
Notulen

onderwerp Verslag omgevingsdialoog 25 juni 2020
opgesteld door [REDACTED]

datum 16 juli 2020
referentie 193519_N_WLS_0027
projectnummer 193519
locatie De Leenhoef,
Steenselseweg 8a
Knegsel

Versie 2

In deze versie zijn opmerkingen verwerkt van omwonenden op versie 1 van het verslag (d.d. 2 juli 2020), alsmede aanvullende afspraken met omwonenden.

Agenda

1. Introductie
2. Aanwezigen
3. Toelichting op het plan
4. Reacties omwonenden op het plan
5. Gebeurtenissen na de omgevingsdialoog

Bijlagen

BIJLAGE 1 – Locaties omwonenden

BIJLAGE 2 – Uitgereikt verkavelingsvoorstel

BIJLAGE 3 – Uitnodiging omgevingsdialoog

BIJLAGE 4 – Presentielijst Omgevingsdialoog

1. Introductie

In November 2019 zijn de broers [REDACTED] (verder “initiatiefnemers”) eigenaar geworden van locatie “Vessemseweg 2 en 2a te Knegsel”, betreffende het woonhuis, tankstation, bedrijfsopstallen en omliggende grond (groot ca 12.000 m²).

Initiatiefnemers zijn voornemens om de grond en bedrijfsopstallen te saneren en te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen en hebben daartoe een plan laten uitwerken door Compositie 5 stedenbouw bv te Breda. Dit plan voorziet in de toevoeging van zes nieuwe woningen, waarvan twee zullen worden gerealiseerd door middel van de regeling ruimte-voor-ruimte van de Provincie Noord-Brabant. De initiatiefnemers gaan zelf in deze ruimte-voor-ruimte woningen wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en eveneens als burgerwoning in gebruik genomen.

Aangezien het plan niet geheel past binnen de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen is het in de vorm van een formeel principeverzoek voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het College heeft op 1 oktober 2019 een positief principebesluit genomen en aangegeven dat, onder voorwaarden, medewerking kan worden verleend aan het planvoornemen. Ook de Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven in beginsel positief te staan tegenover het plan. Een nieuw bestemmingsplan dat realisatie van het plan mogelijk maakt is inmiddels in voorbereiding. Het streven is om dit binnen 2 maanden in procedure te kunnen brengen.

Aan de hand van een omgevingsdialoog willen de initiatiefnemers de direct omwonenden de gelegenheid bieden om hun bevindingen over het planvoornemen kenbaar te maken, zodat hier rekening mee gehouden kan worden. Op 6 juni 2020 heeft [REDACTED] de uitnodigingen persoonlijk overhandigd aan alle genodigden. De dialoog is gehouden op 25 juni 2020 te Knegsel.

2. Aanwezigen

- Omwonenden
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- Stedenbouwkundige en planoloog bij Compositie 5 stedenbouw bv:
 - [REDACTED]

- Initiatiefnemers

- [REDACTED]
- [REDACTED]

De locaties van de woningen van de omwonenden zijn weergegeven in BIJLAGE 1.

3. Toelichting op het plan

Na een korte introductie door [REDACTED] heeft [REDACTED] het plan toegelicht aan de hand van een aantal afbeeldingen op het projectorscherm, waaronder het verkavelingsvoorstel, dat ook op voorhand aan eenieder is uitgereikt (BIJLAGE 2). Tevens zijn de concept verbeelding en het concept landschappelijk inpassingsplan gepresenteerd.

[REDACTED] heeft een korte toelichting gegeven op de gemeentelijke en provinciale kaders en de voorgestelde ontsluiting, verkaveling, posities, vormgeving en hoogtes van de nieuw te bouwen woningen. De ruimte-voor-ruimtewoningen krijgen een nokhoogte van maximaal 7 meter. De overige 4 percelen worden als bouwkavels verkocht ten behoeve van vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

Uitgangspunt in het plan is het behoud van zo veel als mogelijk van het bestaande groen, dit groen op te waarderen en in te passen in de landschappelijke inpassing aan de noord- en westzijde van het plangebied. De strook met landschappelijke inpassing kan tevens fungeren als ecologische verbinding tussen enerzijds de bospercelen ten zuiden van de Vessemseweg en anderzijds het bosgebied ten oosten van het plangebied, waarin ook de bestaande bosvilla's zijn gelegen.

Door het plan zal de huidige bedrijfsbestemming van ca 3.000 m² op het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden verwijderd, tezamen met de daarbij behorende risicocontour van de aanwezige ondergrondse LPG-installatie. Door het verwijderen van het tankstation zal de verkeersdrukke afnemen en zal er een veiligere situatie ontstaan wat betreft het voorliggende fietspad. Dit fietspad zal worden aangepast zoals aangegeven op het verkavelingsvoorstel.

