

Omgevingsconsultatie t.b.v. project Stationsstraat 40 te Mill

Opgesteld door: Frans Daverveld, H3D vastgoed b.v.
Telefoon: 06-53760480 / 0413-245094
E-mail: info@h3dvastgoed.nl / frans@daverveldwoonprojecten.nl
Laatst gewijzigd: 13-1-2023

Adres	Contactgegevens	Reactie	Actie	Afgerond d.d.	Nieuwsbrief
Dr. Arntzstraat 9			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	
Dr. Arntzstraat 11		Op 25 januari reactie ontvangen, geen opmerkingen op het plan en de toevoeging dat het er veel beter op gaat worden. Graag z.s.m. slopen is het verzoek.		Afgerond op 25 januari 2022.	ja
Dr. Arntzstraat 13			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	
Dr. Arntzstraat 15		E-mail gestuurd op 22 januari jl. Geen opmerkingen op het plan dat er in hun ogen super uitziet. Heeft interesse om de dakpannen over te nemen.	Op de hoogte houden inz. dakpannen.	Afgerond op 24 januari 2022.	ja
Dr. Arntzstraat 17			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	
Dr. Arntzstraat 19		Ingevuld reactieformulier ontvangen op 22 januari jl. Liever laagbouw vanwege privacy maar begrijpelijk plan i.v.m. haalbaarheid; Wens om z.s.m. te slopen vanwege veiligheid en overlast; Erfgrens nazien i.v.m. bijgebouwen en onduidelijkheid verspringing kavel, door Kadaster inmeten?; Overleg inzake te realiseren erfafscheiding, collectief?; Wat is de bouwhoogte en hoeveel is de afwijking? Gesproken op 26 januari 2022 op locatie.	Gespreksverslag verstuurd op 31 januari, reactie / goedkeuring afwachten.	Afgerond op 31 januari d.m.v. ontvangen ondertekend verslag.	ja
Dr. Arntzstraat 21			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	
Dr. Arntzstraat 23		Op 20 januari gesproken over het realiseren van een achterom in combinatie met de uitbreiding van de tuin van Spoorstraat 34. Op 22 januari een e-mail ontvangen vanwege interesse in 1 van de 2 levensloopbestendige grondgebonden woningen. Gesprek daarover volgt als we verkoopgereed zijn. Opnieuw in gesprek geraakt in samenspraak met bewoners van Spoorstraat 34 nadat bewoners het eerder niet meer eens waren. Nadat het plan definitief is worden de afspraken in een overeenkomst nader vastgelegd. (na start bestemmingsplanprocedure en duidelijkheid over afvalinzameling.)	Gespreksverslag verstuurd op 2 februari.	Afgerond op 3 februari d.m.v. akkoord per e-mail. Nadere uitwerking in overeenkomst volgt.	ja
Spoorstraat 30		Op 24 januari een reactieformulier ontvangen. Ze geven aan dat ze het een goed plan vinden. De vragen die ze stellen zijn als volgt: Zorgen over geluid door duurzame installatie; Dakkapellen op grondgebonden woningen aan de achterzijde; Verzoek om een afspraak. Gesproken op 26 januari 2022 op locatie.	Gespreksverslag verstuurd op 31 januari, daarna enkele planwijzigingen doorgevoerd o.a. afstand tot hun woning en zichtlijnen.	Afgerond op 13 februari d.m.v. akkoord per e-mail.	ja
Spoorstraat 30a		de volgende opmerkingen: 3 woonlagen vinden ze jammer, inkijk en geluid vanwege balkons en ramen dienen besproken te worden; Men wil voldoende afstand tussen de rooilijn van de grondgebonden woningen en hun perceel; Ze kunnen zich vinden in de doelgroep senioren, bespreken hoe we dit kunnen borgen richting de toekomst; Zorgen over geluid duurzame installaties; Graag meedenken in materialisering en uitstraling vanwege aanblik vanuit hun woning; Hoe verhoudt het plan zich tot de totale herinrichting Stationsstraat mn. parkeren en groen? Gesproken op 26 januari 2022 op locatie.	Gespreksverslag verstuurd op 31 januari, daarna enkele planwijzigingen doorgevoerd o.a. afstand tot hun woning en zichtlijnen.	Afgerond op 13 februari d.m.v. akkoord per e-mail.	ja
Spoorstraat 32		Reactie ontvangen op 25 januari jl. Ze hebben geen opmerkingen op het plan. Zaken waar ze zich eerder zorgen over maakten zijn opgelost. Ze hebben het verzoek om z.s.m. te starten met de sloop.		Afgerond op 25 januari 2022.	ja

