

RHO ADVISEURS - VERSLAG

DATUM 22 november 2023
VAN Rho adviseurs
AAN Aanwezigen tijdens de omgevingsdialoog

OMGEVINGSIDALOOG BOERENKAMPLAAN 110 SOMEREN

Op woensdag 22 november 2023 is een omgevingsdialoog georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is het initiatief voor realisatie van woningbouw op de locatie Boerenkamplaan 110 en achterliggende gronden in Someren-Eind toegelicht.

Vanwege privacyregels worden in dit verslag geen persoonsgegevens opgenomen. Een overzicht van de aanwezigen (circa 50 personen) aanwezig.

Verslag

De initiatiefnemer heet de aanwezigen van harte welkom en geeft het woord aan Rho adviseurs en STRK architecten voor een toelichting van de plannen. De bijbehorende presentatie worden met dit verslag meegestuurd.

- Het initiatief heeft betrekking op het plangebied zoals opgenomen in dia 3 van de presentatie;
- Het initiatief is voor het eerste eind 2020 met de gemeente besproken, begin 2021 is een principeverzoek ingediend;
- Bij het eerste initiatief werd nog uitgegaan van een groter plangebied waarbij op het perceel ten noorden is meegenomen in de ontwikkeling;
- De gemeente heeft in eerste aanleg positief gereageerd op het initiatief maar ook huiswerk meegegeven om het plan op de volgende onderdelen verder uit te werken:
 - o de ontsluiting van het gebied
 - o voldoende parkeren op eigen terrein
 - o meer ruimte voor groen en water
 - o het betrekken van achterliggende gebieden om ook bij te dragen aan de waterproblematiek in Someren-Eind;
 - o een mix in het woningbouwprogramma van huur en koop in verschillende prijs categorieën
- Daarnaast moest het plan zo worden opgesteld dat er één goed integraal plan zou komen voor fase 1 (eigendom initiatiefnemer) en fase 2 (eigendom buurman) maar dat fase 1 ook goed kan functioneren als fase 2 niet doorgaat;

Op basis van de opmerkingen van de gemeente is het stedenbouwkundig plan aangepast. In juni 2023 heeft de gemeente een positief principebesluit genomen. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van:

- o 13 huurappartementen (categorie huur, appartement, midden/goedkoop)
- o 12 twee-onder-een-kapwoningen (categorie koop, huis, twee-onder-een-kap)
- o 2 vrije kavels bestemd voor twee vrijstaande woningen (categorie koop, huis, vrijstaand) of een twee-onder-een-kapwoning;
- o Meer ruimte voor groen en water
- o Ontsluiting via de Boerenkamplaan
- o Parkeren op eigen terrein.

Daarnaast is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.



Dit stedenbouwkundig plan is vertaald naar een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden op de verbeelding (kaart) en regels de kaders vastgelegd zoals de bouwvlakken waar gebouwd mag worden, het maximale aantal woningen en de goot- en bouwhoogte. In de plantoelichting wordt het initiatief onderbouwd.

Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat met de gemeente nog wordt gesproken over het toevoegen van een derde bouwlaag (en daarmee vier extra woningen) aan het appartementengebouw aan de Boerenkamplaan. De benodigde hoogte van 11 meter komt overeen met hetgeen nu ook is toegestaan.

Op korte termijn wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

De architect laat aan de hand van een animatie zien hoe het gebied eruit komt te zien.

Vragen

Aan de hand van de presentaties zijn vragen gesteld. Hieronder een weergave van de vragen en de reacties daarop.

