

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

oktober 2023

Herontwikkeling locatie

Hooiweg 1 Hedel



adres Merwestreek Projecten B.V.
Rivierdijk 636
3371 EE Hardinxveld-Giessendam

telefoon 0184 – 61 23 47
e-mail info@merwestreek.nl
internet www.merwestreek.nl

Inhoudsopgave

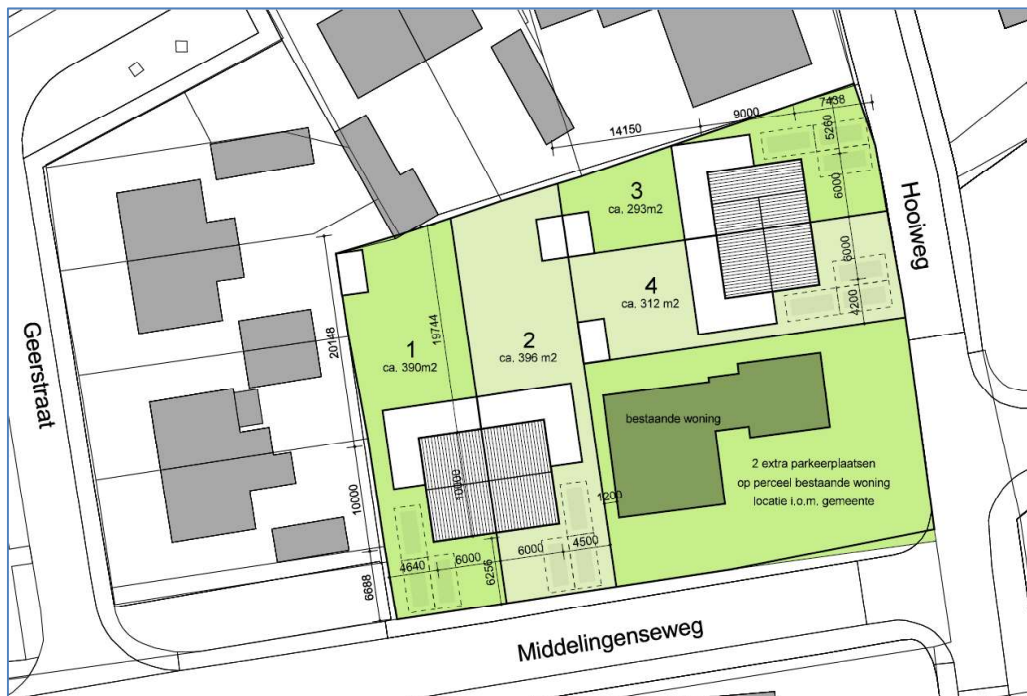
1.	Algemene informatie	2
2.	Aanleiding Omgevingsdialoog	3
3.	Omgevingsdialoog	5
4.	Conclusie omgevingsdialoog	7
5.	Bijlagen	8

1. Algemene informatie

Onderwerp	Kleinschalige woningbouwontwikkeling op de hoek van de Hooiweg en Middellingseweg (vier woningen) te Hedel
Datum dialoog	23 februari 2023
Locatie dialoog	Hooiweg 1 te Hedel (grote schuur)
Genodigden	Zie bijlage 1 voor het overzicht van genodigden voor de omgevingsdialoog. Genodigden zijn uitgenodigd middels de brief uit bijlage 3. Aanvullend hierop zijn van tevoren aangegeven geïnteresseerden uitgenodigd per e-mail.
Deelnemers	Zie bijlage 1

2. Aanleiding Omgevingsdialoog

Het plangebied wordt ontwikkeld naar een nieuwe woonlocatie. De bestaande woning Hooiweg 1 met bijbehorende schuur blijft behouden. De vrijstaande schuur in het westelijk deel van het plangebied wordt gesloopt. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van vier grondgebonden koopwoningen, bestaande uit twee bouwlagen en een kap met een oriëntatie op de aangrenzende wegen. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (drie parkeerplaatsen per woning). Op het perceel van de bestaande woning is een extra mogelijkheid van 2 parkeerplaatsen opgenomen.



