



## Verlag omgevingsdialoog bouwplan Nassastraat Aalst

---

Verlag van de Omgevingsdialoog voor bouwplan Nassastraat Aalst.

De omgevingsdialoog voor het (bouw)plan heeft plaats gevonden op 11 juli 2023. De bijeenkomst voor de omgevingsdialoog is gehouden in Gemeenschapscentrum De Pracht, De Pracht 2 in Waalre.

Namens de initiatiefnemer bouwplan waren aanwezig:

- [REDACTED] namens Op-Advies in de functie als procesbegeleider
- [REDACTED] namens De Loods architecten en adviesbureau als architect
- [REDACTED] namens AROM Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu als jurist omgevingsrecht

De bijeenkomst is gevoerd in de vorm van een inloopavond. Alle bewoners van de op bijlage 1 vermelde adressen waren uitgenodigd voor deze inloopavond. Mensen konden zowel mondeling als schriftelijk vragen stellen.

Op bijlage 3 staat aangegeven welke omwonenden de inloopavond bezocht hebben. Ook was [REDACTED], beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling, van de gemeente Waalre aanwezig.

De uitnodiging en ook de opgestuurde bijlage is terug te vinden in bijlage 2. Tijdens de inloopavond werden op diverse informatieborden het plan gepresenteerd en werden door de vertegenwoordigers van de initiatiefnemer op verzoek de plannen toegelicht.

De aanleiding voor deze omgevingsdialoog is het feit dat de initiatiefnemer (BanBouw uit Nuenen) voornemens is om aan de Nassastraat te Aalst 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen op te richten. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Aalst, sectie C, nummers 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 en 1928. De totale oppervlakte bedraagt ca. 804 m<sup>2</sup>.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst', dat is vastgesteld door de raad op 25 juni 2013 en onherroepelijk is. Met een wijzigingsplan wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

Aangezien het qua omvang een betrekkelijk klein bouwplan is en de onderliggende grondplot beperkt is bleek bij de planontwikkeling dat de mogelijkheid van diverse planscenario's beperkt waren. Met name gezien het feit dat de gemeente een nota van uitgangspunten heeft aangereikt waar de op te stellen plannen aan zouden moeten voldoen. De belangrijkste voorwaarden waren: parkeren op eigen terrein, wijze van ontsluiting van dit parkeren, maximale bouwhoogte en differentiatie in bouwprogramma en aandeel betaalbare woningen. De voorwaarden gaven maar een beperkte bandbreedte voor de planontwikkeling



Op bijlage 3 is terug te vinden wat de vragen en/of opmerkingen van de aanwezige omwonenden waren. Ook is de reactie van de initiatiefnemer op de gestelde vraag of opmerking vermeld.

Er waren geen opmerkingen die geleid hebben tot aanpassing van het bouwplan. Enerzijds omdat de geplaatste opmerkingen strijdig zijn met de uitgangspunten welke de gemeente aan de initiatiefnemer heeft aangereikt anderzijds om dat de gevraagde wijziging en/of aanpassing qua regelgeving onmogelijk bleek.

Het aantal aanmeldingen mensen die de inloopavond hebben bezocht was gezien het aantal verstuurde uitnodigingen beperkt qua aantallen.

De algemene tendens was dat men verwacht had dat er bouwplannen zouden worden ontwikkeld omdat dit het verleden ook al de nodige initiatieven waren opgestart die echter nooit verder in ontwikkeling zijn gebracht. Met uitzondering van wat opmerkingen op het opgestelde konden de meeste aanwezigen wel vinden in het opgestelde bouwplan.

De sfeer van de inloopavond was gemoedelijk en iedereen had ruim de tijd om vragen te stellen.

Op bijlage 3 staan de genoteerde opmerkingen en vragen van de mensen die de inloopavond bezocht hebben. Waar nodig staat vermeld wat de initiatiefnemer met de geplaatste opmerkingen heeft gedaan.



**BIJLAGE 1: OVERZICHT UITGENODIGDE BEWONERS/OMWONENDEN**



- Brabantiaan 1 - 3, 15 – 21, 37 – 47, 63 -73, 79, 2a-g, 4a-e, 6 a-k, 8a-d, 24-28, 28a
- Nassastraat 1, 1b, 1c, 1d, 3 – 13, 2, 2a, 2b, 2c, 4a, 4b, 4c, 4d, 4 e , 6 - 18
- Lakkerij 1, 2 -22
- Chromerij 12 – 38, 56 – 78, 96 -118, 124-126



## BIJLAGE 2: UITNODIGING EN PLANINFORMATIE

<Naam geadresseerde>

<Adres>

<Woonplaats>

Datum, 21 juni 2023

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling locatie *hoek Brabantialaan-Nassastraat in Aalst*

Beste buurtbewoner,

Graag wil BanBouw u informeren over ons voorgenomen bouwplan op de hoek van Brabantialaan en Nassastraat in Aalst.

