



LLVASTGOED

Verslag Omgevingsdialoog

Nieuwbouwplannen De Hoefkens 5 Helmond

Direct na dat de plannen begin 2021 vorm kregen en nog voor dat er met de gemeente overeenstemming was over de stedenbouwkundige vorm en programma zijn alle direct omwonenden bezocht. Deze gesprekken hebben plaats gevonden in april 2021 met de volgende burens:

- Dhr. Armand Adriaans, eigenaar perceel De Hoefkens 1 en eigenaar van de huurwoningen aan Dr. Dreeslaan 1 t/m 5
- Dhr. Roy Howard en mevr. Denise van den Heuvel, eigenaar Tandartspraktijk aan de Hoefkens 8 en woning aan de Dr. Dreeslaan 198
- Dhr. Wiljan Crooijmans, eigenaar van Hoveniersbedrijf De Eik en woning aan de Noord Parallelweg 19
- Dhr. Marc van Bokhoven †, voormalig eigenaar woning Noord Parallelweg 21 en later de nieuwe eigenaren sinds mei 2022 dhr. Geert van Gerven en mevr. Netal Dik
- Henk en Coby van der Westerlo, eigenaren woning Noord Parallelweg 22/24

In het eerste ontwerp was er nog sprake van een plan met 4 lagen appartementen. Daar waren Roy en Denise, bewoners van Dr. Dreeslaan 198 niet zo blij mee omdat er dan vanuit de appartementen in hun tuin kan worden gekeken en bovendien zouden de aantallen woningen te hoog zijn waardoor de parkeerdruk ook te hoog zou zijn en ze waarschijnlijk last zouden krijgen van parkeren op hun terrein bij de tandartspraktijk. Daarna is in overleg met de gemeente ook gekozen voor een plan met enkel grondgebonden woningen. Daar zijn Roy en Denise heel blij mee.

Met Armand Adriaans is diverse keren gesproken over het plan. Hij vindt het een mooi plan en ziet wellicht ook mogelijkheden om in de toekomst zelf te herontwikkelen op zijn perceel. De rijwoningen van ons plan liggen met de rug tegen zijn perceel aan en we hebben afgesproken dat wij voor de realisatie van een groene erfafscheiding zullen zorgen.

Wiljan Crooijmans vindt het ook een mooi plan. Naast het perceel waar hij woont gebruikt hij een perceel van de gemeente voor opslag van zijn Hoveniersbedrijf. Dit perceel moet wel van milieuklasse 3.1 naar 2 worden teruggebracht. Met zijn huidige gebruik is dit geen belemmering voor zijn werkzaamheden.

Henk en Coby Van der Westerlo hebben een recht van overpad over een gedeelte van ons perceel. Dat is de enige weg naar hun woning en die moet uiteraard zo blijven. Voor onze ontwikkeling hebben we dit perceel niet meer nodig en er is afgesproken en vastgelegd in een overeenkomst dat dit gedeelte grond wordt overgedragen aan hun. Verder vinden ze het een mooi plan en zijn ze blij dat het laagbouw is geworden. Ze hebben ook interesse in de hoekwoning uit ons plan die tegen hun woning aan grenst.



LLVASTGOED

In juli 2022 is er op verzoek van de Gemeente ook nog overleg gevoerd met Frank Rooijackers en Frank van den Elzen, eigenaren van bedrijventerrein De Hoefkens 2 en 4 en Lambert Vermeulen, eigenaar van Mierloseweg 244 en mede eigenaar van De Hoefkens 2 en 4. Deze eigenaren zijn in principe niet tegen het plan maar hebben wel bezwaar tegen het verlagen van de milieucategorie op een gedeelte van hun terrein. Dat is nu nog categorie 3.2 en dat dient om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken ter plaatse van een klein deel van het bouwvlak terug gebracht te worden naar 3.1. en ter plaatse van het voorterrein (buiten bouwvlak) naar categorie 2. In de huidige situatie wordt het voorterrein niet voor bedrijfsactiviteiten gebruikt en kan hier ook geen bedrijf worden gevestigd. De bestaande bedrijven in de units hebben nu hooguit milieucategorie 3.1.

Gezien het feit dat er in de huidige situatie geen beperkingen optreden en er slechts 3 bedrijfsunits (van de 23) in hun planologische mogelijkheden worden beperkt is beoordeeld dat de milieucategorieverlaging geen onevenredige beperking toebrengt aan de bedrijfsmogelijkheden en zal worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Een nadere uitleg hiervan is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

In september 2022 is een gesprek gevoerd met de nieuwe eigenaren van de Noord Parallelweg 21, Geert van Gerven en Netal Dik. Ze zijn er vanaf mei 2022 komen wonen en ze kende het plan nog niet. Ze zijn tevreden dat er geen appartementen komen. Afsgesproken is dat er in de zijgevel van de woning die aan hun achtertuin grenst geen raam op de verdieping komt. We gaan kijken of we dit in een kettingbeding kunnen vastleggen. Verder hebben ze een oude boom op hun terrein staan waarvan de takken over de erfgrans gaan. Ze willen deze boom zelf snoeien. In de erfafscheiding aan de oostkant zit een poort die uitkomt op de weg tussen percelen 21 en 22. Deze weg gaat in eigendom van hun burens komen. Ze geven aan dat ze dit liever zelf willen afstemmen met hun burens.

