

Verslag Omgevingsdialoog Volkel

'Nieuwbouw 26 appartementen sociale huur (benedenwoning en verdieping met galerij) aan de Aert Willemsstraat te Volkel' d.d. 19 maart 2025

Het betreft een perceel gelegen tussen de Heuvelstraat en Antoniusstraat. Het projectgebied is opgedeeld in 2 deelgebieden, een perceel aan de noordzijde en een aan de zuidzijde van de Aert Willemsstraat.

De woningen op de adressen Aert Willemsstraat huisnummers 10 t/m 16A en 11 t/m 21A worden voor dit plan gesloopt. Van de 20 woningen zijn er op dit moment nog 5 via Area verhuurd. Deze bewoners weten al van de sloop. Het perceel en de opstal is volledig eigendom van Area. Op de locatie wil Area 26 sociale huurwoningen gaan bouwen. Het gaat om 26 appartementen (benedenwoning en verdieping met galerij).

12 appartementen aan de noordzijde en 14 aan de zuidzijde van de straat.

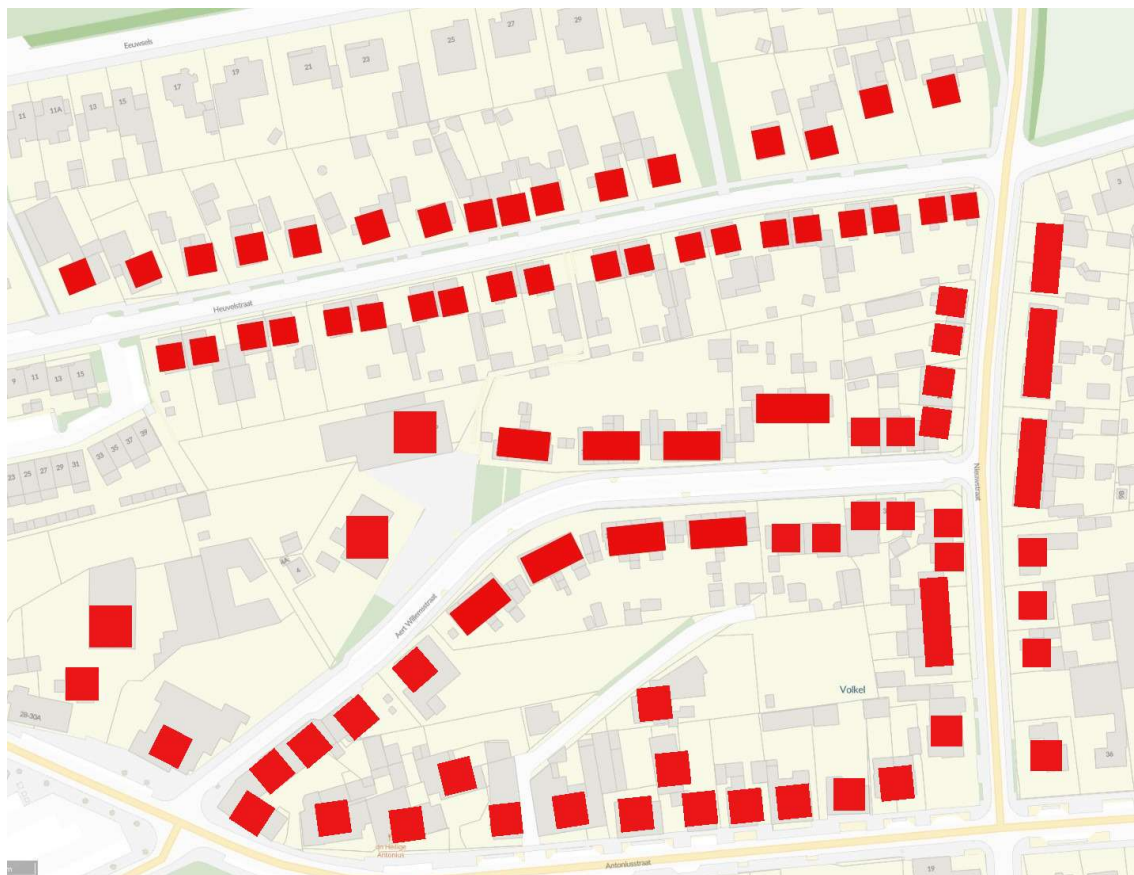
Dit plan is in overleg met de huurderscommissie Volkel (klankbordgroep huurders van Area bij herstructureringslocaties in Volkel) vormgegeven. Met dank aan deze commissie.

