

**Memo: Verslag omgevingsdialoog woningbouwontwikkeling
Kloosterstraat Volkel**

Datum: 10-02-2026
Projectnummer: 2018.0543
Ter attentie van: Omwonenden en hun adviseur
Opgesteld door: Reland
In afschrift aan: T&W bouw/initiatiefnemer

Inleiding

Op 10-02-2026 heeft een overleg plaatsgehad met een aantal omwonenden van het woningbouwplan aan Kloosterstraat en hun adviseur op het kantoor van T&W bouw aan de Nieuwe Udenseweg 6 te Volkel. Dit overleg is een vervolg op het overleg van 17-6-2024 en de brieven die in 2020, tijdens de coronapandemie, zijn afgegeven door de initiatiefnemer aan de bewoners van Kloosterstraat. Het plan heeft lange tijd stil gelegen, maar kan nu weer verder worden opgepakt. Tijdens het overleg op 10 februari 2026 zijn opnieuw de aandachtspunten van de omwonenden ter tafel gebracht en is aangegeven op welke manier daarmee om is gegaan. In deze memo is een verslag van dat overleg opgenomen.

Verkeer en parkeren

Reactie omwonenden:

De omwonenden maken zich zorgen over de ontsluiting van het plan via Kloosterstraat. De redenen daarvoor zijn de volgende:

1. via de gemeente hebben zij vernomen dat er een doorgang opengehouden moest worden richting het buitengebied (agrarische percelen achter Brabantstraat 2 en verder richting Boekel). De omwonenden maken zich zorgen dat het achterliggende gebied ontwikkeld wordt en de, in het plan opgenomen ontsluiting, de hoofdontsluiting wordt van dat gebied. Daardoor verwachten zij overlast en verkeersveilige situaties;

Reactie: Er is geen plan om het achterliggende gebied te ontwikkelen. Er is waarschijnlijk sprake geweest van een verspreking of en verkeerde interpretatie van zaken. De tussenliggende ruimte en de afscherming van het plan (tussen buitengebied en het plan) heeft een groenbestemming gekregen. Deze ruimte wordt aangeplant ten behoeve van openbaar groen en de landschappelijke inpassing van het plan. Daarmee wordt juridisch zeker gesteld dat er geen doorgang is naar het achterliggende gebied. In het ontwerpplan was een verkeersbestemming opgenomen ter plaatse van de agrarische gronden van de kerstdennenteelt. Die weg was puur bedoeld als ontsluiting van de kerstdennenteler ten tijde van de verkoop van de kerstdennen rond de kerstperiode. Die verkeersbestemming wordt uit het vastgestelde plan gehaald en vervangen door een aanduiding. Deze aanduiding is puur bedoeld als ontsluiting (éénrichtingsverkeer) van het kerstdennen verkoop punt aan Brabantstraat 2. Een verkeersbestemming wekt de verkeerde indruk en is te zwaar voor een tijdelijke (puur in de kerstdennenverkoopperiode) situatie.

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

2. De omwonenden zijn bang dat het zicht op de verkeerssituatie ter plaatse van de Kloosterstraat, door de geparkeerde auto's te veel wordt belemmerd en er verkeersonveilige situaties ontstaan.

Reactie: Nieuwe bewoners dienen op eigen terrein te parkeren, of in de parkeerkoffer. Er zijn geen parkeerplaatsen op de Kloosterstraat gesitueerd.

3. de omwonenden maken zich zorgen over hun privacy en vrezen voor binnen schijnende koplampen. Zeker als het gebruik van de ontsluiting toeneemt door het achterliggende gebied (zie punt 1).

Reactie: De parkeerkoffer wordt landschappelijke ingepast en op het peil van het straatniveau gerealiseerd, het straatniveau is lager dan het peil van de bestaande woningen. De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd met een bladhoudende beukenhaag, die de parkeerkoffer afscheid van de Kloosterstraat. Hierdoor wordt het inschijnen van koplampen zo veel mogelijk voorkomen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer gekeken of de parkeerkoffer anders gesitueerd kan worden in het plan. In het aangepaste plan is de parkeerkoffer opgeschoven naar het zuidwesten. Hierdoor ligt de parkeerkoffer niet meer rechtstreeks tegenover nummer 63. Daarmee is het plan aangepast op basis van de input van de omwonenden.

4. De omwonenden vragen of het groen aan Kloosterstraat behouden blijft of dat parkeren langs Kloosterstraat onderdeel vormt van het plan?

Reactie: Graag willen de omwonenden betrokken zijn bij de inrichting van het openbare groen. Graag wat hagen (bladhoudende beukenhagen) ter plaatse van de parkeerkoffer. Parkeren langs de Kloosterstraat vormt geen onderdeel van het plan. Parkeren gebeurt op eigen terrein of in de parkeerkoffer.

