

Omgevingsdialoog Nieuwbouwproject Dierenparkje te Volkel

Area gaat op de locatie van het huidige Dierenparkje in Volkel 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen realiseren. Het betreft volledig sociale woningbouw.

In het kader van de Omgevingsdialoog zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Er is bepaald wat de omgeving van het plangebied is.
2. De omgeving is uitgenodigd
3. Er is op 10 oktober 2023 voorlichting gegeven over het bouwplan en een gesprek gevoerd met de omgeving
4. Hier is een verslag van gemaakt.
5. Het verslag zal nog worden gedeeld met de omgeving.
6. Het verslag wordt (geanonimiseerd) toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Schriftelijk zijn uitgenodigd de bewoners van de Kloosterstraat 15 t/m 29 en 28 en 30 en de Forelstraat.

De inwoners van Volkel zijn sterk betrokken bij de ontwikkelingen in hun dorp, daarom is via de Dorpsraad (hun *social media* kanalen) en enkele lokale kranten ook richtbaarheid gegeven aan de bijeenkomst op 10 oktober 2023.

Op 10 oktober is in het Dorpshuis De Schakel de Omgevingsdialoog bijeenkomst gehouden. Daar waren 70 geregistreerde bezoekers. Er waren lijsten waarop de aanwezigen hun gegevens konden achterlaten, idem voor hun reacties (als ze die schriftelijk wilden geven) en een aanmeldijst als nieuwe vrijwilliger voor het Dierenparkje (zie bijlagen).

Er is een presentatie gegeven door de gemeente, Area, de architect, ViForis (landschapsarchitecten) en BRO (opsteller bestemmingsplan).

Hierin zijn de volgende punten behandeld:

- Inleiding met welkom en aanloop tot het plan (historie)
- De huidige locatie met het Dierenparkje en het Clubgebouw van de Postduivenhoudersvereniging De Suizende Vleugels
- De nieuwe situatie met de nieuwbouw en de omgeving van de gebouwen
- Het ontwerp van de woningen in detail (plattegronden)
- De noodzakelijke verplaatsing van het huidige Dierenparkje en het Clubgebouw
- De planning
- Uitleg over de procedure van het bestemmingsplan

De meerderheid van de reacties was positief.

Vragen hadden betrekking op:

Het Dierenparkje

Er werd aandacht gevraagd voor het behoud van het Dierenparkje: kan het niet in verkleinde vorm toch op de huidige locatie blijven? → Gaan we onderzoeken.

De mogelijk nieuwe locaties zijn besproken. Daar werden ook nog enkele nieuwe ideeën voor aangedragen. → Voor wat de alternatieve locaties betreft is de locatie bij de Basisschool (in de punt van de Schoolstraat en de Hertstraat) het beste ontvangen.

Nieuw aangedragen locaties betroffen locaties te ver uit het centrum → daar loopt de doelgroep niet naar toe.

Er is uitgelegd dat het Dierenparkje alleen kan voortbestaan (los van de locatie vraag) als zich voldoende nieuwe vrijwilligers melden. De huidige vrijwilligers zijn dermate op leeftijd dat ze uitkijken naar het moment waarop ze hun taken kunnen overdragen. Dat betekent dat ook zonder de huidige nieuwbouwplannen zonder nieuwe vrijwilligers het einde van het Dierenparkje in zicht komt. Er waren inschrijfformulieren aanwezig op de avond maar dat heeft nog geen nieuwe vrijwilligers opgeleverd.

Het parkeren

Parkeergelegenheid werd genoemd als aandachtspunt. Wat blijft er over van de bestaande parkeerplaatsen voor kerkhof en het verzorgingstehuis Sint Antonius? → er wordt een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd en er zal worden gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen.

Suggesties voor parkeren onder de nieuwe woningen kunnen niet worden opgevolgd: simpelweg veel te duur binnen het kader van sociale woningbouw.

Het nieuwbouwplan als geheel

Twee aanwezigen waren minder enthousiast over het voorliggende plan. Zij willen een geheel ander plan of beter nog: geen nieuwbouw. De voorgestelde wijzigingen zijn echter dermate groot dat ze niet als aanpassing in het plan kunnen worden meegenomen.

Met name één familie aan de Kloosterstraat heeft de meeste kritiek op het plan. Daarmee hebben al eerder gesprekken plaatsgevonden, los van de dialoog op 10 oktober. Zij zien het plan het liefst helemaal niet doorgaan.

De planning

Diverse aanwezigen vinden dat het allemaal nog te langzaam gaat. → Uitgelegd is dat een bestemmingsplanprocedure met o.a. wettelijk verplichte onderzoeken e.d. nu eenmaal veel tijd kost.

