

Memo: Omgevingsdialoog bestemmingsplan 'Mill, Meidoornweg en Bremweg ongenummerd'

Datum: 12 oktober 2023
Projectnummer: 2021.1747
Ter attentie van: Gemeente Land van Cuijk
Opgesteld door: Reland
In afschrift aan: -

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het plan 'Mill, Meidoornweg en Bremweg ongenummerd' is een omgevingsdialoog uitgevoerd. De omgevingsdialoog is uitgevoerd middels het verspreiden van een informatiebrief met een beschrijving van het plan aan omwonenden. De brief zoals deze is verspreid is opgenomen in bijlage I bij deze memo. In bijlage II is een lijst met adressen opgenomen waaronder de informatiebrief verspreid is. In de brief is verzocht om eventuele vragen en/of opmerkingen op het plan per e-mail of per brief kenbaar te maken aan Reland.

Naar aanleiding van deze brief zijn twee reacties binnengekomen bij Reland. De reacties zijn afkomstig van de bewoners aan Meulenveldt 18 en Meidoornweg 11 te Mill. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op de binnengekomen reacties. De volledige reacties zijn terug te vinden in bijlage III.

De bewoner van Meulenveldt 18 wenst dat binnen het plan voldoende rekening wordt gehouden met het aangrenzende bedrijventerrein. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.1.6 uitgebreid ingegaan op de bedrijven en milieuzonering. Hier is getoetst of er voldoende scheiding is tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Aan de hand van de richtwaarden van de VNG is bepaald dat er sprake is van voldoende scheiding tussen deze functies. Omliggende bedrijven worden derhalve niet belemmerd in hun mogelijkheden, ook is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de beoogde woningen.

De bewoners van Meidoornweg 11 uiten hun zorgen dat onderhavige ontwikkeling leidt tot aantasting van de bestaande groenstructuren, het landelijk karakter, de afwisseling tussen gesloten landschap en open gebieden en de afwisseling van landschapselementen. Bovenstaande aspecten zijn belangrijke aspecten bij onderhavige ontwikkeling. Om deze aspecten te borgen is voorafgaand aan het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure een visiedocument opgesteld. In dit visiedocument wordt uiteengezet hoe onderhavige ontwikkeling binnen de bestaande structuren past en kan bijdragen aan het versterken van deze aspecten. Hierbij is veel aandacht geschonken aan een goede landschappelijke inpassing van het geheel.

Van de overige omwonenden is geen reactie ontvangen. Hieruit maken wij op dat zij geen bezwaren hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. De opmerkingen van de bewoners van Meulenveldt 18 en Meidoornweg 11 te Mill zijn door de initiatiefnemers ter harte genomen, dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01



Bijlage I Informatiebrief omwonenden

Aan: Omwonenden omgeving

Betreft: Informatie omtrent plannen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van vijf vrijstaande woningen aan de Meidoornlaan en Bremweg

Beste omwonende,

Middels dit schrijven willen wij u informeren omtrent de plannen voor de percelen gelegen rondom de kruising van de Bremweg en Meidoornlaan. De plannen hebben betrekking op het realiseren van vijf woningbouwkavels. Drie aan de Meidoornlaan, rondom de kruising met de Bremweg, en twee aan de zuidkant van de Bremweg

Bijgevoegd vindt u een formulier met verdere toelichting op onze plannen, inclusief een landschappelijk inpassingsplan.

Wij willen u middels deze brief informeren en de mogelijkheid geven om, indien u dit wenst, te reageren. Indien u vragen en/of opmerkingen heeft over de plannen kunt u deze aan ons kenbaar maken. Dit kunt u, bij voorkeur vóór uiterlijk 24 september, kenbaar maken door het formulier in te vullen, in te scannen en te versturen naar het e-mailadres [REDACTED] of door hem ingevuld in de brievenbus te doen op het adres [REDACTED]

