



**Verslagen bijeenkomsten omgevingsdialogen
't Dorp 116, 118 en 122 te Heesch**

d.d. 10-04-2019, d.d. 01-05-2019 en 09-07-2019

OMGEVINGSDIALOG 10-04-19

Uitnodiging voor:

Omwonenden Dorp 116-118 en De Hoge Wal 17
Leden commissie Ruimtelijke Zaken
Gemeente Bernheze, de heren E. Van Dijk en R. Keulards

Heesch, 21 maart 2019

Onderwerp: bijeenkomst herontwikkeling 't Dorp 116-118 (Shell tankstation) en De Hoge Wal 17 in Heesch

Beste genodigden,

We dragen Heesch allemaal een warm hart toe! En vanuit die drijfveer wordt ons dorp elk jaar weer een stukje mooier door nieuwe woonwijken, aanplant en wegverbeteringen zodat het wonen & leven in Heesch steeds aangener wordt.

Vanuit die gedachte zijn wij ons enige jaren geleden gaan oriënteren of het mogelijk zou zijn het tankstation aan het Dorp 116-118 te verplaatsen naar een passende locatie, zodat het leefklimaat ook in dit deel van Heesch kan doorgroeien naar een volgend niveau. Het heeft heel wat voeten in de aarde gehad om hier een aantrekkelijk plan voor te bedenken.

Om een lang verhaal kort te maken: we zijn nu zover dat we overeenstemming hebben met de grondeigenaren en de gemeente medewerking wil verlenen om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Voordat wij de ideeën verder gaan uitwerken, willen we deze met u delen en u in de gelegenheid stellen om uw wensen/belangen aan te geven, zodat we die kunnen meenemen in de uitwerking van de plannen. Graag ontmoeten wij u:

Op woensdag 10 april 2019
Om 19.30 uur
In cultureel centrum De Pas

'traject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E info@trajectheesch.nl W www.trajectheesch.nl
Rabobank IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99

Ingeschreven bij KvK te 's-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01

Voor de organisatie willen wij graag weten hoeveel personen wij kunnen verwachten. Daarom vragen wij u om u uiterlijk woensdag 3 april 2019 aan te melden per mail (info@trajectheesch.nl) of telefoon (0412-455667) onder vermelding van uw naam, adres en aantal personen.

Met vriendelijke groet,
'traject

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan van den Braak', enclosed within a large, loopy oval scribble.

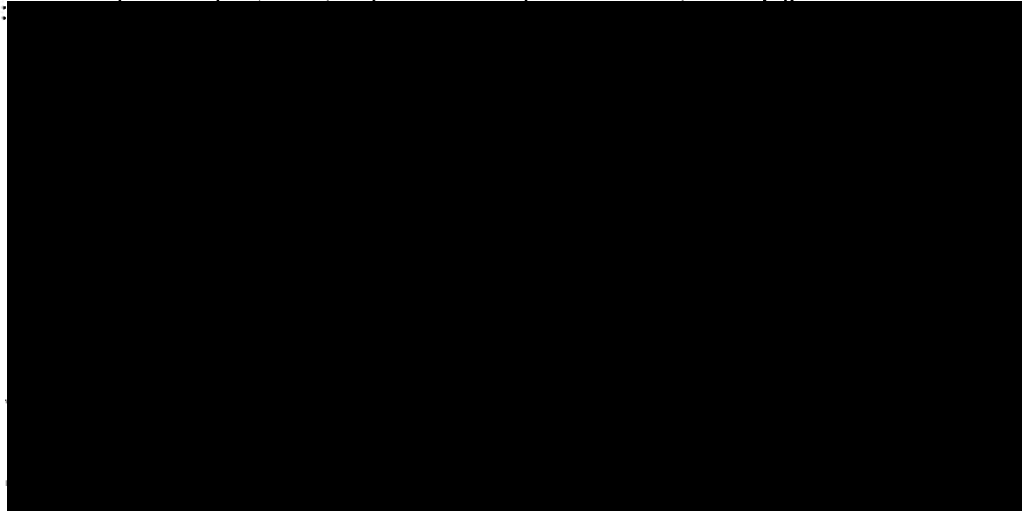
Jan van den Braak
Bouwmeester

'traject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E info@trajectheesch.nl W www.trajectheesch.nl
Rabobank IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99

Ingeschreven bij KvK te 's-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01

Onderwerp : Omgevingsdialoog herontwikkeling 't Dorp 116-118/122 en De Hoge Wal 17
Datum : 10 april 2019
Aanwezigen :



1. Welkom

■■■■■■■■■■ heet iedereen van harte welkom. ■■■■ is door 'traject gevraagd de bijeenkomst vanavond aan elkaar te praten.

Deze bijeenkomst is georganiseerd door 'traject voor de omwonenden van 't Dorp 116-118/122 en De Hoge Wal 17 om:

1. omwonenden te informeren over de plannen rondom het saneren van het tankstation;
2. vragen naar de wensen/aanvullingen van omwonenden zodat die meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking van het plan.

2. Aanleiding

Kort wordt uiteengezet wat de aanleiding is voor deze herontwikkeling. 8 Jaar geleden heeft Jan van den Braak het idee opgepakt om te kijken of het tankstation aan 't Dorp 116-118 misschien verplaatst kan worden, vooral om redenen van:

- veiligheid (naast benzine en diesel is er ook gastank)
- leefbaarheid (bodem/luchtverontreiniging, verkeers- en geluidsoverlast)
- locatie (midden in het dorp nabij basisschool De Toermalijn)

Nu is het zover dat de gemeente medewerking wil verlenen aan woningbouw op deze locatie, zodat het tankstation gesaneerd kan worden. Het is nog niet duidelijk waar het tankstation naartoe verhuist. We gaan nu eerst de plannen toelichten, daarna is er mogelijkheid om vragen te stellen. Uiteindelijk willen we weten wat de omwonenden belangrijk vinden en wij daarmee rekening kunnen houden bij de uitwerking van de plannen.

3. 't Dorp 116-118/122

Als het tankstation aan 't Dorp verwijderd wordt, is er ruimte voor woningbouw. Hiervoor heeft 'traject een principeverzoek ingediend, waar de gemeente medewerking aan wil verlenen onder

bepaalde voorwaarden. Het plan behelst het realiseren van 23 wooneenheden op de percelen van 't Dorp 116-118 en 122 (dus niet op het parkje!).

8 appartementen aan straatzijde van 't Dorp

- verdeeld over 3 bouwlagen (begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping);
- dit zijn (sociale) huurwoningen
- jaren '30 architectuur, aansluitend op woningen aan 't Dorp 120 - 122 – 124

15 appartementen aan parkzijde

- verdeeld over 3 bouwlagen (begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping)
- dit zijn koopwoningen
- woonkamers gericht op het parkje
- voordeuren zitten *niet* aan de parkzijde
-

Algemeen

- woningen komen op percelen van 't Dorp 116-118 en 122
- het parkje aan de achterzijde blijft het parkje
- het parkje krijgt een kwaliteitsimpuls
- er komt een doorsteek voor voetgangers en fietsers tussen De Hoge Wal en 't Dorp
- alle bergruimtes en parkeerplaatsen komen in de parkeerkelder
- ontsluiting van de parkeerkelder is aan 't Dorp

4. De Hoge Wal 17

Naast de herontwikkeling van 't Dorp 116-118 en 122 hebben we ook plannen voor De Hoge Wal 17. Omdat jullie ook omwonenden zijn van dat plan, willen we van deze gelegenheid graag gebruik maken om ook dit plan toe te lichten.

- Het plan is om aan De Hoge Wal 17 6 CPO-woningen te bouwen.
- CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Voor CPO moeten de kavels allemaal verkocht zijn voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Aangezien de toekomstige eigenaren nog niet bekend zijn, is ook nog niet bekend hoe de woningen eruit komen te zien. De insteek is dat deze woningen niet meer dan 2 bouwlagen (begane grond en 1^e verdieping) hebben.
- Parkeren wordt op eigen terrein geregeld.
- De bestaande groene wal aan de noordzijde en de oostzijde moet gehandhaafd worden.

5. Vragen

Er zijn verschillende vragen dit ter plekke worden beantwoord, tenminste voor zover dat mogelijk is. De belangrijkste aandachtspunten worden meegenomen (staan genoteerd onder 6). Om tegemoet te komen aan de behoefte aan om de informatie 'op papier' te ontvangen, zal informatie gemaild worden (principeverzoek van beide plannen met reactie van de gemeente) naar de aanwezigen (obv gegevens die vanavond zijn ingevuld op de presentielijst). Zijn er mensen in uw omgeving die er vanavond niet zijn, maar wel graag op de hoogte worden gehouden, vraag ze dan hun gegevens te mailen naar info@trajectheesch.nl

6. Toevoegingen/aandachtspunten

Vanavond is in ieder aangegeven dat de volgende zaken de nodige aandacht verdienen:

1. Groene wal aan de zuidzijde van De Hoge Wal 17.
2. Bebouwing De Hoge Wal 17 opschuiven (richting het westen).
3. Doorsteek ('t Dorp – De Hoge Wal): moet deze überhaupt gemaakt worden/is er een alternatief.
4. Erfafscheiding familie De Groot.
5. Wie is verantwoordelijk voor onderhoud doorsteek?

7. Afspraken

1. Een kort verslag van deze bijeenkomst wordt naar iedereen gestuurd. Bij het verslag wordt ook informatie gevoegd over beide plannen (brief gemeente en principeverzoek).
2. Binnenkort wordt een nieuwe bijeenkomst gepland om de plannen te bespreken.

Iedereen wordt bedankt voor zijn aanwezigheid en uitgenodigd voor een drankje.

Onderwerp: Plannen 't Dorp 116/122 en De Hoge Wal 17

Datum: donderdag 18 april 2019 om 18:00:47 Midden-Europese zomertijd

Van: Karin Hes | 'traject

Bijlagen: 07E34415-35B2-4C4B-93B0-232968258AA0[11].png, Omgevingsdialog 10 april 2019_verslag[1].pdf, Brief gemeente principeverzoek Dorp 116-122.pdf, Brief gemeente principeverzoek DHW 17.pdf

Goedemiddag,

Zoals afgesproken tijdens de bijeenkomst van 10 april jl. ontvangt u bijgaand:

1. Een beknopt verslag van de bijeenkomst
2. Brief gemeente en principeverzoek 't Dorp 116-122
3. Brief gemeente en principeverzoek De Hoge Wal 17.

Ook is afgesproken dat wij een volgende bijeenkomst plannen, dit willen wij doen op:

woensdag 1 mei 2019

om 19.30 uur

locatie ?? (wordt bepaald obv aantal aanmeldingen)

Wilt u mij **voor 27 april as** laten weten of u komt en met hoeveel personen? U kunt u het eenvoudigste aanmelden door dit bericht te beantwoorden.

Op basis van het aantal aanmeldingen wordt de locatie voor de bijeenkomst bepaald en aan u doorgegeven.

Met vriendelijke groet,

Karin Hes
Bureaumanager



'traject heesch b.v.
't Dorp 13 • 5384 MA Heesch
(0412) 455667
karin.hes@trajectheesch.nl
www.trajectheesch.nl

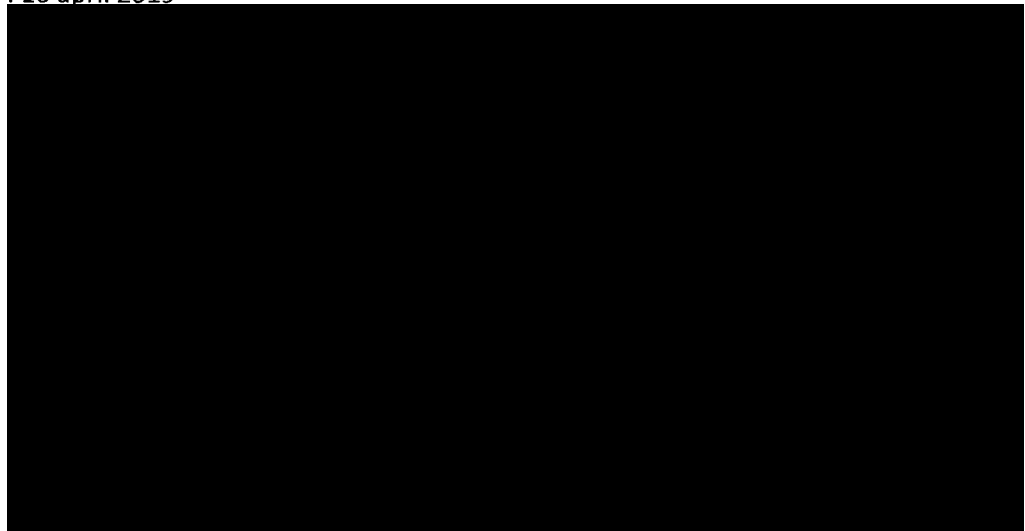
DISCLAIMER:

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden; rechten kunnen er door onbevoegden dan ook niet aan ontleend worden. Indien deze mail is geschreven door een niet tot vertegenwoordiging van de 'traject heesch b.v. bevoegde persoon, kunnen aan deze mail geen rechten worden ontleend en kan 'traject heesch b.v. daaraan niet geacht worden te zijn gebonden. Voor de goede orde attenderen wij u erop, dat de inhoud van deze mail, alsmede de eventuele bijlagen welke u bij dit bericht aantreft, onderworpen zijn aan auteursrechtelijke bescherming in de meest ruime zin van het woord. Het is u dan ook niet toegestaan dit bericht dan wel de bijlagen openbaar te maken of te verveelvoudigen, te verspreiden of aan derden te verstrekken, behoudens onze uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming daartoe. Eveneens is het u niet toegestaan om de inhoud van dit bericht alsmede de bijlagen te gebruiken voor een ander doel dan waar deze voor zijn bestemd.

Onderwerp : Omgevingsdialog herontwikkeling 't Dorp 116-118/122 en De Hoge Wal 17

Datum : 10 april 2019

Aanwezigen



1. Welkom

■■■■■■■■■■ heet iedereen van harte welkom ■■■■■■ s door 'traject gevraagd de bijeenkomst vanavond aan elkaar te praten.

Deze bijeenkomst is georganiseerd door 'traject voor de omwonenden van 't Dorp 116-118/122 en De Hoge Wal 17 om:

1. omwonenden te informeren over de plannen rondom het saneren van het tankstation;
2. vragen naar de wensen/aanvullingen van omwonenden zodat die meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking van het plan.

2. Aanleiding

Kort wordt uiteengezet wat de aanleiding is voor deze herontwikkeling. 8 Jaar geleden heeft Jan van den Braak het idee opgepakt om te kijken of het tankstation aan 't Dorp 116-118 misschien verplaatst kan worden, vooral om redenen van:

- veiligheid (naast benzine en diesel is er ook gastank)
- leefbaarheid (bodem/luchtverontreiniging, verkeers- en geluidsoverlast)
- locatie (midden in het dorp nabij basisschool De Toermalijn)

Nu is het zover dat de gemeente medewerking wil verlenen aan woningbouw op deze locatie, zodat het tankstation gesaneerd kan worden. Het is nog niet duidelijk waar het tankstation naartoe verhuist. We gaan nu eerst de plannen toelichten, daarna is er mogelijkheid om vragen te stellen. Uiteindelijk willen we weten wat de omwonenden belangrijk vinden en wij daarmee rekening kunnen houden bij de uitwerking van de plannen.