Spoorstraat 34		Op 5 en 20 januari gesproken inzake het bijkopen van een stuk grond rondom hun garage. Waarbij die bestemming ook omgezet wordt naar wonen als onderdeel van dit plan. Verder de volgende reactie ontvangen: De ramen op de verdieping in de zijgevel kijken uit op de tuin; Gezamenlijk de hoogte en materialisering van de erfscheiding bepalen; Poort op erf grenst en recht van overplad daarheen via terrein appartementen is gewenst. Opnieuw in gesprek geraakt in samenspraak met bewoners van Dr. Antzstraat 23 nadat bewoners het eerder niet meer eens waren. Nadat het plan definitief is worden de afspraken in een overeenkomst nader vastgelegd. (na start bestemmingsplanprocedure en duidelijkheid over afvalinzameling.)	Aangepaste gespreksverslag verstuurd op 4 februari, reactie / goedkeuring afwachten.	Afgerond op 4 februari d.m.v. akkoord per e-mail. Nadere uitwerking in overeenkomst volgt.	ja
Spoorstraat 36		E-mail ontvangen op 22 januari jl. ze vinden het plan erg mooi en hopen dat er bij doorgang snel gesloopt kan worden.		Afgerond op 24 januari 2022.	ja
Spoorstraat 41			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	
Stationsstraat 31		Reactie ontvangen op 25 januari jl. Hij wil graag op de hoogte gehouden worden, verder geen opmerkingen.		Afgerond op 25 januari.	ja
Stationsstraat 36		Op 23 januari jl. het reactieformulier ontvangen. Bewoners voelen zich te weinig meegenomen in de planvorming. Ze willen geen hoogbouw vanwege de inbreuk op privacy met zicht op de tuinen. Daarnaast zijn ze bang voor geluidsoverlast vanwege de hogere aantallen mensen die er komen wonend. Tenslotte vragen ze zich af of de parkeerplaats openbaar wordt of alleen voor eigen gebruik van de bewoners van de appartementen? Ook van hun het verzoek om het huidige pand zo snel mogelijk te slopen. Gesproken op 31 januari 2022 via Teams.	Gespreksverslag verstuurd op 31 januari, reactie / goedkeuring afwachten.	Afgerond op 2 februari d.m.v. akkoord per e-mail.	ja
Stationsstraat 38		Op 22 januari jl. een e-mail ontvangen. Ze hebben geen opmerkingen op de soort bouw en de inrichting van het terrein. Enkele aandachtspunten voor overleg: 1. Terrein parkeerplaats appartementen grenzend aan stationsstraat 38. Er staat nu een dikke boomstronk op (jullie) perceel nr 40. Die kan ons inziens niet verwijderd worden zonder schade aan de erfafscheiding op ons terrein. Hebben jullie hier al ideeën over? 2. Aangrenzend perceel nr 40 bouw seniorenwoning. Wij zien dat de bouwplannen direct grenzen aan ons perceel. Prima natuurlijk maar wat zijn jullie plannen in de voorbereiding voor o.a. het fundament? Het lijkt ons dat hiervoor ook op ons perceel gegraven moet worden. 3. Scheiding terrein parkeerplaats appartementen en stationsstraat 38. Wat zijn jullie plannen voor een erfscheiding? Wij gaan uit van een duurzame keuze om problemen in keuze in de toekomst i.s.m. een VVE voor te blijven. Gesproken op 26 januari 2022 op locatie.	Gespreksverslag verstuurd op 31 januari, reactie / goedkeuring afwachten.	Afgerond op 2 februari d.m.v. akkoord per e-mail.	ja
Vloetsestraat 3			geen reactie ontvangen	Afgerond op 31 januari 2022	