### **Plannen**

*Het bouwplan dat we willen gaan realiseren bestaat uit 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen op de thans braakliggende locatie hoek Brabantialaan-Nassastraat.*

### **Omgevingsdialoog**

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt voor plan een wijzigingsplan opgesteld. In het kader van de "omgevingsdialoog" nodigen wij u graag uit voor een inloopbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij onze plannen toe en is er de gelegenheid om vragen te stellen aan een aantal van onze medewerkers en adviseurs. Graag vernemen wij wat u van onze conceptplannen vindt en welke vragen u eventueel heeft.

Deze inloopbijeenkomst wordt gehouden op dinsdagavond 11 juli tussen 19 en 21 uur en zal plaatsvinden in wijkcentrum Gemeenschapshuis De Pracht 2, 5583 CW Waalre. U bent van harte welkom.

### **Verslaglegging**

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke eventuele vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag. Met daarbij een motivatie waarom we dat niet hebben gedaan.



Dit verslag sturen wij op naar alle genodigden, die vervolgens 2 weken de gelegenheid krijgen te reageren op dit verslag. Vervolgens zal het verslag met eventuele reacties daarop, worden gedeeld met de gemeente. De gemeente leest het verslag, voordat zij besluit wel of geen medewerking te verlenen aan onze plannen. Let wel: de gemeente zal altijd zelfstandig onderzoek doen naar de belangen in de omgeving. En zal niet zich uitsluitend baseren op de resultaten van de omgevingsdialoog.

Omdat de omgevingsdialoog een proces is van de initiatiefnemer zal de gemeente niet richting u (inhoudelijk) reageren op de door u gemaakte opmerkingen. Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal op een later moment de wettelijke procedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven over de plannen. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van haar een reactie.

In verband met de privacy van persoonsgegevens zal alleen richting de gemeente de persoonsgegevens inzichtelijk worden gemaakt. En zal deze informatie niet met anderen worden gedeeld.

#### **Aanmelden**

Het bijwonen van deze avond is geheel vrijblijvend. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen vragen wij u zich aan- of af te melden door een e-mail te sturen naar:

██████████

#### **Schriftelijke reactie**

Kunt of wilt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk 2 weken na de bijeenkomst *van 11 juli* laten weten via bijgaand reactieformulier. Ook indien u wel aanwezig bent geweest bij de bijeenkomst, kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot een schriftelijke reactie tot 2 weken na de bijeenkomst.

#### **Status Omgevingsdialoog**

Burgemeester en wethouders maken hun eigen afweging, en doen daartoe zelfstandig onderzoek naar de belangen in de omgeving. Los en aanvullend op de resultaten van de omgevingsdialoog. Dit heeft tot gevolg dat als omwonenden tegen zijn, dat niet wil zeggen dat het initiatief per definitie niet door kan gaan. En als de omwonenden allemaal voor zijn, wil dat niet zeggen dat het initiatief per definitie wel door kan gaan.

De omgevingsdialoog verandert ook niets aan de wettelijke mogelijkheden van de deelnemers aan de omgevingsdialoog voor het indienen van een zienswijze in een bestemmingsplanprocedure of het bezwaar maken tegen een verleende omgevingsvergunning. Of een belanghebbende nu wel of niet heeft deelgenomen aan een omgevingsdialoog, heeft geen gevolgen voor zijn/ haar rechtspositie in de juridische vervolprocedure. En als een belanghebbende wel deelneemt aan een omgevingsdialoog, heeft datgene wat door die persoon is ingebracht tijdens de omgevingsdialoog,



geen gevolgen voor hetgeen deze persoon in de juridische vervolgpcedure als zienswijze of bezwaar kan indienen bij de gemeente.