3. 't Dorp 116-118/122

Als het tankstation aan 't Dorp verwijderd wordt, is er ruimte voor woningbouw. Hiervoor heeft 'traject een principeverzoek ingediend, waar de gemeente medewerking aan wil verlenen onder

bepaalde voorwaarden. Het plan behelst het realiseren van 23 wooneenheden op de percelen van 't Dorp 116-118 en 122 (dus niet op het parkje!).

8 appartementen aan straatzijde van 't Dorp

- verdeeld over 3 bouwlagen (begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping);
- dit zijn (sociale) huurwoningen
- jaren '30 architectuur, aansluitend op woningen aan 't Dorp 120 - 122 – 124

15 appartementen aan parkzijde

- verdeeld over 3 bouwlagen (begane grond, 1^e verdieping, 2^e verdieping)
- dit zijn koopwoningen
- woonkamers gericht op het parkje
- voordeuren zitten *niet* aan de parkzijde
-

Algemeen

- woningen komen op percelen van 't Dorp 116-118 en 122
- het parkje aan de achterzijde blijft het parkje
- het parkje krijgt een kwaliteitsimpuls
- er komt een doorsteek voor voetgangers en fietsers tussen De Hoge Wal en 't Dorp
- alle bergruimtes en parkeerplaatsen komen in de parkeerkelder
- ontsluiting van de parkeerkelder is aan 't Dorp

4. De Hoge Wal 17

Naast de herontwikkeling van 't Dorp 116-118 en 122 hebben we ook plannen voor De Hoge Wal 17. Omdat jullie ook omwonenden zijn van dat plan, willen we van deze gelegenheid graag gebruik maken om ook dit plan toe te lichten.

- Het plan is om aan De Hoge Wal 17 6 CPO-woningen te bouwen.
- CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
- Voor CPO moeten de kavels allemaal verkocht zijn voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Aangezien de toekomstige eigenaren nog niet bekend zijn, is ook nog niet bekend hoe de woningen eruit komen te zien. De insteek is dat deze woningen niet meer dan 2 bouwlagen (begane grond en 1^e verdieping) hebben.
- Parkeren wordt op eigen terrein geregeld.
- De bestaande groene wal aan de noordzijde en de oostzijde moet gehandhaafd worden.

5. Vragen

Er zijn verschillende vragen dit ter plekke worden beantwoord, tenminste voor zover dat mogelijk is. De belangrijkste aandachtspunten worden meegenomen (staan genoteerd onder 6). Om tegemoet te komen aan de behoefte aan om de informatie 'op papier' te ontvangen, zal informatie gemaaild worden (principeverzoek van beide plannen met reactie van de gemeente) naar de aanwezigen (obv gegevens die vanavond zijn ingevuld op de presentielijst). Zijn er mensen in uw omgeving die er vanavond niet zijn, maar wel graag op de hoogte worden gehouden, vraag ze dan hun gegevens te mailen naar info@trajectheesch.nl

6. Toevoegingen/aandachtspunten

Vanavond is in ieder aangegeven dat de volgende zaken de nodige aandacht verdienen:

1. Groene wal aan de zuidzijde van De Hoge Wal 17.
2. Bebouwing De Hoge Wal 17 opschuiven (richting het westen).
3. Doorsteek ('t Dorp – De Hoge Wal): moet deze überhaupt gemaakt worden/is er een alternatief.
4. Erfafscheiding familie De Groot.
5. Wie is verantwoordelijk voor onderhoud doorsteek?

7. Afspraken

1. Een kort verslag van deze bijeenkomst wordt naar iedereen gestuurd. Bij het verslag wordt ook informatie gevoegd over beide plannen (brief gemeente en principeverzoek).
2. Binnenkort wordt een nieuwe bijeenkomst gepland om de plannen te bespreken.

Iedereen wordt bedankt voor zijn aanwezigheid en uitgenodigd voor een drankje.



Traject Heesch BV
't Dorp 122
5384MD HEESCH

Behandeld door:	Eric van Dijk	Uw brief van:	10 april 2018
Telefoonnummer:	14 0412	Uw kenmerk:	
Bijlage(n):		Registratienummer:	1010491 / 1030654
Onderwerp:	Principestandpunt 't Dorp 118-122 te Heesch	Datum:	11 juli 2018

Beste heer/mevrouw,

VERZONDEN 11 JUL 2018

Op 13 april 2018 ontving ons college uw principeverzoek van 10 april 2018 ten aanzien van de herontwikkeling van het tankstation aan 't Dorp 118-122 te Heesch. Het verzoek voorziet in de realisatie van 8 sociale huurwoningen en 15 koopwoningen. Het parkeren wordt opgelost met behulp van een parkeergarage en het creëren van een langzaamverkeer-verbinding tussen de achterliggende wijk en 't Dorp.

In onze vergadering van 26 juni 2018 heeft ons college het standpunt ingenomen dat zij in principe kunnen instemmen met het aangevulde principeverzoek d.d. 10 april 2018 om te komen tot een herontwikkeling van de locatie van het tankstation aan 't Dorp 118-122 te Heesch onder de volgende voorwaarden:

- Een omgevingsdialoog wordt gevoerd met omwonenden;
- Het plangebied met 20% groen wordt ingericht;
- De groenvoorziening tussen De Hoge Wal en het plangebied een kwaliteitsimpuls wordt gegeven.

Overwegingen

Momenteel heeft het plangebied binnen het bestemmingsplan "Kommen van Bernheze" de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming is de realisatie van de gewenste woningen niet mogelijk. Er moet daarom een ruimtelijke procedure doorlopen te worden in de vorm van een bestemmingsplan.

Uw principeverzoek is tevens aan een aantal punten getoetst, deze hebben tevens geresulteerd in enkele voorwaarden. De bevindingen vindt u hieronder terug.

Stedenbouw

De ontwikkeling is stedenbouwkundig akkoord. Het initiatief voor de bouw van 8 gestapelde sociale huurwoning gelegen aan 't Dorp 118 in 2 lagen met een kap sluit aan bij de bestaande bebouwingstructuur. De lintbebouwing wordt door deze invulling doorgezet en aangevuld en is een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.



De beoogde bebouwing, georiënteerd op het park, bestaande uit 15 gestapelde koopwoningen in 2 lagen met deels een 3^e laag is stedenbouwkundig akkoord. De voorgestelde bouwhoogte en vormgeving van de bebouwing wijkt enigszins af van de bestaande (woon)bebouwing aan De Hoge Wal. Echter, de wat afgelegen positionering van de bebouwing aan de groenvoorziening en het gegeven dat er voornamelijk achter- en zijkanten van percelen aan grenzen maakt dat voorgenoemd initiatief inpasbaar is op deze locatie. De positionering van de bebouwing (met zicht op het park, direct achter het plan gelegen) vergroot daarbij de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk.

Het toevoegen van een langzaamverkeerroute voor de achtergelegen wijk tussen de Hoge Wal en 't Dorp is daarnaast ook een positieve ontwikkeling.

Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvesting past het volgende programma en is ook zo opgenomen in de planning:

8 appartementen verhuur < € 635,00 (peil jan. 2018)

3 appartementen verkoop < € 289.000 (peil jan. 2018)

12 appartementen verkoop > € 289.000 (peil jan. 2018)

Op deze prijzen en is een maximale opslag van € 15.000 per koopwoning mogelijk voor het realiseren van een gasloze woning.

Groen

De gemeente kent bij projectmatige woningbouw een ondergrens van minimaal 20% van het totale plangebied welke een groene invulling dient te krijgen.

Omgevingsdialoog

Het planvoornemen is nog niet besproken met de directe omgeving. Er dient voorafgaand aan de verdere planvorming nog een omgevingsdialoog gevoerd te worden. Het verslag hiervan dient aan het ontwerp bestemmingsplan te worden toegevoegd.

Kwaliteitsimpuls groenvoorziening

Tussen het plangebied en De Hoge Wal is een plantsoen gelegen. Met de huidige planontwikkeling kan een (groene) kwaliteitsimpuls gegeven worden aan de groenvoorziening. Deze kwaliteitsimpuls kan een meerwaarde zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

Procedure

Wij nodigen u uit uw plannen verder uit te werken en hiervoor een bestemmingsplan op te stellen, welke wij dan verder in procedure zullen brengen.

Status vooroverleg

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een principeverzoek niet open staat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen genomen worden op een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

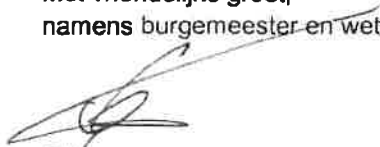
Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van:

- de gegevens die bij ons bekend zijn;
- de huidige wet- en regelgeving; en
- het geldende gemeentelijk beleid.

Tot slot

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer E. van Dijk via e.van.dijk@bernheze.org of via 140412.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Eric van Dijk
medewerker team Uitvoeren beleid

Gemeente Bernheze
College van burgemeester en wethouders
Postbus 19
5384 ZG HEESCH

Heesch, 10 april 2018

Onderwerp: aanvulling op principeverzoek d.d. 12 november 2014 inzake verplaatsen tankstation 't Dorp 118 in Heesch

Geacht college,

Op 12 november 2014 hebben wij een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van het tankstation aan 't Dorp 118 in Heesch. De basis voor het principeverzoek "Een einde maken aan de verkeersonveilige situatie en risicovolle veiligheidscontouren die het tankstation met zich meebrengt op de huidige locatie", staat nog steeds.

Op basis van verschillende gesprekken binnen de gemeente en de wens van uw college is het plan aangepast. Dit plan is bijzonder omdat het tegemoet komt aan demografische ontwikkelingen: ouderen wonen steeds langer thuis en er zijn meer 1-persoons huishoudens. De behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een sociale samenhang wordt in de toekomst alleen maar groter.

Het plan behelst 8 huurappartementen in de sociale sector en 15 koopappartementen in de vrije sector. Door het plan hoffelijk in te richten, de appartementen betaalbaar te maken en ruimte te bieden aan sociale huurwoningen creëren we een bijzonder woonconcept. De opzet van het plan is dusdanig, dat er ook een gunstige verbinding wordt gemaakt met de achterliggende wijk middels een zogenaamde langzaamroute.

Voor nadere informatie over het plan, verwijs ik u naar de bijlage. Nogmaals willen wij de gemeente Bernheze vragen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, zodat wij samen het centrum van Heesch veiliger en mooier kunnen maken.

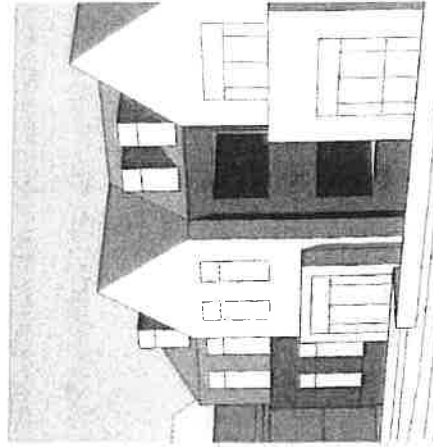
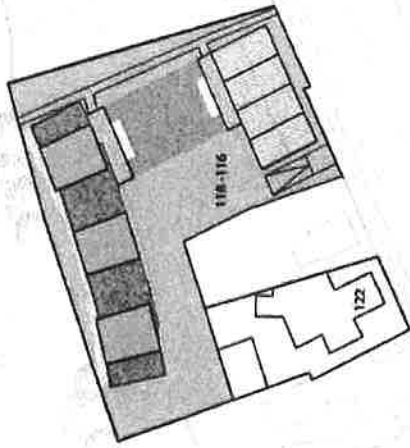
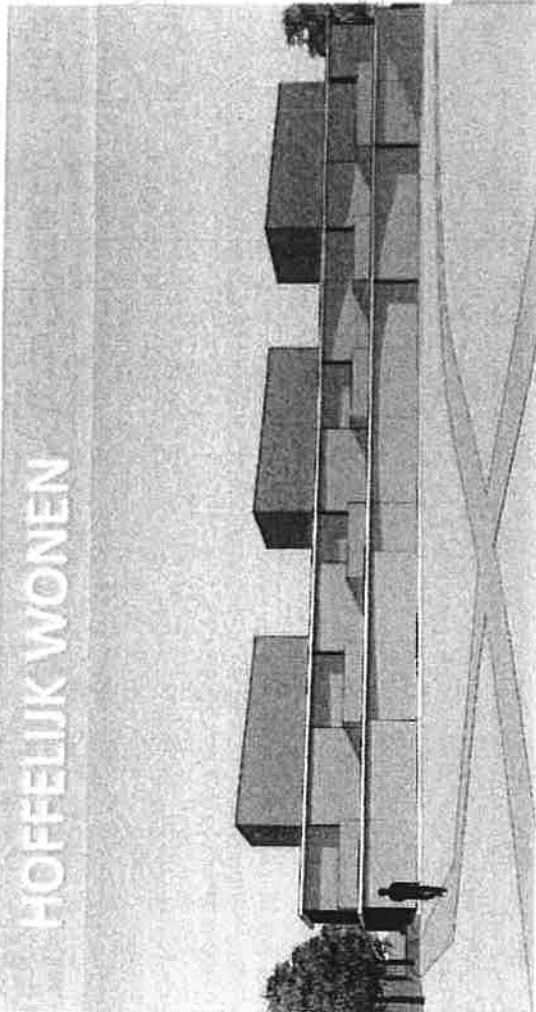
Met vriendelijke groet,
'traject



J.H.M. van den Braak
Bouwmeester

Bijlage: 'Hoffelijk wonen', een impressie herontwikkeling 't Dorp 118 – 122.

HOFFELIJK WONEN



GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Herontwikkeling 't Dorp 116-122

05-04-2018

Principeverzoek herontwikkeling 't Dorp 116 – 122: Hoffelijk wonen

Huidige situatie

De aanwezigheid van het tankstation midden in het dorp brengt de nodige veiligheidsrisico's met zich mee en is een doorn in het oog voor het straatbeeld. De aanwezigheid van een LPG-tank levert grote risico's op voor de omgeving. De aan- en afrijdende motorvoertuigen zorgen voor gevaarlijke verkeerssituaties in het algemeen en voor de schoolgaande kinderen van de nabij gelegen basisschool in het bijzonder.

Het saneren van het tankstation en het herontwikkelen van 't Dorp 116 – 122 zal een verademing zijn voor Heesch. De veiligheid kan worden gewaarborgd, de vervuiling van bodem en lucht stopt en het straatbeeld wordt veel fraaier.

