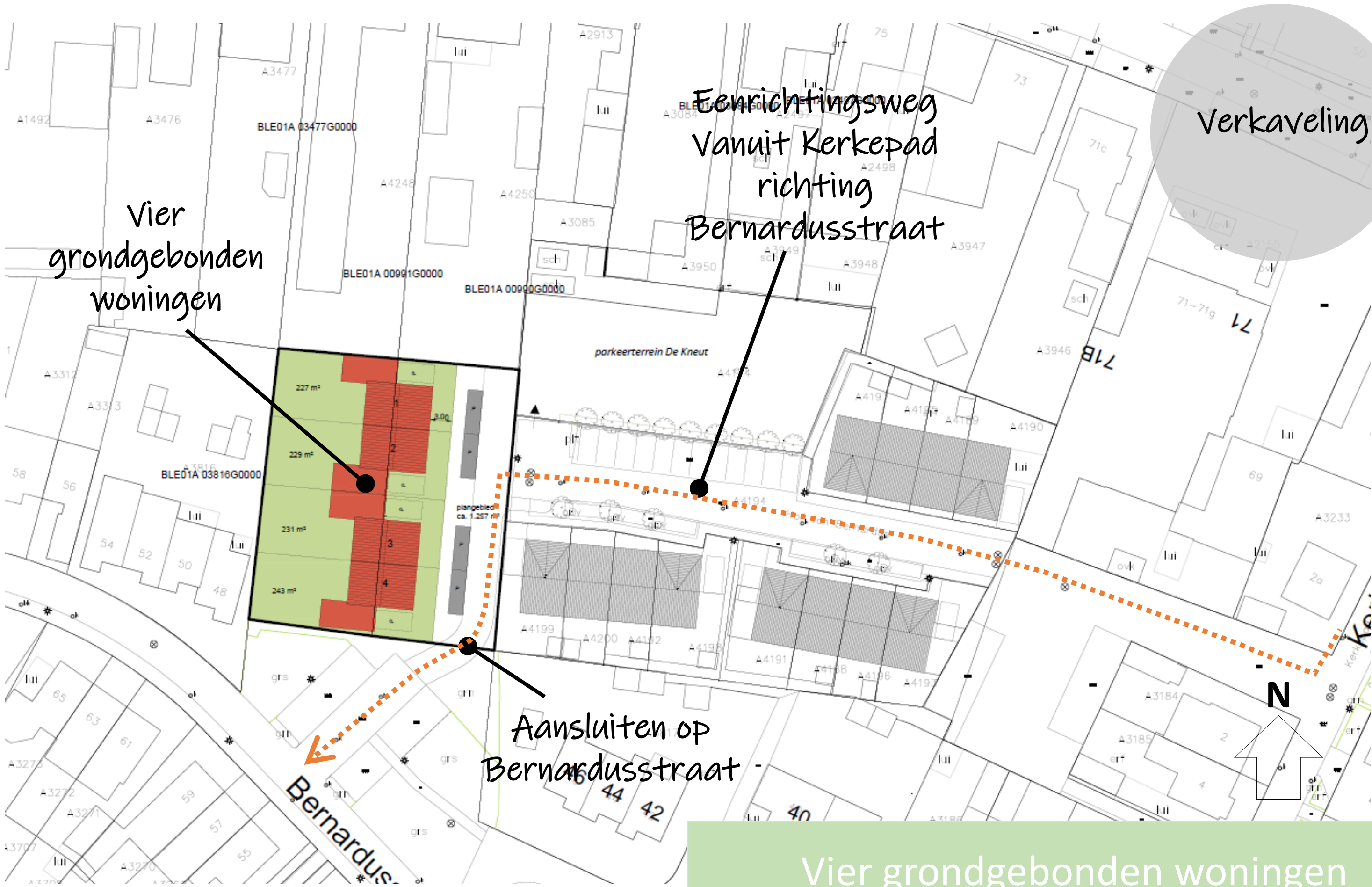
Luchtfoto

Planlocatie

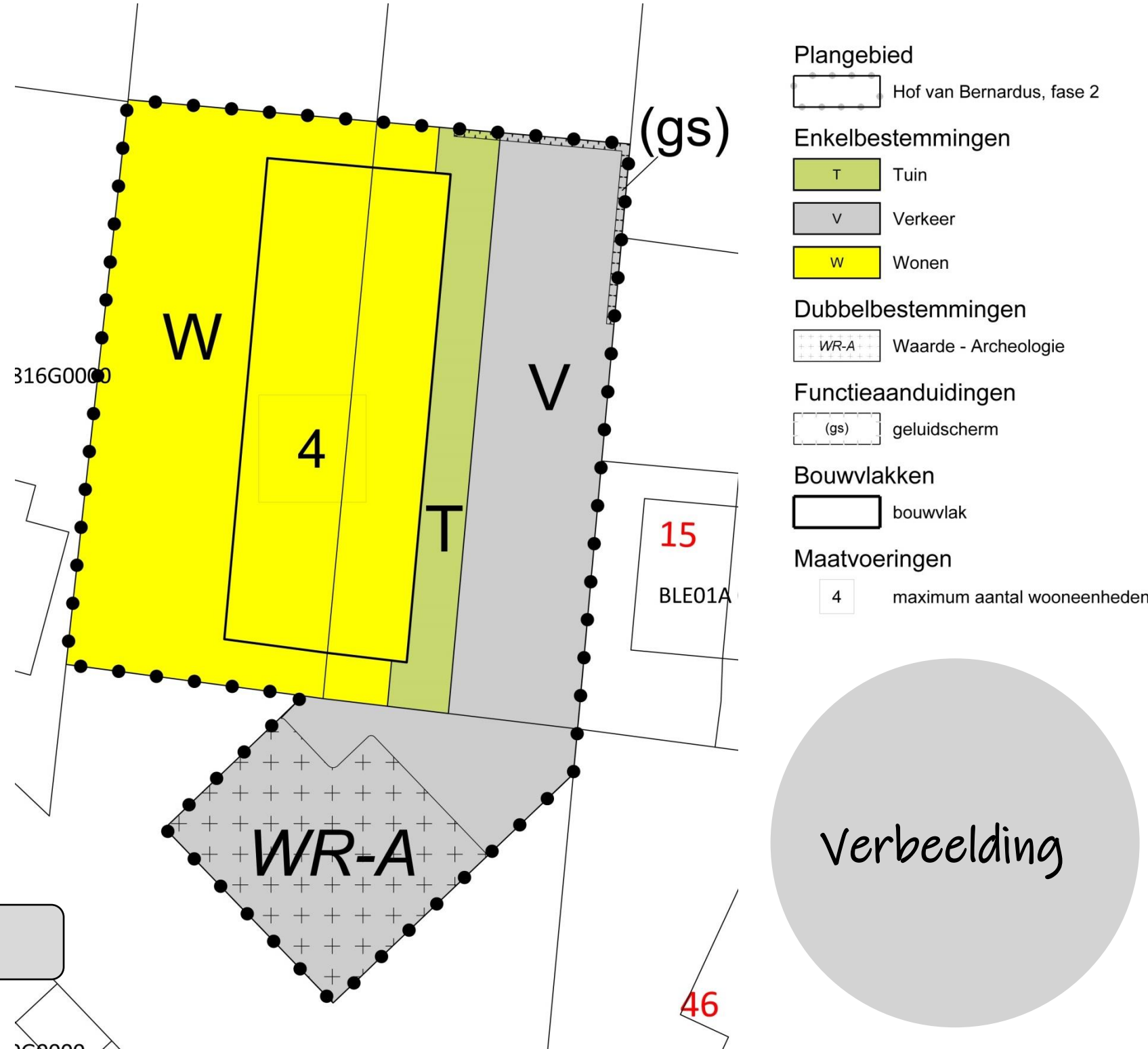