Aan de omwonenden van plangebied Stationsstraat 40 Mill

Uden, 18 januari 2022

Betreft: Stationsstraat 40 te Mill

H3D Vastgoed BV
Losplaats 16b
5404 NJ Uden
0413 245 094
info@H3Dvastgoed.nl
IBAN NL84 RABO 0363631755
KvK 81175302
BTW NL 8619.69.923

Geachte omwonenden,

Zoals u wellicht heeft vernomen hebben wij recentelijk overeenstemming bereikt met de eigenaar van Stationsstraat 40 inzake de aankoop daarvan met het oog op herontwikkeling van deze locatie. Daaraan hebben wij de voorwaarde gekoppeld om planmedewerking van de gemeente te verkrijgen en planacceptatie in de omgeving. Daarop hebben we bij de gemeente een principeverzoek ingediend wat ambtelijk zo goed als akkoord is bevonden. Daarom ontvangt u per deze brief onze informatie over het beoogde bouwplan en de mogelijkheid om daar op te reageren of met ons over in gesprek te gaan.

Even voorstellen

H3D vastgoed b.v. is een structurele samenwerking tussen Daverveld Woonprojecten en Cornelissen aannemingsbedrijf. Samen zijn we actief in het initiëren, ontwikkelen en realiseren van woningbouwprojecten. Kenmerkend voor deze samenwerking is dat de slagkracht, draagkracht en bouwzekerheid van een grote partij gecombineerd worden met de flexibiliteit, persoonlijke benadering en betrokkenheid van een kleinere organisatie gespecialiseerd in bewoners participatie. Hierdoor is een project voor ons nooit te klein of te groot en altijd persoonlijk. Wij zijn landelijk actief met een sterke voorkeur voor de eigen regio waar Mill ook onderdeel van uitmaakt.

Voor meer informatie over ons nodigen wij u van harte uit om onze websites te bezoeken:

www.daverveldwoonprojecten.nl
www.cornelissenbouw.nl

De kracht van samenwerken

In onze projecten werken we niet alleen samen met elkaar maar ook met onze projectpartners, de bestaande omgeving en de toekomstige bewoners van de woningen die wij realiseren. Daarvoor werken we met vaste partijen en op basis van een gestroomlijnd proces.

Hoe doen we dat op de hoek Spoorstraat / Stationsstraat te Mill?

De locatie is ons aangeboden door de huidige eigenaar met wie we overeenstemming hebben over de aankoop. We zijn op de hoogte van de lange voorgeschiedenis. Daar willen we niet meer bij stilstaan omdat zowel het project als het dorp met in het bijzonder de omwonenden, ons inziens gebaat zijn bij duidelijkheid en voortvarendheid. Wij bieden wat dat betreft een schone lei en hebben in dat kader al een goed gesprek gevoerd met de kopgroep. Wij gaan hier graag aan de slag en nu is het moment om dat samen in één keer goed te doen.

Vanwege de lange aanloop en gemaakte historische kosten is de haalbaarheid van deze locatie geen eenvoudige opgave. Dit in relatie tot de markt-productvraag, het doelgroepenbeleid en de aanwezige omgevingsfactoren maakt de juiste invulling van deze locatie complex. In ons plan hebben we de combinatie van deze factoren weten te vinden en wij zijn van mening dat we binnen de kaders van dit plan ook optimaal rekening houden met de omwonenden.

Het plan

Wij zijn voornemens om woningen te realiseren voor senioren. Bestaande uit een tweetal grondgebonden levensloopbestendige woningen aan de Stationsstraat en 16 appartementen op de hoek Stationsstraat / Spoorstraat. Waarbij achter het gebouw ruimschoots voorzien is in parkeren en deze parkeerplaats toegankelijk is vanaf de Spoorstraat. In deze brief hebben we enkele afbeeldingen en impressies toegevoegd om u een goed beeld te geven.



Vanuit de gemeente is de vraag gekomen om op de hoek een accent te maken dat samen met de tegenover gelegen bebouwing aan de Stationsstraat voor een poortfunctie naar het centrum van Mill zorgt. Die hebben we voorzien in een bescheiden appartementengebouw met 2 bouwlagen en een kap, qua massa vergelijkbaar met de huidige hoofdbebouwing.



