

Omgevingsdialoog buurtbewoners Hoofdstraat te Liessel

Aanwezig: Bewoners Hazelaar 64 (H66)
Martien Bots

Datum: 15 februari 2021

Naar aanleiding van de aangereikte informatie, betreffende de bouwplannen aan de Hoofdstraat te Liessel, met de toelichting en het schrijven van 18 februari jl. geeft H66, achterbuur, aan kennis te hebben genomen van de plannen aan de Hoofdstraat. Het is hem duidelijk geworden dat door het handhaven van het achtergebouw als bergingen, de ontwikkelingen voor hem geen nadelige consequenties oplevert en daarom geen problemen heeft met de invulling zoals getoond.

H66 wenst Bots succes met de verdere ontwikkelingen en gaat het met belangstelling volgen.

Omgevingsdialogoog buurtbewoners Hoofdstraat te Liessel

Aanwezig: Bewoners Hoofdstraat 60 (H60)
Martien Bots

Datum: 25 februari 2021

Naar aanleiding van de aangereikte informatie, betreffende de bouwplannen aan de Hoofdstraat te Liessel, met de toelichting en het schrijven van 18 februari jl. geven H66, overburen, aan kennis te hebben genomen van de plannen aan de Hoofdstraat.

De volgende vragen zijn besproken:

- Waar vindt parkeren plaats?
Achterzijde van het pand, hier is voldoende parkeerruimte.
- Komen er zonneschermen? Voorzijde is heel warm.
Goed punt, vraagt aandacht bij verdere uitwerking.
- Zitten er vleermuizen? Ze hebben de onderzoekers gesproken.
Ja dit is mogelijk, hier zijn deze week voorzieningen voor aangebracht en er worden dadelijk ook voorzieningen in het gebouw voor opgenomen.
- Zijn het koop of huur appartementen?
De opzet is toegelicht.
- Wat zijn de doelgroepen?
Dit is toegelicht.
- Wanneer wordt er gestart?
Zodra alles gereed is. Omwonenden worden hierover geïnformeerd.
- Mogelijk zijn er een paar kansen, bij start of hoogste punt, dat H60 de horeca kan faciliteren, verder hebben ze ook soep of een warme maaltijd, indien nodig.

Vinden het beide een mooi plan en weten dat ze tijdens de bouwperiode mogelijk wel eens eerder wakker gaan worden, maar zien dat er iets goeds terug komt.

Omgevingsdialoog buurtbewoners Hoofdstraat te Liessel

Aanwezig: Bewoner Hoofdstraat 49 (H49)
Bewoner Hoofdstraat 45 (H45)
Christiaan Profijt (tekenaar)
Martien Bots

Datum: 3 maart 2021

H49 en H45 worden welkom geheten en een stukje historie wordt toegelicht. De volgorde van het proces wordt door allen als niet goed betiteld. Informatie ontvangen vanuit de krant draagt niet bij aan een goede samenwerking. Het bericht in ED gaf ook al aan hoe Bots er tegenaan kijkt en Bots betreurt de gang van zaken ook. Bots presenteert graag plannen na akkoord van Welstand. Dit is er nu nog niet, wellicht volgt dit nog tijdens dit overleg.

In de voorgaande jaren zijn vele mogelijkheden onderzocht, waaronder ook horeca. Met name omdat er weinig horeca overblijft in Liessel. Hiervoor was geen haalbaar bedrijfsplan te maken. Daarom is hier vanaf gezien. Het plan wat nu voorligt, wordt gezamenlijk doorgenomen en toegelicht.