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

1. Er is een inschatting gemaakt van de belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied.
2. Daarnaast zijn de omwonenden die grenzen aan de slooplocatie inzichtelijk gemaakt.
3. Beiden doelgroepen onder punt 1 en 2 zijn persoonlijk 3 weken vooraf per brief uitgenodigd (zie bijlage 1).
4. De 6 huurders van Area die in een oorspronkelijk te slopen woning wonen en welke nu worden gerenoveerd hebben ook een uitnodiging ontvangen.
5. Er is een uitnodiging geplaatst in het Udens Weekblad op 12 maart 2025 (zie bijlage 2).
6. Er is op 19 maart 2025 een voorlichting gegeven over dit bouwplan en een gesprek gevoerd met de aanwezigen. Aanwezigen en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd om een reactie te geven. Zie voor de presentatie bijlage 3.
7. Aanwezigen en belanghebbenden hebben we de mogelijkheid gegeven om tot 26 maart 2025 met een reactie te komen op het plan. Zie bijlage 4.
8. Reacties die tijdens en na de omgevingsdialoog zijn ontvangen zijn toegevoegd met hierbij het antwoord. Zie bijlage 5.
9. Er is een verslag gemaakt.
10. Het verslag is (geanonimiseerd) via de website van Area gedeeld met de omgeving. De geïnteresseerden zijn geïnformeerd via de email.
11. Het verslag inclusief bijlagen wordt (geanonimiseerd) toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Schriftelijk en/of per email zijn o.a. uitgenodigd:

- De woningeigenaren in de directe omgeving en huurders van Area (in totaal circa 140 adressen, in het rood hieronder) zijn met een brief uitgenodigd voor de omgevingsdialogo.
 - De Dorpsraad Volkel en de KBO Volkel zijn via mail uitgenodigd. De Dorpsraad Volkel heeft een artikel geplaatst op de Facebook pagina van de Dorpsraad Volkel
 - De uitnodiging is per email gedeeld met de Griffie en de betrokken ambtenaren van de gemeente Maashorst.
- Daarnaast heeft Area de bijeenkomst gedeeld via het Algemeen Dagblad, zij hebben op 14 maart 2025 een artikel geplaatst.



Op 19 maart van 18:30 tot 20:00 uur vond de omgevingsdialogo plaats bij Ontmoetingsplein de Schakel in Volkel (Reestraat 49).

Ca. 40 personen hadden zich vooraf aangemeld en waren aanwezig. Daarnaast hebben er ook personen deelgenomen aan de bijeenkomst zonder aanmelding vooraf. Zij hebben zich alsnog ingeschreven op de lijst van aanwezigen. In totaal waren er 50 personen aanwezig.

Enkele personen hebben vooraf aangegeven niet aan te kunnen sluiten, maar wilden graag op de hoogte gehouden worden.

De aanwezigen zijn genoteerd op het aanwezigheidsformulier (bijlage 7).

Er is een algemene presentatie gegeven. Deze werd verzorgd door Area, KAW als architect en BRO als adviesbureau voor de planologische aspecten en procedure.

Area deelt de nieuwbouwplannen met de omgeving. Area legt uit dat dit project een gevolg is van de sloopaankondiging op 30 maart 2021 aan 28 huurders van Area woonachtig binnen het gebied. Hier ontstond toen weerstand tegen. Dit heeft geleid tot aanpassing van de plannen welke zijn gedeeld op 24 mei 2023. Uiteindelijk worden er 20 woningen aan de Aert Willemsstraat 10 t/m 16A en 11 t/m 21A gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw van 26 woningen. De 8 woningen met huisnummers 18, 18A, 20, 20A, 23, 23A, 25 en 25A worden gerenoveerd.

Op dit moment is er een dringende behoefte aan extra sociale huurwoningen in de gemeente Maashorst. Area is daarom blij met dit project. De appartementen die we realiseren zijn voor alle doelgroepen. Ze zijn ook geschikt voor ouderen, omdat ze levensloopbestendig zijn.

Area heeft inzicht gegeven in haar Koersplan. Waarbij Area o.a. focust op meer woningen en het onderhouden en verduurzamen van bestaande woningen. De renovatie en nieuwbouw in Volkel sluit hierop aan.

Vervolgens is er door de architect uitleg gegeven over het plan. De aanwezigen zijn meegenomen in het ontstaan van het initiatief, het vervolgproces vanaf 1e sloopaankondiging tot deze bijeenkomst en de indeling van het plangebied waar deze bijeenkomst betrekking op heeft. Vervolgens heeft de architect gedeeld hoe het beoogde plan is ingepast in de situatie en wat de impact is ten opzichte van de bestaande bouwvlakken. Het bouwvlak geeft aan, waar volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden.

Daarnaast is er uitleg gegeven over de parkeeroplossing. Op dit moment parkeren alle bewoners van Area deels in de openbare ruimte en nu nog deels op eigen terrein (oprit). Onderdeel van het nieuwbouwplan is dat er achter de woningen parkeerplaatsen worden toegevoegd. Hiermee ontlasten we het parkeren in de openbare ruimte. Uit de reeds uitgevoerde parkeerdrukmeting blijkt dat er nog voldoende capaciteit aanwezig is in de omgeving. Dus feitelijk zouden extra benodigde extra parkeerplaatsen ook opgelost kunnen worden in de directe omgeving. Met dit plan kiezen we hier echter niet voor! Het plan dat er nu is zorgt dan ook voor voldoende parkeerruimte.

