

Verslag omgevingsdialoog Dr. Abraham Kuiperlaan te Veghel

Informatieavond omwonenden 16 mei 2019

Inleiding

Op donderdagavond 16 mei 2019 heeft van 18.00 tot 20.00 uur een inloopavond plaatsgevonden in het kader van de beoogde herontwikkeling op de hoek van de Dr. Abraham Kuiperlaan en de Groen van Prinstererlaan te Veghel. De avond heeft plaatsgevonden bij Wijkvereniging Veghel-Zuid aan de Witte de Withstraat 24 op korte afstand tot het plangebied.

Opkomst

De direct omwonenden hebben voor deze informatieavond een persoonlijke uitnodiging toegestuurd gekregen (de uitnodiging is bijgevoegd als bijlage 1). Direct aan het plangebied grenzen 23 adressen. Deze adressen hebben dan ook een uitnodiging gekregen. Op onderstaande afbeelding is aangegeven welke van deze adressen aanwezig waren tijdens de informatieavond. Uiteindelijk zijn ook de bewoners aan de Professor Oppenheimstraat 11 en 13 binnen komen lopen. De bewoners aan de Professor Oppenheimstraat 17 hebben zich telefonisch afgemeld en hebben verzocht de informatie per email aan hen toe te sturen.



Figuur 1: Uitnodigingen en aanwezigheid omwonenden

In totaal hebben 25 mensen vanuit 14 adressen de informatieavond bezocht. Daarmee is de opkomst goed te noemen.

Inhoud

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een perceel aan de Dr. Abraham Kuiperlaan te Veghel en heeft daarmee gevolgen voor de directe omgeving. Het gebruik als sportschool zal ter plaatse worden gewijzigd ten behoeve van de beoogde realisatie van 29 appartementen. De huidige sportschool is echter nog als zodanig in gebruik en het contract met de exploitant is aflopende.

Aan de hand van de presentatie zoals opgenomen in bijlage 2 van dit verslag zijn de omwonenden geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling.

Aangegeven is dat het planvoornemen zich in het beginstadium bevindt. De gemeente Meierijstad vraagt initiatiefnemers om een verslag van de omgevingsdialoog aan het principeverzoek toe te voegen. Deze informatieavond is een eerste stap in het proces om te komen tot herontwikkeling. Benadrukt is dat er op dit moment nog niet duidelijk is of de gemeente medewerking wil verlenen aan dit initiatief.

Vervolgens zijn de in het vervolg te nemen stappen uitgelegd. Indien principemedewerking door de gemeente wordt toegezegd, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het concept planvoornemen zoals tevens verwoord in het principeverzoek is vervolgens toegelicht aan de hand van de gehanteerde uitgangspunten.

Verder is aangegeven dat de herontwikkeling ter plaatse strategische ontwikkellocatie aansluit bij het gemeentelijke beleid. Wel zullen er te zijner tijd nog enkele onderzoeken moeten worden uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te onderbouwen. Tot slot is een grove planning van het vervolg aan de omwonenden gepresenteerd.

Reacties

Hieronder zijn de reacties van de omwonenden op de beoogde herontwikkeling samengevat:

- Met name de bewoners van de Dr. Abraham Kuiperlaan zijn blij met de herontwikkeling van het plangebied. Zij ervaren op dit moment veel parkeeroverlast op de piekuren van de sportschool. De aanwezige parkeerplaats aan de achterzijde van de sportschool wordt niet gebruikt. Parkeren door bezoekers aan de sportschool vindt plaats op de rijbaan van de Dr. Abraham Kuiperlaan en in de daar aanwezige parkeervakken.
In reactie daarop geeft initiatiefnemer aan dat men er vertrouwen in heeft dat door de realisatie van in totaal 53 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeeroverlast zou hiermee opgelost moeten zijn.
- Zowel de bewoners aan de Dr. Abraham Kuiperlaan als de Professor Oppenheimstraat ervaren daarnaast op enkele momenten, en met name als de deuren van de sportschool worden opengezet, geluidsoverlast door muziek of de omroepinstallatie die tijdens lessen wordt gebruikt.
Met de herontwikkeling naar appartementen wordt die overlast teniet gedaan.
- De herontwikkeling naar een woonfunctie wordt over het algemeen als positief ervaren. De realisatie van woningen ter plaatse is ook geen nieuw plan. Eerder zijn plannen voor zowel een appartementencomplex als voor grondgebonden woningen aan veel van de omwonenden gepresenteerd.