Besproken onderwerpen:

- H49 en H45 vinden de massa fors en vragen of dit minder kan? Met de stedenbouwkundige van de gemeente is gekeken naar een verantwoorde invulling van de locatie. Dit heeft geleid tot het ontwerp wat er nu ligt. Lint bebouwing was een vereiste vanuit de gemeente, waardoor de mogelijkheden beperkt waren.
- Aan welke doelgroep wordt de begane grond dadelijk verhuurd en voor welke bedragen? De angst leeft dat er verhuurd gaat worden aan een sociale doelgroep. I.v.m. overlast is dit niet de wens van de burens. Woningen blijven in privé bezit van de eigenaar. De eigenaar is er bij gebaat goede huurders te hebben, die geen overlast bezorgen. De eerste en tweede bouwlaag, totaal 8 ruime appartementen worden verkocht met als doelgroep senioren.
- Hoe zijn de plattegronden van de verdieping gepositioneerd? De woonkamer en keuken aan de straatzijde en het slaapgedeelte aan de achterzijde. Dit is een geruststelling voor de burens.
- De voorgestelde bouwhoogte wordt als hoog ervaren. Kan hier iets mee? De bouwmassa die nu voorgesteld is, voldoet aan de eisen welke gesteld zijn door de gemeente. Enige discussie die nog loopt is de schuinte van het dak. Dit voegt alleen esthetisch iets toe, maar is geen toevoeging aan de woningen. Het stedenbouwkundig bureau doet nog onderzoek naar het risico voor het molenplan. Overleg met de molenaar volgt nog.
- Er wordt gevraagd of bij de gemeente navraag gedaan kan worden of de kapjes eraf mogen? Welstandsrichtlijnen geven aan dat schuine daken gewenst zijn voor de beeldkwaliteit. De vraag wordt door Bots bij de gemeente neergelegd. Voor Bots dragen deze ook niets bij.
- De angst bestaat dat het plan te ver naar achteren gesitueerd wordt. De situatietekening laat zien dat het plan nu in de lijn van het linksgelegen gebouw komt. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om tuintjes te maken voor de bewoners van de begane grond.
- Voor bezonning bij de burens wordt een bezonningsschets gemaakt, zodat ervaren kan worden wat het gebouw in de zomer voor gevolgen heeft voor de tuin van de burens. Dit wordt op korte termijn gemaakt en aangeleverd.
- Door middel van een 3D presentatie wordt door het gebouw gelopen en de situatie aan de achterzijde visueel gemaakt. Er zijn 2 opties voor de burens visueel gemaakt: scheidingmuur met een hoogte van 2.5 meter en de situatie waarbij de huidige

muur blijft staan. Duidelijk is dat bij de situatie met de bestaande muur de inkijk in de tuin van de burelen vele malen minder is. Op die manier is geprobeerd de privacy te respecteren. Geheel onverwacht vraagt de naaste buur of het mogelijk is om voor een lage muur, 2.5 meter, te gaan en hier leilindes voor te plaatsten. Dit is geen enkel probleem.

- De vleermuiskasten zijn voor 1 maart opgehangen. Waarom? Bij het Flora en Fauna onderzoek is gebleken dat in het gebied vleermuizen aanwezig zijn en mogelijk in een van de gebouwen verblijft. Hiervoor moeten alternatieven aangebracht worden, zodat de vleermuizen de mogelijkheid hebben zich elders te huisvesten. Er is begrip voor de situatie.
- Hoe werkt dit de planschade procedure? De Ontwikkelaar laat een extern gespecialiseerd bureau een planschade analyse maken om ook voor de exploitatie inzichtelijk te hebben met welke risico's rekening gehouden moet worden. De vraag wordt gesteld of de uitkomst gedeeld wordt. Dit is akkoord.
- Tijdens het overleg komt het bericht van de Welstand binnen dat zij akkoord is met het voorgestelde plan. De ontwikkelaar kijkt of er nog enkele esthetische verbeteringen aangebracht kunnen worden. Uitkomst hierover wordt later gedeeld.
- H49 en H45 hebben contact gehad met de gemeente en willen graag met betrokken burelen een overleg via MS Teams. De gemeente heeft dit reeds toegezegd en een buur is mailadressen aan het verzamelen. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente dit organiseert. Dit wordt normaal gesproken door de ontwikkelaar gedaan. Bots doet dit ook graag, nadat alle partijen individueel gesproken zijn. Het digitale overleg kan op korte termijn georganiseerd worden. Eerst moeten de laatste details ingevuld zijn en het beoogde plan klaar zijn voor presentatie. Zodra de mailadressen verzameld zijn, worden deze bij Martien aangeleverd.