De architect heeft daarnaast beelden laten zien van het toekomstige plan. Het gaat om 4 aparte woonblokken van twee woonlagen met in totaal 26 3-kamerappartementen. Er is per blok een aparte trapopgang aan de zijkant voor de woningen op de eerste verdieping. De blokken zijn verbonden door een galerij. De woonblokken zijn twee bouwlagen hoog en hebben een licht hellend dak. De hoogte zal ca. 8 meter bedragen en dat is circa 1,5 meter hoger dan de huidige woningen.

Vervolgens geeft BRO uitleg over de te volgen ruimtelijke procedure. Er wordt aangegeven dat het toekomstige plan moet worden getoetst aan het (tijdelijke) Omgevingsplan van de gemeente Maashorst. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maakt het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Volkel 2012' deel uit van het omgevingsplan.

Het plan is hiermee beperkt strijdig. Het punt waarop het strijdig is, heeft te maken met het afwijken van woningtypologie (gestapeld i.p.v. aaneengebouwd). Om het plan toch mogelijk te maken, zal middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten worden afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor worden de nodige onderzoeken uitgevoerd en zal een ruimtelijke motivering worden opgesteld waaruit moet blijken dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Tijdens de presentatie konden aanwezigen vragen stellen. Deze vragen zijn meteen beantwoord of er is aangegeven dat we hier later nog op terugkomen.

Na afloop van de algemene presentatie konden aanwezigen nog vragen stellen aan de aanwezige teamleden en is er de mogelijkheid geboden om voor 26 maart 2025 te reageren op de plannen aan de hand van het verstrekte reactieformulier.

De reacties waren over het algemeen positief. Er zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen. De aandachtspunten hadden over het algemeen te maken met de aansluiting van het bouw- en inrichtingsplan op de bestaande tuinen en erven (o.a. privacy, vergroening, inblik e.d.) en parkeren. Area heeft aangegeven te zullen onderzoeken in hoeverre deze punten opgelost kunnen worden in het plan.

Vragen tijdens de bijeenkomst

- **Waar staat de afkorting RO voor?**
 - Ruimtelijke Ordening, in het kort gaat dit over de inrichting van de beschikbare leefruimte.
- **Zijn er ook foto's van de achterzijde?**
 - Foto's/3d schets zijn er niet, tekeningen zijn er wel. Die kan de bewoner na het algemene gedeelte van deze bijeenkomst inzien bij de architect.
Aanvulling: de bewoner heeft een gevelaanzicht van de achterzijde gezien en deze is hieronder toegevoegd, ter illustratie.



- **Waar zijn de bergingen en de locatie van de klike's?**
 - Elke woning heeft een eigen berging aan de achterzijde van 5 m². Dit zou de locatie kunnen zijn van de klike's. De gesprekken met de gemeente moeten hierover nog gevoerd worden. Een andere mogelijkheid is een ondergrondse oplossing, dat heeft de voorkeur. De uiteindelijke oplossing moet ook voor Area te handhaven zijn.

Extra uitleg: er komt een centrale entree/portiekruidt tussen de blokken. Dit is ook de locatie voor de postkasten en er is ruimte voor een lift.

- **Is het dan nog niet zeker dat er een lift komt?**
Wanneer er geen lift komt dan valt er een grote doelgroep buiten de boot.
 - Excuses voor de verwarring, de lift is niet optioneel maar is onderdeel van de geplande voorzieningen. In beide entrees komt er een plateaulift, dus twee liften in totaal.
- **Worden de gebouwen hoger dan nu?**
 - Ja, de gebouwen worden hoger en dieper. Hierbij is rekening gehouden met de huidige wetgeving, deze is veranderd ten opzichte van toen deze woningen zijn gebouwd. Het ontwerp is zo gemaakt dat het hoogteverschil zo minimaal mogelijk is.
 - Aanvulling na centrale presentatie: onderstaand een overzicht van de huidige hoogtes en de nieuwe hoogtes (op basis van het huidige ontwerp).

Huidige goothoogte: plusminus 4,9 m - Nieuwe goothoogte: 5,7 m
Huidige nokhoogte: plusminus 6,3 - Nieuwe nokhoogte: 8 m

- **De ramen aan de achterzijde, komen deze hoger dan nu?**
 - We gaan dit nakijken, als ook de positie t.o.v. de tuinen daarachter. Naar verwachting wordt de inkijk niet meer dan nu. De bewoner wil graag meer weten over wie waarnaartoe kan kijken.

- **De huidige versus de nieuwe hoogte van de ramen is voor alle bewoners interessant om te weten.**
 - Dit is nadien uitgezocht en toegevoegd. De kozijnhoogte (bij benadering) was circa 1,3 m en wordt 1,65 m.

- **Aan de achterzijde komt er een galerij, daardoor zit je niet meer vrij in je eigen tuin, klopt dit?**
 - Ja, dat klopt. De nieuwe bewoners van de begane grond woningen weten dit voordat ze daar gaan wonen. De woningen op de verdieping krijgen met die reden een balkon/buitenruimte aan de voorzijde.

- **Akoestisch onderzoek, worden er nu geen extra maatregelen toegepast t.b.v. de geluidsoverlast?**
 - Ja dat klopt, er zijn geen extra maatregelen nodig.

