

Verslag omgevingsdialoog

Onderwerp: Woningbouwplan Hilvarenbeek Kempenhof - Diessenseweg 99
Datum: 15 december 2021
Opgesteld door: Gispro b.v.

Inleiding

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Hilvarenbeek Kempenhof – Diessenseweg 99" dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond middels een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

In overleg met de projectleider van de gemeente is de reikwijdte bepaald van de aan te schrijven omwonenden. Dit overzicht is in bijlage 1 toegevoegd.

In de eerste week van december 2021 hebben bewoners en bedrijven rondom de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake de ontwikkeling. In de brief is de hoofdpunten van het plan met bijbehorend woningbouwprogramma besproken. De brief is ondersteund met een voorgevelimpressie van het appartementencomplex.

In de derde week van december 2021 zijn de ingekomen reacties (4 in totaal) geïnterpreteerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit de bewoners aan de achterzijde van het plangebied graag inzicht wilde hebben over de achterzijde van het complex. Wij hebben de architect gevraagd om hier een beeld van op te stellen, en deze wordt gedeeld met de betreffende bewoners.

In de tweede en derde week van december 2021 hebben wij de directe burens persoonlijk op de hoogte gebracht van de plannen. Hiervoor zijn korte verslagen opgenomen in bijlage 2, 3 en 4.

Reacties omwonenden inclusief onze reactie

Naar aanleiding van onze brief hebben wij 4 reacties ontvangen. Hiervan zijn er 3 inhoudelijk van belang voor het plan en 1 enkel gestuurd als interesse in de appartementen. De drie inhoudelijke mails, zijn in bijlage 5 geanonimiseerd opgenomen.

Algemene opmerkingen omwonenden / aanwonenden / onze reactie

1. Omwonenden ontvangen graag visualisaties van de achterzijde van de gevel. Deze informatie wordt in januari 2022 verstrekt.
2. Wat de toekomstplannen worden van het noordelijk aanliggend perceel staat nog niet definitief vast. Hier hebben wij ook nog geen definitief uitsluitsel over kunnen geven. Zodra hier meer zekerheid over te geven is, zullen wij deze informatie verstrekken.
3. De huidige verkeersversmalling bij de Diessenseweg vraagt onze aandacht in uitwerking richting onze inrit. Wij geven aan dit probleem bespreekbaar te maken met gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Wij zullen het plan nog nader uitwerken m.b.t. ontwerp achterzijde hoofdgebouw, zodat de omwonenden wonend ten noorden van het plangebied weten hoe hun uitzicht zal veranderen. Zodra het ontwerp gereed is zullen we dit met de betreffende omwonenden delen zoals is afgesproken.

Bijlage 1 | Aangeschreven omwonenden

**Adressen:**

Diessenseweg 101 t/m 105	5 adressen
Diessenseweg 93A t/m 97B	5 adressen
Diessenseweg 90 t/m 102	8 adressen
Frankenbocht 2 t/m 6	3 adressen
Frankenbocht 1	1 adres
Antoon van Duinkerkenlaan 10 - 12	2 adressen
Van der Heijdenstraat 2 - 4	2 adressen
Bukkumweg 18 - 20	2 adressen
Totaal	28 adressen

Bijlage 2 | Omgevingsdialoog Diessenseweg ■■■

Datum: 9 december 2021

Aanwezig:

- Eigenaren Diessenseweg ■■■
- Tino Verspaandank, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

Inleiding

De ontwikkelaar heeft het plan toegelicht, die ook per brief al was verstrekt aan de eigenaren van de Diessenseweg. Hierin is uitgelegd dat we op de locatie Diessenseweg 99 13 appartementen gaan realiseren, waarvan 5 grondgebonden appartementen op de begane grond. Het aanpalende appartement aan hun perceel zal voor de huidige eigenaar zijn van het pand. Op de 1^e en 2^e verdieping komen ieder 4 appartementen. Dit gesprek heeft als uitgangspunt om de directe burens te betrekken en samen te komen tot een werkbare eindsituatie, waarbij beide partijen tevreden zijn. De ontwikkelaar vraagt wel aan de bewoners van Diessenseweg ■■■ om geen bezwaar / zienswijze in te dienen of planschade te eisen in ruil voor nader af te spreken planaanpassingen. Wij zullen hiervoor door de architect de nodige aanpassingsvoorstellen doen.