Toekomstige situatie

Herontwikkeling levert naast de voordelen van het saneren van het tankstation kansen op voor de omgeving. Zo kan er voor de achtergelegen wijk een langzaamverkeerroute tussen de Hoge Wal en 't Dorp toegevoegd worden, ideaal voor de schoolgaande kinderen. Dit zal samen met de positionering van de bebouwing (met zicht op het park, direct achter het plan gelegen) de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk vergroten. In huidige situatie ligt het park versholten tussen achterkanten van percelen en wordt er weinig gebruik gemaakt van het aanwezige grasveld.

De vervuulende activiteiten van het tankstation worden vervangen door woningen met blauw-groene daken en zonnecollectoren, ten gunste van de waterberging en hittestress.

Woonvisie

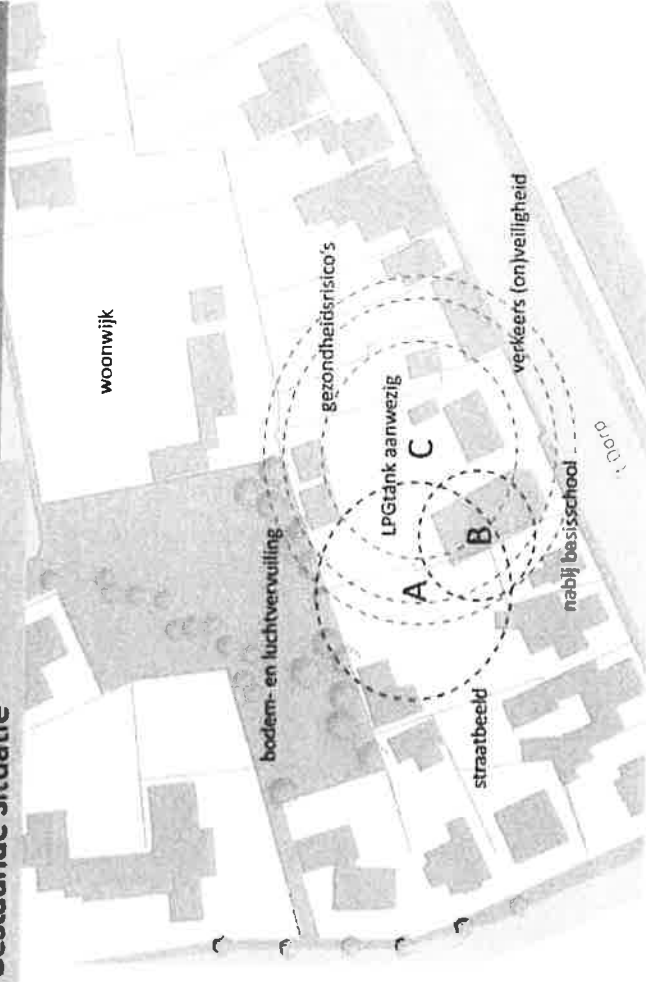
In dit complex is het hoffelijk wonen voor een diverse doelgroep. Voor de inrichting van de locatie is bewust gekozen voor een hofje: verschillende woningen rond een gemeenschappelijk binnenrelin, waar mensen samen kunnen zijn en doen.

In deze vorm van gestippeld wonen is het belangrijk de sociale samenhang en buurtparticipatie te bevorderen. De bewoners vormen samen verschillende clubjes, die met elkaar activiteiten organiseren. Ook voorziet het plan in een gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Gedeeltes van deze gemeenschappelijke ruimte kunnen flexibel gebruikt worden door mensen van buiten de wijk om de bewoners te voorzien van bijvoorbeeld advies of zorg.

Bewoners kunnen de auto (uit het zicht!) parkeren in de parkeerhelder, om ruimte te creëren voor een gemeenschappelijke binnentuin, die bewoners samen onderhouden. Het plan bevat passief-huizen voor kostenneutraal wonen en duurzaamheid. Ook dat is hoffelijk.



Bestaande situatie



Met deze motivatie willen wij graag de gemeente medewerking vragen aan herontwikkeling van het tankstation aan 't Dorp te Heesch. Herontwikkeling van de locatie is noodzakelijk om de samenting financieel mogelijk te maken. Graag willen wij onze motivatie kracht bijzetten door aan te geven wat deze herontwikkeling bijzonder maakt ten opzichte van een regulier particulier plan.

Veiligheids- en gezondheidsrisico's

De aanwezige brandstofopslag, de aanvoer van brandstof door een tankwagen en de bodem- en luchtverontreiniging die door het gebruik ontstaat, brengen risico's met zich mee voor de omwonenden.

Gevaarlijke verkeerssituaties

Het tankstation bevindt zich midden in het dorp, wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties in het algemeen en voor de schoolgaande kinderen van de nabij gelegen basisschool in het bijzonder. Vaak passeren kinderen vier maal per dag deze plek.

Nieuw plan, nieuwe kansen voor de omgeving!

Langzaamverkeersroute

Dit is een uitgelezen kans om een langzaamverkeersroute toe te voegen voor de achtergelegen wijk tussen de Hoge Wal en 't Dorp. Deze route is een belangrijke aanvulling op de bestaande ontsteking van de wijk, vooral ideaal (veilig) voor de schoolgaande kinderen.

Sociale veiligheid

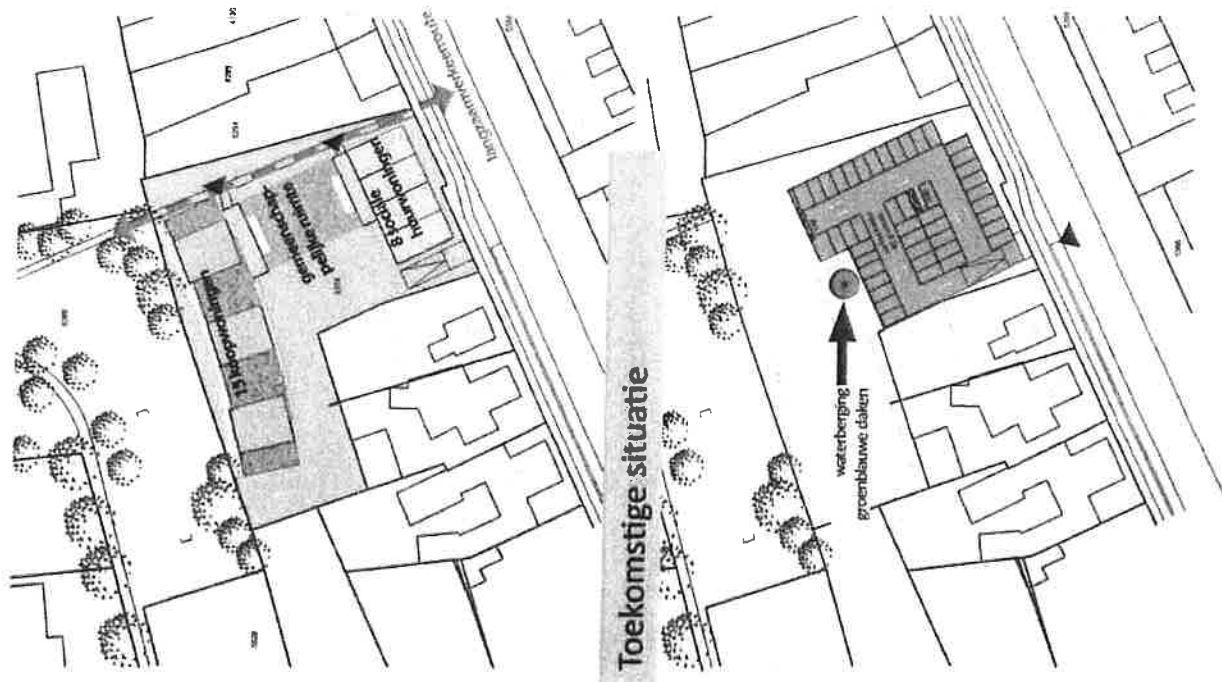
De positionering van de toekomstige bebouwing, met zicht op het achter het plan gelegen park, vergroot de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk. In huidige situatie ligt het park verscholen tussen achterkanten van percelen en wordt er weinig gebruik gemaakt van het aanwezige grasveld.

Groen imago

De vervuilde activiteiten die plaatsvinden bij het tankstation, zullen vervangen worden door woningen met blauw-groene daken en zonnecollectoren, ten gunste van de waterberging en hittestress. Parkeren gebeurt in een parkeerkeider zodat er ruimte komt voor groenvoorzieningen met een fraai beeld zonder 'blik'.

Bijzondere woonvorm

Het hoffelijk wonen is niet alleen een mooie, maar zeker ook gewenste aanvulling op het woningaanbod in Heesch. Met het oog op maatschappelijke ontwikkelingen, meer 1-persoons huishoudens, het langer thuis wonen van ouderen biedt het gestippeld wonen hier uitkomst. Vooral de gemeenschappelijke ruimte, waar ook buitenstaanders terecht kunnen om de bewoners te voorzien van advies en/of zorg is van grote toegevoegde waarde. Er is heel bewust voor gekozen om dit plan in te vullen met passiefhuizen: kostenneutraal wonen voor een diverse doelgroep. Goed voor het milieu en de portemonnee.



Met deze motivatie willen wij graag de gemeente medewerking vragen aan herontwikkeling van het tankstation aan 't Dorp te Heesch. Herontwikkeling van de locatie is noodzakelijk om de saneling financieel mogelijk te maken. Graag willen wij onze motivatie kracht bijzetten door aan te geven wat deze herontwikkeling bijzonder maakt ten opzichte van een regulier particulier plan.

Veiligheids- en gezondheidsrisico's

De aanwezige brandstofopslag, de aanvoer van brandstof door een tankwagen en de bodem- en luchtverontreiniging die door het gebruik ontstaat, brengen risico's met zich mee voor de omwonenden.

Gevaarlijke verkeerssituaties

Het tankstation bevindt zich midden in het dorp, wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties in het algemeen en voor de schoolgaande kinderen van de nabij gelegen basisschool in het bijzonder. Vaak passeren kinderen vier maal per dag deze plek.

Nieuw plan, nieuwe kansen voor de omgeving!

Langzaamverkeersroute

Dit is een uitgelezen kans om een langzaamverkeersroute toe te voegen voor de achtergelegen wijk tussen de Hoge Wal en 't Dorp. Deze route is een belangrijke aanvulling op de bestaande ontsluiting van de wijk, vooral ideaal (veilig) voor de schoolgaande kinderen.

Sociale veiligheid

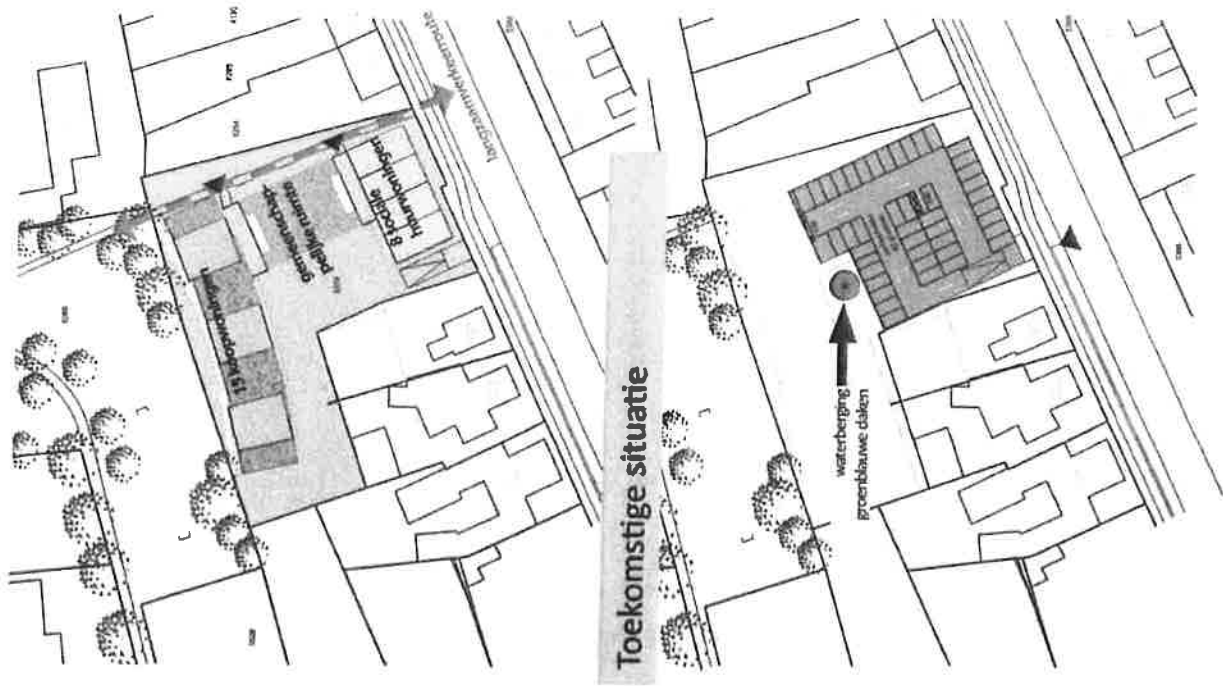
De positionering van de toekomstige bebouwing, met zicht op het achter het plan gelegen park, vergroot de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk. In huidige situatie ligt het park verscholen tussen achterkanten van percelen en wordt er weinig gebruik gemaakt van het aanwezige grasveld.