- **Zijn de eisen dan misschien veranderd? Zij als bewoners zijnde hebben wel aanvullende eisen wanneer zij iets willen veranderen/bouwen? Het lijkt erop dat de Gemeente Maashorst met twee maten meet.**
 - Voor zover bekend is er niets veranderd. Waarschijnlijk voldoen de nieuwbouwplannen al volledig aan de aanvullende/nieuwe eisen. Nieuwbouwplannen moeten altijd voldoen aan de laatst gestelde eisen. Er wordt onderzoek gedaan naar wegverkeer- en luchtvaartlawaaï. De rapportage van het akoestisch onderzoek zal worden opgenomen in de ruimtelijke motivering bij de omgevingsvergunningaanvraag.

- **Welk jaar gaat er begonnen worden met de bouw?**
 - Daar komen we later in de presentatie op terug.
Aanvulling: de nieuwbouw werkzaamheden volgen na de renovaties.

- **Is de zolder straks geschikt voor eventueel een zonnepaneel?**
 - Op dit moment heeft/krijgt de zolder geen functie, de ruimte is daarvoor te klein en het dak is puur om esthetische redenen zo ontworpen. We zijn nog aan het onderzoeken of er installaties kunnen worden geplaatst.

- **Inrichting van de percelen aan de achterzijde, hoe komt deze er uit te zien?**
 - Deze plannen zijn nog niet volledig uitgewerkt, daar zijn ze nog mee bezig. Een goede erfscheiding wordt hierin meegenomen. De voorkeur van Area is zo groen mogelijk. De bewoners vinden het belangrijk dat er wordt gekeken naar de privacy en een degelijke afscheiding.

- **Kunnen er op de balustrade van de galerij geen wandjes gezet worden t.b.v. beperken van de inkijk?**
 - Dit heeft niet de voorkeur i.v.m. lichtinval in de woning. De inkijk in de tuinen kan mogelijk op andere manieren worden beperkt, dit wordt nog uitgezocht.
- **De huidige brandgang (in het Noordelijke deel), blijft dit behouden?**
 - Ja, deze blijft behouden. Deze wordt afgescheiden d.m.v. hekwerk/begroeiing.
- **Een bewoner aan de achterzijde heeft zonnepanelen op het platte dak. Wordt daar rekening mee gehouden zodat er geen zonverlies is?**
 - Dit zal worden meegenomen bij de uitwerking van de inrichting.
- **Komen de woningen verder naar voren?**
 - Nee, de woningen komen niet verder naar voren maar de nieuwe woningen zijn wel langer dus komen iets meer naar achteren.
- **Geeft dit dan geen problemen m.b.t. geplande parkeerplaatsen? Is daar al een tekening van?**
 - Nee, het zou moeten passen. Er is alleen nog geen tekening hiervan, dit moet nog verder uitgewerkt worden door de civiel tekenaar. In het huidige plan is voldoende ruimte gereserveerd voor het maken van parkeerplekken volgens de geldende normen. Voor meer informatie kan er na de algemene presentatie vragen worden gesteld aan de architect
- **Is er voldoende parkeergelegenheid?**
 - Ja, aan de achterzijde komen er voldoende parkeerplaatsen, in aanvulling op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- **Algemene toelichting Planning**
 - De bewoners in de renovatiewoningen moeten naar verwachting gedurende de werkzaamheden in tijdelijke woningen verblijven. Deze zullen naar alle waarschijnlijkheid tijdelijk in de te slopen woningen worden geplaatst. Dat is o.a. een reden dat de nieuwbouw afhankelijk is van de planning van de renovatie.
- **Worden er geen tijdelijk/alternatieve plekken gecreëerd voor de vleermuizen?**
 - Ja, dat wordt gedaan.
- **Kan de stikstofdiscussie nog problemen veroorzaken?**
 - Volkel ligt ver van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er moet nog een onderzoek plaatsvinden maar naar verwachting zal het resultaat niet buiten de marge gaan vallen. De rapportage van het stikstofonderzoek wordt opgenomen in de bijlagen van de ruimtelijke motivering.
- **Is de planning van de renovatie al bekend?**
 - Nee nog niet en wanneer dit wel bekend is zal dit eerst worden gedeeld met de huidige bewoners van de woningen die gerenoveerd gaan wonen.

- **Hoe zit het met de tijdelijke huurders versus de wisselwoningen?**
 - Zij hebben een korte opzegtermijn dus dat gaat geen problemen opleveren. Daarnaast proberen wij de tijd tussen het opzeggen en ingebruikname van de wisselwoningen zo kort mogelijk te houden met het oog op het woningtekort en leegstand.
- **Hoeveel woningen komen in aanmerking voor renovatie?**
 - In totaal worden er 8 woningen gerenoveerd.
- **Worden de vragen die dadelijk na het algemene gedeelte worden gesteld ook nog gedeeld met alle geïnteresseerden?**
 - De vragen die via het formulier worden gesteld, worden toegevoegd aan het verslag.
- **Wat wordt de huurprijs van de appartementen?**
 - Dit is nog niet vastgesteld. Het worden allemaal 3-kamer appartementen.

1. Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief
2. Uitnodiging Udens Weekblad 12 maart 2025
3. Presentatie
4. Reactieformulier leeg
5. Ontvangen reacties tot 2 april 2025 via reactieformulier (geanonimiseerd)
6. Verstuurde brief/mail aankondiging verslag
7. Aanwezigen 19 maart 2025 Omgevingsdialog Volkel (geanonimiseerd)

Bijlage 1

Zie voor onze adresgegevens www.areaswonen.nl/contact
T 0413 388 044 • E info@areaswonen.nl • I www.areaswonen.nl

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum : 26 februari 2025
Behandeld door : Lianne Hendriks
Onderwerp : Uitnodiging - Omgevingsdialoog Volkel

Beste heer, mevrouw,

Er gaat wat gebeuren in Volkel! Area wil op de herstructureringslocatie aan de Aert Willemsstraat nieuwe woningen gaan bouwen. Mogelijk bent u hier al van op de hoogte. Het betreft 26 boven- en benedenwoningen en allemaal sociale huur. Na jaren van relatief weinig nieuwbouw is dit één van de plannen die concreet gaat worden in Volkel.

Om woningbouw mogelijk te maken moet de bestemming gewijzigd worden. Over de ideeën die er nu liggen wil Area u en andere belanghebbenden informeren. Hiervoor houden we een informatiebijeenkomst op **woensdag 19 maart 2025** bij Ontmoetingsplein de Schakel in Volkel (Reestraat 49).

Programma

Het programma ziet er als volgt uit:

- 18.15 uur ontvangst met koffie/thee
- 18.30 uur aanvang algemene presentatie voor iedereen, met:
 - een korte voorstelronde
 - toelichting op de plannen van Area
 - toelichting op de ruimtelijke procedure
- 19.30 uur ronde langs de presentatieborden en mogelijkheid voor het stellen van vragen
- 20.00/20.30 uur einde bijeenkomst

Tijdens de avond kunt u vragen stellen en met ons delen wat u belangrijk vindt. Na de presentatie kunt u de plannen nog een keer rustig bekijken op de aanwezige presentatieborden en kunnen we met elkaar in gesprek gaan.

Aanmelden

We zouden het fijn vinden als u aanwezig kunt zijn. Aanmelden voor deze bijeenkomst kan door vóór woensdag 12 maart een mail te sturen naar lhendriks@areaswonen.nl met daarin uw naam, adres en het aantal personen. Kunt u niet aanwezig zijn maar wilt u toch op de hoogte blijven en geïnformeerd worden, dan kunt u dit ook doorgeven via mail.

Voor alle duidelijkheid, deze informatiebijeenkomst gaat alleen over de bouw van de nieuwe woningen in de Aert Willemsstaat en dus niet over de te renoveren woningen. Voor de huurders van deze woningen wordt later nog een bewonersavond georganiseerd.

We ontmoeten u graag op woensdag 19 maart!

Met hartelijke groet,

Rogér Gorts (Programmamanager Vastgoed Area)
Lianne Hendriks (Projectleider Sociaal Area)

Bijlage 2

UITNODIGING



Informatieavond plannen De Aert Willemstraat Volke

Area heeft plannen om aan de Aert Willemstraat in Volke 26 sociale huurwoningen te bouwen. Het gaat over boven- en benedenwoningen.

Deze plannen presenteren Area aan omwonenden tijdens een informatieavond op 19 maart. Zij hebben hiervoor een uitnodiging verzonden. Maar ook andere gemeenschapsgroepen zijn van harte welkom op deze avond.

Datum Woensdag 19 maart 2025
Tijd Start 18.30 uur (inloop vanaf 18.15 uur)
Adres Omliehoestraat/de Schakel, Reesthout 49 in Volke

Na de informatieavond is de plannen bekijken op presentatiebordjes en foto's hiervan vragen stellen.

Aanmelden is niet verplicht maar wel fijn. Stuur een mail naar heid@areawonen.nl met doornij jouw naam, adres en het aantal personen.

area
laait wonen leven

INLOOPCHTEND
VOOR PEUTERS EN NIEUWE OUDERS

VRIJ 21 MRT

Maak kennis met de buurt en ontmoet andere ouders. Het is een leuke manier om te leren over de mogelijkheden van de buurt en om te praten met andere ouders die al in de buurt wonen.

KOM SPELEN EN ONTDEKKEN OP KINDCENTRUM HET SPELEON VRIJDAG 21 MAART

Algemene informatie 06-45 56 50 56
06-45 56 50 56
06-45 56 50 56

INLOOPCHTEND
op vrijdag 21 maart

Het SPELEON
Kinderkruis 0-15 jaar

CONTACT
Willy Smits, Coördinator Participatie (06)45565056
heid@areawonen.nl 06-45 56 50 56

COLUMN

JULES FABER



"Wen is dat er minstens twee dagen zijn die de mens fundamenteel van het dier onderscheiden? Op de eerste plaats dat de mens kan lachen en ten tweede dat hij niet alleen denkt en zijn dromen te linnen. Want de mens draagt ook een en pleister aan te lachen. Natuurlijk lacht hij niet meer samen met het andere. Mensen die uitlachen water drinken, lachen naar zijn woning te maken. Lachen kan ik dat niet met een koppelje overleven. Maar het is mij niet mijn apperatuur, met name ik mijn 'omgeving' probeer."