H49 en H45 zijn beiden tevreden met de uitleg en laten de presentatie even bezinken. Ze willen graag in een volgend MS Teams overleg verder geïnformeerd worden. Dit wordt door Martien toegezegd.

Omgevingsdialoog buurtbewoners Hoofdstraat te Liessel

Aanwezig: Bewoners Hoofdstraat 55 (H55)
Christiaan Profijt (tekenaar)
Daisy Bots
Martien Bots

Datum: 8 maart 2021

H55 worden welkom geheten en een stukje historie wordt toegelicht.

In de voorgaande jaren zijn vele mogelijkheden onderzocht, waaronder ook horeca. Met name omdat er weinig horeca overblijft in Liessel. Hiervoor was geen haalbaar bedrijfsplan te maken. Daarom is hier vanaf gezien. Het plan wat nu voorligt, wordt gezamenlijk doorgenomen en toegelicht.

Besproken onderwerpen:

- Welke doelgroep komt er naar verwachting te wonen? Begane grond gaat verhuurd worden, kans is groot dat dit aan starters verhuurd wordt. Op de verdiepingen komt hoogstwaarschijnlijk 65+ te wonen. De routing van de verschillende appartementen wordt bekeken, dit in verband met het aantal vervoersbewegingen.
- Hoe zijn de plattegronden van de verdieping gepositioneerd? De woonkamer en keuken aan de straatzijde en het slaapgedeelte aan de achterzijde. H55 spreken hun zorgen uit voor eventuele inkijk vanuit de slaapkamer 2^e verdieping naar hun slaapkamers. Alternatief kan zijn om het raam in de zijgevel van de hoofdslaapkamer uit te voeren in melkglas. Dit is bespreekbaar.
- Komt het plan op dezelfde plek te staan als de huidige bebouwing van 't Brouwhuis? Nee, het nieuwe plan komt in lijn met hun bebouwing en schuift dus een stukje naar achter.
- Op dit moment is de postoverslag bij hen gestationeerd. H55 spreekt de zorgen uit dat de doorgang dadelijk mogelijk geblokkeerd wordt. En is de oprit dadelijk breed genoeg om met twee auto's gelijktijdig te kunnen rijden. Ja dit is voldoende, het nieuwe pad naar achter van het nieuwe complex is ca. 4 meter breed. De panden staan ruim 8 meter uit elkaar. Dit is meer als het nu is. Er is voldoende ruimte wanneer ieder op eigen terrein blijft.
Bij het afgeven van de eerdere informatie is reeds besproken dat de huidige stelconplaten weggehaald zullen worden en er nieuwe bestrating aangelegd wordt. De oprit van H55 waar nu tevens stelconplaten liggen wordt hierin meegenomen.
- Door middel van een 3D presentatie wordt door het gebouw gelopen en de situatie aan de achterzijde visueel gemaakt. Ook wordt er gekeken naar de inkijk in de achtertuin vanuit de galerij en de slaapkamer van het appartement op de 2^e verdieping.
- Hoe wordt er met de erfafscheiding omgegaan? Op dit moment staat aansluitend aan de loods een gaashekwerk aan de zijde van Bots. H55 heeft op hen terrein een houten schutting staan. Samen dienen we nog af te stemmen of hier iets in gewijzigd moet worden en wat hier wenselijk in is. H55 geeft aan dat het de voorkeur heeft om de schutting verder naar voren door te trekken.
- Besproken wordt hoe de afzuiging functioneert. De afzuiging van de keuken bevindt zich aan de achterzijde van het pand van H55. Ten tijde van de renovatie heeft de toenmalige huurder een nieuwe afzuiging aangelegd welke loopt via de zijgevel van het pand. Hier is destijds tevens een opslagruimte gecreëerd. Het is bij de H55 niet bekend of hier de juiste vergunningen voor zijn, dit stond er zonder overleg ineens.
- Met betrokken bureaus is besproken om een MS teams meeting te organiseren. De gemeente heeft dit reeds toegezegd, de mailadressen zijn compleet en worden aangeleverd. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente dit organiseert. Dit wordt

normaal gesproken door de ontwikkelaar gedaan. Bots doet dit ook graag, nadat alle partijen individueel gesproken zijn. Het digitale overleg kan op korte termijn georganiseerd worden. Eerst moeten de laatste details ingevuld zijn en het beoogde plan klaar zijn voor presentatie.

