

Notitie: Verslag dialoog met omwonenden
Ulicoten, Locatie: Voorderstraat/Heiereind ong. te Riethoven
8-12-2020 / 14-9-2021 **Kenmerk:** Rda/17301.004

In het kader van het Coronavirus worden geen fysieke bijeenkomsten gehouden. Derhalve is de omgevingsdialoog schriftelijk uitgevoerd. Er is een brief opgesteld die is verstuurd naar de omwonenden in de omgeving van het beoogde plan, zie Bijlage 1. Per abuis is hier opgenomen dat initiatiefnemer woonachtig is aan de Voorderstraat 5. Dit is niet het geval. Middels deze brief zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan omtrent de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning ten westen van de woning aan de Heiereind 1 en de realisatie van één woning ten oosten van de woning aan de Voorderstraat 5.

Alle omwonenden in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingen zijn benaderd. Het betreft de bewoners van de woningen binnen onderstaand rode kader:



Er zijn verschillende reacties op de brief omgevingsdialoog binnengekomen. In dit verslag worden de reacties uiteengezet en zal er een toelichting/uitleg op de reacties worden gegeven. Het verslag wordt verzonden naar de omwonenden die een reactie hebben gestuurd. Vervolgens wordt het verslag (na eventuele aanpassingen en aanvullingen) toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - BTW 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.

Reacties

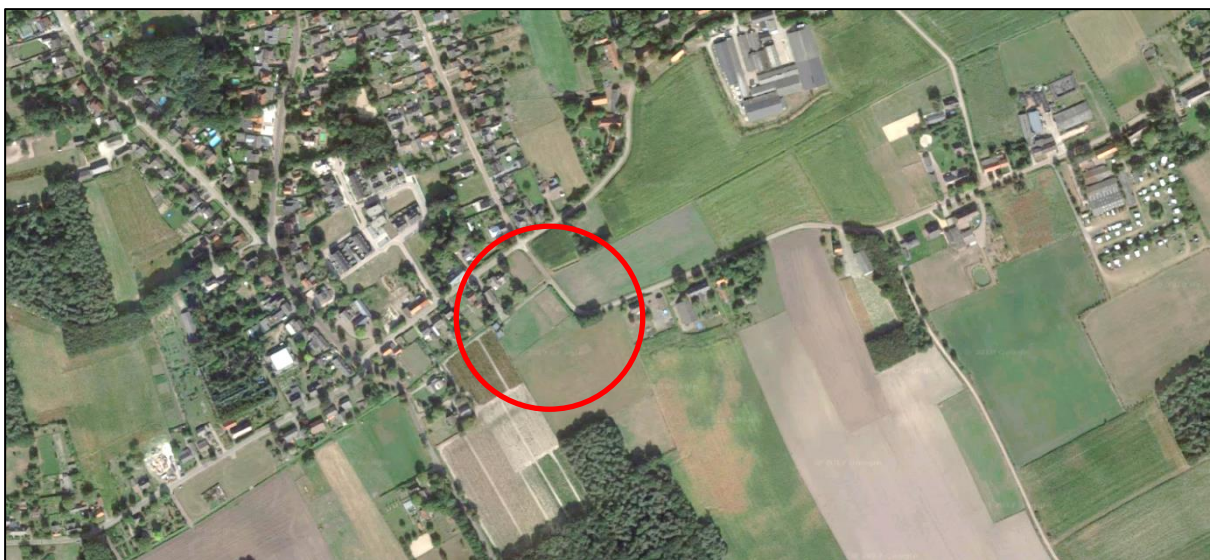
- 1 *De bewoners geven aan dat ten onrechte is aangegeven dat initiatiefnemer zelf woonachtig is aan de Voorderstraat 5. Hierdoor worden de bewoners aan de Voorderstraat 5 ten onrechte aangekeken op de beoogde plannen.*

Dit is inderdaad niet correct. Initiatiefnemer heeft tot 3 jaar terug gewoond aan de Voorderstraat 5 en is inmiddels verhuist. Middels dit verslag wordt dit gerespecteerd en bij deze benadrukt dat de huidige bewoners van de Voorderstraat 5 niets te maken hebben met deze beoogde ontwikkelingen aan de Voorderstraat/Heiereind. Ook wordt de toelichting van het bestemmingsplan nagelopen op dit aspect alvorens het bestemmingsplan in procedure gaat.
- 2 *Buurtbewoners Voorderstraat/Heiereind dient uitgebreid te worden met Buurtbewoners Eind*

