



VAN STEENSEL CONSULTANTS BV consulting & projectmanagement

Kort verslag van het Omgevingsoverleg inzake het project Nieuwbouw 2 woningen aan de Putterstraat te Vessem, gehouden op 24 maart 2022 ten huize van een van de initiatiefnemers, Wilhelminalaan te Vessem.

Inleiding:

Bij schrijven van 7 maart 2022 dat in de omgeving van het plangebied huis-aan-huis is bezorgd, zijn de omwonenden uitgenodigd voor het buurtoverleg.

Aanwezig zijn:

8 omwonenden

Alsmede de initiatiefnemers dhr. en mevr. Van Rooij, de hr. Eeftink, en de projectmanager Hans van Steensel.

HSL heet iedereen welkom en geeft in het kort aan wat het doel is van de bijeenkomst en wat de aanleiding is tot het voorliggend initiatief. Hij stelt de aanwezigen voor dat vanwege het beperkte gezelschap vragen en opmerkingen gerust tussendoor gesteld kunnen worden.

Hij begint met het voorstellen van de beide initiatiefnemers en van zichzelf en geeft vervolgens aan dat wij de burens in een vroegtijdig stadium willen informeren omtrent de plannen. Dat heeft tot voordeel dat er bij de uitwerking nog met eventuele suggesties uit de buurt rekening kan worden gehouden, het nadeel is dat we nog geen mooie uitgewerkte plaatjes kunnen laten zien om te tonen hoe het er precies uit gaat zien.

De initiatiefnemers hebben het voornemen voor zichzelf c.q. hun kinderen een woning te bouwen aan de Putterstraat, op het achterste deel van de grote achtertuinen van de woningen aan de Wilhelminalaan.

HSL laat aan de hand van een presentatie (zie bijlage) zien wat de huidige bestemming is van de desbetreffende percelen en de directe omgeving: daaruit blijkt dat voor het initiatief een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Om de haalbaarheid van een dergelijke wijziging te onderzoeken hebben we in eerste instantie een stedenbouwkundige analyse gemaakt aan de hand van de historische ontwikkeling van de omgeving, van de rooilijnen, nokrichtingen, goot- en nokhoogtes, groenstructuren en nabij gelegen mogelijke belemmeringen zoals de molen en enkele bedrijfsbestemmingen. Hij toont aan de hand van de presentatie aan wat de bevindingen zijn.

Daaruit is gebleken dat er geen belemmeringen te verwachten zijn en dat het initiatief past in de trend van verstedelijking en inbreiding.

Vervolgens is een plan gemaakt dat qua korrelgrootte en maatvoering (1,5 bouwlaag) goed past bij de woningen in de omgeving. Hij toont aan de hand van de beelden in de presentatie aan hoe de woningen enigszins “vertand” – net als de bestaande woningen – worden gepositioneerd ten opzichte van de Putterstraat. De goot- en nokhoogte worden bepaald op maximaal 5 respectievelijk 8 meter.

Een omwonende vraagt waarom de ene woning met de nokrichting parallel en de andere haaks op de Putterstraat staat. HSL geeft aan dat dit op basis van het stedenbouwkundig advies is gedaan, waarschijnlijk om aan te geven dat hier sprake is van een beëindiging van het driehoekig pleintje.

Dezelfde omwonende vraagt dit mede omdat in dat geval er waarschijnlijk dakkapellen komen die uitzicht bieden op zijn perceel. HSL antwoordt dat dit bij een parallelle woning ook zou gebeuren maar dan met slaapkamerramen in de naar zijn perceel gekeerde topgevel.

Een omwonende vraagt aandacht voor het feit dat zich op zijn schuur zonnepanelen bevinden. HSL zegt toe na te gaan wat de eventuele schaduwprojecties zouden zijn van de te bouwen woning en daarmee zo mogelijk rekening te houden bij de uitwerking van de plannen.

Een omwonende vraagt of een dergelijk initiatief ook op haar perceel zou kunnen plaats vinden: daarop is echter niet zomaar een antwoord te geven: dat hangt af van ligging en grootte van het perceel. Zij vermeldt dat haar perceel over twee huisnummers beschikt waarvan een wordt gebruikt voor detailhandel. HSL antwoordt dat de bestemming van het perceel eenduidig Wonen is. Hij verwijst wat dat betreft naar de gemeente.

Een omwonende vraagt nog naar de huisnummering van de nieuwe woningen omdat de huidige nummering al zo onduidelijk en verwarrend is: dat blijkt echter een zaak van de gemeente. De initiatiefnemers hebben daar geen enkele invloed op.

De procedure en de verdere planning:

Nadat alle vragen en opmerkingen met betrekking tot het bouwplan beantwoord zijn, meldt HSL nog dat een en ander momenteel wordt uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat met alle bijbehorende milieudeelonderzoeken wordt aangeboden aan de gemeente.

Tegelijkertijd gaan de initiatiefnemers werken aan de uitwerking van de bouwplannen ten behoeve van de vergunningaanvragen.

De verwachting is dat de gemeente het ontwerp -bestemmingsplan in de komende zomer ter visie zal leggen. In die periode kunnen mensen zienswijzen indienen.

Daarna volgt de vaststellingsprocedure door de Raad in het najaar van 2022 en als alles mee zit kan het project eind 2022 in uitvoering worden genomen.

Nadat alle vragen zijn beantwoord, sluit HSL de bijeenkomst onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun komst. Hij zegt toe een verslag van het overleg met de bijbehorende presentatie aan de aanwezigen toe te mailen.

Bladel, 25 maart 2022
HSL