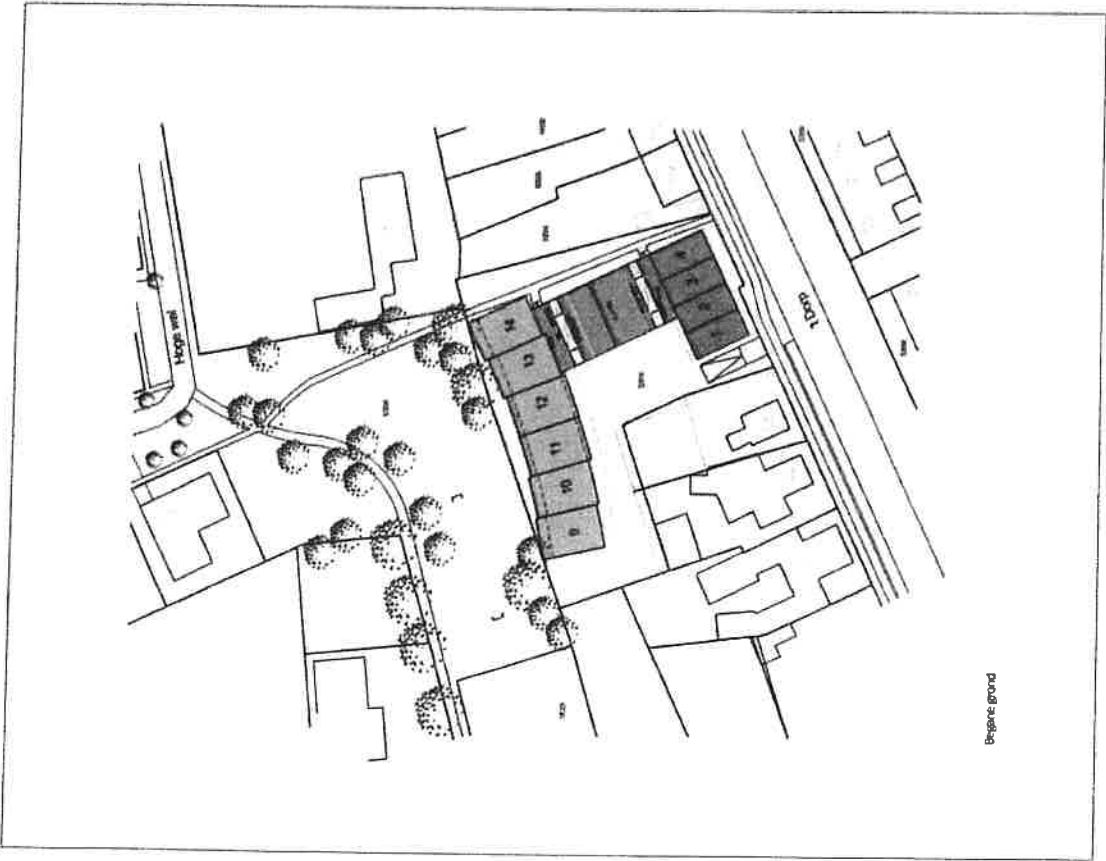
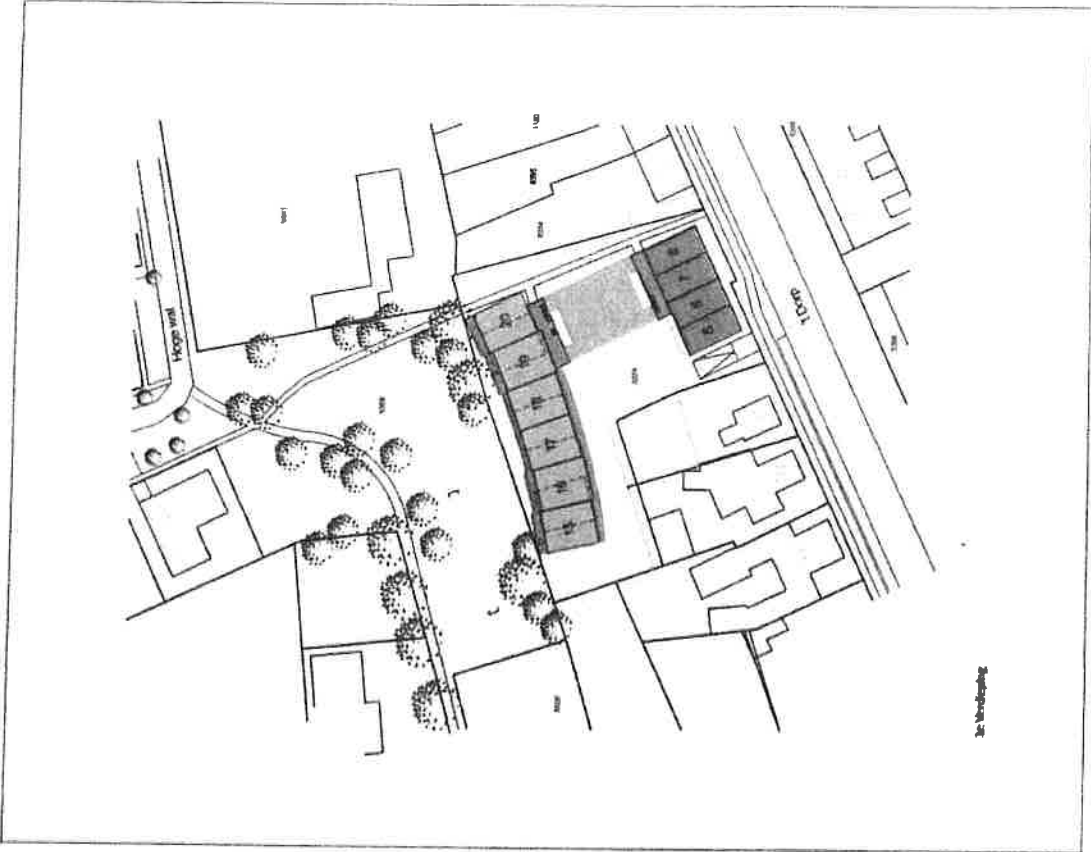
Groen imago

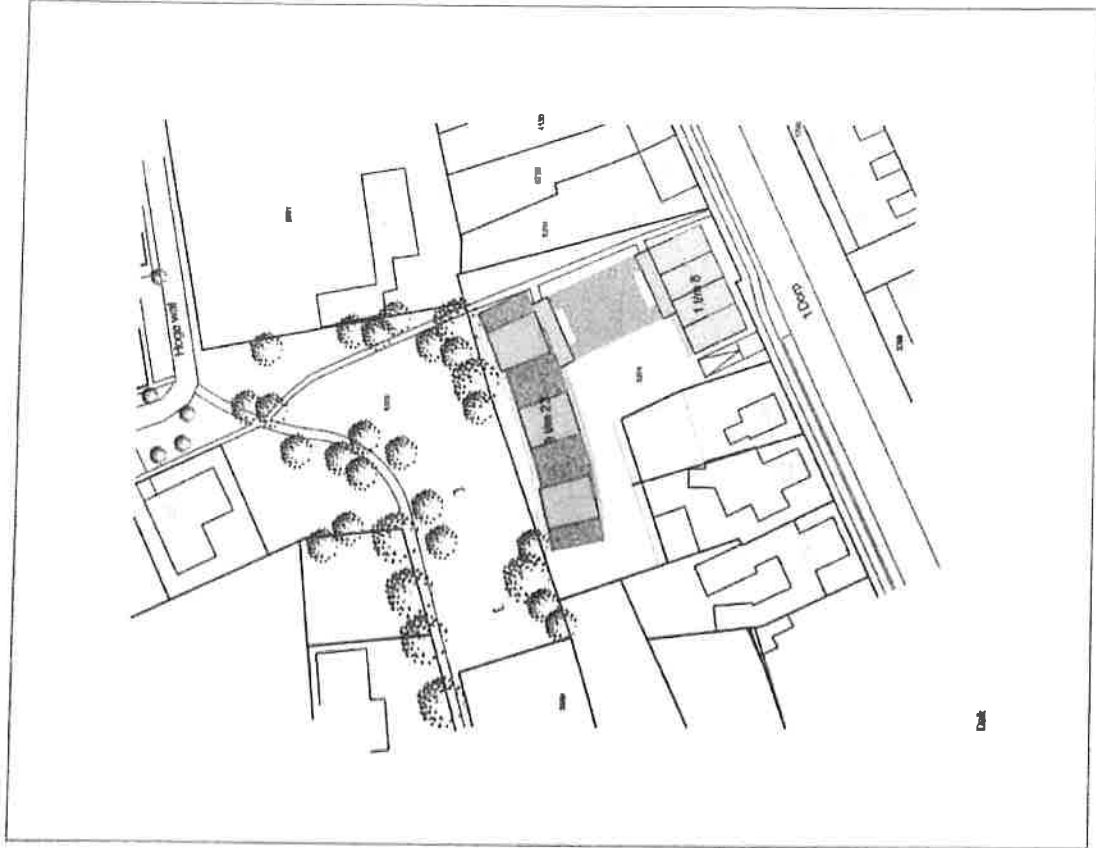
De vervuilde activiteiten die plaatsvinden bij het tankstation, zullen vervangen worden door woningen met blauw-groene daken en zonnecollectoren, ten gunste van de waterberging en hittestress. Parkeren gebeurt in een parkeerkeider zodat er ruimte komt voor groenvoorzieningen met een fraai beeld zonder 'blik'.

Bijzondere woonvorm

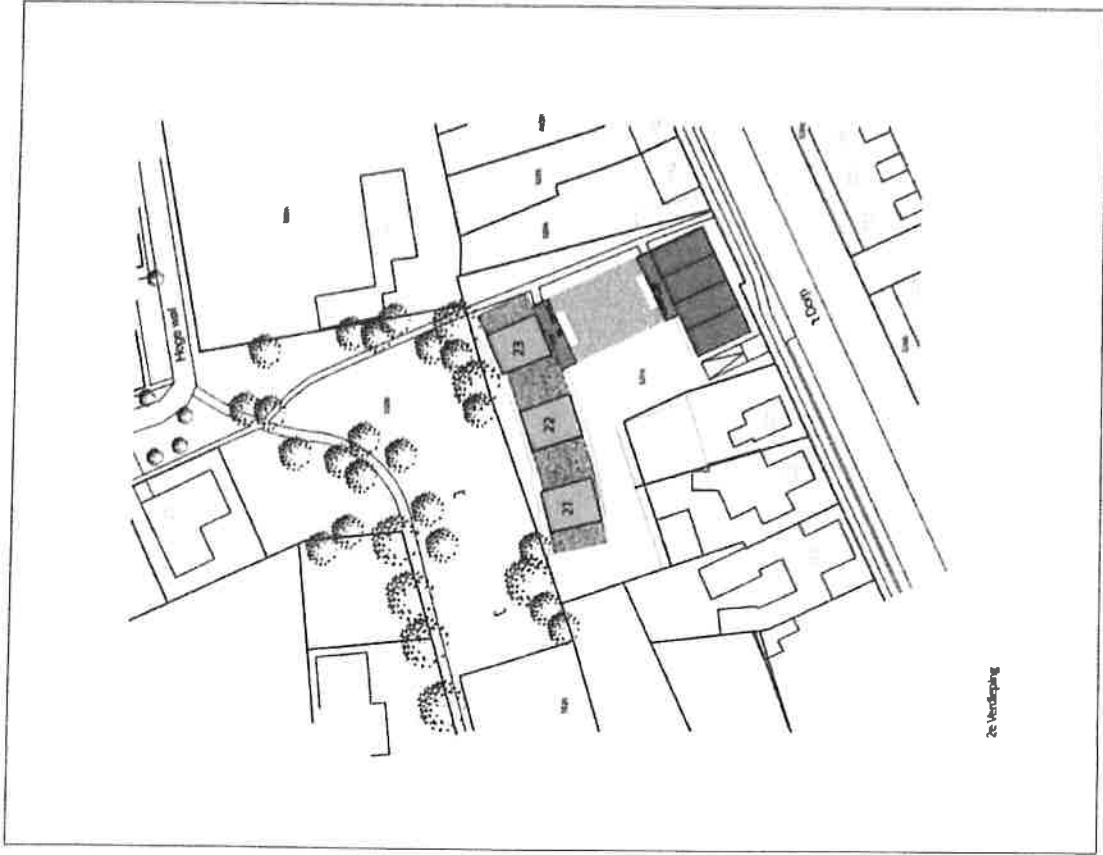
Het hoffelijk wonen is niet alleen een mooie, maar zeker ook gewenste aanvulling op het woonaanbod in Heesch. Met het oog op maatschappelijke ontwikkelingen, meer 1-persoons huishoudens, het langer thuis wonen van ouderen biedt het gestippeld wonen hier uitkomst. Vooral de gemeenschappelijke ruimte, waar ook buitenstaanders terecht kunnen om de bewoners te voorzien van advies en/of zorg is van grote toegevoegde waarde. Er is heel bewust voor gekozen om dit plan in te vullen met passiefhuizen: kostenneutraal wonen voor een diverse doelgroep. Goed voor het milieu en de portemonnee.