De eerdere plannen voor de grondgebonden woningen zijn bij initiatiefnemer bekend. Eerdere plannen voor appartementen op deze plek zijn niet bekend.

- Verschillende omwonenden hebben hun zorgen uitgesproken over de bouwhoogte van 9 meter en de invloed die dat heeft op de privacy (inkijk) op hun percelen. Op dit moment is er vanuit het plangebied geen sprake van inkijk en wordt de privacy gewaarborgd door de aanwezigheid van het aanwezige groen.

De bouwhoogte is mede tot stand is gekomen aan de hand van een stedenbouwkundige analyse van de omgeving. De beoogde goot- en bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogten van de woningen aan de Dr. Abraham Kuyperlaan.

Niet iedereen kan zich hierin vinden. Over het algemeen wordt een bouwhoogte van circa 6 meter hoog als ruimtelijk en stedenbouwkundig acceptabel gezien.

- Het perceel 5498 maakt ook onderdeel uit van het plangebied en wordt heringericht als parkeerterrein. Dit perceel heeft momenteel een groene invulling door het gebruik als tuin bij de woning aan de Professor Oppenheimstraat 15. Aangegeven wordt dat hier hopelijk een groene invulling voor terug komt.

De concrete invulling van het plangebied ten aanzien van groen dient nog nader uitgewerkt te worden. Ook de wijze waarop groen een bijdrage kan leveren aan de inpassing van de appartementen, ook met het oog op privacy, zal onderdeel uitmaken van deze nadere uitwerking.

- In verband met de huidige ervaringen (het parkeerterrein aan de achterzijde van de sportschool wordt niet gebruikt) zijn er ook omwonenden die zich zorgen maken over het gebruik van het beoogde parkeerterrein. Meegegeven wordt dat er ook aan de achterzijde van de appartementen een toegang tot het complex moet worden gecreëerd. Daarmee wordt het gebruik van deze parkeerplaats gestimuleerd.

Nadere uitwerking zal plaatsvinden met het oog op de stimulatie van het gebruik van het parkeerterrein. Dit zal gebeuren door goed te kijken naar de ontsluiting van het parkeerterrein maar de realisatie van een achteringang zal hierbij zeker ook bestudeerd worden.

Tot slot

De omwonenden hebben aangegeven graag op de hoogte te blijven van de ontwikkeling. Toegezegd is dat de presentatie en het verslag van de informatieavond aan de aanwezigen zal worden toegestuurd. Daarnaast zullen de omwonenden te zijner tijd op de hoogte wordt gesteld van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders. Bij een positief besluit zullen de omwonenden gedurende het proces op relevante momenten op de hoogte worden gehouden van de voortgang.



BRIEFNUMMER
185.19/ESK

AFZENDER
ing. R.B.P. Verkooijen
T 040 30 32 313

DATUM
Eindhoven, 24 april 2019



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

040 402 27 34
BTW: NL007110923B01
INFO@RHO.NL

TORENALLEE 20
GEBOUW VideoLab, 7E VERD
5617 BC EINDHOVEN

IBAN: NL67RABO0136724132
BIC: RABONL2U
KVK: 24153691

Aan de bewoners van
adres
postcode/woonplaats

ONDERWERP
Informatieavond woningbouw t.p.v. Sportstudio Rob van Dijk (44001609.20181627)

Geachte omwonende,

Hierbij ontvangt u een persoonlijke uitnodiging voor de informatieavond met betrekking tot de woningbouwplannen ter plaatse van Sportstudio Rob van Dijk aan de Dr. Abraham de Kuiperlaan 36 in Veghel.