**Omgevingsdialoog; start van een proces**

Een omgevingsdialoog is een eerste stap die een initiatiefnemer zet om de dialoog aan te gaan met de omwonenden over de gewenste plannen. Gaandeweg kan het initiatief dan ook veranderen. Dit kan zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog, eisen vanuit de gemeente, wettelijke eisen, een formeel inspraakmoment, besluiten van het college en/ of de raad. Daarmee is er een kans aanwezig dat het initiatief wat thans aan u wordt voorgelegd, afwijkt van datgene wat later formeel ter inzage wordt gelegd of door college/ raad wordt vastgesteld. Een dergelijke situatie is geheel inherent aan een proces wat een initiatief doorloopt en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgevingsdialoog.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

*Namens BanBouw  
Collseweg 23, 5674 TR Nuenen*

[Redacted email]@banbouw.nl  
Telefoonnummer 040-2831905

**Bijlage(n):**

- Reactieformulier herontwikkeling locatie *hoek Brabantialaan-Nassastraat Aalst*
- Ontwerp bouwplan





ban**h**ouw







ban**h**ouw






**BIJLAGE 3: GESTELDE VRAGEN en OPMERKINGEN**

<b>Bewoner:</b>	<b>Betreft:</b>	<b>Opmerking:</b>	<b>Reactie initiatiefnemer:</b>
██████████	<i>Wordt er rekening gehouden met verbouwingsoverlast?</i>		<i>De aannemer zal voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de direct omwonenden informeren over werktijden, ontsluiting bouwplaats, inrichting bouwterrein en wie de contactpersoon is tijdens de uitvoering.</i>
██████████	<i>Is er rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid?</i>		<i>Er wordt voldaan aan de eis vanuit de gemeente van 1,5pp/woning. Er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.</i>
██████████	<i>Krijgt het appartementencomplex een eigen afvalcontainer?</i>		<i>Voor het complex wordt een containerruimte voorzien.</i>
██████████	<i>Betreft het sociale huurwoningen?</i>		<i>2 appartementen dienen aangeboden te worden binnen de categorie sociale huur.</i>
██████████	<i>Wordt er op voorhand een inspectie gedaan bij de omliggende woningen t.b.v. eventuele bouwschade die kan ontstaan?</i>		<i>De aannemer die het project gaat bouwen zal voorafgaande aan de start van de bouwwerkzaamheden een inventarisatie uitvoeren, een z.g. nulmeting.</i>
██████████	<i>Wordt er rekening gehouden met uitzicht op andere appartementen, denk het plaatsen van ramen?</i>		<i>De ramen zijn geplaatst conform de eisen vanuit welstand en bouwbesluit. Ook voldoen ze aan de wettelijke eisen van het Burgerlijk Wetboek.</i>
██████████	<i>Krijgen omwonenden eventueel voorkeur op</i>		<i>Nee de initiatiefnemer heeft de vrijekeuze</i>



	<i>het kopen/huren van de nieuwbouwwoningen?</i>		<i>aan wie hij de woningen gaat verhuren.</i>
	<i>Geen vragen en of opmerkingen</i>		
	<i>Is er rekening gehouden met eerder opgestelde plannen?</i>		<i>Nee in het kader van de economische haalbaarheid en ook op basis van de door gemeente opgelegde randvoorwaarden is hier geen rekening meer mee gehouden.</i>
	<i>Hoe worden de bewoners gecompenseerd met het verminderde daglicht aan de zijkant van de woning?</i>		<i>De toekomstige naastgelegen woningen liggen ten westen van de bestaande woning (Brabantialaan 24). Deze woningen hebben dezelfde diepte (+-6,5m), waardoor de impact op het gebied van daglicht minimaal is voor de west geörienteerde ramen.</i>
	<i>Is positief over het ontwikkelde plan</i>		
	<i>De achterkanten van de appartementen(balkons) kijken voluit op ons huis. Graag privacy waarborgen met geluidbeperkende voorziening.</i>		<i>De buitenruimte van de appartementen gelegen tegen de Nassaustraat krijgen loggia's welke aan 2 zijden zijn omsloten. Het gedeelte wat open is, is o.a. nodig voor daglicht. Het risico op overlast voor de woning Nassaustraat 8 is klein. Er zijn 8 woningen en de ingang van een bedrijventerrein tje welke op kortere afstand dan de buitenruimte van de nieuwe appartementen gelegen zijn. De afstand tot de bestaande appartementen aan de brabantialaan 2 en 4 is ca. 20 meter van gevel tot</i>



			<i>gevel, dat komt ongeveer overeen met de afstand van gevel tot gevel met de nieuwe appartementen.</i>
	<i>Bewoner heeft schriftelijk aangegeven geen gebruik te maken van de inloopavond.</i>		