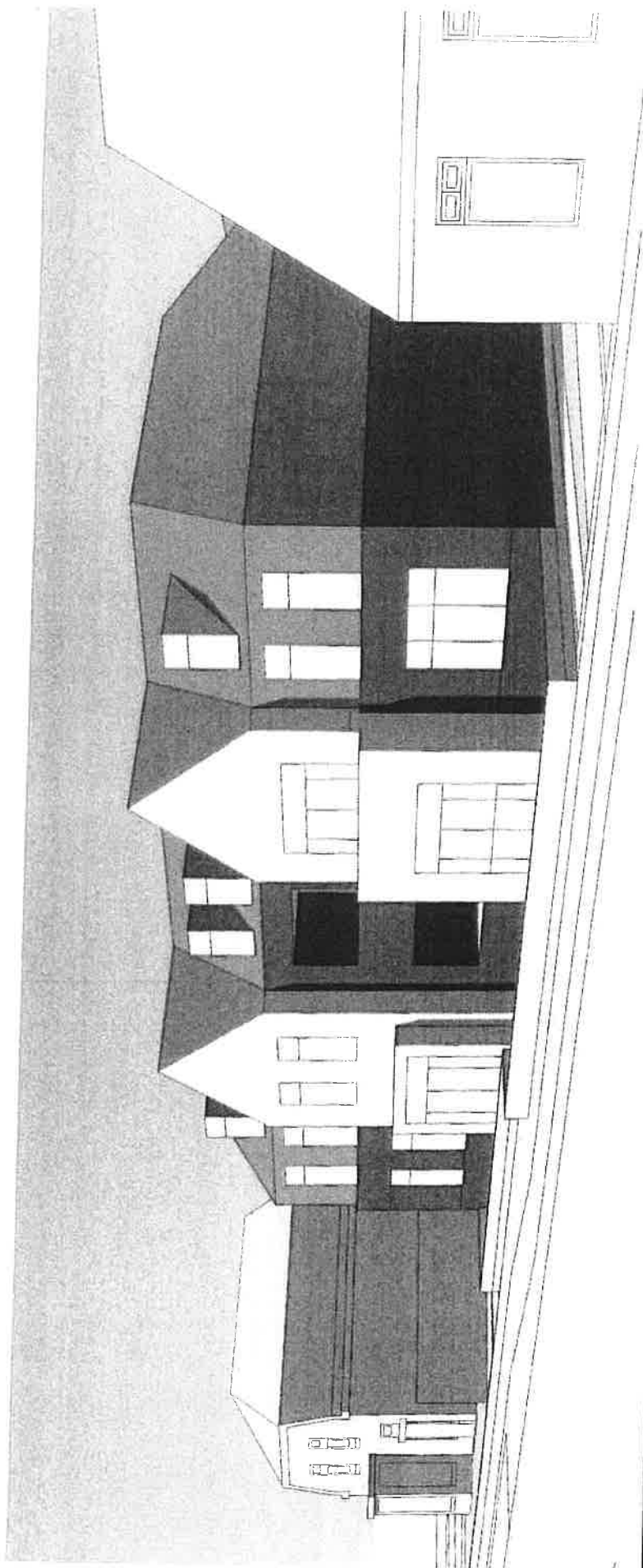




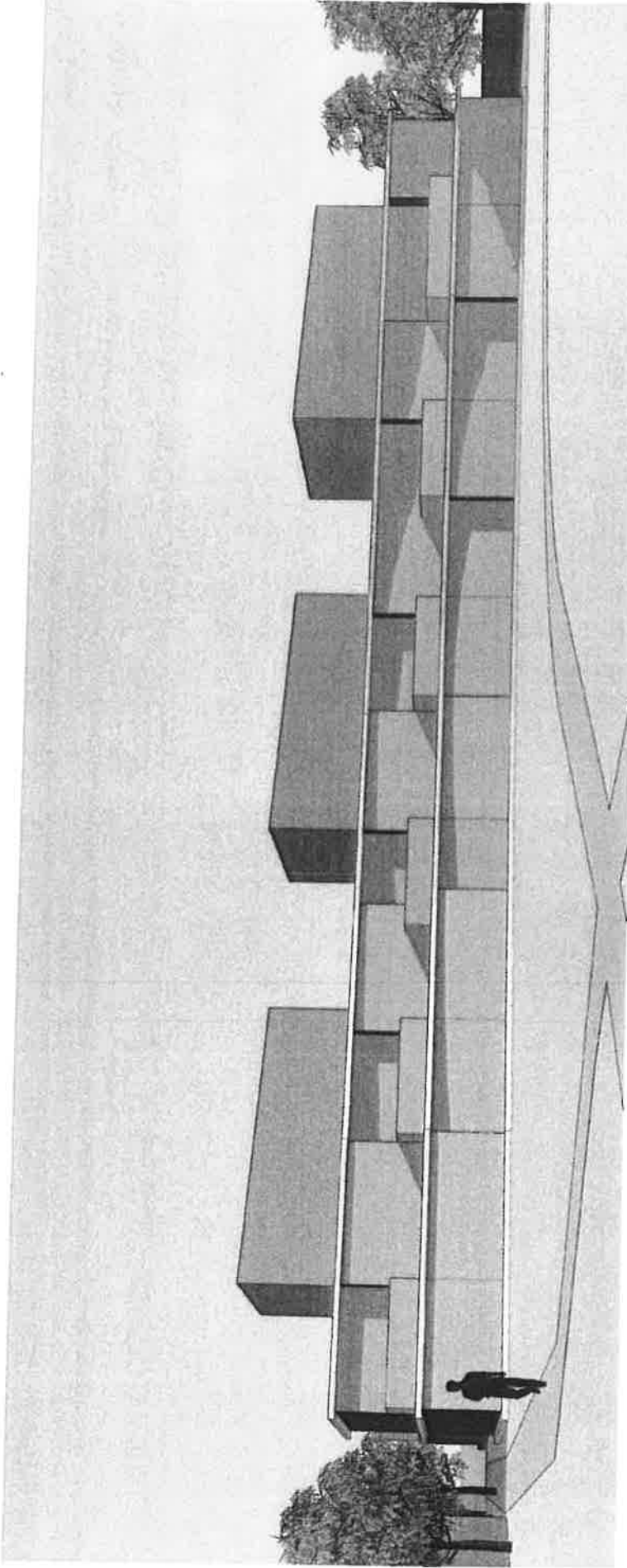
Dak



2e verdieping



referenties • appartementen 't dorpszicht



referenties • appartementen parkzicht



Traject Heesch BV
T.a.v. de heer J.H.M. van den Braak
't Dorp 13
5384MA HEESCH

Behandeld door:	Rowena van den Bogaard	Uw brief van:	6 september 2018
Telefoonnummer:	14 0412	Uw kenmerk:	-
Bijlage(n):	-	Registratienummer:	1047973 / 1314778
Onderwerp:	De Hoge Wal 17 in Heesch, realiseren zes CPO seniorenwoningen	Datum:	10 januari 2019

VERZONDEN 10 JAN 2019

Beste heer Van den Braak,

In uw brief van 11 september 2018 verzoekt u om het realiseren van zes CPO seniorenwoningen aan De Hoge Wal 17 in Heesch. Op 5 november 2018 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een aangepast verzoek in te dienen. U heeft op 28 december 2018 een aangepast verzoek ingediend, wij hebben dit verzoek bekeken en informeren u in deze brief over onze beoordeling en de verdere procedure.

Beoordeling

Uw verzoek is in strijd met het bestemmingsplan maar is op basis van onze eerste beoordeling voorstelbaar. Wel stellen wij een aantal randvoorwaarden voor het realiseren van zes CPO seniorenwoningen.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" en heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' en de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

U dient er rekening mee te houden dat uw perceel is gelegen in een 'veiligheidszone – lpg' waarbij het niet toegestaan is om nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te realiseren. Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een aanvraag omgevingsvergunning voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Er zijn ontwikkelingen gaande voor het saneren van het tankstation aan 't Dorp 118. U kunt er ook voor kiezen om te wachten op sanering van het tankstation.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe woningen passen binnen het straatbeeld en de omgeving. Het aangepaste verzoek is in principe akkoord, er zijn echter nog enkele aandachtspunten:

- Het is positief dat er een strook is opgenomen tussen de kavels Hoge wal 13 en 17.2/17.3. Deze strook is donkergroen, dit suggereert dat dit een echte groenstrook is, deze strook mag ook een bestemming 'tuin' krijgen. Belangrijk is dat er enige afstand tussen de perceelgrens en de bijgebouwen ontstaat. Het is niet toegestaan om direct op de perceelgrens bouwen. De erfafscheiding dient uitgevoerd te worden als een haag voor de groene uitstraling.
- De bomenrij aan de noordzijde (kavel 17.1/17.2) staat op particuliere grond, deze bomenrij maakt echter wel onderdeel uit van de groenstructuur en de wens is dan ook om deze bomen te behouden. Naast de Hoge Wal ligt een smallere groenstrook, dit is gemeentelijk eigendom en blijft als zodanig in stand. Door de bestaande groenzone (gemeentelijk/particulier) te behouden ontstaat er een buffer tussen de bebouwing aan de Hoge Wal en de patiowoningen. Het hofje krijgt hierdoor een eigen besloten karakter, ook hiervoor geldt dat een groene erfafscheiding in de vorm van een haag toegepast wordt.

Voor de ontwikkeling ter plaatse van het benzinstation hebben we de volgende opmerkingen:

- De bomenrij aan de zuidzijde van de groenvoorziening staat dicht op de erfgrans. Hierdoor is het zeer waarschijnlijk dat deze bomen met de kruin voor de appartementen 9 t/m 23 komen. Uitgangspunt is dat de bomen worden behouden, wellicht dat dit een probleem voor de toekomstige bewoners kan zijn.
- Er is een langzaamverkeersverbinding in de groenvoorziening ingetekend. De groenvoorziening is echter gemeentelijk eigendom.

Uitwerking van het plan

Het realiseren van zes CPO seniorenwoningen kan alleen via een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen namelijk een verbeelding (plankaart met legenda), planregels en een toelichting. Het bestemmingsplan toont de uitvoerbaarheid van uw plan aan op diverse aspecten (stedenbouwkundig, planologisch, beleidsmatig, milieutechnisch, economisch). Een adviesbureau kan dit voor u opstellen.

Milieu

Uw plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden. Daarnaast moet een aantvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd. De toelichting op het bestemmingsplan gaat onder andere in op de gevolgen van uw plan voor de omgeving.

Planschade

Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan er planschade ontstaan. Bijvoorbeeld omdat door vermindering van uitzicht een onroerende zaak van een derde minder waard wordt. Levert u met het nieuwe bestemmingsplan een analyse aan die ons inzicht geeft in de mogelijke planschade. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, kan deze planschaderisicoanalyse voor u opstellen. Op basis hiervan sluiten wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u, waarmee u garant staat voor de eventuele schade.

Openbare ruimte

Neemt u tijdig contact op met de gemeente, team Beheer, als er voor de realisatie van uw verzoek aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld het aanleggen van een inrit of het bouwen/gebruiken van gronden dat invloed heeft op gemeentelijke bomen.

Procedure

Nadat u een nieuw bestemmingsplan heeft aangeleverd toetst de gemeente of dit correct en volledig is. Als dit het geval is wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. In deze procedure kunnen derden reageren op uw plannen. Het is verstandig om direct omwonenden in een vroeg stadium te informeren.

Kosten*Verdere procedure*

Als u verder gaat met uw plan, dan moet u rekening houden met de volgende kosten:

- kosten voor een ruimtelijke onderbouwing (inclusief haalbaarheidsonderzoeken)
- kosten voor de omgevingsvergunning (afhankelijk van de bouwkosten)
- kosten voor de ruimtelijke procedure nieuw bestemmingsplan € 6.265,90 (Legesverordening 2019)

Tot slot

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de huidige regelgeving. Regels kunnen veranderen. Dit betekent dat wij, na uitwerking van uw plan, aanvullende voorwaarden kunnen stellen wanneer nieuwe regelgeving dit noodzakelijk maakt. Ook kan het zijn dat uw plan niet meer door kan gaan. De kans hierop is groter naar mate u langer wacht met het indienen van het uitgewerkte plan.

Niet mee eens / vragen?

Deze brief is geen formeel besluit. U kunt dus geen bezwaar maken. Voor een nadere toelichting op deze brief of vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Rowena van den Bogaard
medewerker Klantcontactcentrum - Vergunningen en Grondzaken



Oppervlakte perceel

- 17.1 = 320 m²
- 17.2 = 358 m²
- 17.3 = 408 m²
- 17.4 = 306 m²
- 17.5 = 290 m²
- 17.6 = 305 m²

In de Presentatie zijn de opmerkingen
verwerkt als verslag

Omgevingsdialoog 't Dorp 116-118|122 & De Hoge Wal 17

1 mei 2019 | Cultureel Centrum De Pas

Welkom!

 **traject**
ontwerpt & bouwt

Omgevingsdialoog

't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Wat gaan we vanavond bespreken?

- Onderlinge relatie tussen de plannen
- Beide plannen afzonderlijk
- Eisen | voorwaarden
- Wensen | aanvullingen
- Vervolgtraject

Omgevingsdialoog

't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17


Onderlinge relatie tussen beide plannen

Voor Traject zijn de plannen in feite 1 plan, omdat ze financieel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

De plannen moeten verschillende procedures doorlopen, dus behandelt de gemeente ze als 2 aparte plannen. Vandaar dat wij in deze bijeenkomst de plannen ook afzonderlijk bespreken.

Omgevingsdialoog
't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Herontwikkeling 't Dorp 116-118 | 122



't Dorp 116-118 | 122
Eisen | voorwaarden

8 sociale huurwoningen (huur < €635 per maand)

2 bouwlagen met kap = bestaande bebouwing
zicht (woonkamer) op 't Dorp

15 koopwoningen (3 < €304.000 en 12 > €304.000)
2 bouwlagen en deels een 3^e laag

zicht (woonkamer) op parkje
20% groen in plangebied

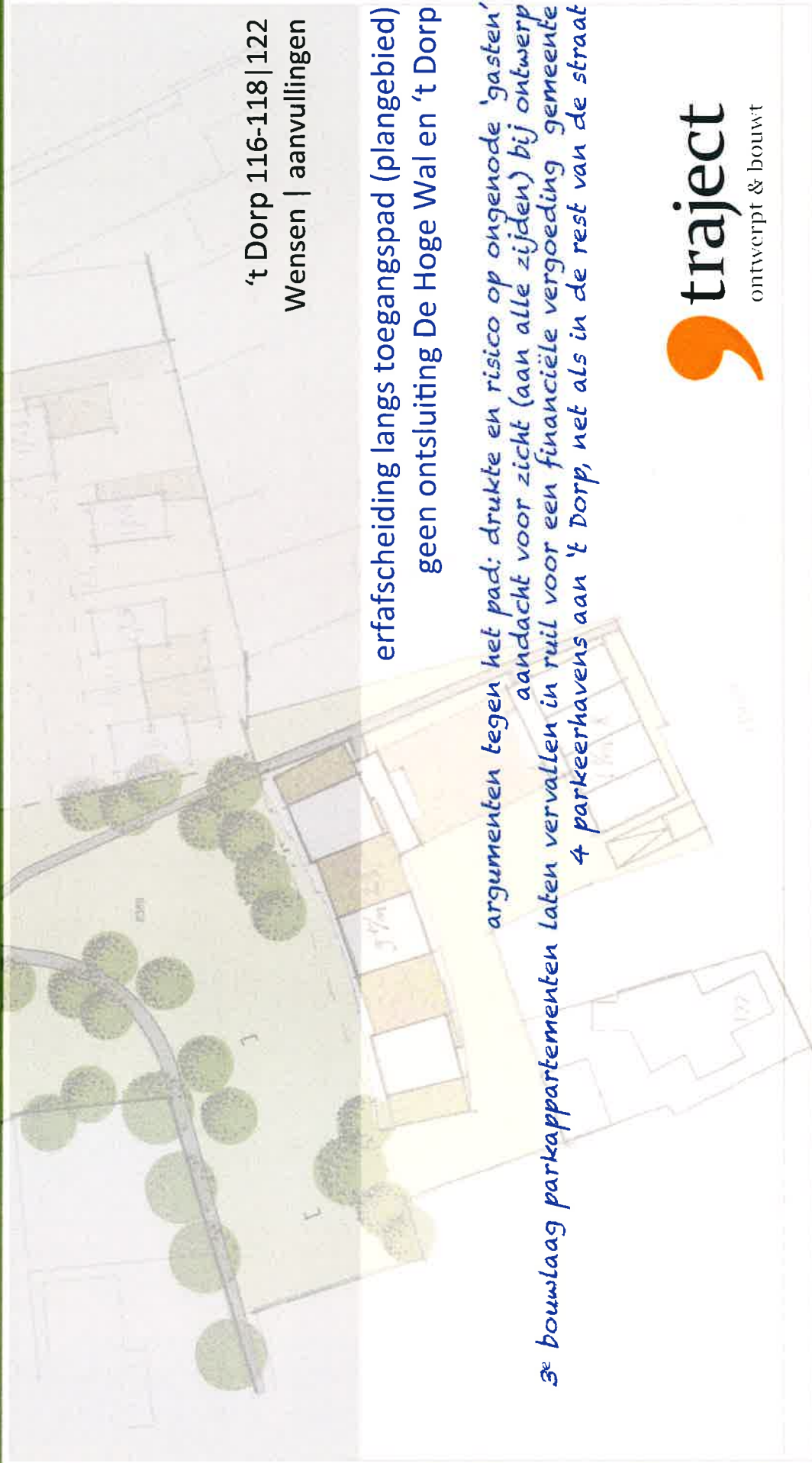
kwaliteitsimpuls groenvoorziening (parkje)

parkeergarage

toegangspad naar nieuwe woningen

omgevingsdialoog

 **traject**
ontwerpt & bouwt



't Dorp 116-118|122
Wensen | aanvullingen

erfafscheiding langs toegangspad (plangebied)
geen ontsluiting De Hoge Wal en 't Dorp

*argumenten tegen het pad: drukte en risico op ongenode 'gasten'
aandacht voor zicht (aan alle zijden) bij ontwerp*


3^e bouwlaag parkappartementen laten vervallen in ruil voor een financiële vergoeding gemeente

4 parkeerhavens aan 't Dorp, net als in de rest van de straat

traject
ontwerpt & bouwt


Omgevingsdialoog
't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Herontwikkeling De Hoge Wal 17