De huidige grondeigenaar, de firma Bodem & Ontwikkeling, is voornemens om ter plaatse van het betreffende perceel woningbouw te realiseren. Men wil u echter in een zo vroeg mogelijk stadium informeren over de beoogde ontwikkeling. In dat kader is een informatieavond gepland op donderdag 16 mei 2019 van 18:00 tot 20:00 uur in het Wijkcentrum Veghel-Zuid aan de Witte de Withstraat 24.

Onderwerp : Informatieavond Woningbouw t.p.v. Sportstudio Rob van Dijk
Locatie : Wijkcentrum Veghel-Zuid, Witte de Withstraat 24 te Veghel
Tijd : 18:00 uur tot 20:00 uur

Met vriendelijke groeten,
Namens de Firma Bodem & Ontwikkeling

Rob Verkooijen
Rho adviseurs voor leefruimte



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Omgevingsdialoog

1^{ste} stap om te komen tot gebiedsontwikkeling.

“De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ontwikkelaar en gemeente het plan verder gaan uitwerken. Tijdens de omgevingsdialoog worden ook de belangen uit de omgeving opgehaald.”



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Stappen om te komen tot herontwikkeling van de locatie:

1. Omgevingsdialoog 16 mei 2019
2. Indienen principeverzoek (inclusief verslag omgevingsdialoog)
3. Principebesluit gemeente Meierijstad (wel of geen medewerking of medewerking onder voorwaarden)
4. Herziening bestemmingsplan



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Indienen Principeverzoek

Na indienen van het principeverzoek door initiatiefnemer neemt het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken een besluit.

Dit wordt het principebesluit genoemd.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Herziening bestemmingsplan

(indien gemeente in principe medewerking verleend)

1. Uitwerken bouwplan
2. Uitvoeren noodzakelijke onderzoeken
3. Opstellen concept bestemmingsplan
4. Concept ontwerpbestemmingsplan incl. onderzoeken naar vooroverleginstanties (provincie, waterschap, etc)
5. Definitief ontwerpbestemmingsplan ter inzage (mogelijkheid voor indienen zienswijzen)
6. Vaststellen bestemmingsplan (mogelijkheid voor indienen beroep)



