

Verslag omgevingsdialoog

Onderwerp: Woningbouwplan Hilvarenbeek - Het Doel
Datum: 23 december 2021
Opgesteld door: Gispro b.v.

Inleiding

In het kader van de nieuwbouwontwikkeling en het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan “Hilvarenbeek – Twee woningen Het Doel” 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.

Op eigen inzicht is de reikwijdte bepaald van de aan te schrijven omwonenden. Dit overzicht is in bijlage 1 toegevoegd.

In december 2021 hebben bewoners en bedrijven rondom de toekomstig inbreidingsplan een brief gekregen inzake de ontwikkeling. In de brief is de hoofdpzet van het plan met bijbehorend woningbouwprogramma besproken. De brief is ondersteund met een situatieschets en gevelbeeld.

In de derde week van december 2021 hebben wij drie directe omwonenden persoonlijk geïnformeerd, dit zijn de bewoners van Het Doel 9 en 15, en Doelenstraat 48. Van dit gesprek is een verslag opgesteld, en toegevoegd als bijlage 2.

Vanuit de omwonenden hebben wij de ingekomen reacties geïnventariseerd en per mail antwoord gegeven op hun vragen. De enige ingekomen opmerkingen waren vanuit interesse in een woning.

Reacties omwonenden inclusief onze reactie

Naar aanleiding van onze brief hebben wij geen inhoudelijke reactie op het plan per mail ontvangen. Wij hebben enkel geïnteresseerden gekregen voor de woningen.

De overige reacties zijn voortgekomen uit het gesprek met de 3 direct aanwonenden van het plan. Hier hebben wij een kort verslag van opgenomen in bijlage 2. Hier is met name gevraagd hoe de woningen er straks aan de achterzijde uit komen te zien en hoe de aansluiting zal zijn met de naastgelegen woningen. Hier hebben wij afgesproken dat wij ze goed zullen informeren en betrokken houden bij de verdere ontwikkeling. Definitieve afspraken zullen we maken als we verder zijn met de uitontwikkeling van de woningen.

Conclusie

Voor het vervolgtraject hebben wij de volgende aandachtspunten waar we het plan nog meer input op moeten uitwerken voor de aanwonenden.

1. *Aansluiting op de bestaande bebouwing:*
Goede communicatie met de directe burens betreffende de nadere uitwerking van het ontwerp en straks de detaillering van de woning op de erfgrans.
2. *Delen van planning:*
Wij zullen een grove planning delen, die onder voorbehoud zal zijn.

Bijlage 1 | Aangeschreven omwonenden



Adressen:

Het Doel 1 t/m 7	4 adressen
Het Doel 9 en 15	Persoonlijk informeren en brief verstuurd
Het Doel 17 t/m 19	2 adressen
Het Doel 2 t/m 16	8 adressen
Het Juweel 1 t/m 27 (Leystromen)	Via de mail naar Leystromen
Het Juweel 29 t/m 35	4 adressen
Doelenstraat 48	Persoonlijk informeren en brief verstuurd
Doelenstraat 50, 50A en 52	3 adressen
Doelenstraat 42a t/m 46F (Leystromen)	Via de mail naar Leystromen
Doelenstraat 38 t/m 40	2 adressen
Schuttersweg 44	1 adres
Totaal	27 adressen

Bijlage 2 | Verslag Omgevingsdialoog

Datum: 13 december 2021

Tijdens het omgevingsdialoog hebben wij de eigenaren van de naastgelegen gronden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om de plannen door te nemen. Aanwezig waren de eigenaren van:

- Het Doel [REDACTED]
- Het Doel [REDACTED]
- Doelenstraat [REDACTED]

Verder aanwezig:

- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen

Inleiding

De ontwikkelaar heeft het VO schetsontwerp van de architect meegenomen van de twee woningen en doorgenomen met de aanwonenden. Hierbij is uitgelegd hoe de woningen zijn georiënteerd, de indeling van de plattegronden hoe we die nu voor ogen zien en dat er 2 volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Hierbij is de voorgevel iets naar achteren georiënteerd t.o.v. de bestaande bebouwing.

Ontwerp woningen

De architect heeft rekening gehouden met de huidige goothoogtes en nokhoogte. Echter om het plan te laten voldoen aan het huidige bouwbesluit is de nokhoogte aangehouden van de schoorsteen van de bestaande woningen.

Vanuit de aanwonenden is de vraag gekomen wat de afmetingen zijn van de woningen, de BVO en de inhoud. Deze heeft de ontwikkelaar inmiddels opgevraagd bij de architect op basis van het voorlopig ontwerp worden de volgende gegevens aangehouden:

1. Bruto vloeroppervlakte (BVO) : 180 m²
2. Inhoud woning : 540 m³

Daarnaast is besproken hoe om te gaan met inkijk in de achtertuinen te beperken. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat op de verdieping wel ramen in de gevels gepositioneerd moeten worden om te voldoen aan bouwbesluit om hier slaapkamers te realiseren. Er is wel afgesproken dat er niet over gedimensioneerd wordt. De afstand van achtergevel tot aan erfgrans bedraagt op de kortste afstand 8,5 m.

De positie van de achtergevel is in lijn getrokken met de achterzijde van de aanbouwen bij de naastgelegen woningen. Voor aanwonenden zullen wij inzichtelijk maken hoe de bebouwing staat in verhouding met de naastgelegen woningen, in 3D.

Planning

Begin december hebben wij goedkeuring gekregen vanuit de intaketafel van de gemeente om het plan dit jaar nog via bestemmingsplanprocedure in te dienen. Wij hopen dat de stukken uiterlijk juli 2022 in procedure gaan.