Onder buurtbewoners Voorderstraat/Heiereind worden alle bewoners in de nabije omgeving van de beoogde ontwikkeling aan de Voorderstraat/Heiereind bedoeld. De bewoners in de nabije omgeving van het plangebied zijn dan ook benaderd voor de omgevingsdialoog.
- 3 *Datum van het eerste contact is 7 augustus 2020. Dat was tijdens de vakantieperiode en gelet op de gegeven relatieve korte respons tijd niet chic.*

De reactietermijn is gesteld om voortgang te houden in het proces. Dit is geen fatale termijn, maar meer een termijn van orde zodat er ook verder gewerkt kan worden aan het concept-ontwerp bestemmingsplan. Gezien de vakantieperiode zijn reacties die later zijn binnengekomen gewoon meegenomen in het verslag. Verder is op 19 juni 2020 een reactie van de gemeente ontvangen met het verzoek om een omgevingsdialoog met de omwonenden te voeren. Dit verzoek is dan ook direct opgepakt met als gevolg dat de brief op 7 augustus 2020 is bezorgd.
- 4 *Welke belanghebbende(n) worden met de uitvoering van het initiatief gediend? Wat is de onderbouwing, waarom deze ontwikkeling in de gekozen vorm moet plaats vinden inclusief herziening van het bestemmingsplan? Wat zijn de consequenties van deze ontwikkeling en herziening van het bestemmingsplan?*

Initiatiefnemer maakt gebruik van de mogelijkheden die het ruimtelijk beleid biedt en de realisatie draagt bij in de woningbehoefte. De locaties hebben nu niet de bestemming 'wonen' waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling, het toevoegen van 2 woningen, beleidsmatig, waardentechnisch en milieutechnisch onderbouwd. Uit deze toelichting blijkt dat deze ontwikkeling beleidsmatig is te verantwoorden en dat de waarden in het gebied niet onevenredig worden geschaad en de ontwikkeling milieutechnisch te verantwoorden is. Wanneer het bestemmingsplan ter inzage gaat, kunt u deze verantwoording lezen via www.ruimtelijkeplannen.nl. In paragraaf 3.3.2 is beschreven waarom voor de beoogde ontwikkelingen een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In hoofdstuk 4 is te lezen dat er geen onevenredige consequenties gepaard gaan met de ontwikkeling.



Afbeelding 1: Luchtfoto ligging plangebied

- 5 *Waarom geeft de luchtfoto (afbeelding 1) van de brief ten behoeve van de omgevingsdialoog de ligging van mijn woning niet weer? De afstand van hoek tot hoek tussen de percelen bedraagt ca. 15m.*

Om een duidelijke weergave van het plangebied, ofwel de percelen waarop de woningen gerealiseerd zullen worden, is ingezoomd op de locatie. Uw locatie is niet de ontwikkellocatie en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is ook een luchtfoto opgenomen van het plangebied met haar de omgeving. Hierboven op Afbeelding 1 is deze voor de duidelijkheid opgenomen.

- 6 *Beide percelen grenzen aan landbouwgrond (perceel E 1565 en perceel E 61) die in gebruik is voor intensieve veeteelt. Welke maatregelen worden getroffen om te voldoen aan het stikstof besluit?*

De omliggende landbouwgronden zijn geen onderdeel van de bestemmingsplanherziening en dienen dan ook niet beoordeeld te worden aan de regelgeving omtrent het aspect stikstof. Ook zijn de landbouwgronden niet in gebruik ten behoeve van intensieve veeteelt. Een intensieve veehouderij is een niet grondgebonden veehouderij. Dit zijn bedrijven op een bouwvlak die niet grondgebonden zijn aan land ten behoeve van hun voedselvoorziening. Er is geen bouwvlak en de gronden zijn agrarisch in gebruik. De beoogde ontwikkeling en het gebruik van de woning zal uiteraard aan de beleidsregels uit de Wet natuurbescherming voldoen. Zie hiervoor paragraaf 4.3.2 van de toelichting bestemmingsplan.