Zo wijzig ik - dat is inmiddels al weer enige jaren geleden - om mij weer te kunnen ontspannen om een 'Schildderen' met 'dieren' Net

'Crea doe'

sh lokale begrip van ik vernut en te zien hoevel beter mijn schildderen overleven wanneer ze in het gader waren. Dat liet ik een aantal schildderen mijgen met een dier dat daartussen met ontvoerd. Dus kon iedereen er de hele dag van genieten, of de zon in het of niet er op schone. Op een middag kreeg ik bezoek van een familie-kei die een zeer interessante schildderen was en alle haar schildderen al eens ergens. De koffie stond al klaar, maar ze had twee van glanzende water. Ik liet haar de boeken en een glanzende water voor haar te kijken. Op het moment dat ik de laatste keer weer bleef, was, zag ik dat ze naar mijn schildderen te te kijken. Op een moment ze "wie kom je aan

de schildderen?" Enigezins trost en de "Maar ik, die heb ik zelf geschildderd" Ze schildderen diepzeek en (41-70), wat ben ik bij dat je er geen geld voor hebt betaald." Overduidelijk wete ik het glanzende water goed op tafel, waardoor het water apparatuur ik bedenk in op een dat ik vooral waarschijnlijk mijn uitgang over mensen die water drinken heeft betrouwen en daardoor minder lachen.

Daarna ben ik maar gezegt met schildderen en ben van een grote 'verschildderen', je weet wel, waarin je de saw lichte raiken, een rachtloosje gaat maken. Maar mijn verspreidheid niet te zien. Dat hij de overtuigende verspreidheid

waar we onze overtuigende schildderen gingen verkopen, ging de trouw schildderen mee. Toen ik schildderen lachen stond, naar een vrouw die trouw schildderen te haar handen. Die vrouw die goed om mijn grote gezamenlijk te de trouw schildderen pleeg. "Dat is een overtuiging voor te heb", het ik tegen haar "Ja, het is niet voor mijzelf lere", riep ze. "Mijn lichte schildderen ergaan om te lere voor een goed dier en we moeten het lichte voorwerp meebrengen dat we niet kunnen vinden. Ingeen dat een lang kun je je niet verschillen" het is, terwijl je weg lere met de trouw schildderen in haar handen.

Jules Faber, 64

Volop activiteiten rondom de Boekenweek

REGIO | De Boekenweek is vandaag begonnen! Tot en met 25 maart zijn er in de bibliotheken allerlei activiteiten, met dit jaar 'keuzekaartjes' als rode draad. Het meest thema voor de Noord-Oost Vlaamse Bibliotheek is om aan te raken. Maar andere heren en vrouwen van deze Boekenweek een grote feest, want de week lere een mooie gelegenheid voor de lokale bevolking te zijn om te lere. In elke wijk er quiz plaats op donderdag 20 maart.



Bijeenkomst over verzuim

LEEN | Optima, een bedrijf van IMI, en Meulen staan de handen ineen om een duurzame en inclusieve arbeidsmarkt te creëren. Een voorbeeld is de samenwerking met de werkvorming waarin medewerkers met een beperking in de werkplek worden opgenomen. Het gaat om een aanpak die de werkvorming in de toekomst kan verbeteren. Het gaat om een aanpak die de werkvorming in de toekomst kan verbeteren. Het gaat om een aanpak die de werkvorming in de toekomst kan verbeteren.

Op pad in Middelste
De Bibliotheek van Middelste viert de 100ste verjaardag van de bibliotheek op woensdagavond 19 maart met een feestelijk. Deze Maandag is het thema 'Middelste' met een thema van de bibliotheek. Het is een leuke manier om te leren over de mogelijkheden van de buurt en om te praten met andere ouders die al in de buurt wonen.

Help een buurtgenoot met een kleine klus
WIJEN | Neem kennis kleine klussen, zoals een lamp vervangen, een glas aan de muur hangen, een deur repareren, een ruitglas vervangen of een raam vervangen. Het is een leuke manier om te leren over de mogelijkheden van de buurt en om te praten met andere ouders die al in de buurt wonen.

Vier partijen bundelen krachten voor gemeenteraadsverkiezingen

MAASBEEK | De politieke partijen GroenLinks, PvdA, D66 en PRO bundelen hun krachten en werken samen aan één lijst voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2026 in Maasbeek. Ze willen de lokale overheid, sociale en bereikbaar gebied sterker maken.

Woon & Tuin OUTLET GIGANTISCH LAAG GEPRIJSD
VANAF MAANDAG 17 MAART WEER GEOPEND

Gemeenteweg 6a • 5427 ET Beekel
Tel. 0493-221111 • info@woonuitlet.nl
www.woonuitlet.nl

Verduurzamen
Het laatste verduurzamen plan is het laatste verduurzamen plan. Het is een leuke manier om te leren over de mogelijkheden van de buurt en om te praten met andere ouders die al in de buurt wonen.

Bijlage 3

De presentatie van deze omgevingsdialoog is als los document terug te vinden op de projectenpagina van de Area website.