Figuur: Situatietekening

In de omgeving komen grondgebonden woningen voor met zowel één bouwlaag met een kap als twee bouwlagen met een kap. Twee-onder-kapwoningen komen het meeste voor in de directe omgeving. De halfvrijstaande woningen op kavel 1 en 2 hebben een minimale goothoogte aan de voorzijde van 3,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. De halfvrijstaande woningen op kavel 3 en 4 hebben een goothoogte van 3,5 meter. Alle woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10,7 meter. De nieuwe woningen passen daarmee binnen de omliggende overheersende typologie en massa.

Voor de nieuwe woningen wordt aansluiting gezocht bij de voorgevelrooijlijnen van bestaande woningen, zodat het planvoornemen op passende wijze binnen de bestaande bebouwingsstructuur wordt ingepast. Met de kaprichting van de nieuwe woningen is aansluiting gezocht bij omliggende woningen.

VOORGEVEL SCHETSONTWERPEN Middellingseweg



Hooiweg



Figuur: linksboven: dwarsdoorsnede woningen kavel 1 en 2 / rechtsboven: vooraanzicht kavel 1 en 2 / onder: vooraanzicht kavel 3 en 4

Met materialisering en gevelopbouw wordt de individualiteit van de woningen benadrukt, waarmee het plan stedenbouwkundig past bij de directe woonomgeving.

3. Omgevingsdialoog tot aan ontwerpbestemmingsplan

Opzet

Omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor deelname aan de inloopbijeenkomst. In aanwezigheid van de ontwikkelaar en architect zijn tijdens de inloopbijeenkomst middels meerdere panelen diverse afbeeldingen van de nieuwe ontwikkeling getoond en toegelicht. Via een presentieformulier is bijgehouden wie de inloopbijeenkomst heeft bezocht. Na de bijeenkomst is met meerdere omwonenden telefonisch of per e-mail contact geweest.

Algemeen

Op algemene vragen over de heiwerkzaamheden is aangegeven korte prefab betonpalen toe te passen. Voorafgaand aan de heiwerkzaamheden worden foto's gemaakt van de binnenkant en buitenzijde van direct aangrenzende woningen. Op algemene vragen over de schuttingen is aangegeven dat er geen achterpaden worden aangebracht en het onderhoud van de schuttingen - zoals nu ook het geval is - in overleg zal gaan met de bewoners van de aangrenzende woningen. Op vragen over de planning wordt de volgende globale streefplanning aangegeven:

- Q4 2023: vaststelling van het bestemmingsplan
- Q1 2024: verlenen omgevingsvergunning
- Q2 2024: start bouw
- 2025: oplevering woningen

Specifiek

Van de meer specifieke opmerkingen is hieronder verslag gemaakt:

Nr.	Vraag / wens / suggestie / bezwaren	Antwoord
1	Bewoner vraagt om bij kavel 1 de ramen van de slaapkamer op 1,50 meter vanaf de vloer te positioneren zodat er minder inkijk is in de tuin en dat het badkamer raam wordt voorzien van ondoorzichtige plastic of glas in verband met de privacy.	Hieraan kan medewerking worden verleend door de gewijzigde positionering van de ramen in de aanvraag omgevingsvergunning te verwerken en/of doorzichtig glas bij de badkamer toe te passen.
3	Bewoner heeft verzocht om de (gestippelde) berging zoals aangegeven op de situatietekening te verplaatsen, daar deze kavel/tuin een zithoekje heeft achterin waar nog net zon komt volgens bewoner.	Hieraan kan medewerking worden verleend. Alle woningen hebben inpandige bergingen, waardoor het niet noodzakelijk is om vrijstaande bergingen te leveren.
5	Bewoner vraagt om de boom op of nabij de perceelsgrens te behouden. De nokhoogte van de omringende woningen aan de Geerstraat bedraagt 8.60 m. De plannen betreffen huizen met een nokhoogte 10.7m. Bewoner vindt dit te hoog en het zorgt voor afname van zonlicht en uitzichtvermindering. Verder zal een expert op het gebied van scheurvorming huidige status en de finale situatie na bouwen van de nieuwe huizen inventariseren. Graag is bewoner bij deze inventarisatie betrokken.	De boom kan blijven gehandhaafd en wordt gefatsoeneerd. Aan de aanpassing van het bouwvolume kan geen medewerking worden verleend. Het eraf halen van een bouwlaag heeft een negatieve impact op de haalbaarheid van het plan. Voor de start van de bouw wordt een bouwkundige opname gemaakt door een gespecialiseerd bedrijf. Bewoner wordt uiteraard daarbij betrokken.
9	Bewoner wil graag weten waar openbare parkeerplaatsen komen in verband met bereikbaarheid en indraaien op hun terrein.	De situering van de parkeerplaatsen vormt geen probleem, omdat deze meer richting de Hooiweg komen te liggen.
15	Bouwkavel 3 zou een aanpassing krijgen zodat de uitbouw verder van de erfgrens komt te staan. Graag ongeveer 1 meter vrij houden. Dit is voor de bewoners ook beter omdat ze dan een echte achterom hebben.	Hieraan kan medewerking worden verleend door bij kavel 3 minimaal 1 meter afstand aan te houden tussen de uitbouw en de erfgrens.