- 7 *Beide percelen zijn gelegen in een bebouwingslint. Kunt u het bestaan van bedoeld bebouwingslint aantonen?*

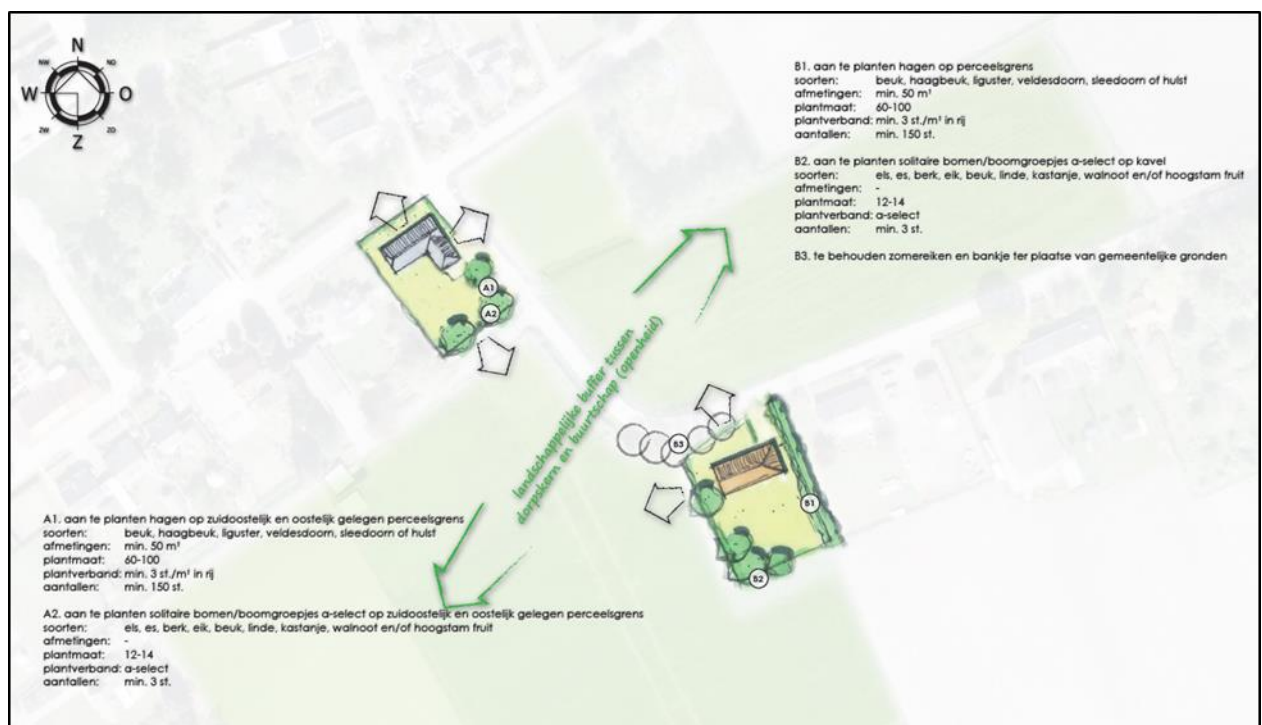
Er is in de brief omgevingsdialoog en in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat het perceel aan de Voorderstraat is gelegen binnen de kern van Riethoven en het perceel aan de Heiereind is gelegen binnen een bebouwingslint. Als naar de definitie van een bebouwingsconcentratie, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt gekeken, is de locatie aan de Heiereind gelegen in een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie betreft namelijk een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Aan de Heiereind is er sprake van een bebouwingslint, een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

- 8 *Welk groot maatschappelijk belang wordt hiermee gediend?*

De maatschappelijke tegenprestatie voor de Voorderstraat gaat om een maatschappelijk groot belang, namelijk het saneren van een in de directe omgeving gelegen verouderde

varkenshouderij in het buitengebied van Bergeijk. Voor de ontwikkeling aan de Heiereind wordt een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht waardoor een stal van 1.000 m² die in gebruik is geweest voor de intensieve veehouderij en 3500 kg fosfaat doorgehaald. Dit wordt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geborgd.