Bijlagen

1. Samenvatting reacties 'Ontwikkeling Dierenparkje Volkel'
2. Aanwezigen 10-10-2023 Omgevingsdialoog Dierenparkje Volkel geanonimiseerd
3. Verslag overleg 18 september 2023 geanonimiseerd
4. Registratieformulier aanwezigen
5. Registratieformulier nieuwe vrijwilligers dierenparkje
6. Reactieformulier

Samenvatting reacties ‘Ontwikkeling Dierenparkje Volkel’

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Korstestraat 5A

Woonplaats: Volkel

Reactie= Schrijf het hele project op richting Z. Oost, dus richting Dorpspark. Doel: meer ruimte tussen bestaand bejaardenhuis en nieuwe project t.b.v. groen, klein dierenparkje.

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Kloosterstraat 17/17B

Woonplaats: Volkel

Reactie= Betere benutting van kostbare beschikbare ruimte door parkeergelegenheid elders te stimuleren. Bijvoorbeeld; ondergronds (te duur waarschijnlijk), als begane grond etage (het hele gebouw 3.5 meter omhoog) of half in de grond/half er bovengronds dit alles onder het gebouw.

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Tijgerstraat 16A

Woonplaats: Volkel

Reactie= Zorg voor voldoende parkeergelegenheid voor zowel nieuwe huizen als benodigde bestaande parkeerbehoefte. Parkeren i.p.v. onder de grond onder de bestaande woningen. Begane grond wonen wordt dan 1^e verdieping. Ik begrijp dat dit vanuit sociale woningbouw mogelijk niet kost dekkend te realiseren is. Dan zou de gemeente deze zaak moeten oppakken vanuit haar zorgtaak ruimtelijke inrichting en verkeer. Regisseur openbaar gebied= gemeente.

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Forelstraat 3

Woonplaats: Volkel

Reactie= Zicht op het park vanuit Kloosterstraat is beperkt. Open kijk op het park kwijt, huizen grondgebonden verder richting parkeerplaats zou mooier zijn. Waar is het wandelpadje langs het kerkhof (waar nu parkeerplaatsen ongetekend zijn). Graag aandacht voor de straat en huisnummers van de grondgebonden woningen. Logica Heikantsepad is nu al lastig. Net zoals bij Forelstraat 1A suizende vogels.

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Forelstraat 1

Woonplaats: Volkel

Reactie= Verplaatsen dierenparkje naar “achterkant” kerkhof, naast Forelstraat 1. Bezwaar is hetzelfde als de argumenten op de locatie in de tuin van het verzorgingstehuis. En te dicht op ons perceel.

Naam: -

Organisatie*: Harmonie & Slagwerkgroep Sint Caecilia

Adres: Forelstraat 2

Woonplaats: Volkel

Reactie= Nieuwe optionele locatie Kerkhof/Forelstraat 7; onbespreekbaar, met dezelfde argumenten als de locatie tuin van huize Sint Antonius is afgeblazen. Tevens is deze locatie te dichtbij muziekhuys waardoor de combinatie geluid en dieren niet werkbaar wenselijk is.

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Rudigerstraat 35/35A

Woonplaats: Volkel

Reactie= Locatie voor het verzorgingshuis om de verbinding te houden met de bewoners Volkel en bezoekers. Tevens voor mensen in verzorgingshuis een goede stimulans voor beweging/ buiten komen en geestelijk welzijn!

Naam: -

Organisatie*:

Adres: Rudigerstraat 35

Woonplaats: Volkel

Reactie= Zie foto

maashorst  area
Laat wonen leven

Reactie 'Ontwikkeling Dierenparkje Volkel'

Naam	[redacted]
Organisatie*	[redacted]
Adres	Rudigerstraat 35 Volkel
Woonplaats	

* Indien van toepassing

Reactie

[redacted]

gebouwtje
dieren park

School

Kippen ren

and meetings
Place

We verzoeken u het formulier uiterlijk vrijdag 20-10 a.s. te mailen naar reports@areawonen.nl
of ignat.martens@gemeentemaashorst.nl