Stedenbouwkundig plan

De omwonenden geven aan dat ze de woningen dicht op de weg vinden gesitueerd. Hierdoor en vanwege de aan de voorzijde van de woningen gesitueerde dakkapellen doen vrezen voor inbreuk op privacy, door inkijk in de woningen.

Reactie: De positionering van de woning blijft ongewijzigd, ook de dakkapellen blijven onderdeel uitmaken van het plan. Dit om de stedenbouwkundige eenheid te bewaren/zeker te stellen. De woningen liggen op een afstand van ongeveer 28 meter afstand van de voorgevel van de woningen aan Kloosterstraat.

Kwaliteitsverbetering en landschap

De omwonenden vragen zich af of de regeling ten aanzien van kwaliteitsverbetering op de juiste manier is toegepast (berekening) en hoe die kwaliteitsverbetering/ landschappelijke inpassing vorm krijgt/geborgd is in het plan (uitwerking).

Reactie: de kwaliteitsverbetering is op basis van de provinciale randvoorwaarden vastgesteld en afgestemd met provincie en gemeente. Het nieuwe plan is nog wat robuuster ingepast dan het ontwerpplan.

KE-contouren

De KE-contouren hebben te maken met het geluid afkomstig van vliegtuigen van vliegbasis Volkel. Een belangrijk punt voor Volkel, of misschien wel het belangrijkste aspect ten aanzien van de woningvoorraad en de woningbouwbehoefte van Volkel. In de zienswijze is aangegeven dat omwonenden vragen om een nadere motivering/onderzoek. Dit onderdeel is door de adviseur van omwonenden toegevoegd aan het stuk om de zienswijze meer body te geven en serieus te worden genomen.

Reactie: niet over gesproken tijdens het overleg, maar wordt op een correcte wijze toegelicht en gemotiveerd.

Voorstellen (alternatieve schetsmodellen)

De omwonenden hebben aangegeven dat ze graag willen meedenken in de planvorm en dat ze niet onwelwillend tegenover het plan staan, maar ook daar actief over willen meedenken. De omwonenden hebben vanuit hun perspectief en zorgen daarom een aantal alternatieve plannen gemaakt (schetsmodellen). Het zijn geen uitgewerkte plannen, maar ideeën die de moeite waard zijn om te betrekken in de planvorm.

Reactie: met name de ontsluiting wordt besproken. Voorgesteld is om de ontsluiting anders te laten en niet via de Kloosterstraat. Bijvoorbeeld achter de nieuw te realiseren woningen. Ook is voorgesteld in de alternatieven om de parkeerkoffer anders te organiseren. De alternatieven zijn besproken met de gemeente en er is gekeken of er ruimte is in het plan om met behoud van het programma, de opzet te wijzigen.

De verplaatsing van de parkeerkoffer tussen de woningen (alternatief 1) is niet haalbaar. De ruimte is te eng om daar een parkeerkoffer te organiseren (draairuimte. Dat zou tot gevolg hebben dat er geen ruimte meer is voor de woningen, of de woningen bijna geen achtertuin hebben. Dit alternatief is niet verder uitgewerkt/onderzocht.

Het alternatief met de ontsluiting via Brabantstraat of via Schadronstraat is niet haalbaar. De ruimte tussen het plangebied en de woningen is onvoldoende breed om daar met auto's te kunnen passeren, laat staan vrachtwagens. Deze alternatieven zijn daarom niet haalbaar.

Het alternatief met een ontsluiting over het terrein van de kerstdennenteler is niet haalbaar vanwege eigendomspositie en daarom niet verder onderzocht.

Het verplaatsen van de parkeerkoffer en het aanplanten van groen ter afscheiding van Kloosterstraat en parkeerkoffer past wel bij de uitgangspunten van het programma en de uitgangspunten van de gemeente. Voorgesteld wordt om de parkeerkoffer te verplaatsen en meer groen te realiseren aan de voorzijde van de parkeerkoffer.

Opmerking/actie

- De omwonenden zouden graag betrokken worden bij de invulling van het openbaar groen in het nieuwe plan aan Kloosterstraat. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit voor te leggen aan de gemeente met het verzoek hier gehoor aan te geven.
- De definitieve concept regels en verbeelding worden na gereedkoming voorgelegd aan de omwonenden, zodat ze deze kunnen bekijken en er op kunnen reageren.

- We benadrukken bij de gemeente dat zij de inrichting van het openbaar groen afstemt met de omwonenden. Ook de beplanting aan de Kloosterstraat wordt hierin meegenomen, zodat een verkeersveilige situatie ontstaat en mogelijk ander soort beplanting ter plekke van de uitrit parkeerkoffer om inschijnende lampen zoveel mogelijk te beperken. Dit in overleg met bewonende. De aanleg van de openbare ruimte wordt uitgevoerd nadat de woningen zijn gerealiseerd.