- 9 *Wilt u mij het bewijs van ruimtelijke kwaliteitswinst bij beide geplande woningen toe sturen?*
- De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel, sanering van varkensstallen en door de landschappelijke inpassing van de kavels. Het landschappelijk inpassingsplan (zie afbeelding 2) is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Op de perceelgrenzen zal in een rechte lijn een haag worden geplant. Bij de woning aan de Voorderstraat wordt deze haag geplant op de zuidoostelijk en oostelijk gelegen perceelsgrens. Bij de woning aan de Heiereind wordt de haag geplant op de perceelsgrens met de naastgelegen woonbestemming. De mogelijke plantensoorten die daarvoor zullen worden toegepast zijn de beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn, sleedoorn en/of hulst. De hulst en liguster kunnen worden toegepast als groenblijver. Tevens zullen per woonkavel minimaal drie solitaire bomen of boomgroepjes worden aangeplant. De mogelijke aan te planten bomen zijn de els, es, berk, eik, beuk, linde, kastanje, walnoot en/of hoogstam fruit. Deze boomsoorten kunnen mooi alleen staan, maar ze kunnen tevens in een groep of rij geplant worden. Deze kwaliteitswinst wordt publiekrechtelijk als privaatrechtelijk geborgd. Publiekrechtelijk komt het vast te liggen in het bestemmingsplan. Privaatrechtelijk in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.



Afbeelding 2: Landschappelijk inpassingsplan

- 10 *Wat wordt de oppervlakte met opgave van maximale goot- en nokhoogte?*
- In de regels van het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ voor de woning aan de Voorderstraat en niet meer dan 1.000 m³ voor de woning aan de Heiereind. De exacte ligging, oppervlaktes en goot- en bouwhoogtes zullen worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'. De beoogde woningen dienen in elk geval binnen het bouwvlak gesitueerd te worden. Afbeelding 3 geeft de bouwvlakken op de planverbeelding van het beoogde bestemmingsplan weer.

11 *Wat wordt de oppervlakte de maximale goot- en nokhoogte (van het bijgebouw)?*

De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 m, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan 150 m² per woning.

12 *Wilt u deze landschapselementen omschrijven? Wat is de impact op de omgeving?*

De landschapselementen staan omschreven op het landschappelijk inpassingsplan. De nieuwste versie (naar aanleiding van de opmerkingen van de gemeente) is op afbeelding 2 weergegeven. De volgende opmerkingen zijn door de gemeente aangegeven voor wat betreft de landschappelijke inpassing:

- A1: Reeds bestaande haag en bomen van de buren. Dit voorstel voegt landschappelijk weinig/niks toe. De struikenzone 3 rijen verplaatsen naar de zuid-oost en oostzijde (langs de weg).
- A2: bomen naar zuid-oostzijde (wegkant) minimaal 3 stuks solitair
- B2: minimaal 3 stuks bomen solitair
- B3: er staan zomereiken in de gemeentelijke berm. Die dienen te blijven behouden, daar kan dus geen inrit. Deze bomen opnemen in de landschappelijke inpassing. Er staat ook een bankje, deze dient behouden te blijven.



Afbeelding 3: Planverbeelding bestemmingsplan

13 *Kunt u bevestigen dat de percelen Eind 1 en E 1565 gemeten overhoeks over het kruispunt ca 15m uit elkaar liggen?*

Dit kunnen we inderdaad bevestigen. Dit heeft geen invloed op het beoogde plan omdat voldoende inzicht is geboden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten waaruit geconcludeerd kan worden dat de woning aan Eind 1 niet onevenredig wordt aangetast door de beoogde ontwikkeling.

14 *Wanneer verwacht u het verslag van deze dialoog ronde toe te sturen?*

Bij deze ontvangt u het verslag. Dit verslag wordt gestuurd naar de omwonenden die een reactie hebben gestuurd voordat een procedure wordt gestart. Ook wordt het verslag

toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan kunt u ook nog reageren op dit verslag.

15 *Volgt er na aanpassing van het plan een volgende dialoog ronde?*

Dat is niet gebruikelijk. Er worden mogelijke wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de opmerkingen van de gemeente en omwonenden. We staan open voor opmerkingen ten aanzien van de doorgevoerde wijzigingen. Die kunnen we ook nog toevoegen aan het verslag. Ook kunt u dus nog reageren wanneer het bestemmingsplan ter inzage ligt.