- Het plan is ook doorgestuurd naar de Dorpsraad. H55 is lid van de Dorpsraad en geeft aan dat het in de laatste vergadering niet besproken is. Hij vraagt na of de mail wel ontvangen is. (per mail heeft H55 reeds laten weten dat het ontvangen is en in de volgende vergadering besproken wordt).
- Zaken die besproken zijn en aandacht vragen worden vooraf goed vastgelegd en mogelijk op in een nog op te stellen reglement opgenomen.

H55 geven aan dat als samen naar een oplossing gezocht kan worden voor de "knelpunten" (uitwerking weg, erfafscheiding en inkijk) zij dit in goed overleg willen doen. Bots wil dit ook graag en er is afgesproken om dit samen nader te bespreken.

Omgevingsdialoog buurtbewoners Hoofdstaat te Liessel

Aanwezig: Bewoner Hazelaar 66 (H66)
Bewoner Hazelaar 62 (H62)
Daisy Bots
Martien Bots

Datum: 10 maart 2021

H66 en H62 worden welkom geheten.

Met beiden is bij het afgeven van de informatie al de nodige informatie uitgewisseld omtrent de plannen. Het doel van deze bijeenkomst is om de "achterburen" verder te informeren en meer inzicht te geven in het plan. De achterburen hebben aangegeven dat de privacy voor hun erg belangrijk is en hierover worden ze graag verder geïnformeerd.

Eerst worden de plannen toegelicht en middels het filmpje wordt zichtbaar gemaakt wat het zicht na realisatie vanuit de galerij van de 2^e verdieping is ten aanzien van de achtertuin. Vervolgens wordt vanuit de achtertuin van de bewoners gekeken naar het nieuw te realiseren gebouw. Hieruit blijkt dat vanuit de achtertuin enkel het puntje/dak van het gebouw te zien is en er dus geen inkijk aan de orde is.

Besproken onderwerpen:

- Is er met anderen reeds besproken om melkglas te plaatsen bij de galerij in verband met het zicht? Nee dit is niet besproken. Er is laten zien dat de galerij enkel toegang biedt tot 2 appartementen en dat hier geen terras/balkon gesitueerd kan worden. daarnaast is er geen inkijk, dus voegt melkglas in deze niets toe.
- Is het mogelijk om tijdens de bouw een keer te komen kijken, om zelf te ervaren welk zicht er is? Dit is uiteraard mogelijk. We zullen tijdens de bouw een kijkmoment organiseren zodat de aanwonenden kunnen komen kijken.
- De vleermuiskasten zijn voor 1 maart opgehangen. Waarom? Bij het Flora en Fauna onderzoek is gebleken dat in het gebied vleermuizen aanwezig zijn en mogelijk in een van de gebouwen verblijft. Hiervoor moeten alternatieven aangebracht worden, zodat de vleermuizen de mogelijkheid hebben zich elders te huisvesten. Er is begrip voor de situatie.
- Door andere omwonenden is verzocht om een teamsmeeting te organiseren. H66 en H62 geven aan hier dat dit voor hen niet nodig is. De situatie is voor hen voldoende besproken en toegelicht.
- Voor H62 en H66 is de privacy van belang. Met het intact blijven van de huidige schansmuur blijft deze behouden. Voor hen is dit een belangrijk punt. Nu duidelijk is geworden dat de privacy behouden blijft hebben zij geen bezwaren tegen het plan.
- Om ze verder wel te blijven informeren omtrent het traject voegen we de mailadressen toe aan de geïnteresseerdenlijst, op deze manier ontvangen ze informatie omtrent de verdere voortgang en planning.

H66 en H62 zijn beiden tevreden en gaan akkoord met de plannen.