We willen u uitdrukkelijk vragen om uw e-mail of brief te voorzien van uw naam, adres en telefoonnummer, zodat wij met u contact op kunnen nemen.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Formulier zorgvuldige omgevingsdialogoog	
Datum:	16 september 2023
Locatie ontwikkeling	Meidoornweg en Bremweg te Mill
Toelichting initiatief:	<i>In het kader van het herzien van het bestemmingsplan is het voeren van een omgevingsdialogoog (het inlichten van omwonenden van het plan) noodzakelijk gesteld door de gemeente Land van Cuijk.</i> Middels dit schrijven willen wij u informeren omtrent de plannen voor de percelen rondom de kruising tussen de Meidoornweg en de Bremweg. De plannen hebben betrekking op het realiseren van vijf woningbouw kavels. Dit plan is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen en de bestemmingsplanprocedure die momenteel gevolgd wordt. Voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied van de Bremweg en de Meidoornweg zijn het behoud van bestaande groenstructuren, het behoud van het landelijke karakter, de afwisseling tussen gesloten en open gebieden en de afwisseling van landschapselementen belangrijke uitgangspunten. Door de ontwikkeling van enkele nieuwe woningen zijn er kansen om de bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken. Hiervoor worden de nieuwe woningen afgestemd op de naaste omgeving in positie en architectuur. Het plan is door een Landschapsonwerper omgezet in een concept-inrichtingsvoorstel. In de bijlage van deze brief vindt u de tekeningen van de beoogde inrichting van het plangebied. Zoals u kunt zien zullen er aan de Meidoornweg drie nieuwe woningen komen. Eén nieuwe woning naast de bestaande woning aan de Meidoornweg 28. De woningen staan rondom het kruispunt van de Meidoornweg en de Bremweg en hebben om die reden een 'hoek-om-functie'. Dat wil zeggen dat de woningen zich aan twee zijden van de straat presenteren en het bijgebouw aan de andere zijde van de woning of achter op de kavel wordt gepositioneerd. De woningen aan de zuidwestelijke zijde van de Meidoornweg worden in lijn met de bestaande rooilijn van de woning aan de Meidoornweg 28 gebouwd. De woningen aan de Gerritsweg/Bremweg vormen onderdeel van het bebouwingscluster aan de Gerritsweg. Geïnspireerd door het erf aan de Gerritsweg 16 wordt een nieuw erf ontwikkeld, bestaande uit een boerderij met schuurwoning. De ruime achtertuin is groen ingepast door inheemse hagen en houtsingels aan de achterzijde.
Planvorm	Om het initiatief te realiseren zal middels het herzien van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (Mil00-R-756, 757, 781, 783 (gedeeltelijk) en 811) de bestemming gewijzigd worden van 'agrarisch' naar 'wonen'.
In te vullen door de omwonenden	
Naam:	
Adres:	
Telefoonnummer:	
Bent u eigenaar van het pand?	Ja / nee
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	
Datum:	
Handtekening:	

Landschappelijk inpassingsplan:





Bijlage II Adressenlijst

Bremweg 16
Gerritsweg 16
Gerritsweg 17
Gerritsweg 19
Gerritsweg 20
Meidoornweg 2
Meidoornweg 11
Meidoornweg 30
Meidoornweg 32
Meulenveldt 16
Meulenveldt 18
Meulenveldt 20
Molenheidseweg 17
Van den Boogaardweg 28
Van den Boogaardweg 34
Van den Boogaardweg 36
Van den Boogaardweg 38



Bijlage III Reacties omwonenden

Formulier zorgvuldige omgevingsdialoog	
Datum:	16 september 2023
Locatie ontwikkeling	Meidoornweg en Bremweg te Mill
Toelichting initiatief:	<i>In het kader van het herzien van het bestemmingsplan is het voeren van een omgevingsdialoog (het inlichten van omwonenden van het plan) noodzakelijk gesteld door de gemeente Land van Cuijk.</i> Middels dit schrijven willen wij u informeren omtrent de plannen voor de percelen rondom de kruising tussen de Meidoornweg en de Bremweg. De plannen hebben betrekking op het realiseren van vijf woningbouwkavels. Dit plan is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen en de bestemmingsplanprocedure die momenteel gevolgd wordt. Voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied van de Bremweg en de Meidoornweg zijn het behoud van bestaande groenstructuren, het behoud van het landelijke karakter, de afwisseling tussen gesloten en open gebieden en de afwisseling van landschapselementen belangrijke uitgangspunten. Door de ontwikkeling van enkele nieuwe woningen zijn er kansen om de bestaande kwaliteiten te handhaven en te versterken. Hiervoor worden de nieuwe woningen afgestemd op de naaste omgeving in positie en architectuur. Het plan is door een Landschapsontwerper omgezet in een concept-inrichtingsvoorstel. In de bijlage van deze brief vindt u de tekeningen van de beoogde inrichting van het plangebied. Zoals u kunt zien zullen er aan de Meidoornweg drie nieuwe woningen komen. Eén nieuwe woning naast de bestaande woning aan de Meidoornweg 28. De woningen staan rondom het kruispunt van de Meidoornweg en de Bremweg en hebben om die reden een 'hoek-om-functie'. Dat wil zeggen dat de woningen zich aan twee zijden van de straat presenteren en het bijgebouw aan de andere zijde van de woning of achter op de kavel wordt gepositioneerd. De woningen aan de zuidwestelijke zijde van de Meidoornweg worden in lijn met de bestaande rooilijn van de woning aan de Meidoornweg 28 gebouwd. De woningen aan de Gerritsweg/Bremweg vormen onderdeel van het bebouwingscluster aan de Gerritsweg. Geïnspireerd door het erf aan de Gerritsweg 16 wordt een nieuw erf ontwikkeld, bestaande uit een boerderij met schuurwoning. De ruime achtertuin is groen ingepast door inheemse hagen en houtsingels aan de achterzijde.
Planvorm	Om het initiatief te realiseren zal middels het herzien van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (Mil00-R-756, 757, 781, 783 (gedeeltelijk) en 811) de bestemming gewijzigd worden van 'agrarisch' naar 'wonen'.
In te vullen door de omwonenden	
Naam:	
Adres:	Meulenveldt 10
Telefoonnummer:	
Bent u eigenaar van het pand?	☒ Ja / ☐ nee
Heeft u vragen of opmerkingen over het plan?	Moe wordt rekening gehouden met het aangrenzende bedrijventerrein?!
Datum:	23-9-2023
Handtekening:	