16 *Op basis van de huidige beschikbare informatie wordt aanmerkelijke planschade betreffende Eind 1 en Voorderstraat 4 voorzien door teruggang in uitzicht en woongenot. De Voorderstraat 4 is door de gemeente Bergeijk toegevoegd aan de monumentenlijst waarin is vastgelegd dat de situatieringwaarde van de boerderij van belang is. Wat voor mogelijkheden biedt u om deze planschade eventueel te verrekenen?*

De monumentale waarde voor de locatie aan de Voorderstraat 4 is gebaseerd op het object en op de ligging van het object op het perceel. De waarden van het landschap liggen vast in het bestemmingsplan en ter plaatse van de beoogde woning is geen beschermingsregime voor waarden aanwezig. De zinssnede die door een omwonende wordt aangehaald: *'De kleine langgevelboerderij heeft nochtans open contact met de landbouwgrond tegenover de boerderij wat van oudsher bij de boerderij hoorde. Hetgeen als zeer passend en streekeigen is aangeduid'* staat niet in de bijgevoegde brief van de monumentenlijst, zie onderstaand besluit. Uit het monumentenbesluit blijkt dan ook niet dat de agrarische gronden van monumentale waarde zijn. Tevens is contact gezocht met de medewerker Monumenten van de gemeente Bergeijk. Hij geeft aan dat in de redengevende beschrijving van het pand, waarop de monumentenstatus is gebaseerd, niets staat gemeld omtrent het perceel aan de overkant van de weg. Wel staat het onbeplante erf aan de voorzijde met enkele bomen in de beschrijving. Dit is typisch voor de Kempen en omstreken. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan gedaan. Of de eigenaren ooit een aanvullende rapportage hebben laten maken of hebben ontvangen van een derde, waar mogelijk iets in is vermeld over de landbouwpercelen aan de overzijde van de weg is bij de gemeente niet bekend.

Monumentenlijst gemeente Bergeijk

Art. 1 lid d Monumentenverordening gemeente Bergeijk.

Blad 028 a.

1. Straat en huisnummer : Voorderstraat 4.
2. Postcode en plaats : 5561 AX Riethoven.
3. Kadastrale aanduiding : Riethoven sectie B nr. 2299
4. Kadastrale tenaamstelling :
5. Bijzonderheden :
6. Omvang bescherming :
7. Datum besluit : 30 mei 2006
8. Redengevende omschrijving :

Kleine langgevelboerderij die nog de oorspronkelijke functie vervult. Het pand dateert in eerste aanleg denkbaar uit de achttiende eeuw en draagt sporen van een ontwikkeling vanuit het oudste type naar de langgevelboerderij. De lange straatgevel is voorgevel en ligt op het zuiden op ruime afstand van de straat. Direct langs de rechter zijgevel loopt een recente straat. Het pand bestaat uit één bouwlaag en een kap. Het woongedeelte ligt in het rechter deel van het pand en de kelder ligt rechts achter. De gevels zijn uitgevoerd in kruisverband en hebben nog het oude voegwerk. Gepleisterde plinten, behalve aan de linker zijgevel die geheel van cementsteen is gemetseld. Dit is een weinig voorkomend materiaal dat voor deze streken karakteristiek wordt geacht vanwege de vroegere aanwezigheid van enige (huis)nijverheid op dit terrein. Volgens mededeling van de bewoner is deze muur juist voor 1940 in de plaats gekomen van een geteerde planken wand. De achtergevel is van machinale baksteen. De overige gevels zijn oud, maar alle gevels zijn karakteristiek. De kap heeft aan het linkereind een schild een rechts een wolfseind. Het dak is met riet gedekt en er is een eenvoudige schoorsteen. Ter plaatse van de lange gevels zijn de benedenzones deels gedekt met gesmoorde muldenpannen. Er zijn geen goten en er is een eenvoudige schoorsteen. In het bedrijfs gedeelte zijn belangrijke restanten van ankerbalkgebinten aanwezig. Voorgevel en rechter zijgevel tonen karakteristieke bouwsporen, onder meer aanwijzingen voor een verhoging van het dak. Gevelindeling en detaillering zijn vrijwel gaaf. In het woongedeelte wordt de deur met bovenlicht geflankeerd door twee schuifvensters. De bovenlichten zijn drie-ruits, de schuiframen hebben een middenstijl. De luiken hebben een gesloten veld met bovenin een half open gedeelte bij wijze van blinden. Raamdorpels en deurdrempel zijn van kunststeen. In de plaats van een brede staldeur (potstal) zijn naderhand een enkele staldeur en een betonraam in de plaats gekomen ten behoeve van een 'hollandse stal'. Een tweede betonraam en een stel hoge schuurdeuren completeren het beeld van de voorgevel. In de rechter zijgevel een schuifraamkozijn met luiken als in de voorgevel. In de overige gevels eenvoudige vensters en deuren van passende afmetingen en detaillering. De indeling van het pand is grotendeels origineel. De uitwendige kleurstelling is levendig en aantrekkelijk, zeer geslaagd zijn de geteerde deuren van het bedrijfs gedeelte. De onderscheidene functies van woon- en bedrijfs gedeelte komt zo goed tot zijn recht. Het onbeplante voorerf in combinatie met enkele bomen langs de straat is zeer passend en streekeigen. Op het achtererf enkele karakteristieke bomen.