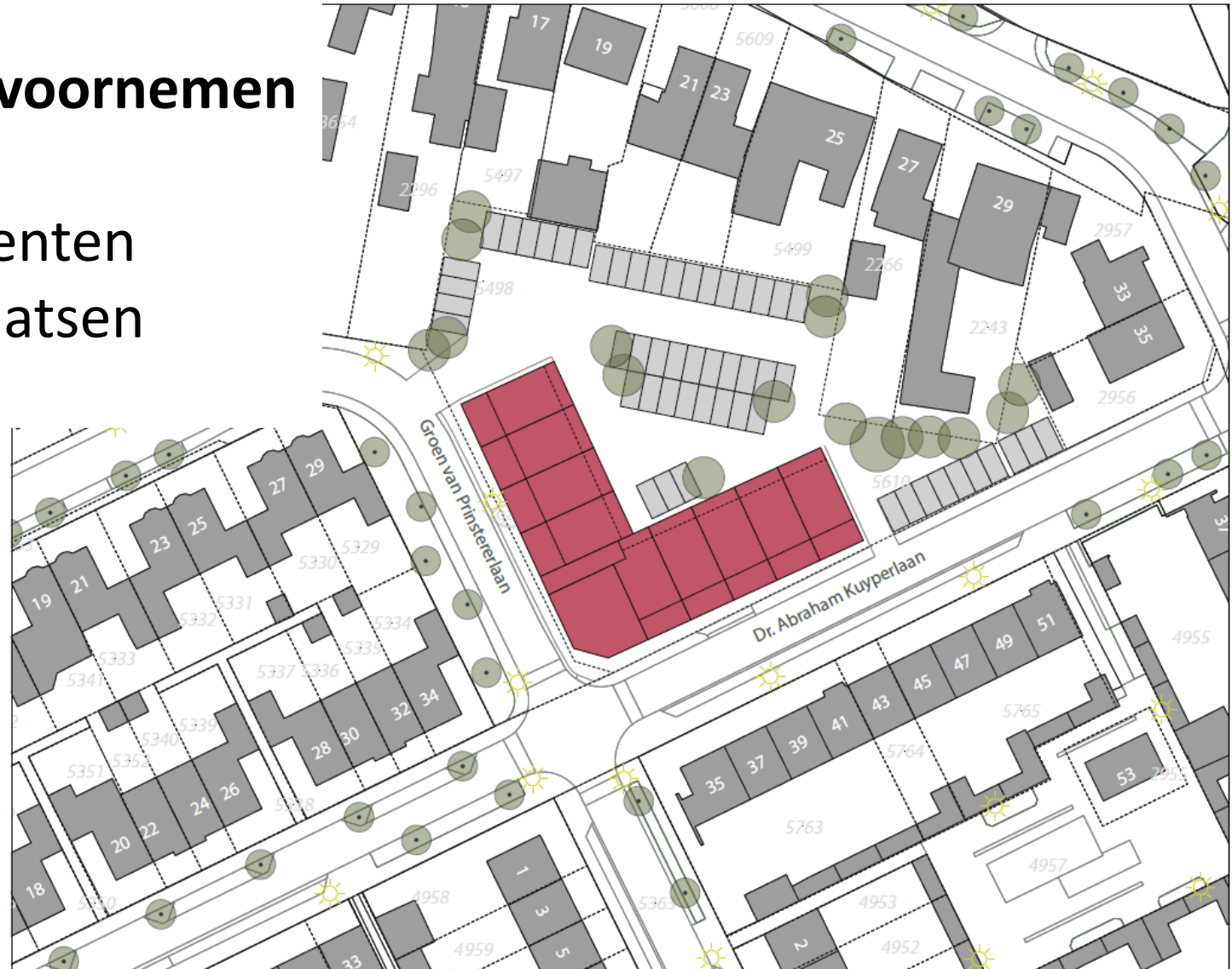
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Concept planvoornemen

29 Appartementen
53 parkeerplaatsen
(op eigen terrein)





Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Gehanteerde uitgangspunten:

- 29 Appartementen
 - 9 appartementen op begane grond
 - Op 1^e en 2 verdieping 10 appartementen
 - Appartementen op begane grond en 1^e verdieping krijgen een woonoppervlak van ca. 90 m²
 - Appartementen op 2^e verdieping krijgen een woonoppervlak van ca. 65 m²
 - Appartementen geschikt voor diverse doelgroepen
- 53 parkeerplaatsen op eigen terrein
 - Gehanteerde parkeernorm conform gemeentelijk parkeerbeleid: 1,8 parkeerplaatsen per woning
- 2 bouwlagen met een kap of setback
 - Bouwhoogte van maximaal 9 meter sluit daarmee aan op de bouwhoogten van woningen in de omgeving