	Bewoner kan dan altijd bij de muur voor eventueel onderhoud. Tevens maakt bewoner bezwaar tegen de hoogte van het dak, alle huizen in ons rijtje zijn aanzienlijk lager. Het huis neemt bij deze hoogte een groot deel van de zon in de tuin weg.	Aan de aanpassing van het bouwvolume kan geen medewerking worden verleend. Het eraf halen van een bouwlaag heeft een negatieve impact op de haalbaarheid van het plan.
--	---	---

4. Omgevingsdialoog tot aan vaststelling bestemmingsplan

Gedurende de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door een direct omwonende (nr. 15). Naar aanleiding van de zienswijze heeft ontwikkelaar gesproken met de indiener van de zienswijze. Hiervan is een verslag gemaakt (zie bijlage 4).

In het gesprek is uitleg gegeven over de gemaakte keuzes en de stedenbouwkundige overwegingen bij de ontwikkeling. In het gesprek is gekeken waar mogelijkheden zijn om het plan te optimaliseren. Naar aanleiding van dit gesprek is het bouwvlak en daarmee de positie van de woning verschoven in de richting van de weg, zodat dit voor de indiener zorgt voor een vrijer zicht vanuit de achtergevel en verbetering van de bezonning van het achtererf. Aangezien het perceel in de richting van de straat wijder uit loopt, geeft dit tevens de mogelijkheid om de garageberging die eerst op de erfgrens van de indiener van de zienswijze geprojecteerd stond, te verschuiven op tenminste 1,2 meter afstand van de erfgrens. In onderstaande afbeelding is de aangepaste situering weergegeven:



Figuur: aangepaste situatietekening naar aanleiding van overleg indiener zienswijze

In het verslag is nog een vraag onbeantwoord gebleven. Deze had betrekking op de aanleghoogte van de nieuwe woning. Uit het Water- en Rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026 is bepaald dat vloerpeilen zodanig ontworpen worden dat de kans kleiner is dan eens in

de honderd jaar dat hemelwater via het maaiveld vanuit het openbaar gebied of vanuit het eigen perceel het gebouw in loopt. Daarbij streeft de gemeente naar een bouwpeil van 30 cm boven het niveau van de as van de weg. Op dit punt is het niet mogelijk om aanpassingen aan de aanleghoogte (bouwpeil) te doen.

5. Conclusie omgevingsdialoog

De informatiebijeenkomst is bezocht door een groot deel van de direct omwonenden. De stemming was overwegend positief van omwonenden die aanwezig waren. Aan de meeste wensen/suggesties van omwonenden kan medewerking worden verleend. Het is echter niet mogelijk om van één van de woningen een bouwlaag af te halen, aangezien dit afbreuk doet aan de samenhang van de ontwikkeling (stedenbouwkundige structuur) en de woningen daarmee in een ander segment terecht komen, waarmee de ontwikkeling niet haalbaar meer is.