Ga naar: <https://www.areawonen.nl/projecten/>

Bijlage 4

Zie voor onze adresgegevens: www.areawonen.nl/contact
T 0413 388 044 • E info@areawonen.nl • I www.areawonen.nl

Reactie 'Nieuwbouw 26 woningen Aert Willemstraat - Volkel'

Naam	
Organisatie*	
Adres	
Woonplaats	

* Indien van toepassing

Reactie

U kunt dit formulier tijdens de bijeenkomst persoonlijk bij ons inleveren of uiterlijk woensdag 26 maart 2025 mailen naar lhendriks@areawonen.nl

Bijlage 5

Ontvangen reacties omgevingsdialog 'Nieuwbouw 26 appartementen (sociale huur) aan de Aert Willemsstraat te Volkel'.

Er zijn meerdere reacties binnen gekomen n.a.v. de bijeenkomst. Deze hebben betrekking op het plan, de verdere uitwerking en de exploitatie nadien door Area.

Reactie A

Adres : Aert Willemsstraat (via Ad Hoc)

Woonplaats : Volkel

Bewoonster wil graag de afmetingen weten van alle ruimtes en hoe dit zich verhoudt tot de huidige afmetingen (wat is het nu en wat wordt het)?

Hoeveel P-plaatsen komen er per woning? Hoeveel P-plaatsen zijn er voor bezoekers en waar?

Antwoord Area: De afmetingen per ruimte worden in een latere fase toegevoegd aan de plattegronden. Wel is er hieronder een tekening toegevoegd waarin de huidige en de nieuwe plattegrond is te zien. In grijs tekent de oude bebouwing zich af op de nieuw geplande situatie.

Situatie



250002 220116 Herontwikkeling Aert Willemsstraat

In opdracht van Stichting Area, Uden

| 13 mei 2025 | 1:500 |

Het definitieve aantal parkeerplaatsen is nu nog niet bekend. De civiel tekenaar moet de tekening van de omgeving nog verder uitwerken. In het huidige plan is er voldoende ruimte gereserveerd voor het maken van parkeerplekken volgens de geldende normen. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt dan worden deze gedeeld.

Reactie B

Adres : Wilhelminastraat 153
Woonplaats : Uden

Bewoonster wil graag de afmetingen weten van alle ruimtes, kunnen deze worden toegevoegd aan de plattegronden?

Antwoord Area: De afmetingen per ruimte worden in een latere fase toegevoegd aan de plattegronden.

Reactie C

Adres : Heuvelstraat 35 en 37
Woonplaats : Volkel

Deze omwonenden willen graag contact over de indeling en afscheiding aan de achterzijde van het plan.

Zij willen liever geen erfafscheiding welke lichtdoorlatend is in verband met de koplampen van de auto's die daar kunnen parkeren en dan de woonkamer verlichten.

Wat wordt de hoogte van de afscheidingen?

Hoe worden het pad tussen Heuvelstraat en Aert Willemstraat veilig afgescheiden tijdens de werkzaamheden? Er staat nu een schuurtje op de erfafscheiding, wordt het terrein/de grond direct hersteld nadat dit wordt verwijderd (geen gat)? Graag zorgen voor een goede tijdelijke afscheiding i.v.m. hoge inbraakgraad in Volkel.

Antwoord Area: De erfafscheiding is nog niet bepaald, we zullen onderzoeken wat er mogelijk is. De privacy gaan we zoveel mogelijk proberen te waarborgen. De hoogte van de afscheiding zal ca. 2 m zijn, de definitieve hoogte moet nog worden bepaald. Het bouwterrein zal worden omheind, we zorgen voor een veilige leefomgeving tijdens de werkzaamheden.

Reactie D

Adres : Antoniusstraat 16
Woonplaats : Volkel

Komt er aan de achterzijde van de parkeerplaats een mogelijkheid om in de straat daarachter te komen? Dit speelt aan de zuidkant. Men komt dan uit in de doodlopende straat/pad die weer uitkomt op de Antoniusstraat. Men gaat dan namelijk over onze grond heen. Dit is niet wenselijk en daarnaast ook niet mogelijk.

Antwoord Area: Voor zover bij ons bekend is er op deze locatie nu geen doorgang en zal de situatie blijven zoals het nu is.

Reactie E

Adres : Heuvelstraat 21
Woonplaats : Volkel

Moet de brandgang achter de Heuvelstraat blijven? Wanneer de gang verdwijnt, is er eventueel meer parkeerruimte en geen gerotzooi meer in het pad. De mensen in de Heuvelstraat hebben allemaal géén achteruitgang.

Antwoord Area: Deze grond is niet van Area en maakt dus geen onderdeel uit van dit plan. Voor zover bij ons bekend, zal deze brandgang blijven bestaan.

Reactie F

Adres : Aert Willemsstraat 24
Woonplaats : Volkel

Is het mogelijk om tijdens de bouw de straat tot aan de blijvende woningen af te sluiten? Denk dan aan een tijdelijke of permanente eenrichtingsweg. De straat wordt aan beide zijdes 'afgeknepen' vooral met bouwverkeer en vervoer onderaannemers, hierdoor bestaat het gevaar voor de blijvend wonende op het ontstaan van grote overlast en slechte bereikbaarheid.