Aanwezigen 10-10-2023 Omgevingsdialog Dierenparkje Volkel

Naam (+ evt. organisatie)	Adres	Woonplaats	Emailadres	Telefoonnummer	Info toesturen
/	Oosterheidestraat 9	Volkel	/	/	ja
/	Reestraat 18	Volkel	/	/	ja
/	Schepenhoek 374	Uden	/	/	ja
/	Zeelandsedijk 37	Volkel	/	/	ja
/	Cappellerhof 38	Volkel	/	/	ja
/	de gemeint 48	Boekel	/	/	ja
/	Vloetstraat	Volkel	/	/	ja
/	Eiment	Volkel	/	/	ja
/	Cappellerhof	Volkel	/	/	ja
/	Schoolstraat	Volkel	/	/	ja
/	Schoolstraat 31	Volkel	/	/	ja
/	Eeuwsels 11	Volkel	/	/	ja
/	Antilopestraat 11	Volkel	/	/	ja
/	Tijgerstraat 10	Volkel	/	/	ja
/	Forelstraat 2	Volkel	/	/	ja
/	Rendierstraat 33	Volkel	/	/	ja
/	Leeuwstraat 3	Volkel	/	/	ja
/	Heuvelstraat 6	Volkel	/	/	ja
/	Aert Willemstraat 23	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 45	Volkel	/	/	ja
/	Wisselstraat	Volkel	/	/	ja
/	Elandstraat 35	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 9	Volkel	/	/	ja
/	?	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 44	Volkel	/	/	ja
/	Eiment 2	Volkel	/	/	ja
/	Tijgerstraat 13	Volkel	/	/	ja
/	Tijgerstraat 16A	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 21	Volkel	/	/	ja
/	/	Volkel	/	/	ja
/	Wilgenstraat 27	Volkel	/	/	ja
/	Forelstraat 3	Volkel	/	/	ja
/	Tijgerstraat 3	Volkel	/	/	ja
/	Hermelijnstraat 30	Volkel	/	/	ja
/	Wezelstraat 24	Volkel	/	/	ja
/	Forelstraat 1	Volkel	/	/	ja
/	Rudigerstraat 25	Volkel	/	/	ja
/	Eiment 21	Volkel	/	/	ja
/	Oosterheidestraat 7a	Volkel	/	/	ja
/	Marterstraat 23	Volkel	/	/	ja
/	Rudigerstraat 11	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 51	Volkel	/	/	ja
/	/	Oss	/	/	ja
/	Kloosterstraat 40	Volkel	/	/	ja

/	Hofstukken 734	Uden	/	/	ja
/	Nieuwstraat 24	Volkel	/	/	ja
/	Antoniusstraat 15	Volkel	/	/	ja
/	Rudigerstraat 35?35A	Volkel	/	/	ja
/	Kortestraat 5A	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat	Volkel	/	/	ja
/	Lage Randweg 32	Uden	/	/	ja
/	Oudedijk 18	Odiliapeel	/	/	ja
/	Wezelstraat 17	Volkel	/	/	ja
/	Oosterheidestraat 7	Volkel	/	/	ja
/	Maaymanseweg 23	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 35	Volkel	/	/	ja
/	Eiment 15	Volkel	/	/	ja
/	Wislaan 161	Uden	/	/	ja
/	Aert Willemstraat 30	Volkel	/	/	ja
/	?	Volkel	/	/	ja
/	Nieuwstraat 5	Volkel	/	/	ja
/	Kloosterstraat 17	Volkel	/	/	ja
/	Reestraat 38	Volkel	/	/	ja
/	Marterstraat 5	Volkel	/	/	ja
/	Biesthoekstraat 6	Volkel	/	/	ja
/	Annahof 39	Volkel	/	/	ja
/	Antoniusstraat 2A	Volkel	/	/	ja
/	Wezelstraat 3	Volkel	/	/	ja
/	Eeuwsels 39	Volkel	/	/	nee
/	Kloosterstraat 30	Volkel	/	/	ja

Verslag

Datum : 18 september 2023
Onderwerp : Planontwikkeling Dierenparkje Volkel

Aanwezig: De heer [REDACTED] (bewoner Kloosterstraat [REDACTED])
Mevrouw [REDACTED] (bewoner Kloosterstraat [REDACTED])
De heer [REDACTED] (Ontwikkelaar Area)

Ter kennisgeving: De heer [REDACTED] (Projectleider gemeente Maashorst)

Algemeen

Area is op dit moment bezig met de ontwikkeling van 18 appartementen en 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen op het locatie van het huidige Dierenparkje en de duivenvereniging aan de Kloosterstraat in Volkel. De woning aan de Kloosterstraat [REDACTED] is een van de overburen. Een rede voor Area om de bewoners extra mee te nemen in de planontwikkeling als onderdeel van de omgevingsdialoog. Op 15 juni heeft er een eerder overleg plaats gevonden. Toen besproken acties zijn opgepakt en worden in dit overleg besproken.

[REDACTED] geeft aan dat de verplaatsing het wijzigen van de bestemming, het verplaatsen van het Dierenparkje en de duivenvereniging en het inrichten van de openbare ruimte een aangelegenheid is van de gemeente. Dit verslag zal [REDACTED] daarom ook delen met de gemeente Maashorst als onderdeel van de omgevingsdialoog.