Wat wordt er gevraagd van de eigenaren van Diessenseweg ■■■

Voor de realisatie van de nieuwbouw zal een gedeelte van de grond van de aanwonenden tijdig nodig zijn voor steigers / grondwerkzaamheden. De ontwikkelaar geeft aan dat dit vooraf in gezamenlijk overleg besproken gaat worden met de uitvoerder ter plaatse. De situatie wordt als het was teruggebracht, eventuele beschadigingen aan het gebouw of tuin van de aanwonende wordt vanzelfsprekend vergoed door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal de sloopfase zo snel mogelijk realiseren en zal bouwhekken met zeilen plaatsen.

Ontwerp appartementen

De ontwikkelaar geeft aan dat de appartementen allen hun woonkamer richting straatzijde hebben als oriëntatie en aan de achterzijde hun slaapkamers. De zijgevels zijn blind uitgevoerd, met uitzondering van het dakterras op de 1^e verdieping en de kapconstructie. Aanwonende heeft als eerste reactie de inkijk vanaf het dakterras niet gewenst is, en vindt dit lastig. Wellicht kan hij hier ook geluidsoverlast van ervaren. De omwonende geeft wel aan dat ze het fijn vinden dat het hoofdvolume ver naar voren geplaatst is. De ontwikkelaar heeft het ontwerpboekje van de architect achtergelaten ter informatie.

Huidige verkeerssituatie

Aanwonende geeft aan dat de huidige verkeerssituatie erg lastig is. Het is aan de orde van de dag dat er bijna dagelijks ongelukken gebeuren als gevolg van de verkeersremmer ter hoogte van de bowlingbaan.

Afsluiting

Met de omwonenden zijn de mogelijke planaanpassingen besproken. Deze zullen één op één met omwonenden gedeeld worden. Deze zijn niet opgenomen in dit verslag.

Bijlage 3 | Omgevingsdialoog Diessenseweg ■■■

Datum: 8 december 2021

Aanwezig:

- Eigenaren Diessenseweg ■■■¹
- Tino Verspaandank, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

Inleiding

De ontwikkelaar heeft het plan toegelicht, die ook per brief al was verstrekt aan de eigenaren van de Diessenseweg. Hierin is uitgelegd dat we op de locatie Diessenseweg 99 13 appartementen gaan realiseren, waarvan 5 grondgebonden appartementen op de begane grond. Het aanpalende appartement aan hun perceel zal voor de huidige eigenaar zijn van het pand. Op de 1^e en 2^e verdieping komen ieder 4 appartementen. Dit gesprek heeft als uitgangspunt om de directe burens te betrekken en samen te komen tot een werkbare eindsituatie, waarbij beide partijen tevreden zijn. De ontwikkelaar vraagt wel aan de bewoners van Diessenseweg ■■■ om geen bezwaar / zienswijze in te dienen of planschade te eisen in ruil voor nader af te spreken planaanpassingen. Wij zullen hiervoor door de architect de nodige aanpassingsvoorstellen doen.

Ontwerp plangebied

De ontwikkelaar geeft aan dat de appartementen allen hun woonkamer richting straatzijde hebben als oriëntatie en aan de achterzijde hun slaapkamers. De zijgevels zijn blind uitgevoerd, met uitzondering van het dakterras op de 1^e verdieping en de kapconstructie. De ontwikkelaar geeft aan dat er tijdens de bouwwerkzaamheden mogelijk geluid- en stofhinder kan zijn, en we daar begrip voor vragen.

Aanwonende heeft als eerste reactie dat het gebouw behoorlijk op hem afkomt, maar hij vindt het prettig dat er geen gevelopeningen in de zijgevel zijn gepositioneerd. De ontwikkelaar geeft aan dat de breedte van de inrit 4 meter betreft en hier geen cm speling zit om de weg te verbreden. Wel geeft de ontwikkelaar aan dat de inrit van het nieuwe appartementencomplex enkel voor bestemmingsverkeer is, dus eigen gebruik. Daarnaast zal er enkel een koppeling voor langzaam verkeer worden gemaakt met de eventuele ontwikkeling ten noorden van het plangebied. De bestaande erfafscheiding blijft in principe gehandhaafd.