6. Bijlagen

- Bijlage 1 genodigden en aanwezigen inloopavond 23 februari 2023
- Bijlage 2: Uitnodiging per brief omgevingsdialoog
- Bijlage 3: Sfeerimpressie inloopbijeenkomst 23 februari 2023
- Bijlage 4: Verslag van overleg met indiener zienswijze

Bijlage 1 genodigden en aanwezigen inloopavond 23 februari 2023

Uniek nummer	Adres	Aanwezig / afwezig / schriftelijk gereageerd
1.	Geerstraat 2	Aanwezig
2.	Geerstraat 4	Aanwezig
3.	Geerstraat 6	Aanwezig
4.	Geerstraat 8	Afwezig
5.	Geerstraat 10	Aanwezig
6.	Geerstraat 12	Aanwezig
7.	Middelingseneweg 1	Afwezig
8.	Prins Bernhardstraat 35	Aanwezig
9.	Prins Bernhardstraat 37	Per –email gereageerd / telefonisch contact
10.	Velgtstraat 44	Afwezig
11.	Hooiweg 1	Afwezig
12.	Hooiweg 2	Afwezig
13.	Hooiweg 2a	Aanwezig
14.	Hooiweg 4	Afwezig
15.	Hooiweg 5	Aanwezig
16.	Hooiweg 7	Afwezig
17.	Hogenhofstraat 39	Afwezig
18.	Hogenhofstraat 41	Afwezig
19.	Hogenhofstraat 43	Afwezig
20.	Hogenhofstraat 45	Aanwezig
21.	Hogenhofstraat 44	Afwezig
22.	Hogenhofstraat 46	Aanwezig
23.	Kleinveld 16	Aanwezig

Bijlage 2: Uitnodiging per brief omgevingsdialoog



Projecten

Aan de Omwonende(n)
Hooiweg 1, 5321 JG Hedel

Hardinxveld-Giessendam, 15 februari 2023

Corresp\ 23-010 ML/am

Betreft : Nieuwbouwplannen Hooiweg 1 te Hedel

Geachte heer/mevrouw,

Zoals wellicht bij u bekend zijn wij bezig met een kleinschalige woningbouwontwikkeling van nieuwbouw op de hoek van de Hooiweg en Middellingseweg.

Wij nodigen u uit op 23 februari a.s. van 14:30 uur tot 16:00 uur of van 18:30 uur tot 20:00 uur in de grote schuur op locatie, waar grotere tekeningen te zien zullen zijn en waar we u ook persoonlijk te woord kunnen staan.

In de bijlage treft u vooruitlopend informatie aan over onze plannen. Mocht u hierover nog vragen hebben dan kunt u deze per e-mail (info@merwestreek.nl) of telefonisch (0184-612347) aan ons stellen. Uiteraard is het ook mogelijk een afspraak bij ons op kantoor te maken.

Wilt u in de toekomst op de hoogte gehouden worden? Dan ontvangen wij graag uw volledige adresgegevens en e-mailadres. Deze kunt u sturen naar info@merwestreek.nl onder vermelding van 22-135 Hedel – Hooiweg 1 - 4 woningen.

Wij zien u graag op 23 februari a.s.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,


Projectontwikkelaar

Bijlage: Informatie ontwikkeling nieuwbouw Hooiweg 1 te Hedel

adres	Merwestreek Projecten B.V. Rivierdijk 636 3371 EE Hardinxveld-Giessendam	telefoon	0184 – 61 23 47	KvK	23079858
		e-mail	info@merwestreek.nl	BTW	NL0063.18.538.B01
		internet	www.merwestreek.nl	IBAN	NL31ABNA0247913766

Op al onze overeenkomsten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

Ontwikkeling Hooiweg 1

Wat houdt het project in en wie voert het project uit.

Op het perceel Hooiweg 1 te Hedel is een voormalige woonboerderij met schuren aanwezig. Het voornemen is om de bestaande woning met aangrenzende schuur te behouden en op het overige deel van het perceel vier nieuwe grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. De vrijstaande schuur zal worden gesloopt. De bouw zal naar alle waarschijnlijkheid door Bouwbedrijf Merwestreek worden uitgevoerd.

Waarom

Het realiseren van woningbouw op deze locatie draagt bij aan de woningbehoefte van de gemeente Hedel. Met het toevoegen van vier grondgebonden koopwoningen speelt het initiatief in op de gewenste groei van de woningvoorraad binnen Hedel.

Planning

Voordat de uitvoering van de werkzaamheden kunnen starten moet er eerst een bestemmingsplanwijziging procedure en de procedure tot aanvragen van de omgevingsvergunning doorlopen worden. Zodra dit gereed is, komt er meer informatie over de planning.

