

Notitie: Verslag omgevingsdialoog beoogde ontwikkeling Groenstraat 98 Udenhout

Gilze, 27-11-2023

Kenmerk: BK/22032.001

In het kader van het bestemmingsplan voor de locatie Groenstraat 98, 5071 PC te Udenhout is een omgevingsdialoog gevoerd. De agrarische bedrijfslocatie zal worden herbestemd in een woonbestemming. Op het perceel ten oosten van de Groenstraat 98 worden twee Ruimte-voor-Ruimtewoningen gerealiseerd in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. Een gedeelte van de percelen, gelegen achter de woning en de Ruimte-voor-Ruimtewoningen, worden ingericht als natuurgronden.

In het kader van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer omwonenden op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. In september 2023 is initiatiefnemer bij de omwonenden langs geweest en heeft initiatiefnemer de omwonenden op de hoogte gesteld van het plan. Daarnaast heeft initiatiefnemer omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemer heeft in september een brief afgegeven bij de betrokken adressen, welke brief is opgenomen als Bijlage 1 bij onderhavig verslag. Initiatiefnemer heeft omwonenden langer dan twee weken de tijd gegeven om een reactie te geven. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialoog zijn de volgende adressen benaderd:

- Groenstraat 94 te Udenhout;
- Groenstraat 96 te Udenhout;
- Groenstraat 115 te Udenhout;
- Groenstraat 117 te Udenhout;
- Groenstraat 119 te Udenhout;
- Groenstraat 121 te Udenhout;
- Groenstraat 123 te Udenhout;
- Groenstraat 125 te Udenhout;
- Groenstraat 129 te Udenhout;
- Groenstraat 129A te Udenhout;
- Groenstraat 131 te Udenhout;
- Groenstraat 133 te Udenhout.

De reacties van de burens zijn cursief weergegeven onder het kopje 'reacties en beantwoording'.

Reacties en beantwoording

Zoals omschreven heeft initiatiefnemer bij voorgenoemde adressen de brief omgevingsdialoog bezorgd, zoals opgenomen als Bijlage 1 bij onderhavig verslag. Uit de reacties van de omwonenden blijkt dat zij akkoord zijn met de ontwikkeling. Hierdoor zijn er naar aanleiding van de omgevingsdialoog geen aanpassingen doorgevoerd in het plan. De reacties van omwonende zullen hieronder cursief worden weergegeven:

- *'Een positieve ontwikkeling op 't Endeke. Een grote verbetering t.o.v. de huidige schuren. Een mooi en authentiek aanzicht van de Groenstraat.'*
- *'We vermoeden dat de afbraak van de oude stal en de bouw (mits gebruik van de juiste bouwmaterialen) van een langgevelboerderij het straatbeeld van de Groenstraat positief beïnvloed zal worden. De aanplant van de genoemde hagen, bomen en kruiden rondom het perceel zal hier ook een mooie bijdrage aan zijn.'*
- *'Geen moeite mee als onze bedrijfsvoering maar niet knel komt.'*

Antwoord: zoals blijkt uit de toetsing aan de milieuaspecten in het bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

- *'Mooie plannen historisch ontwerp past goed in de omgeving. Voegt waarde toe aan de omgeving. Geen enkel bezwaar.'*
- *'Prima idee!'*
- *'Mooi plan.'*
- *'Mooi plan, dat krijgt onze goedkeuring!'*
- *'Als het een langgevelboerderij wordt past het helemaal, prima plan.'*
- *'Mooi plan.'*
- *'Ik stem ermee in op voorwaarden dat wij nu en in de toekomst geen belemmering hebben met onze algehele bedrijfsvoering.'*

Antwoord: zoals blijkt uit de toetsing aan de milieuaspecten in het bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot beperkingen in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

De reactieformulieren, zoals ondertekend door de omwonenden, zijn reeds door de gemeente ingezien.

Bijlage 1: Brief omgevingsdialoog

Realiseren van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Groenstraat 98 te Udenhout

Op de locatie aan de Groenstraat 98 is al geruime tijd een agrarisch bedrijf aanwezig. De Familie van Iersel exploiteert hier een melkveehouderij. Om deze bedrijfsvoering mogelijk te maken zijn er op het bedrijf een aantal gebouwen en voorzieningen aanwezig.

De eigenaar is voornemens zijn agrarisch bedrijf om te zetten naar burgerwoningen. Hiervoor zal 1.123 m² aan bijgebouwen worden gesloopt en zullen twee ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. De overige bijgebouwen blijven gehandhaafd. Het gebied ten noorden van de Groenstraat 98 staat bekend als de Broekgronden De Brand. Deze gebieden worden gekenmerkt door lange, smalle percelering, omzoomd door populierenbeplantingen, afgewisseld met transparante boomweide. De ruimte-voor-ruimte woningen worden op een traditionele wijze gerealiseerd waarbij deze landschappelijk wordt ingepast aan de noordzijde. Hier wordt een struweelhaag aangeplant met landschapsbomen. De beoogde bebouwing zal in lijn liggen met de omliggende woningen qua afstand, type en uitstraling. Daarnaast krijgt de voorzijde van beide percelen een landelijke uitstraling door de leibomen en knip- en scheerhaag. De planlocatie is gelegen vlakbij het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Hier is de aanduiding kruiden- en faunairijk grasland opgenomen. Het ontwerp sluit hier op aan door de achterzijde van de beoogde percelen in te richten met dit type grasland.

Voor verdere uitleg wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing.

Onderstaand treft u mijn reactie op de beoogde ontwikkeling aan de Groenstraat 98 te Udenhout.

