

projectnaam
**Woningbouwontwikkeling hoek
Vlaskuileweg / Kerkweg Maria Hoop**

datum
10 juli 2023

projectnummer
P04888

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



Omgevingsdialoog

Inleidend

Het voornemen bestaat om op de hoek Kerkweg / Vlaskuileweg 67 in de kern Maria Hoop (gemeente Echt-Susteren) 14 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit twee vrijstaande gezinswoningen, acht senioren-/gezinswoningen en vier starterswoningen. Ter plaatse is thans een horecapand met omliggende parkeerplaats gelegen. Het noordelijke deel van de ontwikkellocatie is grasland.

De beoogde planvorming is reeds in een eerder stadium informeel voorgelegd aan direct omwonenden. Enkele wensen / aandachtspunten van betreffende omwonenden zijn verwerkt in het huidige plan.

Op maandagavond 10 juli 2023 heeft tussen 19.00 – 20.30 uur een bijeenkomst plaatsgevonden in dorps huis 'De Annendaal' aan de Annendaalderweg 12a te Maria Hoop. Gedurende deze avond is het plan gepresenteerd, konden vragen worden gesteld en aandachtspunten benoemd worden. Tevens is gelegenheid geboden om een nieuwe straatnaam te bedenken voor het hofje aan de binnenzijde van de planlocatie.

Voor deze bijeenkomst zijn omwonenden middels een brief uitgenodigd. Daarnaast heeft een aankondiging van deze omgevingsdialoog plaatsgevonden in het plaatselijke weekblad 't Waekblaad.

Aanwezigen

- Projectontwikkelaar
- Architect
- Makelaar
- Medewerker van BRO (bestemmingsplan)
- Projectleider gemeente Echt-Susteren

- Wethouder gemeente Echt-Susteren

De bijeenkomst is bezocht door circa 40 à 50 gegadigden. Het betreft deels omwonenden en deels geïnteresseerden in één van de woningen.

Er is gelet op de AVG geen presentielijst bijgehouden. Aanwezigen die actief op de hoogte willen worden gehouden van het verdere verloop van de planvorming hebben hun naam en emailadres doorgegeven.

Verloop van de avond

De omgevingsdialoog is uitgevoerd in de vorm van een inloopbijeenkomst.

In de zaal zijn plattegronden en referentiebeelden van de diverse woningen getoond en op een diascherm is de totaalinrichting (situering) van het plangebied weergegeven.

Rond 19.30 uur heeft de projectontwikkelaar zich voorgesteld aan de aanwezigen en de beoogde planvorming kort toegelicht. Voor wat betreft het verloop van de avond heeft hij aangegeven dat er gelegenheid is tot het stellen van vragen / maken van opmerkingen bij een van de betrokkenen (projectontwikkelaar, architect, medewerker BRO, makelaar en gemeente).

Hiervan is door diverse aanwezigen gebruik gemaakt en dit wordt op de navolgende pagina verder beschreven.

Ten aanzien van de nieuwe straatnaam is één suggestie gedaan.

Vragen / opmerkingen aanwezigen

Geïnteresseerden voor beoogde koopwoningen

Een deel van de aanwezigen was geïnteresseerd in één van de woningen. Zij zijn in verbinding gesteld met de makelaar. Een van de geïnteresseerden wilde graag tekeningen ontvangen en deze worden zo snel mogelijk verstuurd.

Enkele geïnteresseerden zouden graag zien dat de vrijstaande woningen aan de Kerkweg met een garage worden uitgevoerd. De architect en gemeente gaan kijken of dit haalbaar is en op welke wijze dit zou kunnen worden uitgevoerd.

Vragen / opmerkingen nabij gelegen installatiebedrijf Vlaskuilsesweg 74

De eigenaar van het nabij gelegen installatiebedrijf aan de overzijde van de Vlaskuilsesweg kan zich vinden in de beoogde woningbouw, maar heeft twee aandachtspunten:

- De eigenaar vreest dat bewoners van de beoogde woningen tegenover zijn bedrijf problemen gaan maken over eventuele hinder van zijn bedrijf en zou graag zien dat contractueel wordt vastgelegd dat omwonenden geen bezwaren kunnen instellen tegen zijn bedrijfsactiviteiten.
- Voor de eigenaar is de bevoorrading door vrachtverkeer van belang en dit mag niet verstoord worden door parkerende auto's. Meer specifiek zou hij graag zien dat de gemeente een laad- en loszone mogelijk maakt aan de voorzijde van zijn bedrijf aan de Vlaskuilsesweg.

Afgesproken is dat de mogelijkheden voor wat betreft deze aandachtspunten nader worden bekeken bij de uitwerking van de verdere planvorming.

Vragen / opmerkingen direct aanwonende Vlaskuilsesweg 59

De bewoner geeft aan het huis circa 4 jaar geleden te hebben gekocht vanwege het vrije uitzicht en de agrarische bestemming aan de achterzijde van het terrein. Door de realisering van de woningen verdwijnt dat vrije uitzicht. Als ze dit vooraf had geweten, had ze de woning niet gekocht.

Daarnaast vraagt de bewoner zich af of voldoende onderzoek naar natuurwaarden en stikstof is uitgevoerd. Zij heeft onlangs de rugstreeppad ter plaatse gesignaleerd.

Door BRO is aangegeven dat in het kader van het bestemmingsplan diverse sectorale aspecten, waaronder natuurwaarden, onderzocht zijn. Er is een AERIUS-berekening stikstof aanleg- en gebruiksfase en een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000 gebieden.

Wel is geconstateerd dat ter plaatse van de bebouwing beschermde diersoorten (huismus, huiszwaluw, gierzwaluw en vleermuizen) niet uit zijn te sluiten. Hiervoor is vervolgonderzoek geadviseerd en dit onderzoek is thans in uitvoering (onderzoekperiode april t/m september 2023)

Ten aanzien van de rugstreeppad is na afloop van de bijeenkomst de quickscan geraadpleegd en daaruit volgt dat in de nabije omgeving diverse amfibieën voorkomen. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Met betrekking tot een incidenteel passerend individu van een algemene (vrijgestelde) soort is enkel de zorgplicht van toepassing.

Daarnaast heeft de bewoner nog een paar aandachtspunten:

- Zij wenst een toegang aan de achterzijde. Dit is reeds verwerkt in het plan.

- Vanwege de aanwezigheid van 3 honden vreest zij dat met name de bewoners van de 5 woningen aan haar perceel zullen klagen over geluidsoverlast. Zij zou graag zien dat op de grens een dichte erfafscheiding wordt gerealiseerd.
- Zij wenst ook een erfafscheiding aan de voorzijde tussen haar tuin en openbaar gebied. Veiligheid is voor haar van het grootste belang.
- Daarnaast wil zij graag op de hoogte worden gehouden van de vervolgstappen.

Afgesproken is dat zij op de hoogte wordt gehouden en dat er overleg met haar plaatsvindt omtrent de gevraagde erfafscheiding.

Vragen / opmerkingen direct aanwonende Kerkweg 134

Ter plaatse van deze locatie worden windhonden gehouden. Dit kan overlast met zich meebrengen. De betreffende bewoner heeft een tweetal wensen:

- Mogelijkheden voor een extra oprit
- Deugdelijke erfafscheiding

Afgesproken is dat de mogelijkheden voor wat betreft deze aandachtspunten nader worden bekeken bij de uitwerking van de verdere planvorming. Opgemerkt zij dat de wens van een extra oprit gelegen is buiten het plangebied en hiermee ook geen verband houdt.