De Hoge Wal 17
Eisen | voorwaarden

6 CPO woningen
geen bebouwing op de grens met DHW 13 (oostzijde), bestemming tuin
bomenrij noordzijde onderdeel groenstructuur, bestemming tuin
gemeentelijke groenvoorziening blijft
erfafscheiding (groene uitstraling) zowel noord- als oostzijde
parkeren op eigen terrein
1 bouwlaag met kap (gelijk aan bestaande bebouwing)



De Hoge Wal 17
Wensen | aanvullingen

afstand tot erfgrans
groene erfafscheiding zuidzijde
gezamenlijk bepalen erfafscheiding | vastleggen Vve

bestaande muur/afscheiding aan zuidzijde laten staan
zicht oost/zuid/westzijde is aandachtspunt bij ontwerp
2 woningen (17.2 en 17.3) verplaatsen naar westzijde
maatregelen nemen tegen wegrijden over het gras
inrit op perceel verplaatsen naar westzijde (aan het park)

Omgevingsdialoog

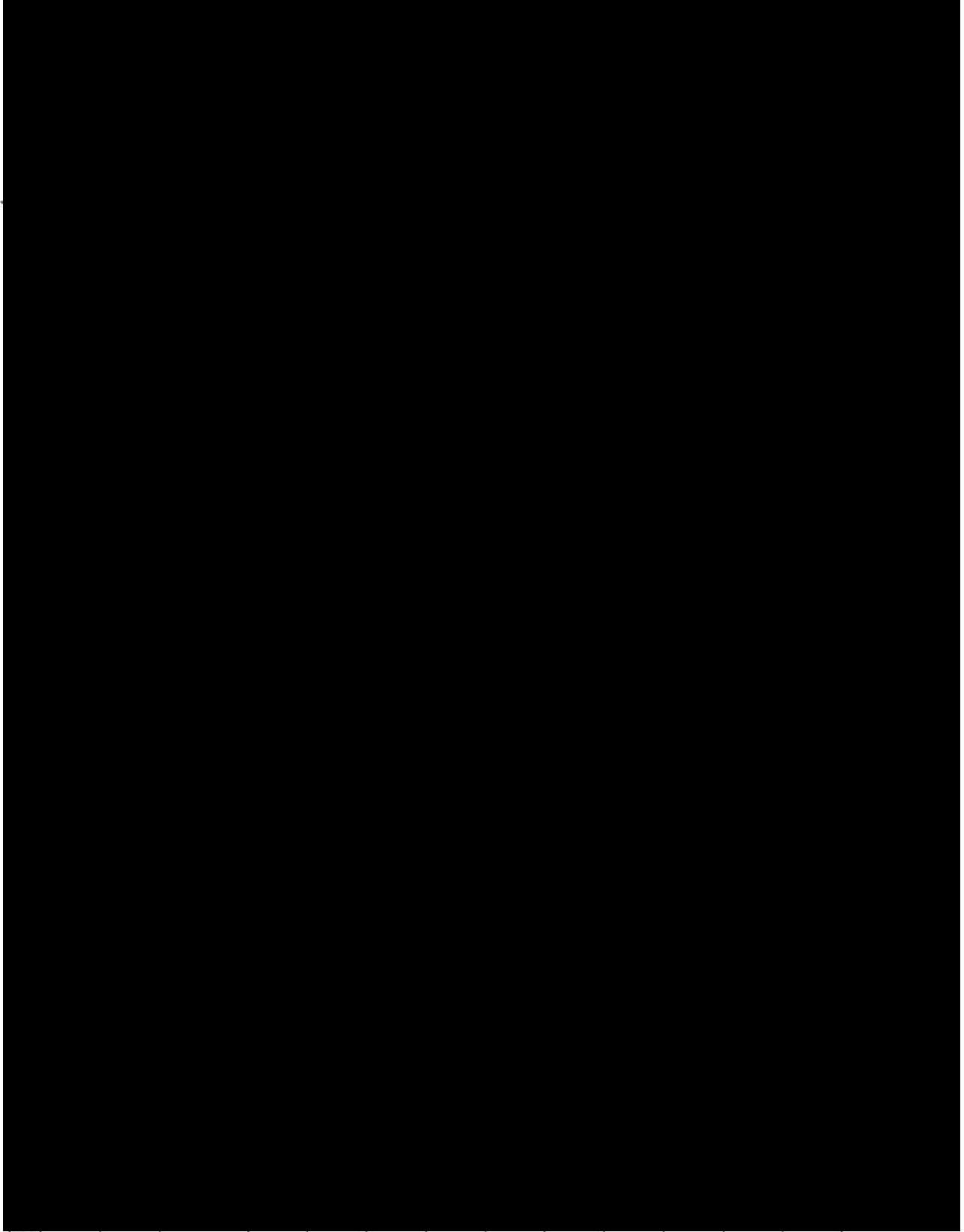
't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Vervolgtraject

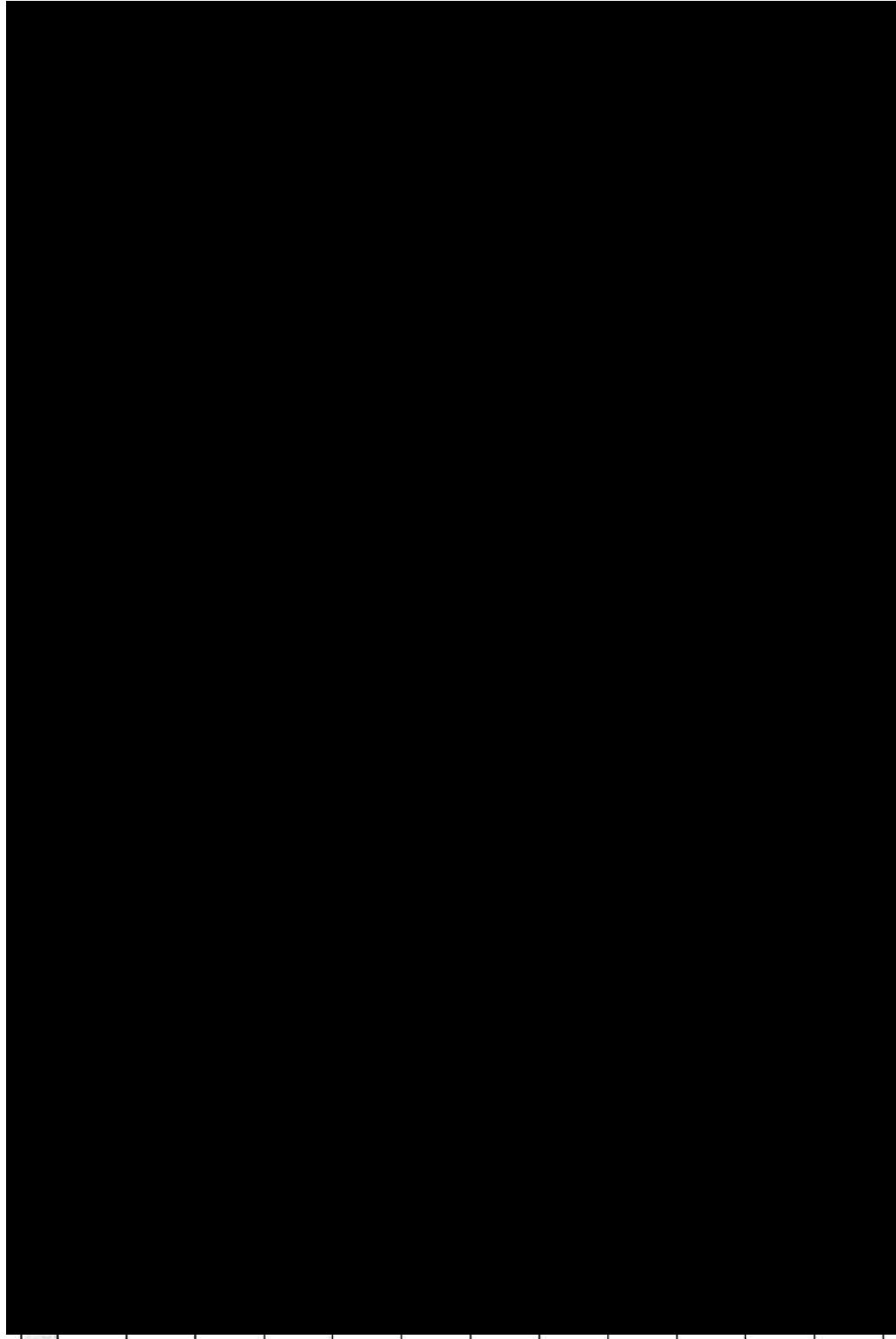
- Plannen nader vormgeven nav wensen | aanvullingen
- Overleg gemeente
- Terugkoppelen naar omwonenden
- Uitwerken plannen

Omgevingsdialoog herontwikkeling 't Dorp 116-118|122 en De Hoge Wal 17
1 mei 2019 Cultureel Centrum De Pas

Adres
't Dorp 108a
't Dorp 112
't Dorp 114
't Dorp 116
't Dorp 120
't Dorp 117
't Dorp 131
't Dorp
't Dorp
De Hoge Wal 29
De Hoge Wal 13
De Hoge Wal 31
De Hoge Wal 12



Omgevingsdialoog herontwikkeling 't Dorp 116-118 | 122 en De Hoge Wal 17
1 mei 2019 Cultureel Centrum De Pas



Adres
De Hoge Wal 14
De Hoge Wal 17
De Hoge Wal
De Hoge Wal
Boonakker
Boonakker
Boonakker
De La Sallestraat 6.
De La Sallestraat
De La Sallestraat

OMGEVINGSDIALOG 03-07-19

Onderwerp: Herontwikkeling 't Dorp 116-122 en De Hoge Wal 17 | Uitnodiging omgevingsdialog 9 juli aanstaande

Datum: donderdag 27 juni 2019 om 18:05:56 Midden-Europese zomertijd

Van: Karin Hes | 'traject

Bijlagen: 07E34415-35B2-4C4B-93B0-232968258AA0[4].png

Goedemiddag,

Gisteren is er overleg geweest met de gemeente over bovengenoemde plannen. Wij hebben de gemeente gevraagd haar reactie op papier te zetten, zodat wij die naar jullie kunnen doorsturen. Wij verwachten die schriftelijke reactie eind volgende week en daarom willen wij de volgende omgevingsdialog plannen op:

Dinsdag 9 juli 2019

Om 19.30 uur

Locatie wordt bepaald op basis van aantal aanmeldingen

In verband met de organisatie de vraag u **aan te melden** voor deze bijeenkomst.

Dat kan eenvoudig door deze mail te beantwoorden **voor donderdag 4 juli aanstaande** en aan te geven met **hoeveel personen** u komt.

Alvast bedankt voor de moeite.

Met vriendelijke groet,

Karin Hes
Bureau manager



'traject heesch b.v.
't Dorp 13 • 5384 MA Heesch
(0412) 455667
karin.hes@trajectheesch.nl
www.trajectheesch.nl

DISCLAIMER:

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden; rechten kunnen er door onbevoegden dan ook niet aan ontleend worden. Indien deze mail is geschreven door een niet tot vertegenwoordiging van de 'traject heesch b.v. bevoegde persoon, kunnen aan deze mail geen rechten worden ontleend en kan 'traject heesch b.v. daaraan niet geacht worden te zijn gebonden. Voor de goede orde attenderen wij u erop, dat de inhoud van deze mail, alsmede de eventuele bijlagen welke u bij dit bericht aantreft, onderworpen zijn aan auteursrechtelijke bescherming in de meest ruime zin van het woord. Het is u dan ook niet toegestaan dit bericht dan wel de bijlagen openbaar te maken of te verveelvoudigen, te verspreiden of aan derden te verstrekken, behoudens onze uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming daartoe. Eveneens is het u niet toegestaan om de inhoud van dit bericht alsmede de bijlagen te gebruiken voor een ander doel dan waar deze voor zijn bestemd.

Omgevingsdialoog
't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

9 juli 2019 | Cultureel Centrum De Pas

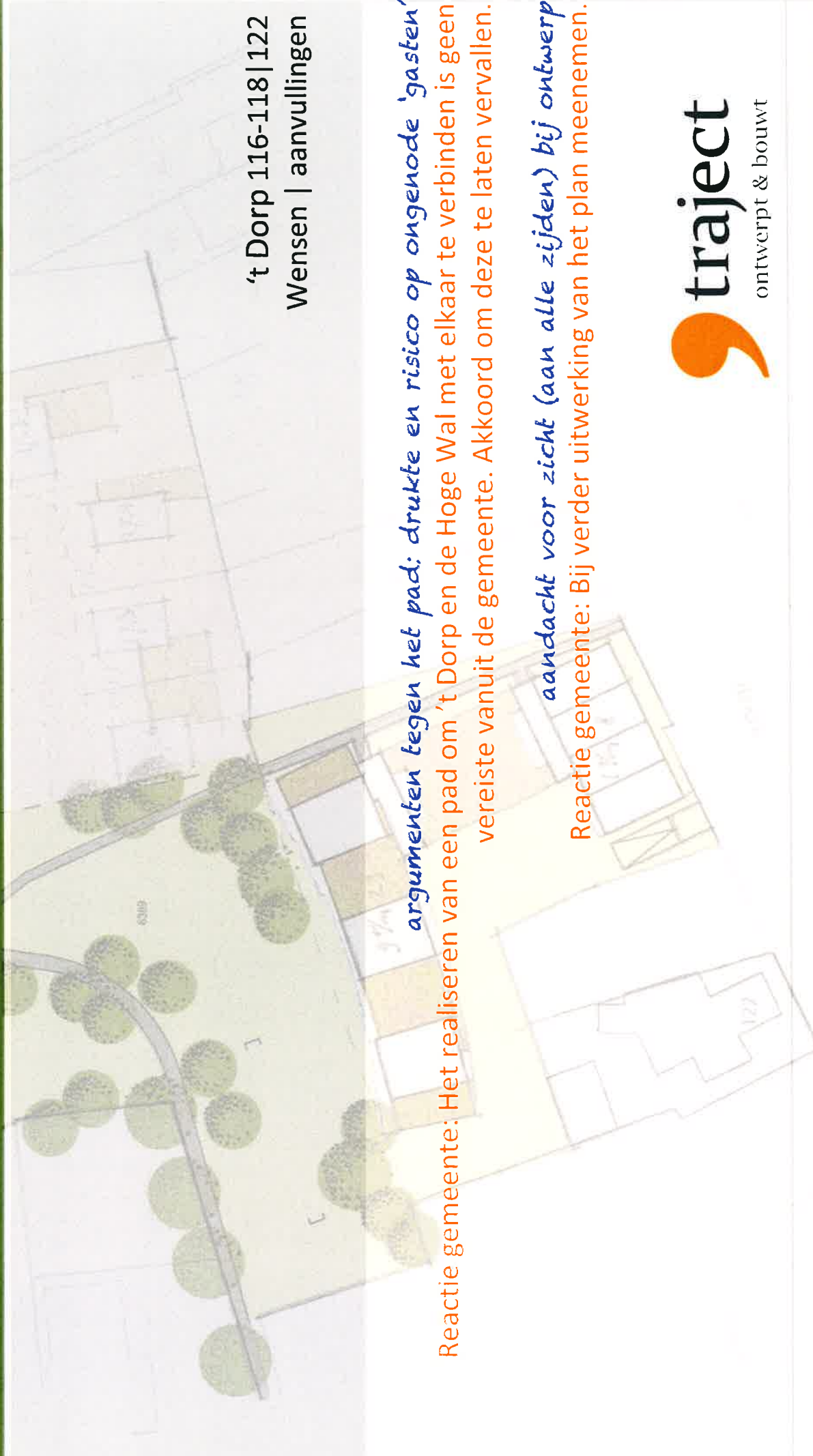
Welkom!