- Hoe verhoudt fase 1 zich tot de aanwezige bedrijven?
Bestaande functies worden beschermd. In de toelichting wordt onderbouwd dat vanuit de kavelgrens van de bedrijven tot aan de nieuwe woningen richtafstanden aangehouden moeten worden. Daar wordt aan voldaan. Op een enkele plek wordt daar niet aan voldaan en wordt onderbouwd dat dit de bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering schaadt.
- Waarom wordt wel rekening gehouden met bedrijven, maar niet met bestaande woningen?
In het stedenbouwkundig plan is met zowel wonen als bedrijven rekening gehouden. Juridisch gelden er tussen bestaande en nieuwe woningen geen richtafstanden. Wel is ervoor gekozen om de tuinen van de bestaande en nieuwe woningen aan elkaar te laten grenzen zodat er afstand is tussen de hoofdgebouwen.
- Wat gebeurt er met het voorste gebouw?
Het bestaande gebouw wordt gesloopt en er komt een appartementengebouw. Dit gebouw staat ten opzichte van de huidige situatie iets verder naar voren maar nog circa 5 meter uit de weg. Ten opzichte van de naastgelegen woning wordt een zelfde afstand aangehouden (circa drie meter). Het gebouw bestaat uit twee lagen een een derde laag die wat verder terug ligt. Raampartijen worden met name aan de zijde van het openbaar gebied gerealiseerd en niet aan de zijde van de naastgelegen woningen.
- Blijven de bestaande bomen ter plaatse van Leemskuilen en Steenoven behouden?
Het uitgangspunt is dat deze bomen zo veel als mogelijk behouden blijven. De bomen zullen in kaart gebracht worden.
- Waarom wordt het groen niet tegen de bestaande woningen gerealiseerd en het 'plukje woningen' verder het gebied in? Is dit een financiële afweging?
Eerder heeft de gemeente verzocht om het achterliggende perceel vanwege de waterproblematiek erbij te betrekken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er voor gekozen om de 'plukjes woningen' te laten aansluiten bij de andere woningen in het plangebied. Ook vanuit het provinciaal beleid is dit een voorwaarde. De waterberging ligt nu op het laagste punt en sluit aan bij het achterliggende gebied.

- Wat wordt ongeveer de diepte van de tuinen van de nieuwe woningen?
De diepte van de tuinen wordt vergelijkbaar met de diepte van de bestaande tuinen.
- Wie worden de bewoners voor de sociale huurappartementen en gaat dit geen overlast geven?
De appartementen blijven in eigendom bij de initiatiefnemer. Voor sociale huur moet de initiatiefnemer zich aan een maximale huurprijs houden. Wel mag de initiatiefnemer de woningen zelf verhuren. In het appartementengebouw komen niet alleen sociale huurappartementen. Zo wordt gezorgd voor een mix van woningen (en doelgroepen). Ook de initiatiefnemer wenst geen overlast.
- Is rekening gehouden met de lichtvervuiling van de kassen?
Er is rekening gehouden met de aanwezige bedrijven.
- Waarom is de wadi opgenomen?
De wadi's zijn voor de opvang van hemelwater. Het plan voorziet in het opvangen van de eigen opgave. Vanwege de waterproblematiek in de omgeving heeft de gemeente gevraagd om meer mogelijkheden voor het bufferen van water in het plan op te nemen. Daarnaast verwacht men in de toekomst nog meer en heftigere regenbuiten. Ook daar wordt al rekening mee gehouden.
- Het opnemen van een slootje nabij een speeltuin, is dat veilig?
Vanuit de gemeente gelden eisen voor het inrichten van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt nog verder uitgewerkt en ter controle aan de gemeente voorgelegd. Veiligheid is daarbij één van de criteria.
- Komt er een gescheiden rioolstelsel?
Ja.
- Wat is er aangetroffen in de bodem?
Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaats van de te realiseren woningen is er geen aanleiding om te saneren.
- Is dit plan haalbaar zonder fase 2?
Ja, het bestemmingsplan ziet ook alleen op fase.
- De woningen beperken het woongenot van de bestaande woningen. Worden er afspraken gemaakt over erfafscheidingen?
De bestaande situatie verandert door het toevoegen van woningen. In de volgende fase worden de woningen maar ook de erfafscheidingen en ook de beplanting verder uitgewerkt. De initiatiefnemer en architect zullen dit bespreken met de bewoners die grenzen aan het plangebied.
- Blijft het pad naast de inrit van de Bunker bereikbaar?
Dit pad loopt nu over het eigendom van de initiatiefnemer. In de toekomstige situatie komt hier de ontsluitingsweg inclusief voetpad. Zo blijft de bereikbaarheid gegarandeerd.