Aan:
Reland
Burgemeester Verdijkplein 1
5835AR Beugen

Mill, 22-09-2023

Op 19 september hebben wij informatie ontvangen over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen voor vijf woningen op de percelen gelegen aan de Meidoornweg en Bremweg in Mill. In het kader van het voeren van een omgevingsdialoog verzoekt u namens de initiatiefnemers [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] om onze reactie. De aan ons toegezonden informatie beschouwen wij overigens als een formele, eenzijdige informatie verstrekking en niet als een daadwerkelijke omgevingsdialoog.

Als directe omwonenden en bewoners van Meidoornweg 11 willen wij u mededelen dat wij bezwaar maken tegen de voorgestelde plannen. Graag lichten wij kort toe wat onze beweegredenen zijn en geven wij het advies om deze plannen niet te laten doorgaan.

In de toelichting op het initiatief stelt u dat de plannen voor de kruising van de Meidoornweg en Bremweg rekening houden met de bestaande groenstructuren, het landelijke karakter, de afwisseling tussen gesloten en open gebieden, evenals de afwisseling van landschapselementen, die u tevens als belangrijk beschouwt. U meent dat de voorgenomen bouw van vijf woningen rondom de betreffende kruising deze aspecten zal behouden en/of versterken. Dit is een foutieve voorstelling van zaken en zijn van mening dat uw plannen juist ernstige afbreuk zullen doen aan deze kenmerken. Ons standpunt wordt gestaafd door de wettelijke afspraken met betrekking tot het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Mill-Zuid, gebiedsbescherming vanuit de Natuurbeschermingswet, Flora- en Faunawet, de Ecologische Hoofdstructuur en de Beheersverordening Ruimte "Mill-Zuid". Het gebied waarop het plan betrekking heeft, kenmerkt zich door landschapselementen zoals graslanden, weilanden, bosjes en verspreide woningen, verbonden door smalle wegen en zandpaden. Het betreft een overgangsgebied tussen het industrieterrein Het Spoor en de bossen aan de zuidrand van Mill. De toevoeging van vijf woningen in dit gebied, geconcentreerd rondom de kruising van de Meidoornweg en Bremweg, zou ernstige afbreuk doen aan deze belangrijke kenmerken die volgens eerder genoemde wettelijke afspraken behouden, beschermd en versterkt dienen te worden. In een tijd waarin het fragiele evenwicht tussen natuur en leefomgeving vaak moet wijken voor woningbouw, is het van groot belang om zorgvuldige afwegingen te maken. Het voorgestelde plan houdt echter geen rekening met dit evenwicht en schendt dit juist, waardoor er geen sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Aangezien dit plan geen maatschappelijke bijdrage levert aan het verminderen van de woningnood of andere publieke belangen dient, maar substantiële schade zal toebrengen aan de leefomgeving, natuur en fauna, en de eerder genoemde wettelijke afspraken en verplichtingen, kunnen wij niet anders concluderen dan dat dit plan enkel is gebaseerd op financieel gewin van de initiatiefnemers. Daarom zullen wij de gemeente verzoeken geen medewerking te verlenen aan dit plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Meidoornweg 11
5451HG Mill

[REDACTED]