Omgevingsdialoog

't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Wat gaan we vanavond bespreken?

- Reactie gemeente op wensen | aanvullingen
- Aangepaste situatieschetsen
- Vervolgtraject



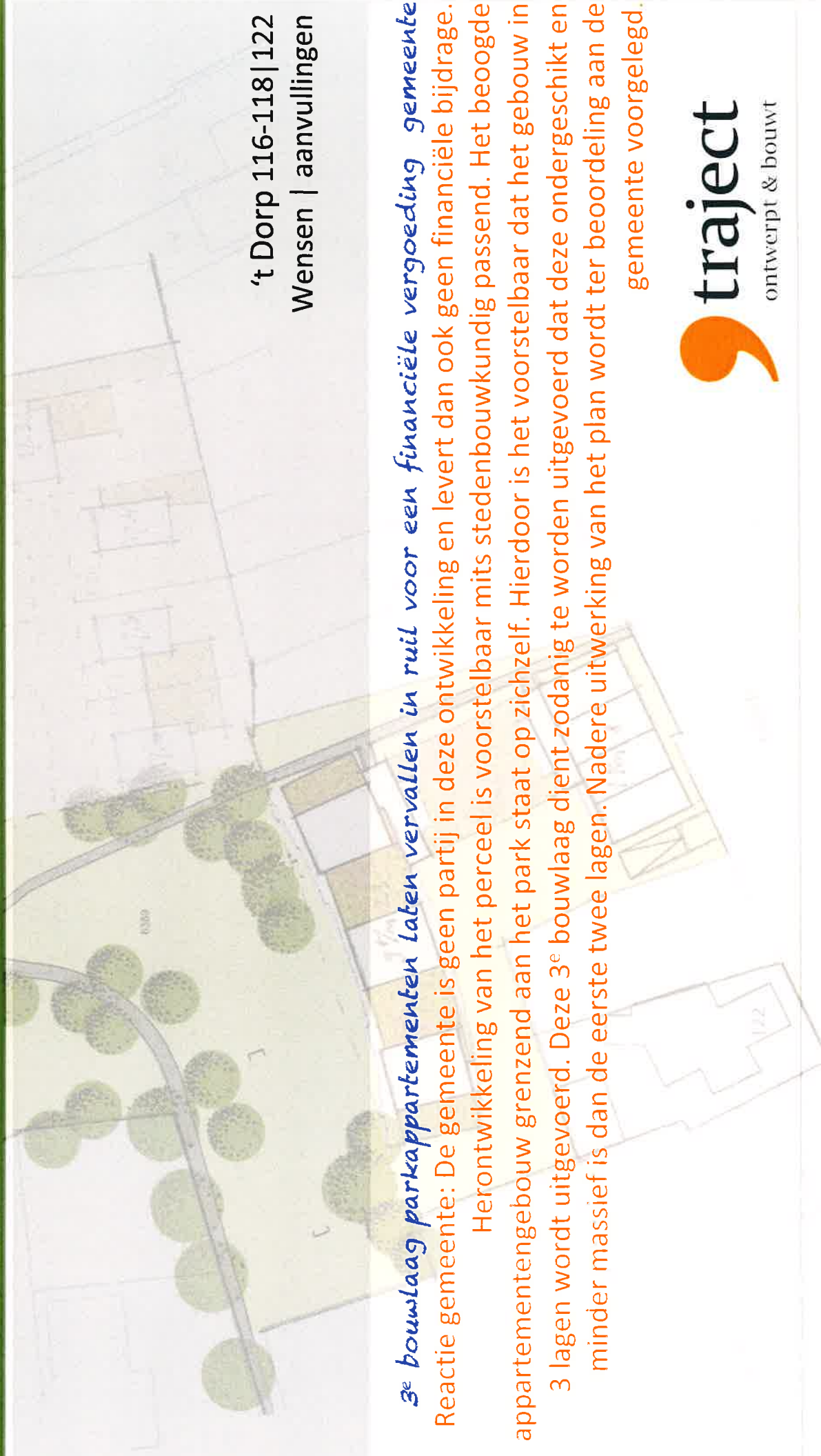
't Dorp 116-118|122
Wensen | aanvullingen

argumenten tegen het pad; drukte en risico op ongenode 'gasten'

Reactie gemeente: Het realiseren van een pad om 't Dorp en de Hoge Wal met elkaar te verbinden is geen vereiste vanuit de gemeente. Akkoord om deze te laten vervallen.

aandacht voor zicht (aan alle zijden) bij ontwerp

Reactie gemeente: Bij verder uitwerking van het plan meenemen.



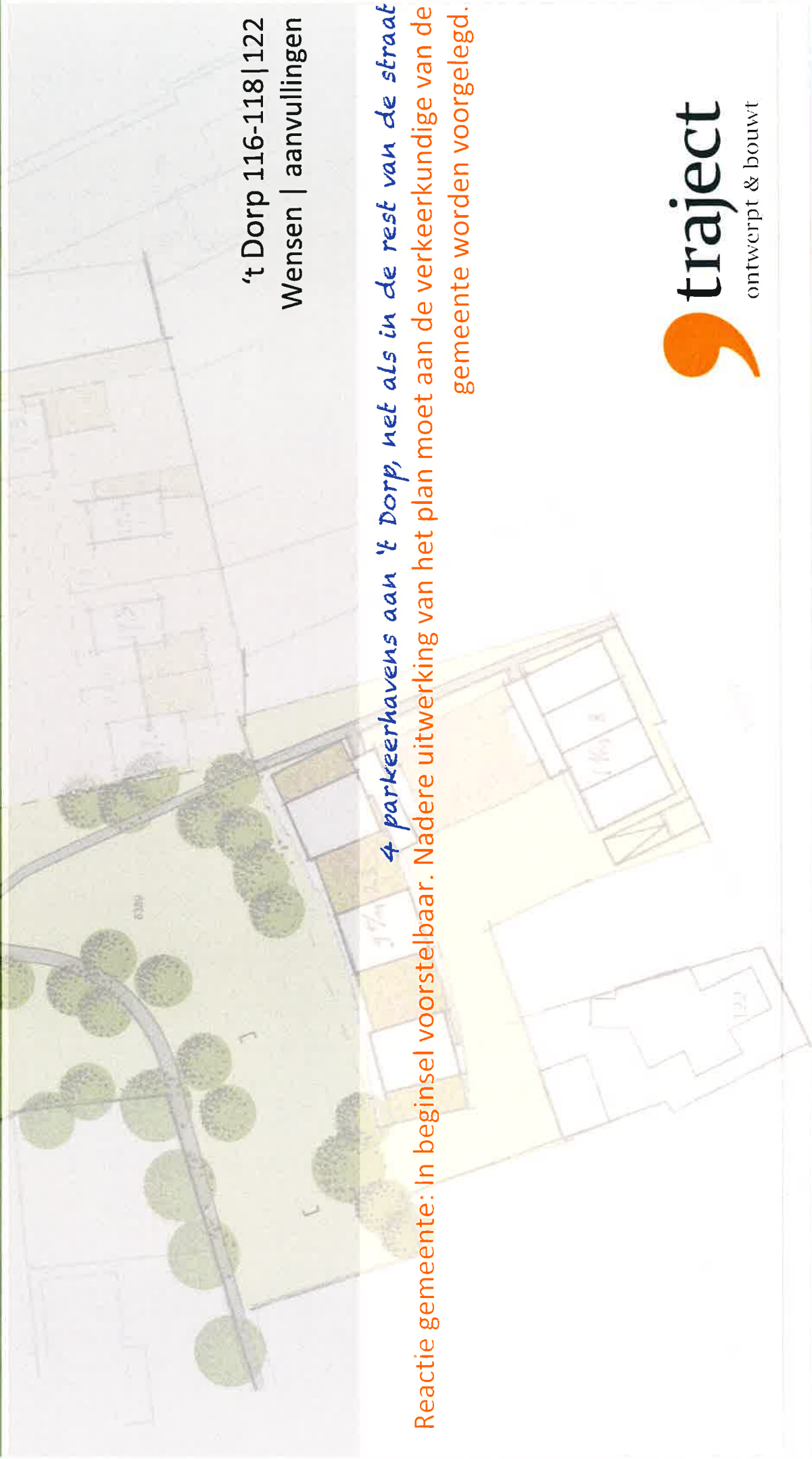
't Dorp 116-118 | 122
Wensen | aanvullingen

3^e bouwlaag parkappartementen laten vervallen in ruil voor een financiële vergoeding gemeente
Reactie gemeente: De gemeente is geen partij in deze ontwikkeling en levert dan ook geen financiële bijdrage.

Herontwikkeling van het perceel is voorstelbaar mits stedenbouwkundig passend. Het beoogde appartementengebouw grenzend aan het park staat op zichzelf. Hierdoor is het voorstelbaar dat het gebouw in 3 lagen wordt uitgevoerd. Deze 3^e bouwlaag dient zodanig te worden uitgevoerd dat deze ondergeschikt en minder massief is dan de eerste twee lagen. Nadere uitwerking van het plan wordt ter beoordeling aan de

gemeente voorgelegd.

 **traject**
ontwerpt & bouwt



't Dorp 116-118|122
Wensen | aanvullingen

4 parkeerhavens aan 't Dorp, net als in de rest van de straat
Reactie gemeente: In beginsel voorstelbaar. Nadere uitwerking van het plan moet aan de verkeerkundige van de gemeente worden voorgelegd.


De Hoge Wal 17 Wensen | aanvullingen

bestaande muur/afscheiding aan zuidzijde laten staan

Reactie gemeente: Geen opmerkingen

zicht oost/zuid/westzijde is aandachtspunt bij ontwerp

Reactie gemeente: Bij verder uitwerking van het plan meenemen.



De Hoge Wal 17 Wensen | aanvullingen

2 woningen (17.2 en 17.3) verplaatsen naar westzijde

Reactie gemeente: De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat hierdoor een openheid ontstaat richting het park. Er ontstaat samen met het appartementengebouw één geheel rondom het park. Dit is een kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. Door de woningen te verplaatsen ontstaan er twee deelgebieden die geen relatie met elkaar hebben. Dit is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

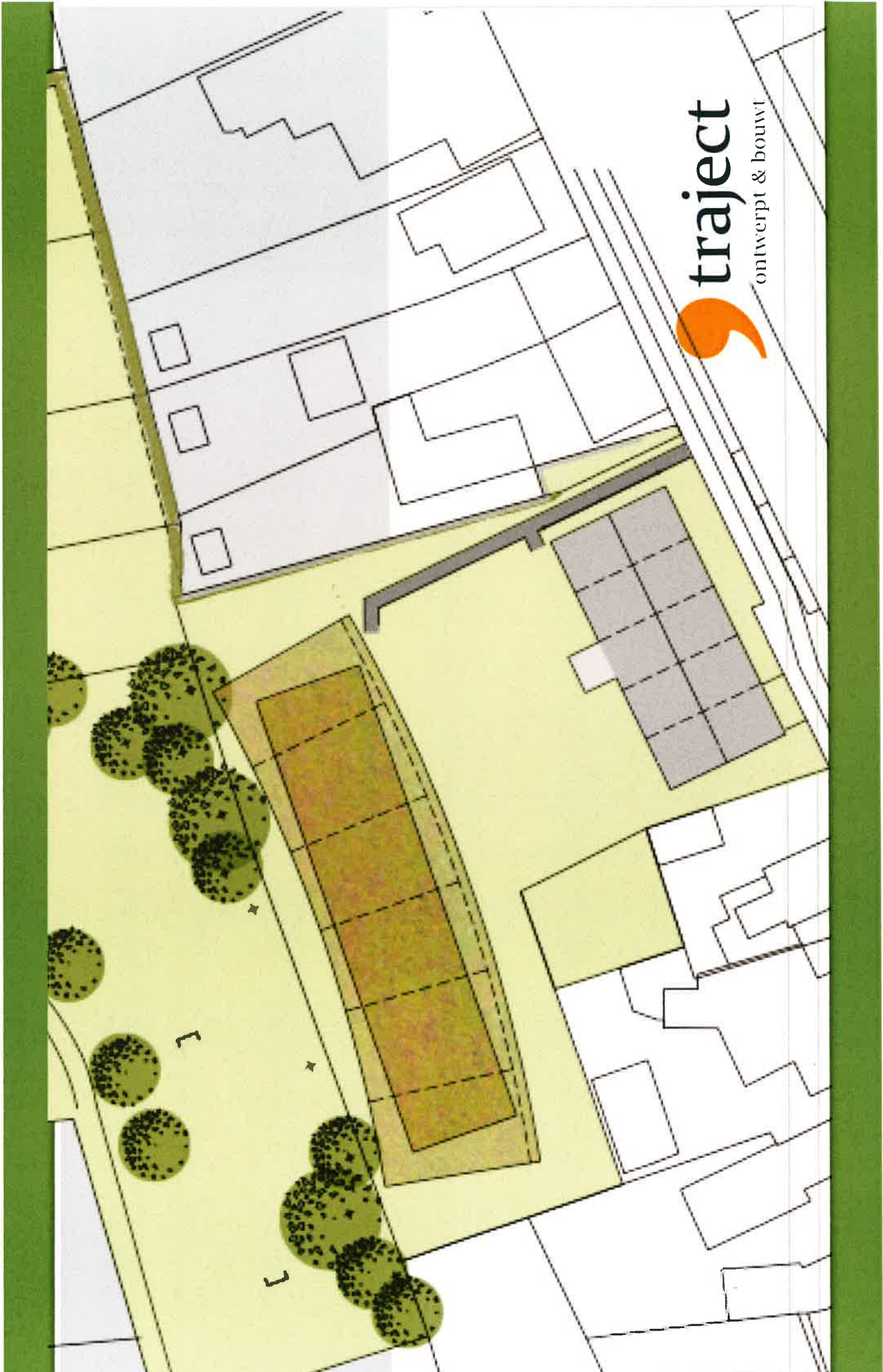
De Hoge Wal 17 Wensen | aanvullingen

maatregelen nemen tegen wegrijden over het gras

Reactie gemeente: Met de inrichting van (openbaar) gebied wordt hiermee rekening gehouden

inrit op perceel verplaatsen naar westzijde (aan het park)