Locatie (met overzichtskaart)

Het plangebied ligt centraal in de kern Hedel. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woning en een tweetal voormalige agrarische gebouwen. Rondom de gebouwen is opgaand groen aanwezig. Aan de achterzijde van deze gebouwen is het gebied onbebouwd en vooral ingericht als grasland. De directe omgeving wordt gekenmerkt als een woongebied.

Woningontwerpen

Het ontwerp is van de hand van Brand BBA Architecten uit Bleskensgraaf. Welstand heeft inmiddels de woningontwerpen goedgekeurd. Elke woning heeft op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen en benodigde bezoekersparkeergelegenheid zal ook binnen het plangebied worden opgelost.

Werkzaamheden

Meer informatie volgt na afronding van de bestemmingsplanwijziging procedure en de procedure tot aanvragen van de omgevingsvergunning.





Hooiweg



Bijlage 3: Sfeerimpressie inloopbijeenkomst 23 februari 2023



Bijlage 4 Verslag gesprek indiener zienswijze



verslag

aan:

Hooiweg 5,

betreft: Afspraak betreffende email 28-02-2023 van

steller:

tel:

email:

kenmerk: 21-102 Hedel – Hooiweg 1 – 4 woningen

datum: 15 september 2023

Locatie: Hooiweg 5

Datum overleg: 12 september 2023

Aanwezig:

(bewoners Hooiweg 5)
(bewoners Hooiweg 5)
(Brand I BBA Architecten - Bleskensgraaf)
(Merwestreek Projecten)

Verslag

Deze bespreking is op initiatief van Merwestreek Projecten naar aanleiding van de email van Hooiweg 5 van 28 februari 2023. Deze email is bijgevoegd als bijlage.

Historie

Sinds eind 2020 is de Hooiweg 1 in eigendom van **MP**, overgenomen van een andere ontwikkelaar die een appartementencomplex met ca. 17 appartementen als principeverzoek bij de gemeente Maasdriel had ingediend. De gemeente Maasdriel kon zich op deze locatie wel een appartementencomplex voorstellen. Door de aankomende vergrijzing en veranderingen in de huishoudensgrootte was het toevoegen van gestapelde woningen wel gewenst. Uiteindelijk is er door **MP** gekozen om voor een kleinere ontwikkeling met 4 nieuwbouw grondgebonden woningen, wat beter bij de huidige bebouwing aansluit. In februari 2023 hebben we de directe omwonenden middels een uitgewerkte presentatie met tekeningen geïnformeerd en deze zijn 23 februari uitgenodigd op locatie. Hier zijn een aantal vragen beantwoord en onduidelijkheden weggenomen. Ook zijn door diverse omwonenden aanvullende vragen gesteld en de meesten konden ook beantwoord en opgelost worden.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie door de gemeente op 26 juli 2023 t/m 5 september 2023 ter inzage gelegd.

De opmerkingen / verzoeken die uit de informatiebijeenkomst van de overige omwonenden van februari zijn gekomen worden verwerkt in de uitwerking van het plan en ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Met is, nadat wij terug van de bouwvak waren, een afspraak voor 12 september 2023 ingepland.

Ontwerp architect BA

Het klopt dat dat hoekje erg wisselend is in bouwhoogte. Dat komt omdat er verschillende bouwregels zijn opgenomen in dit deel van Hedel en dat nieuwbouw met oudere woningen gemengd staan. In de oorlog is nagenoeg 90% van Hedel verwoest, maar hier staan nog enkele vooroorlogse boerderijen. Er is daarmee veel speling ontstaan tussen de verschillende bouwhoogtes. Dat is ook één van de redenen dat we de boerderij willen behouden. Uiteraard zal er door toekomstige bewoners de woning leefbaarder, energiezuiniger en opgeknapt moeten worden.

