

Memo: Verslag overleg Brabantstraat 2 – ontwikkeling Kloosterstraat Volkel

Datum: 6 maart 2026
Projectnummer: 2018.0543
Ter attentie van: Bewoners Brabantstraat 2
Opgesteld door: Reland
In afschrift aan: T&W bouw / initiatiefnemer

Inleiding

Op maandag 30 september 2024 heeft een overleg plaats gehad aan Brabantstraat 2 te Volkel. Onderwerp van gesprek was de ontwikkeling van 20 woningen aan Kloosterstraat in relatie tot de bedrijfsvoering aan Brabantstraat 2 en de borging daarvan. De locaties Brabantstraat 2 en Brabantstraat 2a zijn onderdeel van het bestemmingsplan Kloosterstraat te Volkel.

Ter plaatse van Brabantstraat 2/2a is een gesplitste boerderij met een woonfunctie aanwezig. Vanuit de woning aan Brabantstraat 2 wordt een kerstsparrenkwekerij geëxploiteerd. De kerstsparren groeien, onder andere, op het achterliggende perceel (tussen de woningen aan Brabantstraat en Schadronstraat).

Het bestemmingsplan Kloosterstraat heeft tot doel om 20 woningen te realiseren aan Brabantstraat/Kloosterstraat. Door de gemeente is besloten om de percelen van Brabantstraat 2 en 2a en het achterliggend perceel mee te nemen in de planvorming. Enerzijds vanwege de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het agrarisch perceel en anderzijds vanwege de legalisatie van de strijdige situatie aan Brabantstraat 2 m.b.t. de exploitatie van de kerstsparrenkwekerij i.c.m. verkoop aan huis en de ontsluiting daarvan. Brabantstraat 2a is meegenomen omdat deze gekoppeld is aan Brabantstraat 2 (er is sprake van een gesplitste boerderij).

Door de bewoners/eigenaren van Brabantstraat 2 is een zienswijze ingediend tegen het plan. Vanuit de indieners/bewoners van Brabantstraat 2 is vervolgens een voorstel gedaan over een aantal onderwerpen. Een belangrijk deel van deze onderwerpen zijn besproken tijdens het overleg op maandag 30 september 2024. In deze memo een verslag daarvan.

Agrarisch perceel

Aangegeven is dat het plan voor de realisatie van de woningen gevoelig is voor gewasbeschermingsmiddelen (drift). Om het plan te kunnen realiseren zijn maatregelen noodzakelijk. Eén van die maatregelen is het opnemen van een beperking voor het agrarische perceel. Er zijn twee opties besproken namelijk:

- een verbod voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een zone van 50 meter vanaf de woningen. Al dan niet in combinatie met een mondelinge melding aan bewoners wanneer de eigenaar gewasbeschermingsmiddelen wil gebruiken;

Reland

Mgr. Bekkersstraat 56 | 5846 AJ | Ledeacker
Hurksestraat 60 | 5652 AL | Eindhoven
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

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

Reland B.V.

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs B.V.

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

- een beperking op het agrarische grondgebruik, specifiek het verbod op (fruit)bomenteelt. Met een uitzondering voor de teelt van kerstsparren.

De voorkeur voor de familie Verwegen gaat uit naar de tweede optie.

Activiteiten ten aanzien van kerstsparrenteelt, verkoop en ontsluiting

De exploitatie van het kerstsparrenteeltbedrijf, inclusief verkoop aan huis en verkoop van extern aangevoerde kerstsparren en standaarden vanuit Brabantstraat 2 is strijdig volgens het bestemmingsplan. Aangezien er al minimaal 2 bestemmingsplanprocedures zijn doorlopen, sinds de bestemming van Brabantstraat 2 en 2a is gewijzigd naar wonen, is dit overgangsrecht komen te vervallen. Het overgangsrecht is derhalve niet meer van toepassing, waardoor deze activiteiten strijdig (illegaal) zijn.

Met het bestemmingsplan Kloosterstraat wordt deze strijdige situatie opgelost en kan zowel de exploitatie van de kerstsparrenteelt als de verkoop van de extern aangevoerde kerstsparren én de standaarden juridisch worden geborgd in het bestemmingsplan. Om de verkoopmogelijkheden uit te laten voeren zoals gewenst, dient een ontsluitingsmogelijkheid opgenomen te worden op het agrarische perceel. Tijdens de verkoopperiode past de initiatiefnemer, vanwege de drukte, een eenrichtingsverkeerssituatie toe over zijn gronden. De kopers komen via Brabantstraat op het perceel en verlaten via het agrarische perceel de locatie richting Schadronstraat.

Het is niet toegestaan om over agrarische grond een andere bestemming/locatie te ontsluiten. Weliswaar mag het agrarisch perceel ontsloten worden op de Schadronstraat, maar het is niet toegestaan om via het perceel aan Brabantstraat 2 via het agrarisch perceel te ontsluiten.

In het ontwerpbestemmingsplan was een bestemming 'verkeer' opgenomen. Deze bestemming is puur opgenomen ten behoeve van de verkeerssituatie gedurende de verkoopperiode en niet openbaar toegankelijk, noch is deze bedoeld als ontsluiting voor de nieuwbouwplannen aan Kloosterstraat.

De bewoners van Brabantstraat 2 hebben aangegeven dat ze graag het gebruik (exploitatie van de kerstdennenteelt, verkoop van kerstdennen, incl. extern aangevoerde kerstdennen én bijbehorende ontsluitingsmogelijkheid voor de noodzakelijke verkeersdoorstroom) graag geborgd zien in het bestemmingsplan, zodat er een juridische basis is voor de door hen uitgevoerde activiteiten. Aangegeven is dat daar mogelijkheden voor zijn, mits deze zich verhouden tot de provinciale regels (instructieregels aan gemeenten).