Reactie gemeente: Geen bezwaar

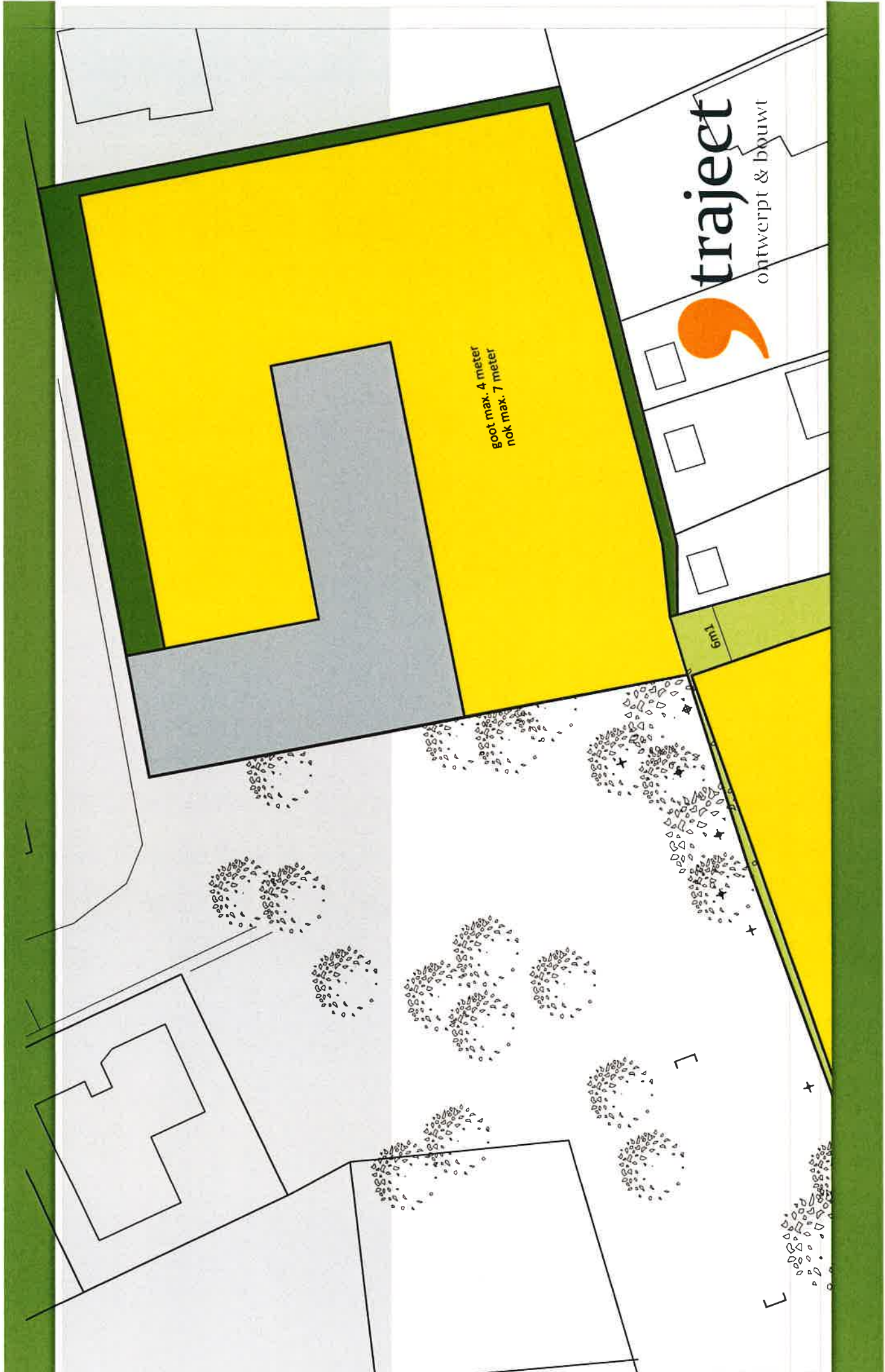


traject
ontwerpt & bouwt



goot max. 4 meter
nok max. 7 meter

6m1





Omgevingsdialogoog

't Dorp 116-118 | 122 & De Hoge Wal 17

Vervolgtraject

- Plannen nader vormgeven nav wensen | aanvullingen ✓
- Overleg gemeente ✓
- Terugkoppelen naar omwonenden ✓
- Uitwerken plannen

Onderwerp : Omgevingsdialoog herontwikkeling 't Dorp 116-118/122 en De Hoge Wal 17
Datum : 9 juli 2019
Aanwezigen : 'traject: Jan van den Braak, Patty van de Ven, Peter Broeksteeg en Karin Hes

Gemeente Bernheze: Robert Keulards.

1. Welkom

2. Reactie gemeente op wensen | aanvullingen omwonenden

Na de laatste bijeenkomst op 1 mei jl. zijn de wensen en aanvullingen voorgelegd en besproken met de gemeente. Vervolgens is de schriftelijke reactie van de gemeente op 6 juli jl. gemaïld naar de omwonenden. Ook zijn bij die mail 2 aangepaste situatieschetsen gevoegd. Al deze informatie is verwerkt in een presentatie, die als bijlage bij deze notulen is gevoegd.

't Dorp 116-118/122

1. Argumenten tegen het pad: drukte en risico op ongenode 'gasten'
Reactie gemeente: Het realiseren van een pad om 't Dorp en de Hoge Wal met elkaar te verbinden is geen vereiste vanuit de gemeente. Akkoord om deze te laten vervallen.
Reactie omwonenden: -
2. Aandacht voor zicht (aan alle zijden) bij ontwerp
Reactie gemeente: Bij verder uitwerking van het plan meenemen.
Reactie omwonenden: -
3. 3e bouwlaag parkappartementen laten vervallen in ruil voor een financiële vergoeding gemeente
Reactie gemeente: De gemeente is geen partij in deze ontwikkeling en levert dan ook geen financiële bijdrage. Herontwikkeling van het perceel is voorstelbaar mits stedenbouwkundig passend. Het beoogde appartementengebouw grenzend aan het park staat op zichzelf. Hierdoor is het voorstelbaar dat het gebouw in 3 lagen wordt uitgevoerd. Deze 3^e bouwlaag dient zodanig te worden uitgevoerd dat deze ondergeschikt en minder massief is dan de eerste twee lagen. Nadere uitwerking van het plan wordt ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.
Reactie omwonenden: Volgens [redacted] is deze vraag verkeerd verwoord en niet in de juiste context geplaatst. [redacted] heeft vorige keer aangegeven geen 3^e bouwlaag te willen in verband met privacy. [redacted] geeft aan dat de gemeente hier natuurlijk niet op in gaat als de vraag zo gesteld wordt.

Tijdens de vorige vergadering hebben we de vraag zo met elkaar geformuleerd. Peter Broeksteeg ('traject) geeft aan dat de punten allemaal mondeling zijn toegelicht in gesprekken met de gemeente en dat heeft geleid tot dit antwoord.

4. 4 parkeerhavens aan 't Dorp, net als in de rest van de straat
Reactie gemeente: In beginsel voorstelbaar. Nadere uitwerking van het plan moet aan de verkeerkundige van de gemeente worden voorgelegd.
Reactie omwonenden: -

De Hoge Wal 17

1. Bestaande muur/afscheiding aan zuidzijde laten staan
Reactie gemeente: Geen opmerkingen
Reactie omwonenden: -
2. Zicht oost/zuid/westzijde is aandachtspunt bij ontwerp
Reactie gemeente: Bij verder uitwerking van het plan meenemen.
Reactie omwonenden: zie onderstaand onder punt 3.
3. Twee woningen (17.2 en 17.3) verplaatsen naar westzijde
Reactie gemeente: De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat hierdoor een openheid ontstaat richting het park. Er ontstaat samen met het appartementengebouw één geheel rondom het park. Dit is een kwaliteitsverbetering van het gehele gebied. Door de woningen te verplaatsen ontstaan er twee deelgebieden die geen relatie met elkaar hebben. Dit is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.
Reactie omwonenden: [redacted] wonen naast dit perceel (De Hoge Wal 13) en vinden het onaanvaardbaar als de woningen aan hun zijde van het perceel worden gebouwd. Dit gaat ten koste van hun privacy en woongenot. Zeker gezien de nokhoogte van 7 meter. Uit de vorige bijeenkomst was hun nog onvoldoende duidelijk dat dit er zo zou komen.
Jan van den Braak ('traject) geeft aan dat deze hoogtes aangehouden worden als er een verdieping komt. Aangezien het CPO-woningen betreft gaan de kopers hun eigen huis ontwerpen. Pas als het ontwerp definitief is wordt de feitelijke situatie duidelijk.
4. Maatregelen nemen tegen wegrijden over het gras
Reactie gemeente: Met de inrichting van (openbaar) gebied wordt hiermee rekening gehouden
Reactie omwonenden: -
5. Inrit op perceel verplaatsen naar westzijde (aan het park)
Reactie gemeente: Geen bezwaar
Reactie omwonenden: -

3. Aangepaste situatieschetsen

Op basis van de reactie van de gemeente zijn de situatieschetsen aangepast.

4. Vervolgtraject

Tijdens de vorige bijeenkomst is aangegeven hoe het vervolgtraject er uitziet:

- Plannen nader vormgeven nav wensen | aanvullingen
- Overleg gemeente
- Terugkoppelen naar omwonenden
- Uitwerken plannen

Status is dat de eerste 3 punten nu zijn afgerond en de plannen verder uitgewerkt worden met de bedoeling deze in procedure te brengen. Jan van den Braak ('traject) presenteert een eerste uitwerking van de plannen. Nadrukkelijk wordt erbij vermeld dat dit concepten zijn en deze nog aan veranderingen onderhevig zijn. 'traject meent er goed aan te doen deze te delen met de omwonenden.

Reactie omwonenden:

vindt het niet fijn dat er buitenruimtes komen bij de parkappartementen, omdat de mensen dan uitkijken op het parkje en het ten koste gaat van hun privacy (De Hoge Wal 29). is daarnaast bang dat het voetbalveldje straks gaat verdwijnen omdat de appartement bewoners niet blij zijn met voetballende kinderen voor hun deur.

geeft aan dat ze de vorige keer heeft gevraagd of er balkons aan de voorzijde komen. Jan heeft toen aangegeven dat er geen balkons aan de buitenkant komen. Nu valt het koud op het dak dat er wel buitenruimtes zijn. Als het dicht is met glas zou het fijner zijn. Jan van den Braak ('traject) geeft aan dat vorige keer massaschetsen zijn getoond en daar komen geen balkons aan. Vervelend dat daarbij het idee is ontstaan dat er helemaal geen buitenruimtes komen, die zijn namelijk verplicht volgens het bouwbesluit. Jan van den Braak stelt voor een afspraak te maken om dit te bespreken.

Aantal appartementen: vraag is waarom er 5 appartementen meer worden gebouwd dan eerder is aangegeven.

Jan van den Braak ('traject) geeft aan dat er inderdaad meer appartementen zijn meegenomen, dit vanwege de gestegen bouwkosten en saneringskosten.

Gezien de grootte van de appartementen is het volgens de vraag of het wel van deze tijd is om zulke grote appartementen te maken. Vooral de appartementen op de 3^e bouwlaag richting het parkje zijn vindt hij onacceptabel.

Een aantal mensen vraagt zich ook af, omdat het plan al een aantal jaren loopt, of de gemeente nu nog wel medewerking verleent.

Robert Keulards (gemeente Bernheze) legt uit hoe de gemeente dergelijke principeverzoeken beoordeelt. Op het moment dat een principeverzoek wordt ingediend wordt het plan getoetst aan de op dat moment geldende regels en eisen van de gemeente. De woningbouwaantallen en -categorieën worden dan getoetst aan de woonvisie. Dit is een langjarige visie. Het principeverzoek is

destijds ingediend en daar heeft de gemeente medewerking aan verleend. De aanvrager mag dan, behoudens wettelijke wijzigingen, gebruik maken van die medewerking.

_____ zijn van mening dat ze vorige keer onjuist zijn geïnformeerd omdat de plannen nu zijn gewijzigd. Ze vragen dan ook hoe de initiatiefnemer kan garanderen dat de plannen niet steeds maar wijzigen. Dit is voor de buurtbewoners niet duidelijk en dat geeft onrust. Peter Broeksteeg ('traject) geeft toelichting op het ontwerpproces om aan te geven dat het proces uit verschillende stappen bestaat. De plannen beginnen met een grof ontwerp wat steeds verfijnder wordt uitgewerkt. Dit gaat nu eenmaal gepaard met wijzigingen, omdat steeds meer zaken gedetailleerder worden bekeken. Doordat de omgevingsdialoog parallel hieraan loopt krijgt de omgeving ook deze stappen te zien in plaats van in een keer één uitgewerkt ontwerp.

Een aantal omwonenden is van mening dat het plan te massaal wordt opgezet om de hoge kosten van sanering en omringende gronden maar te kunnen dragen. Dat is een probleem van de eigenaar/initiatiefnemer en mag geen probleem worden van de burens en buurt. Volgens _____ is er namelijk geen probleem met veiligheid en leefbaarheid en wil 'traject nu afspraken met omwonenden om bezwaren tegen te gaan.

Volgens Karin Hes ('traject) heeft het tankstation wel degelijk een nadelig effect op de veiligheid en leefbaarheid, zoals bodem- en luchtverontreiniging, geluidsoverlast, stank, aanwezigheid gastank, op- en afrijdend verkeer. 'traject wil de omwonenden informeren en serieus betrekken bij het proces om hun wensen – voor zover mogelijk - in het plan te verwerken. De omgevingsdialoog is een onderdeel van dit proces. In feite hadden wij met 1 bijeenkomst kunnen volstaan, maar hebben er voor gekozen meerdere bijeenkomsten te organiseren om de buurt mee te nemen in de ontwikkeling en het proces. Jammer dat niet iedereen dat als positief ervaart.

_____ is van mening dat met de beoogde parkeergarage de situatie onveiliger wordt dan nu het geval is. Het tankstation is druk, maar overzichtelijker.

Peter Broeksteeg ('traject) geeft aan dat de veiligheid zeker onze aandacht heeft, dit wordt later in het proces meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

_____ vraagt 'traject om het plan in te trekken, anders rest een aantal omwonden niets anders dan bezwaar te maken.

Jan van den Braak ('traject) geeft aan dat wij niet voornemens zijn de plannen in te trekken, maar staan zeker open voor suggesties.

4. Afspraken

- De reactie van de gemeente is als pdf bestand naar de omwonenden gemaïld. Gevraagd wordt de mail van de gemeente door te sturen. *Dat is gedaan op 9 juli 2019.*
- Omwonenden worden op de hoogte gehouden van de voortgang. 'traject kan geen indicatie geven van het tijdsbestek.
- Als mensen nadere info willen, kunnen ze altijd contact opnemen met 'traject.

Jan bedankt iedereen voor zijn komst en nodigt hen uit voor een drankje.