Omgevingsdialoog buurtbewoners Hoofdstraat te Liessel

Aanwezig: Bewoner Hoofdstraat 49 (H49)
Bewoners Hoofdstraat 45 (H45)
Bewoners Hoofdstraat (H55)
Rilanna van Nunen (gemeente Deurne)
Niels Maes (gemeente Deurne)
Martien en Daisy Bots (Bots Bouwgroep)

Datum: 23 maart 2021

Opening

Martien Bots heet iedereen van harte welkom.

De afgelopen weken hebben de afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de naastgelegen en achtergelegen burens. Bots heeft inmiddels met iedereen contact gehad. De overburens en achterburens hebben aangegeven akkoord te zijn met de huidige plannen en vinden het niet nodig hier verder bij aanwezig te zijn.

Aangezien nog niet iedereen elkaar kent wordt er een kort voorstelrondje gedaan. Rilanna van Nunen regelt het bestemmingsplantraject voor de gemeente Deurne. Niels Maes is de casemanager voor de gemeente Deurne.

H49 merkt op dat in het verslag van de omgevingsdialoog staat vermeld dat het verrassend was dat H49 liever een lagere muur ziet. Verrassend vindt ze hier een bijzondere woordkeuze. Bots geeft aan dat de wens voor Bots verrassend was, omdat in de variant de muur veel lager is als de huidige muur. H49 geeft hierbij aan dat je met een lagere muur en leibomen ervoor een zelfde effect kunt bereiken.

Bots laat de nieuwe visuals zien, deze zijn tot stand gekomen met de opmerkingen van de welstandcommissie. De laatste plannen zijn goedgekeurd door de welstandscommissie en worden door Bots nu verder uitgewerkt.

H49 merkt op dat het puntje op het dak nog steeds aanwezig is. In het vorig overleg heeft ze aangegeven dit liever niet te zien. Rilanna geeft aan dat de kapvorm voort komt uit het beeldkwaliteitsplan van de gemeente, dit is een vastgesteld beleid en dient daarom ook gevolgd te worden. Het puntdak heeft geen functie, maar dient door het beleid wel toegepast te worden.

H49 vult verder aan het een massaal gebouw te vinden. Binnen de gemeente is gekeken naar het beeldkwaliteitsplan en hierbij is vastgesteld dat de massa die nu in het plan opgenomen is passend is.

H55 vraagt hoe het zit met de schuttingen tussen de percelen in en of de schutting verder naar voren mag komen als waar deze nu staat. Dit wordt onderling verder afgestemd op een later moment. Rilanna geeft aan dat een schutting (1.80/2.00m hoog) tot 1 meter achter de voorgevel toegestaan is. De schutting mag dus verder naar voren als waar deze nu stopt.

H55 geeft aan dat hij met de huidige huurders van 't Brouwhuis heeft gesproken en dat zij aan hebben gegeven niet benaderd zijn voor horeca in de nieuwbouw. Bots geeft aan dat er meerdere malen met Piet Winters kortgesloten is en dat hieruit voort is gekomen dat dit niet haalbaar was. Nu is dit een gelopen race en kan dit niet meer toegepast worden. Bots zal bovenstaande nog terugkoppelen naar Piet Winters. Verder wil H55 graag weten hoe een bestemmingsplantraject werkt en hoe nu verder te gaan. Bots geeft aan dat de punten, zoals de schutting bij H55 individueel afgestemd wordt.

H49 heeft de bezonningstekening ontvangen, deze is gebaseerd op de zonnestand d.d. 21-06. H49 vraagt of het ook mogelijk is om deze tekening op basis van de maanden april en september te ontvangen. Bots geeft aan dat dit mogelijk is en gaat hiervoor zorgen.

Bots geeft aan dat de sonderingen inmiddels uitgevoerd zijn, voor zover het op dit moment mogelijk is en dat de planschadeanalyse opgevraagd is. Zodra de planschadeanalyse ontvangen is wordt deze gedeeld, zoals in het vorige gesprek besproken.

Verder heeft er onderzoek naar de molenbiotoop plaatsgevonden, dit is in kaart gebracht en met de molenaar besproken. De molenaar staat positief tegenover het project en heeft aangegeven dat dit geen effect heeft op de molen. De bevindingen zijn naar de gemeente doorgezet, we zijn in afwachting van een reactie hierop.