Groen

De bewoners van Brabantstraat 2 zien graag dat de bestemming 'groen' en groene aanplant doorloopt tot de perceelsgrens van het perceel van Schadronstraat 1. Dat is ook de bedoeling en blijft de bedoeling. De plangrens loopt tot aan het kadastrale perceel van Schadronstraat 1 en is groen. Eén en ander is inmiddels ook via de mail (3-10-2024) toegelicht. De daadwerkelijke, concrete landschappelijke invulling van de groenstrook moet nog gemaakt worden. De bewoners van Brabantstraat 2 hebben een hoveniersbedrijf gevraagd om een voorzet te doen van een invulling. De uitdrukkelijke wens van de familie is dat ze het gevoel van vrij wonen blijven ervaren en dat ze afgeschermd worden van inkijk. Dit moet in ieder geval doormiddel van aanplant, inclusief hek met Hedera plaatsvinden in de strook naast hun perceel. Bovendien willen ze graag bladhoudende bomen in de groenstrook hebben.

Voorgesteld is om met een landschapontwerper te kijken naar de mogelijkheden, zodat ze ook passen binnen de randvoorwaarden van de gemeente en provincie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat over de inpassing/afscherming geen discussie is. Zowel de bewoners van Brabantstraat 2 als de initiatiefnemer hebben aangegeven dat ze graag een goede afscherming willen met bladhoudende bomen/struiken. In afwijking van het voorgestelde (met de landschapontwerper), gaat Theo navraag doen bij Schonenberg om een voorstel te doen voor type boom en struik.

De bewoners van Brabantstraat 2 willen graag dat de strook een breedte krijgt van 5 meter. de initiatiefnemer heeft aangegeven te kijken wat dat betekent voor het plan, maar kan nog geen belofte hierover doen.

Wateroverlast

De bewoners van Brabantstraat 2 hebben aangegeven dat ze graag een bepaling wil vaststellen waarop de familie Verwegen een beroep kan doen, als blijkt dat de ontwikkeling van het plan leidt tot wateroverlast en de familie een beroep kan doen op die bepaling. Reland heeft aangegeven dat het plan is getoetst door het waterschap en dat er maatregelen zijn genomen conform het beleid van het waterschap wanneer het gaat om het bergen van water op eigen terrein van het hemelwater. De initiatiefnemer heeft aangegeven open te staan voor deze bepaling en graag een voorbeeld hiervan ziet.

Overig

Verkeersluw worden van Brabantstraat is geen gevolg of onderdeel van het plan. Dat heeft betrekking op de plannen omtrent de provinciale weg N605. Dit onderwerp komt daardoor te vervallen.

Bouwkundige opname: de initiatiefnemer heeft aangegeven een bouwkundige opname te willen verzorgen.

Raam of plaat, op één van de woningen is een dichte plaat getekend en op één van de woningen een raam. Dit kan zorgen voor inkijk. De vraag van de bewoners van Brabantstraat 2 was waarom er een verschil is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit geen verschil moet zijn, maar verwacht dat het een foutje is. Dit moet voor beide woningen (zijn gespiegeld) een plaat zijn en geen raam. Dit wordt afgestemd met de architect. Dit is inmiddels via de mail teruggekoppeld (3-10-2024)

Adviseurskosten, planschade + overdracht van groenstrook: hierover zijn nog geen afspraken gemaakt. dit volgt in een volgend moment.

Afspraken:

1. Reland heeft aangegeven dat ze een voorbeeld gaan maken van een bestemmingsplanregeling van de gronden die in eigendom zijn van de bewoners van Brabantstraat 2 en de begrenzing van de groenstrook. Dit voorstel wordt afgestemd met de gemeente Maashorst en daarna in week 41/42 verstuurd worden naar [REDACTED].
2. Reland heeft aangegeven met een landschapontwerper te kijken naar de invulling van de groenstrook en dit rechtstreeks terug te koppelen aan de bewoners van Brabantstraat 2. Dit zal in week 41/42 zijn. In tegenstelling tot deze afspraak, is bij nader inzien besloten om bij de hovenier navraag te doen over een zo goed mogelijke inpassing met de voorwaarde dat deze bladhoudend is en dat er zowel bomen als struiken worden geplant, inclusief een hek die met Hedera wordt aangeplant.

3. De initiatiefnemer controleert de bouwtekeningen en geeft hierover uitsluitsel aan de bewoners van Brabantstraat 2 .Is inmiddels gedaan en via de mail teruggekoppeld (mail van 3-10-2024)
4. De initiatiefnemer gaat na wat het betekent als de groenstrook 5 meter wordt en zal dit terugkoppelen aan de bewoners van Brabantstraat 2.
5. Er worden afzonderlijke afspraken gemaakt over de bouwkundige opname van de woning aan Brabantstraat 2 tussen de initiatiefnemer en de bewoners van Brabantstraat 2.
6. de bewoners van Brabantstraat 2 zorgt dat er binnen twee weken een bepaling komt waarin de wateroverlast staat beschreven en stuurt deze naar Reland en de initiatiefnemer.
7. Wanneer over bovenstaande geen onduidelijkheden meer zijn, worden afspraken gemaakt/voorstellen gedaan over de financiële afspraken m.b.t. adviseurskosten, planschade en grondoverdracht en een