0. Waardering

Het object is van monumentale betekenis vanwege de gave hoofdvorm en details. Herkenbaar is de ontwikkeling vanuit het oudste boerderijtype naar de langgevelboerderij. Van belang is het vrij gesloten karakter van zijgevels en achtergevel. Van belang is de situeringswaarde. Indifferent zijn de muuropeningen in de linker zijgevel en de achtergevel. Storende elementen zijn afwezig.

Of de locaties, na verrekening van het eigen maatschappelijk risico, in aanmerking komen voor tegemoetkoming in planschade is onbekend. Hiervoor kunt u na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente Bergeijk. De nodige voorwaarden voor de planschade staan op de gemeentelijke website weergegeven.

Wanneer er daadwerkelijk kans is op planschade voor locaties dan is er de mogelijkheid om voor vaststelling van het bestemmingsplan een vaststellingsovereenkomst te sluiten tussen initiatiefnemer en degene die recht heeft op planschade.

- 17 *Hoeveel wordt er opgehoogd vanaf huidig niveau voor beide bouwwerken. Onze boerderij ligt heel erg laag en wij willen graag weten hoe jullie het aanpakken om te zorgen dat wij niet tegen een zandwal aankijken.*

Vooralsnog zijn we aan de slag met het opstellen van een bestemmingsplan waarna de bijbehorende procedure doorlopen wordt. Vooralsnog is er niet gestart met de uitwerking van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'. Vooralsnog is er geen inzicht of ophoging wenselijk dan wel noodzakelijk is en zal de woning op de huidige maaiveldhoogte gerealiseerd worden.

- 18 *Wat is de meerwaarde van het stedenbouwkundig verbinden van de historische bebouwingslinten van de Voorderstraat en het Heiereind? Van oudsher zijn Voort en Heiereind aparte gehuchten.*

Er is een verzoek ingediend bij de gemeente om medewerking aan de beoogde ontwikkeling. Door de stedenbouwkundige en landschapsontworp is onderbouwd hoe de ontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk te verantwoorden is. In de verantwoording is geschreven dat de locatie Voorderstraat is gelegen in de kern Riethoven (stedelijk gebied) en de locatie Heiereind in een bebouwingslint (kernrand). Dat de kern en Heiereind niet aan elkaar mogen groeien en dat de landschappelijke buffer in stand wordt gehouden. Door het agrarische gebruik op de tussenliggende percelen voort te zetten zal de waardevolle zichtrelatie met het achterliggende landschap aan de rand van Riethoven behouden blijven. Dit is ook weergegeven in afbeelding 2. Gezien de gemeentelijke medewerking aan het verzoek is er draagvlak voor deze verantwoording.

- 19 *Het is ons niet duidelijk vanuit de plannen hoe de te realiseren woningen in de huidige karakteristieken van de omgeving worden ingepast. Er is namelijk geen enkel concept toegevoegd hoe deze woningen eruit komen te zien. Graag zien we deze concepten tegemoet.*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de inpassing van de kavels. Zie afbeelding 2. Voor het bouwen van de woningen zal na de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' aangevraagd moeten worden. De architect zal de woningen ontwerpen en dit ontwerp zal beoordeeld worden door de gemeente Bergeijk en/of wel welstandscommissie.