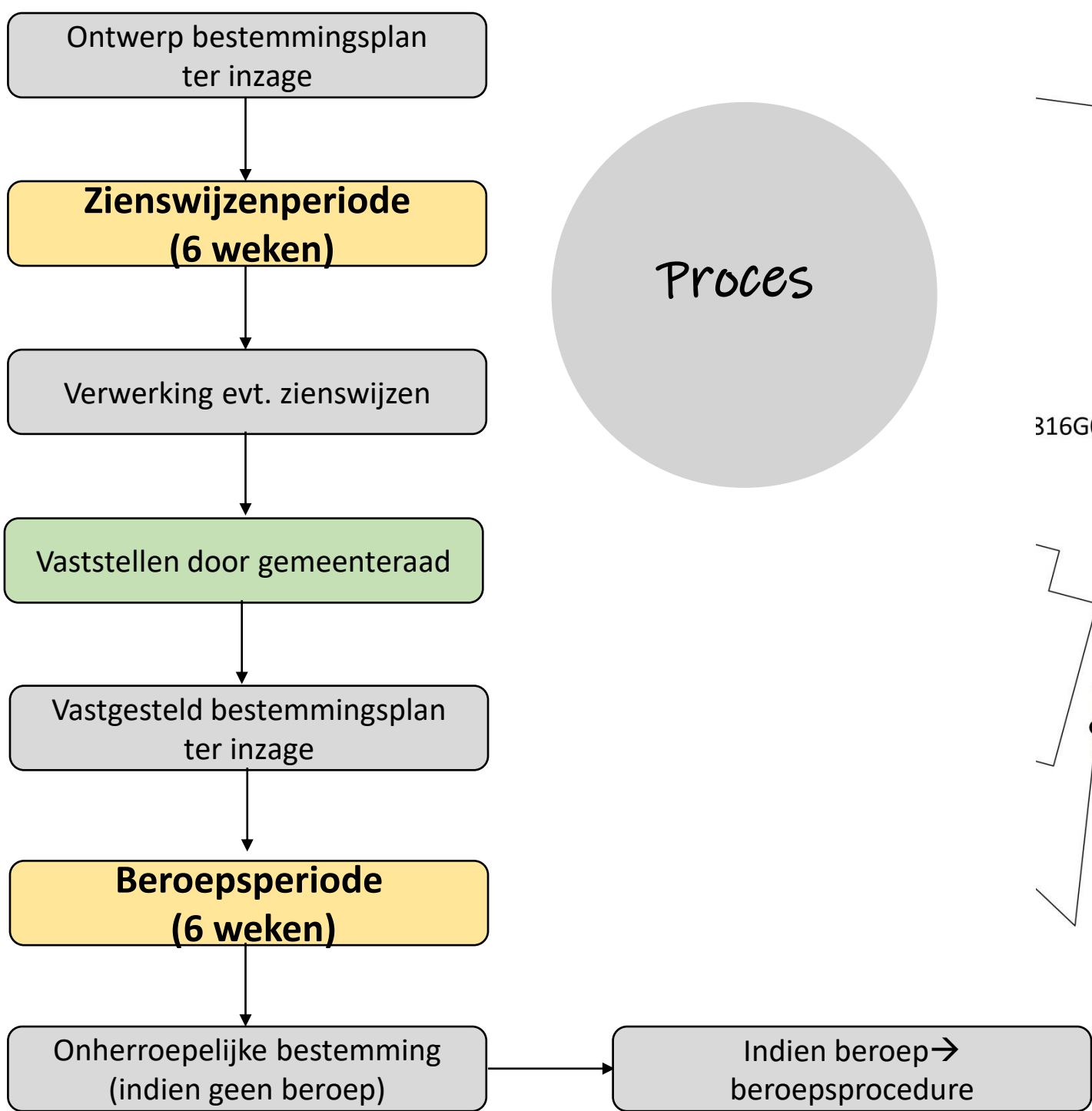
Hof van Bernardus, fase 1

Kleinschalig karakter....

Beeldkwaliteit Architectuur



Vier grondgebonden woningen



Verbeelding