A: Rivierdijk 636
3371EE Hardinxveld-Giessendam

T: +31 (0)184 612347

I: info@mewestreek.nl

In de eerste schetsontwerpen was er een ontwerp met een gelijk gevelaanzicht voor beide woningblokken met een zogenaamde langskap. Dit betekent dat het hoofdgebouw met een rechte gevel eindigt aan de kopse kanten. Met het huidige ontwerp is er is stedenbouwkundig gezien aansluiting gezocht met de lagere woning van Hooiweg 5 door juist bij kavel 3 met een dwarskap te eindigen. Hiermee staat de nok van de dwarskap in vergelijking met een langskap verder van de erfgrans van Hooiweg 5. De goothoogte zoekt hiermee de verbinding met de goothoogte van Hooiweg 5. Er zijn overigens meer woningen in de buurt met deze nokhoogte o.a. schuin tegenover Hooiweg 5. Daarnaast draagt de keuze voor een dwarskap bij aan het beeld van twee verschillende woningen. Een massieve voorgevel wordt hiermee voorkomen en geeft een vriendelijk en passend straatbeeld.



Besprekpunten

Email [REDACTED] 28 februari 2023, zie bijlage en alles wat ter tafel komt.

Verzoek aanpassingen:

Aanbouw niet op de erfgrans met Hooiweg 5

Hier kunnen we aan voldoen, zie SITUATIE NIEUW.

Achterom tbv kavel 3

Hier kunnen we aan voldoen, zie SITUATIE NIEUW.

Hoogte van het dak

Hier zullen niet aan voldoen, zie uitleg architect.

Alle huizen zijn aanzienlijk lager

Zie de uitleg van de architect.

De getekende hoogte komt o.a. voort uit de huidige eisen van het Bouwbesluit, waarbij tov 'oudere' huizen een hogere minimale plafondhoogte verplicht is. Dit betekent dat de verdiepingshoogte ca. 3 m bedraagt en na doortelling kom je dan ook hoger uit.

Wanneer je er een verdieping laat vervallen, dan zal voor de haalbaarheid de m² van 2^e verdieping verplaatst worden naar de begane grond en 1^e verdieping. Dit betekent dan de woning aan de achterzijde vergroot zal gaan worden, waardoor deze een stuk verder de tuin in zal komen.

De nok met ca. 1,5 m verlagen, betekent dat je niet goed op de 2^e verdieping kan komen en weinig mogelijkheden heb om hier goede en bruikbare ruimtes van te maken. Een goede eengezinswoning met bruikbare ruimtes is essentieel.

Het huis neemt de zon in de tuin weg.

Door het bouwblok zover als mogelijk naar voren te plaatsen, steekt de hoofdmassa van het bouwblockje niet meer voorbij de achtergevel van Hooiweg 5. Hierdoor zal ook wanneer je vanuit de achtergevel van de woning richting kavel 3 kijkt geen hoofdgebouw meer zien. De 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein zullen dan naast elkaar worden gesitueerd worden in plaats van deels achter elkaar. In de praktijk zou dit waarschijnlijk ook zo toegepast / uitgevoerd worden door de toekomstige bewoners. Zie SITUATIE NIEUW.

Overige zaken

Het is bespreekbaar om vanuit de bouw evt. dakkapellen te voorzien van ondoorzichtig glas.
Er zijn geen zienswijzen door omwonenden ingediend, behoudens door [REDACTED]
Gemeente heeft nog niet gereageerd op de zienswijze van [REDACTED]

Conclusie

Wij kunnen niet tegemoetkomen aan alle verzochte aanpassingen van [REDACTED] echter hebben we wel een aantal aanpassingen doorgenomen en welke wij ook zouden willen doorvoeren. Dit uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeente en akkoord van [REDACTED]

Bijlage

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 21:31
Aan: 'info@merwestreek.nl' <info@merwestreek.nl>
Onderwerp: 22-135 Hedel-Hooiweg 1 - 4 woningen

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van de voorlichtingsavond van 23 Februari aan de Hooiweg 1, heb ik met de architect besproken dat ik op de mail zou zetten dat het huis nr. 3 een aanpassing zou krijgen zodat de uitbouw verder van de erfgrans komt te staan.

Graag ongeveer 1 meter vrij houden.

Dit is voor de bewoners ook beter omdat ze dan een echte achterom hebben.

Wij kunnen dan altijd bij de muur voor eventueel onderhoud.

Tevens maak ik bezwaar tegen de hoogte van het dak, alle huizen in ons rijtje zijn aanzienlijk lager.

Het huis neemt bij deze hoogte een groot deel van de zon in mijn tuin weg.

Ik hoop dat U deze verzoeken in overweging wilt nemen,

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Hooiweg 5,
[REDACTED]