4. Reacties omwonenden op het plan

- [REDACTED]:
 - [REDACTED] benoemt de bestemmingsplannen die momenteel van toepassing zijn op het plangebied ('Buitengebied 2017' en 'Kom Knegsel') en de invloed van de risicocontour van de lpg-installatie op het aangrenzende bestemmingsplan 'Herziening woonbos'. [REDACTED] zal in het nieuwe bestemmingsplan ingaan op de vigerende bestemmingsplannen.

- [REDACTED] vraagt hoe het plan past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie d.d. 6 november 2019. De toets aan het gemeentelijke beleid zal door [REDACTED] worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- [REDACTED] geven aan dat voor hen niet duidelijk is wat het betekent dat de gemeente akkoord is met het plan en interpreteren dat er vanuit de gemeente maar één voorwaarde is gesteld: De bedrijfsbestemming en dus ook het tankstation moeten verdwijnen. Feit is echter dat geen sprake is van slechts één enkele voorwaarde waar het plan aan zou moeten voldoen. In planologisch opzicht zijn er al tal van voorwaarden vanuit het relevante beleid en milieu waaraan het plan wordt getoetst. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, in de regels wordt e.e.a. waar nodig publiekrechtelijk geborgd. Verder zullen er in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente voorwaarden worden gesteld aan (de uitvoering van) de plannen.
- [REDACTED] willen benadrukken dat hun belang bij de planontwikkeling erin zit dat zij, behalve bewoners van de woning aan de [REDACTED], tevens eigenaar zijn van de percelen met nummers [REDACTED].
- [REDACTED] geven aan dat hoge nieuwe beplanting aangrenzend aan hun percelen "[REDACTED]" en "[REDACTED]" voor hen niet werkbaar is. Door de hoge bomen van de ecologische verbindingzone ontstaan problemen met schaduw op die percelen, waardoor de recent aangelegde moestuin, insecten/bloemenberm, vogelstruiken en andere beplanting zich niet kunnen ontwikkelen. Afgezien van die impact leidt het plan volgens [REDACTED] ook direct tot een nodeloze waardedaling van die percelen. Een verbindingzone in aanvulling op het reeds door de familie [REDACTED] aangelegde kan ook met een aanplant van struiken van verschillende soorten worden gerealiseerd. Initiatiefnemers geven aan dat ze zich kunnen vinden in een verbindingzone met waar mogelijk lagere beplanting en zullen hierover nader in overleg gaan. [REDACTED] benadrukt dat het ecologische en landschappelijke doel van de verbindingzone daarbij echter niet in het geding mogen komen.
- [REDACTED] willen graag weten wat er zal gebeuren met het hekwerk tussen de percelen. Initiatiefnemers en familie [REDACTED] zullen hierover nader in overleg gaan.
- [REDACTED] verzoeken om geen nieuwe eikenbomen te planten in verband met (toekomstige) overlast door de eikenprocessierups. Volgens [REDACTED] kan in het voorgestelde beplantingsplan de zomereiken worden vervangen door een andere inheemse boomsoort zoals berken, esdoorns of wintereik. Dit zal conform worden aangepast.
- [REDACTED] verzoeken om het concept beplantingsplan en concept plankkaart te mogen ontvangen en [REDACTED] zal dat toemailed.

- [redacted] vraagt waar hij de milieurapporten van de bodem, het tankstation en de asbest kan vinden en wie toezicht houdt op de sanering van het plangebied. Initiatiefnemers geven aan dat de gemeente toezicht houdt op de sanering en [redacted] geeft aan dat de rapporten voor eenieder beschikbaar zullen komen bij de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- [redacted] geeft aan dat hij een vraag heeft neergelegd bij de gemeente inzake de gevolgde procedure (principeverzoek) door initiatiefnemers en dat hij nog in afwachting is op het antwoord van de gemeente.
- [redacted]:
 - [redacted] geven aan dat ze eigenlijk geen echte bezwaren zien tegen het voorgestelde plan.
 - [redacted] verzoeken om het beplantingsplan te mogen ontvangen en [redacted] zal dat toesturen.
- [redacted]:
 - [redacted] geven aan dat de voorgestelde positionering van de noordoostelijke nieuwe woning ongewenst is, omdat het voor hen mogelijk zonlicht zal wegnemen en omdat het hun uitzicht in westelijke richting zal belemmeren. Een andere positionering van deze nieuwe woning kan echter weer gevolgen hebben op het uitzicht van familie [redacted] en derhalve zullen initiatiefnemers hierover in nader overleg gaan met zowel [redacted] als [redacted].
 - Ook [redacted] verzoeken om geen nieuwe eikenbomen te planten in verband met (toekomstige) overlast door de eikenprocessierups. Volgens [redacted] kunnen in het voorgestelde beplantingsplan de zomereiken worden vervangen door een andere inheemse boom. Dit zal conform worden aangepast.
- [redacted]:
 - [redacted] geven aan dat ze bang zijn dat hun uitzicht in westelijke richting zal worden belemmerd door een nieuwe woning en door de aanplanting van hoge nieuwe bomen aan de noordzijde van het plangebied. Initiatiefnemers zullen hierover in nader overleg gaan met [redacted] als [redacted].
- [redacted]:
 - [redacted] geven aan dat ze eigenlijk geen echte bezwaren zien tegen het voorgestelde plan, maar willen graag om privacy-redenen weten wat er zal gebeuren met de huidige stenen muur (erfafscheiding). [redacted] gaf aan dat hij de muur niet zal afbreken en dat hij verwacht dat ook toekomstige bewoners van de twee nieuw te bouwen woningen aan de oostzijde van het plan gesteld zullen zijn op hun