Verkeer en handhaven bestaande heg en bomen op erfgrans

Omwonende geeft aan dat het inrijden vanuit de kern in hun eigen inrit erg lastig is nadat de verkeersremmende wegdekverhoging is aangelegd. Hierdoor ontstaan onnodige opstoppen. Ontwikkelaar geeft aan dat de aanpassing van deze verhoging buiten het plangebied valt en er in principe met een flauwe bocht voor de drempel het plan ingereden zal gaan worden.

Daarnaast geeft de omwonende aan dat ze een dakterras op de eerste verdieping hebben welke wordt omzoomd met een hoge heg en bomen wat het zicht op de bestaande bebouwing ontnemt. De heg en bomen dienen behouden te blijven. De ontwikkelaar zal kijken of het bestaande groen gehandhaafd kan blijven.

Afsluiting

Met de omwonenden zijn de mogelijke planaanpassingen besproken. Deze zullen één op één met omwonenden gedeeld worden. Deze zijn niet opgenomen in dit verslag.

¹ Inspreker heeft na het gesprek van 8 december nog een email ingestuurd, deze is toegevoegd bij bijlage 5, ingekomen reactie nr. 4

Bijlage 4 | Omgevingsdialoog Diessenseweg ■

Datum: 15 december 2021

Aanwezig:

- Eigenaren Diessenseweg ■
- Tino Verspaandank, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

Inleiding

De ontwikkelaar heeft het plan toegelicht, die ook per brief al was verstrekt aan de eigenaren van de Diessenseweg. Hierin is uitgelegd dat we op de locatie Diessenseweg 99 13 appartementen gaan realiseren, waarvan 5 grondgebonden appartementen op de begane grond. Het aanpalende appartement aan hun perceel zal voor de huidige eigenaar zijn van het pand. Op de 1^e en 2^e verdieping komen ieder 4 appartementen. Dit gesprek heeft als uitgangspunt om de directe burens te betrekken en samen te komen tot een werkbare eindsituatie, waarbij beide partijen tevreden zijn. De ontwikkelaar vraagt wel aan de bewoners van Diessenseweg ■ om geen bezwaar / zienswijze in te dienen of planschade te eisen in ruil voor nader af te spreken planaanpassingen. Wij zullen hiervoor door de architect de nodige aanpassingsvoorstellen doen.

Ontwerp plangebied

De ontwikkelaar geeft aan dat de appartementen allen hun woonkamer richting straatzijde hebben als oriëntatie en aan de achterzijde hun slaapkamers. De zijgevels zijn blind uitgevoerd, met uitzondering van het dakterras op de 1^e verdieping en de kapconstructie.

Aanwonende vraagt aandacht voor de volgende zaken:

- Installaties voor de appartementen.
- Nadat de bowlingbaan gesloopt is, vragen ze aandacht voor de gesloopte muur met aandacht te hebben om te veel zicht in hun tuin te voorkomen.
- Graag horen ze op korte termijn wat de ontwikkeling is van het perceel ten noorden van de projectlocatie. Ze geven aan dat ze de langzaamverkeeroute niet ideaal is.
- Aandacht voor de inrichting van het groen grenzend aan het noordelijk perceel. Voorkeur gaat uit naar struikvormers en geen gras i.v.m. mogelijke hangplek.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat we rekening houden met boven genoemde zaken in het ontwerp. Wat betreft de installaties, deze zullen individueel per appartement aangebracht te worden.

Wel moet notie gemaakt worden dat afhankelijk van de ontwikkeling van het noordelijk perceel, de inrichting van ons parkeerterrein voorlopig is en wellicht in de toekomst anders ingedeeld zal worden. Tot die tijd wordt vooralsnog gaashekwerk met beplanting gerealiseerd.

Huidige verkeerssituatie Diessenseweg

Aanwonende geeft aan dat de huidige verkeerssituatie bij de Diessenseweg ter plaatse van de verkeersdrempel aandacht vraagt. Zij geven aan dat er regelmatig lastige verkeerssituaties ontstaan. De ontwikkelaar geeft aan dat dit bij de gemeente Hilvarenbeek ligt en het zal opnemen.

Afsluiting

Met de omwonenden zijn de mogelijke planaanpassingen besproken. Deze zullen één op één met omwonenden gedeeld worden. Deze zijn niet opgenomen in dit verslag.