• Zon

Area heeft een bezonningsstudie uit laten voeren. Hieruit blijkt dat de inval van zonlicht niet verslechterd door het plan. De impact van de aanwezige bomen blijkt bepalend. [REDACTED]

[REDACTED] geeft aan dat hij het jammer vindt dat hij de zon na realisatie van de nieuwbouw niet meer ziet opkomen. Omdat deze vroeg achter het gebouw schuilt. [REDACTED] geeft aan dit te beamen. Een eventueel voorgestelde verplaatsing van het pand naar achteren is hiervoor geen oplossing. Dit wordt beaamd door [REDACTED]

• Inkijk

Area heeft impressies op laten stellen vanaf de balkons richting de woning aan de Kloosterstraat [REDACTED]. De inkijk is aanwezig vanuit slechts enkele appartementen [REDACTED] biedt aan om de mogelijkheid te onderzoeken om evt. een extra boom te plaatsen om inkijk weg te halen. [REDACTED] geeft aan deze vraag door te leggen naar de gemeente als verantwoordelijke voor de inrichting van de openbare ruimte.

- *Bomen*

Het is wenselijk om zo min mogelijk bomen te verwijderen binnen het plangebied en om de bomen die alsnog moeten worden verwijderd te verplaatsen als dit kan. [redacted] geeft aan hier binnen het plan zoveel mogelijk rekening mee te houden en zal de vraag ook doorleggen naar de gemeente. De intentie is dat de bomen die direct tegenover de woning van [redacted] staan in ieder geval blijven staan. Deze bomen staan aangegeven op een situatietekening die in het overleg is besproken en na 10 oktober a.s. met [redacted] zal worden gedeeld.

- *Speelvoorzieningen*

Op dit moment is de locatie een ontmoetingsplek voor iedereen uit Volkel. Zowel jong als oud. [redacted] vindt het jammer als dit verloren gaat. [redacted] geeft aan dat in de plannen een vorm van ontmoeten nog kan worden opgenomen. Bijvoorbeeld kleine speeltoestellen of voorzieningen voor ouderen. [redacted] geeft aan hier binnen het plan zoveel mogelijk rekening mee te houden en zal de vraag ook doorleggen naar de gemeente.

- *Bereikbaarheid Forelstraat*

[redacted] maakt zich zorgen over het vrachtverkeer dat via de Forelstraat levert aan de st. Anthoniushof en Brabantzorg. De weg is erg smal. Zeker als in de toekomst ook bewoners van de nieuwbouw gebruik gaan maken van de Forelstraat. [redacted] geeft aan deze zorg door te leggen naar de gemeente. Als verantwoordelijke voor de inrichting van de openbare ruimte.

- *Activiteiten dorpspark*

[redacted] geeft aan zich zorg te maken of woningbouw op de locatie de mogelijkheden voor evenementen in de het dorpspark bemoeilijkt. Denk o.a. aan de jaarlijkse zeskamp. [redacted] verwacht geen problemen te verwachten. In de plannen wordt er al rekening gehouden met de gevolgen van deze evenementen en het zijn evenementen die maar enkele keren per jaar plaats vinden. Mogelijke geluidsoverlast in de woning proberen door voldoende geluidwering te voorkomen. Gorts geeft aan deze zorg door te leggen naar de gemeente.

- *Bedrijfsactiviteiten*

Binnen het bestemmingsplan heeft de woning Kloosterstraat [redacted] gedeeltelijk de bestemming detailhandel. [redacted] maakt zich zorgen dat na de realisatie van de 22 woningen op termijn de kans bestaat dat de bestemming detailhandel verloren gaat. [redacted] geeft aan dat hij deze kans als nihil inschat uitgaande van de huidige bedrijfsactiviteiten en omdat Area straks eigenaar is van de woningen.

Op 10 oktober a.s. vindt er een omgevingsdialoog plaats voor alle belanghebbenden in buurthuis de Schakel. Aanvang 19.30 uur. De uitnodiging hiervoor wordt nog verstuurd. Na 10 oktober zullen de gepresenteerde stukken ook vrij worden gegeven.

[illegible]



DorpsraadVolkel

[illegible]



Reactie 'Ontwikkeling Dierenparkje Volkel'

Naam	
Organisatie*	
Adres	
Woonplaats	

** Indien van toepassing*

Reactie

We verzoeken u het formulier uiterlijk vrijdag 20-10 a.s. te mailen naar rgorts@areawonen.nl of ignat.martens@gemeentemaashorst.nl.