privacy en een erfafscheiding zullen willen. [REDACTED] stelt het wel op prijs om dit nader te bespreken tijdens een een-op-een gesprek.

[REDACTED] geeft tenslotte aan dat hij op korte termijn nogmaals bij alle omwonenden langs zal gaan om te vragen of er nog aanvullende vragen of opmerkingen zijn.


5. Gebeurtenissen na de omgevingsdialoog

[REDACTED] heeft de gevraagde documenten aan de betreffende omwonenden verstrekt en heeft met alle omwonenden aanvullend op de omgevingsdialoog één-op-één gespreken gevoerd. De uitkomsten daarvan staan hieronder toegelicht:

- [REDACTED]:
De initiatiefnemers hebben een alternatief beplantingsplan laten opstellen inzake de groene verbindingszone ("Zone 3"). [REDACTED] hebben kenbaar gemaakt dat dit alternatief voor hen een werkbaar alternatief is en dat het hun bezwaren wegneemt. Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat eikenbomen zijn verwijderd uit het beplantingsplan teneinde (toekomstige) overlast door de eikenprocessierups te voorkomen.
- [REDACTED]:
[REDACTED] hebben hun voorkeur geuit voor het aanleggen van hoge beplanting aan de westzijde van de groene verbindingszone ("Zone 3"). Initiatiefnemers kunnen aan dit verzoek gehoor geven.
- [REDACTED]:
Met zowel [REDACTED] is een andere positionering van de noordoostelijk gelegen ruimte-voor-ruimtewoning overeengekomen alsmede het uitsluiten van het realiseren van bijgebouwen bij die woning binnen een strook vanaf de gedeelde perceelsgrenzen.
- [REDACTED]:
Geen aanvullende opmerkingen anders dan reeds beschreven in de notulen.

BIJLAGE 1 – Locaties omwonenden



 = Herontwikkeld gebied

-  = 
-  = 
-  = 
-  = 
-  = 

BIJLAGE 2 – Uitgereikt verkavelingsvoorstel



BIJLAGE 3 - Uitnodiging omgevingsdialoog

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog
Locatie dialoog: Gemeenschapshuis "de Leenhoef" in Knegsel
Datum dialoog: donderdag 25 juni vanaf 19:00 uur

6 juni, 2020

Geachte buurtbewoner,

Vorig jaar zijn wij eigenaar geworden van "Vessemseweg 2 en 2a te Knegsel", betreffende het woonhuis, tankstation, bedrijfsopstallen en omliggende grond.

Wij zijn broers en echte Knegselnaren en we wonen een stukje verderop naast elkaar aan Het Groen 4b en 4c.

Wij zijn voornemens om de grond en opstallen te saneren en te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van in totaal 6 nieuwe woningen. In dat kader zouden we graag, tezamen met onze stedenbouwkundige [REDACTED] onze plannen aan de omliggende buurt willen toelichten. Wij willen jullie daartoe uitnodigen op **donderdag 25 juni vanaf 19:00** bij Gemeenschapshuis "de Leenhoef" aan de Steenselseweg 8a te Knegsel.

Uiteraard zullen tijdens deze bijeenkomst de corona-regels worden nageleefd en het bijwonen is geheel vrijblijvend.

Indien u niet aanwezig kunt zijn willen we u verzoeken om even af te melden. De betreffende contactgegevens daartoe staan hieronder vermeld.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Correspondentieadres: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Mob. [REDACTED]

BIJLAGE 4 – Presentielijst Omgevingsdialoog

Betreeft: Presentielijst omgevingsdialoog – Herontwikkeling Vessemseweg 2/2a Kneegsel
Datum: 25 juni 2020
Locatie: Gemeenschapshuis "De Leenhoef", Steenselseweg 8a Kneegsel

Naam	Adres	e-mail adres	telefoon	Paraaf aanwezigheid