Dialogoog naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een nieuwe poging gedaan tot het voeren van een dialoog. Initiatiefnemer heeft daarbij de indieners (cq juridisch adviseurs) benaderd om een (extra) dialoog aan te bieden over de ingediende zienswijzen. Hiertoe zijn ook afspraken gepland. Uit het verslag van initiatiefnemer blijkt dat één iemand heeft aangegeven dat deze toch niet open stond voor een dialoog. Dit aangezien dit volgens diegene geen zin zou hebben omdat dit enkel zinvol zou zijn indien wanneer het plan (grotendeels) zou komen te vervallen. De overige gemaakte afspraken voor de dialoog zijn 1 voor 1 weer afgezegd, dan wel op de zeer lange termijn geschoven. Initiatiefnemer heeft daarna, nogmaals contact gezocht en aangegeven dat hij nog steeds open stond voor de dialoog en dat deze dialoog op diverse manieren gehouden kan worden. Hiervoor is een ruime termijn geboden. Hierop is geen reactie meer ontvangen van omwonenden. Hierdoor is besloten de dialoog af te ronden.

Bijlage

Bijlage 1: Brief omgevingsdialoog beoogd plan Voorderstraat/Heiereind Riethoven

Buurtbewoners Voorderstraat/Heiereind

Riethoven, 16-07-2020

Ons kenmerk: Rda/17301.004

Betreft: Omgevingsdialoog voor de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning aan de Heiereind ongenummerd en één woning aan de Voorderstraat ongenummerd, tussen Heiereind 1 en de bebouwde kom van Riethoven

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan omtrent de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning ten westen van de woning aan de Heiereind 1 en de realisatie van één woning ten oosten van de woning aan de Voorderstraat 5.

Aanleiding en doel

We zijn voornemens om in de nabije omgeving van onze woning aan de Voorderstraat 5 te Riethoven twee woningen te realiseren, aangezien dit past binnen de karakteristieken van de omgeving. De gemeente Bergeijk heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het toevoegen van één ruimte-voor-ruimte woning in het buitengebied en één woning in de bebouwde kom. De ontwikkeling van het plangebied van agrarisch tot woningbouwlocatie past niet direct in de vigerende bestemmingsplanregels. Derhalve is het noodzakelijk om met een partiële herziening van het bestemmingsplan de beoogde bouw van de woningen te kunnen realiseren.

Inmiddels zijn we al geruime tijd in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Ligging plangebied

Naast onze woning aan de Voorderstraat 5 te Riethoven, ligt het perceel E 1565, welke agrarisch in gebruik is. Aan de Heiereind ligt het perceel E 61, welke eveneens agrarisch in gebruik is, zie Afbeelding 1. De gronden zijn in ons eigendom. De percelen verbinden de historische bebouwingslinten van de Voorderstraat en de Heiereind.

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



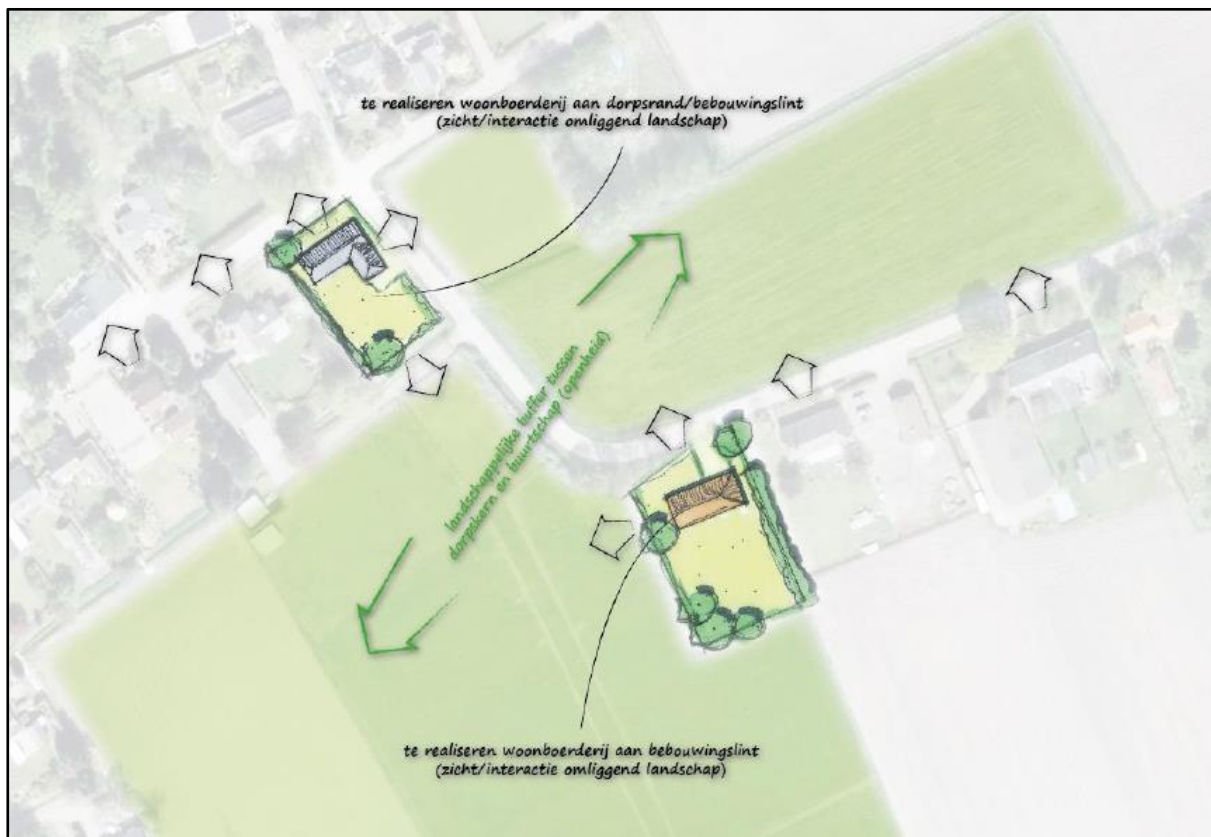
Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied met kadastrale nummers