Richting de aanwonenden in de Stationsstraat loopt de bouwhoogte en bouwintensiteit af doordat daar twee grondgebonden levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Deze woningen liggen wat verder terug ten opzichte van de appartementen waardoor aan de voorkant ruimte ontstaat en aangesloten wordt op de lintbebouwing in de Stationsstraat. Deze woningen hebben 1 bouwlaag met een bescheiden kap.



Ook richting de aanwonenden in de Spoorstraat loopt de bouwhoogte af en verspringt het gebouw waardoor aan de voorzijde meer ruimte ontstaat. Doordat de inrit en het parkeren aan die kant van het plan voorzien zijn en omdat het woongedeelte van de appartementen aan de voorzijde ligt ontstaat er grote afstand naar de achtertuinen van belendende percelen en wordt mogelijke inkijk tot een minimum beperkt.

Bouwen voor senioren

Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar seniorenwoningen in Mill hebben wij gekozen voor een invulling met levensloopbestendige woningen en appartementen. Woningen waarbij alle voorzieningen gelijkvloers beschikbaar zijn en waar bewoners zorgeloos oud kunnen worden. De grondgebonden woningen worden verkocht en voor de appartementen beraden wij ons momenteel nog of dit koop of huur zal gaan worden. De voorkeur van de gemeente is verhuur in het middelduur segment, ca. 850 – 950 euro o.b.v. het huidige prijspeil. Voor de doelgroep senioren is in overleg met de gemeente gekozen omdat daar weinig aanbod voor is en omdat deze mensen veelal een woning verlaten die geschikt is voor gezinnen waardoor de lokale woningmarkt gestimuleerd wordt.

Vervolg

Normaal gesproken kiezen wij ervoor om met direct aanwonenden in gesprek te gaan en onze plannen aan de keukentafel te presenteren. Momenteel moeten we dat gezien de regelgeving omtrent Covid-19 helaas anders aanpakken. Daarom presenteren we het plan in eerste instantie door middel van deze brief. Om zo corona proof mogelijk te werken willen wij u vragen om uw opmerkingen, vragen of interesse in de woningen via bijgevoegd antwoordformulier bij ons kenbaar te maken.

Wij ontvangen uw reactie graag uiterlijk 26 januari aanstaande, bij voorkeur per e-mail. Van de kopgroep begrepen wij dat de communicatie in het verleden lastig verliep. Daarom ontvangen wij sowieso graag uw reactie indien u op de hoogte gehouden wilt worden van de verdere voortgang van dit project zodat wij iedereen kunnen informeren als er nieuws is. Frans Daverveld is uw contactpersoon en hij is te bereiken op onderstaande gegevens:

(E) info@h3dvastgoed.nl / frans@daverveldwoonprojecten.nl

(M) 06-53760480

Stand van zaken en beoogd proces

Momenteel is de planopzet ambtelijk getoetst en akkoord bevonden op basis van de beleidsplannen die de gemeente daarbij hanteert. Deze brief en het reactieformulier zijn bedoeld om u te informeren en om uw reacties en wensen te inventariseren. Wij zullen na een inventarisatie van alle reacties contact met u opnemen en bespreken hoe wij binnen alle redelijkheid rekening kunnen houden met uw opmerkingen. Graag willen wij u dan ook vragen om uiterlijk 26 januari op deze brief te reageren, ook als u geen vragen of opmerkingen heeft. In de fase waarin het project zich nu bevindt, kunnen we wellicht goed rekening houden met uw opmerkingen, gaande weg dat het project vordert zijn zaken steeds meer definitief en daardoor onomkeerbaar. Daarom willen wij u graag in deze fase uitnodigen om met ons mee te denken. Daarna informeren wij u over het definitieve plan en de beoogde bestemmingsplanprocedure en het vergunningstraject.



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en ontvangen graag voor 26 januari uw reactie. Alvast hartelijk dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,
H3D Vastgoed b.v.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Erik van Hout', written over the company name.

Frans Daverveld
Erik van Hout

Reactieformulier