Antwoord Area > Dit verzoek zullen wij voorleggen aan de aannemer, zij zijn verantwoordelijk voor de bouwplaats inrichting. Ook de Gemeente Maashorst zal worden meegenomen in de afstemming hiervan.

Reactie G

Adres : Heuvelstraat 33
Woonplaats : Volkel

Wij hebben problemen met de inijk in de tuin vanaf de bovenverdieping/galerij van de nieuw te bouwen woningen. Er is een handmatige tekening toegevoegd aan de achterkant van het reactieformulier met daarin een suggestie voor (lei)lindes tussen de parkeerplaatsen en de achterkant van de tuinen aan de Heuvelstraat. Daarnaast gaan de geplande parkeerplaatsen aan de achterzijde ook onrust geven. Zij willen daarover graag in gesprek.

Antwoord Area > De leilindes zijn een goede suggestie. Wij zullen dit meenemen bij de uitwerking van de plannen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de leefbaarheid en een zo veilig mogelijke leefomgeving. Het realiseren van de parkeerplaatsen is onderdeel van de plannen. Zodra de plannen verder zijn uitgewerkt dan worden deze gedeeld.

Reactie H

Adres : Heuvelstraat 35
Woonplaats : Volkel

Wij hebben op de tekening van de architect gezien dat de huizen dieper worden en dus korter op de achterburen komen te staan. De eerste blok aan de noordzijde komt dan heel ver naar achteren en dus veel inijk en last voor ons. Omdat er aan de voorkant heel veel plaats is kan mijns inziens het blok wat naar voren geplaatst worden wat het straatbeeld ook ten goede komt. Wij hopen dat er rekening met ons wordt gehouden en deze opmerking meegenomen wordt.

Antwoord Area: Dat is helaas niet mogelijk i.v.m. rooilijn. De rooilijn de uiterste bebouwingsgrens tussen de openbare weg en de aangrenzende eigendommen, die niet overschreden mag worden.

Bijlage 6

Zie voor onze adresgegevens: www.areawonen.nl/contact
T 0413 388 044 • E info@areawonen.nl • I www.areawonen.nl

area

Aan de bewoners(s) van dit adres

Datum : 27 mei 2025
Behandeld door : Lianne Hendriks
Onderwerp : Informatie omgevingsdialoog Volkel

Beste bewoner(s),

Op 19 maart 2025 was er een omgevingsdialoog over de nieuwbouwplannen aan de Aert Willemsstraat in Volkel.

In deze brief leggen we uit waar je de informatie over de plannen kunt vinden. Ook de presentatie van die avond en het verslag kun je hier terugvinden.

Misschien wil je nog even teruglezen wat er die avond is besproken. Ga dan naar onze website: <https://www.areawonen.nl/>

Kies in het menu voor 'Projecten' en filter op 'Volkel'. Er volgt een lijst van projecten waarin het project Aert Willemsstraat is terug te vinden.

Klik op het project en de documenten staan onder het kopje Nieuwsberichten.

Zijn er intussen nog vragen? Ik beantwoord deze graag. Je kunt me bereiken via e-mail: lhendriks@areawonen.nl

Met hartelijke groet,

Lianne Hendriks
Projectleider Sociaal Area

Bijlage 7

Aanwezigen 19 maart 2025 Omgevingsdialoog Volkel (geanonimiseerd).

In het kader van de AVG zijn alle namen en overige persoonsgegevens niet opgenomen in onderstaand overzicht. In ieder geval waren de volgende adressen aanwezig, in totaal 50 personen:

<u>Adres</u>	<u>Woonplaats</u>
Wilhelminastraat 153	Uden
Elandstraat 17	Volkel
Aert Willemsstraat 17	Volkel
Aert Willemsstraat 23	Volkel
Heuvelstraat 35	Volkel
Aert Willemsstraat 21 A	Volkel
Heuvelstraat 29	Volkel
Heuvelstraat 33	Volkel
Goordonksedijk 14	Mariaheide
Raadslid Jong Maashorst	
Heuvelstraat 37	Volkel
Heuvelstraat 23	Volkel
Aert Willemsstraat 14 A	Volkel
Heuvelstraat 21	Volkel
Aert Willemsstraat 10 A	Volkel
KBO-afdeling Volkel	
Aert Willemsstraat 6	Volkel
Heuvelstraat 40	Volkel
Leeuwstraat 60	Volkel
Dorpsraad Volkel	Volkel
Eiment 15	Volkel
Aert Willemsstraat 16	Volkel
Antoniusstraat 16	Volkel
Nieuwstraat 15	Volkel
Aert Willemsstraat 24	Volkel
Kloosterstraat 40	Volkel
Tijgerstraat 11	Volkel
Schadronstraat 1	Volkel
Aert Willemsstraat 21	Volkel
Kloosterstraat 21	Volkel
Aert Willemsstraat 5	Volkel
Antoniusstraat 15	Volkel
Aert Willemsstraat 33	Volkel