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

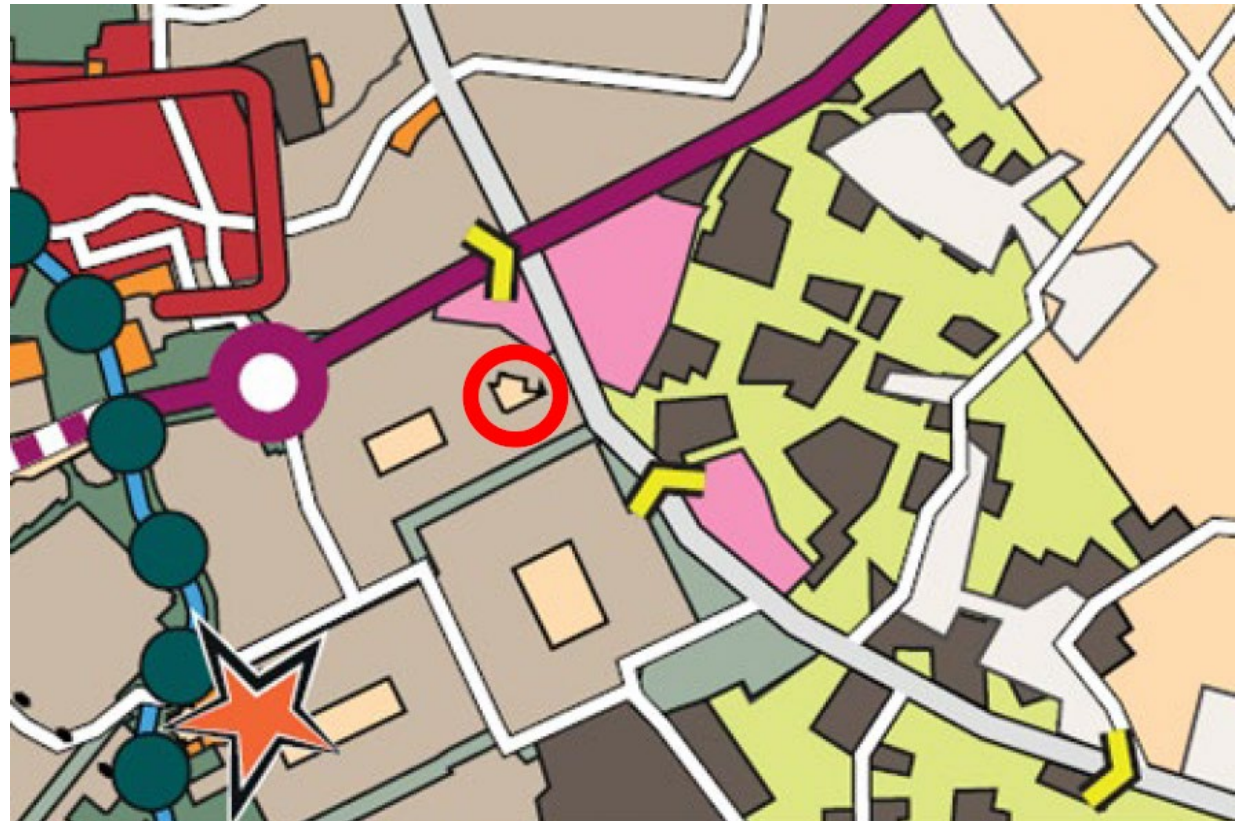


OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Planvoornemen sluit aan op gemeentelijk beleid

Structuurvisie Veghel 2030: Menu voor de toekomst

Plangebied rood omcirkeld:
“Strategische ontwikkellocatie
kern Veghel (nadere afspraken
maken over invulling, aantallen
en woningtypen)”





Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Uit te voeren onderzoeken

- Bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (geluidbelasting op gevels nieuwe wooneenheden)
- Flora en fauna onderzoek

Andere aspecten zoals milieueffectrapportage, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding en duurzaamheid zullen in het op te stellen bestemmingsplan worden verantwoord. Hiervoor zijn waarschijnlijk geen (aanvullende) onderzoeken noodzakelijk.



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



OMGEVINGSDIALOOG DR. ABRAHAM KUYPERLAAN

Vervolg

- Week 21: Verslaglegging omgevingsdialoog
- Week 21: Indienen principeverzoek
- Week 30: Principebesluit
- Week 30 t/m 38: Opstellen concept bestemmingsplan, uitwerken bouwplan en uitvoeren onderzoeken
- Eind september 2019: Concept ontwerpbestemmingsplan naar vooroverleginstanties

Naar verwachting kan dan het ontwerpbestemmingsplan in kwartaal 4 van 2019 voor eenieder ter inzage worden gelegd.