Bots vraagt aan H55 of het bij hem bekend is of op de afzuiging van de frietzaak een ontgeuringsinstallatie is aangesloten. H55 geeft aan dat de ontgeuringsinstallatie aanwezig is, hij weet echter niet hoe vaak deze door de huidige huurders schoongemaakt wordt.

In het vorige gesprek met H49 is gesproken over de hoogte van de erfafscheiding. Bots vraagt of de 2.50m zoals in de vorige opzet aangegeven voor H49 de gewenste hoogte heeft, of dat een lagere variant voor haar ook een optie is. H49 geeft aan dat ze de huidige muur niet mooi vindt en daarom de muur graag anders ziet. H49 geeft aan dat ze zo niet kan zeggen wat de gewenste hoogte is, daarvoor wil ze dit eerst kunnen zien. Bots werkt een variant uit met een muurhoogte van 2.00m en 2.50m en komt hierop terug.

Niels geeft aan dat een lagere muur voor de gemeente wenselijk is. Als de muur hoger als 2 meter moet worden dan is het verzoek om de gemeente hierbij te betrekken.

H45 vraagt of het pand verder naar achter is gekomen ten opzichte van de eerder getoonde tekeningen dit is niet het geval.

H49 haar woning is een gemeentelijk monument, ze vraagt of dit nog invloed heeft op de toekomstige nieuwbouw. Rilanna geeft aan dat dit zeker het geval is, welstand houdt hier rekening mee. Bij deze locatie was het verplicht om lintbebouwing toe te passen. De hoogte vloeit hier ook uit voort

H45 vraagt of de hoogte nog kan wijzigen. Nee, op het plan zoals dit nu voorligt is door welstand akkoord gegeven, dit wordt dus niet meer aangepast.

Bots geeft aan dat welstand nog 2 opmerkingen heeft gegeven op de huidige plannen; er dient nog aandacht aan de balkons aan de voorzijde geschonken te worden (nu zijn deze voorzien van geheel doorzichtig glas, hier dient een zeefdruk in te komen) en in de overgang in de zijgevel tussen de twee verschillende gevelstenen dient een aanpassing te komen.

De visuals worden verder besproken.

De gespreksverslagen van de omwonenden worden aan de gemeente verstrekt.

Hoe gaat het bestemmingsplantraject nu verder? Rilanna legt uit hoe deze procedure werkt:

Het plan is besproken in de omgevingstafel. De opmerkingen die hieruit voortkwamen worden door Bots nader uitgewerkt en daarna gaan de plannen terug naar de gemeente. Binnen de gemeente vindt er dan opnieuw een check plaats.

Na het akkoord gaat de formele procedure in; ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd. (omwonenden zullen persoonlijk geïnformeerd worden, zodat ze op de hoogte hiervan zijn)

Plan ligt 6 weken ter inzage voor zienswijze. Hierna gaat het plan naar de gemeenteraad. Indien zij akkoord gaan dan is de bestemmingsplanwijziging vastgesteld.

Vervolgens wordt dit opnieuw 6 weken ter inzage gelegd.

Indien iemand hier niet akkoord mee is dan is het mogelijk om naar de Raad van State te gaan. Op voorhand worden er gesprekken, zoals deze, met omwonenden gevoerd om bezwaren zoveel mogelijk te voorkomen.

H49 vraagt wat het verschil is met het huidige bestemmingsplan. Rilanna geeft aan dat wonen toegevoegd moet worden; bedoeling is om hier 14 wooneenheden te realiseren en dit is met de huidige bestemming niet mogelijk.

Verder kan het zijn dat er een aanpassing gedaan moet worden in de maatvoering zoals deze nu opgenomen is in het bestemmingsplan.

H49 vraagt hoe planschade werkt. Rilanna geeft aan dat planschade aangevraagd kan worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Alle vragen zijn beantwoord.

Bots geeft aan de omwonenden verder op de hoogte te houden met een nieuwsbrief en met de naaste burens worden individueel afspraken gemaakt zoals eerder besproken.

Afsluiting.