Bijlage 5 | Ingekomen reacties per mail

Ingekomen reactie nr. 1

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 4 december 2021 11:59
Aan: Info
Onderwerp: Nieuwbouwproject Kempenhof Hilvarenbeek

Geachte mevrouw Snels,

Onze reactie op uw vraag: "Heeft u belangstelling voor één van de appartementen" is afhankelijk van meer informatie. Het gaat dan om gegevens als: vloeroppervlakte, indeling, balkon of loggia, aankooprijzen, te verwachten realisatie en oplevering. Het zou ook van belang zijn om te weten wat de toekomstplannen ten noorden van de projectlocatie inhouden.

Wij wonen aan de Diessenweg [REDACTED] en uw kunt onze locatiegegevens vinden op de kadasterkaart.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 2

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 december 2021 13:18
Aan: Info
CC: [REDACTED]
Onderwerp: t.a.v. Nathalie Snels onderwerp nieuwbouw project kempenhof.

Heey Nathalie

We hebben jullie documentatie ontvangen we zijn de bewoners van Diessenseweg [REDACTED] Hilvarenbeek.

Allereerst het ziet er netjes uit wat jullie willen realiseren. Jullie hebben een voor aanzicht gestuurd vanaf de straatzijde (diessenseweg) echter zitten wij in het padje wat een wegloopt van de diessenseweg en wij kijken dan ook aan de achterzijde tegen het gebouw aan daarom wilde wij aan jullie vragen of je ook een aanzicht vanaf de achterzijde hebt omdat dat onze zichtkant wordt.

Zou je mij deze toekunnen sturen dat mag naar dit email adres [REDACTED]

Alvast bedankt

met vriendelijke groet

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 3

Van: [REDACTED]

Verzonden: zaterdag 11 december 2021 09:49

Aan: Info

Onderwerp: Nieuwbouwproject Kempenhof Hilvarenbeek

T.a.v. Elise van Spaandonk

Goede morgen,

U heeft gevraagd voor 15 december te reageren op de plannen. Dat zal helaas niet lukken omdat we op die dag pas een gesprek hebben met iemand van Gispro.

Ik kan wel alvast doorgeven wat voor ons de onderwerpen zijn waarover we het willen hebben.

Graag wil ik foto's zien van alle gevel aanzichten.

Waar komen de installaties

Wat komt er precies tussen het hoofdgebouw en de berging

Waarom een pad?

De muur van de bowling staat op de erfgrens. Wat zijn daar de plannen.

Tot zover. Misschien worden mijn vragen wel beantwoord tijdens het gesprek van 15 december.

Groet

[REDACTED]

Ingekomen reactie nr. 4

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 13 december 2021 22:15

Aan: Tino Verspaandonk

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Gesprek 8-12-2021 betreffende bouw appartementen Diessenseweg 99.

Dag Tino,

Bedankt voor het aangename gesprek op woensdag 8-12 jl. over de plannen die in ontwikkeling zijn voor de bouw van 13 appartementen.

De eerste indruk is dat we zeker niet negatief zijn over de plannen zoals voorgesteld, wel hierbij nog enkele zaken waar we onze zorgen over hebben.

Ik hoop dat we hier gezamenlijk voordat de bouwtekening wordt gepubliceerd, eens over kunnen worden, en dit schriftelijk vast kunnen leggen.

- 1) De afstand van de muur grenzend aan ons perceel, Diessens weg [REDACTED], vinden we met een afstand van 4 meter erg kort en zien dat graag op minimaal 7 meter.
- 2) Zoals besproken willen we graag zekerheid dat het blinde muren worden en de dakkapel zoals deze getekend is er niet komt, dit met het oog op privacy.
- 3) We hebben gesproken over een vorm van aanrijd beveiliging aan de tuin zijde om schade te voorkomen.
- 4) We willen graag een poort hangen ter hoogte van de achterliggende parkeerplaatsen zodat we ons perceel kunnen bereiken, hiervoor zouden we graag "recht van over pad" laten beschrijven voordat de bouw start.
- 5) Verder willen we graag geen openbaar fietspad of wandelpad met een doorgang naar het industrieterrein.

Hoor graag je reactie op deze mail.

Met Vriendelijke Groet

[REDACTED]