Het plan

In de beoogde situatie zijn we voornemens twee woonkavels te realiseren op de voormalige agrarische gronden aan de Voorderstraat/Heiereind. Gezien het feit dat het perceel aan de Voorderstraat is gelegen binnen de kern van Riethoven en het perceel aan de Heiereind is gelegen binnen een bebouwingslint, sluit het realiseren van de woningen als een stedenbouwkundig geheel op elkaar aan. Door het agrarische gebruik op de tussenliggende percelen voort te zetten zal de waardevolle zichtrelatie met het achterliggende landschap aan de rand van Riethoven behouden blijven. De woonkavel aan de Heiereind zal gerealiseerd worden door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Voorderstraat is aangetoond dat sprake is van een groot maatschappelijk belang in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst waardoor de woning gerealiseerd kan worden. Het is namelijk een eis vanuit de gemeente om aan te tonen dat er bij het realiseren van een nieuwe woning sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

Door het aantonen van een groot maatschappelijk belang in de vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst (deels door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte titel) kunnen de woningen aan de Voorderstraat en de Heiereind worden gerealiseerd. De oppervlakte van de woonkavel aan de Voorderstraat zal 1.135 m² bedragen en de oppervlakte van de Ruimte-voor-Ruimte kavel aan de Heiereind zal 1.132 m² bedragen.

Per woning zal de maximale inhoud 1.000 m³ bedragen. Ook wordt er per woning een bijgebouw mogelijk gemaakt met een maximale oppervlakte van 150 m². Aan de zijkanten van beide kavels worden landschapselementen aangebracht, waardoor de gehele percelen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Afbeelding 2 weergeeft de inrichtingsschets, wat een duidelijk beeld van de beoogde ontwikkeling schetst. Naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente zal deze inrichtingsschets nog op sommige punten worden aangepast. De woonkavel aan de Heiereind zal aan de achterzijde gelijk komen te lopen met de woonkavel aan de Heiereind 1. Het bankje en de zomereiken in de gemeentelijke berm zullen behouden blijven. Daarnaast zullen nog een paar bomen en struiken aan de zuidoost- en oostzijde (langs de weg) bij de woonkavel aan de Voorderstraat worden geplant.



Afbeelding 2: Inrichtingsschets Voorderstraat/Heiereind ong. Riethoven

Omgevingsdialoog en hoe verder

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan. Gezien de doorlooptijd willen wij u vragen om dit vóór 1 augustus 2020 te doen. Aan het eind van de brief zijn zowel onze contactgegevens als ook de contactgegevens van onze adviseur van Van Dun Advies B.V. te vinden. Hij kan in ieder geval uw inhoudelijke vragen beantwoorden.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw mening hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

E-mailadres initiatiefnemer:

Contactgegevens Van Dun Advies B.V.:

martijngerards@vandunadvies.nl
06-30996262