
Verslag omgevingsdialoog

onderwerp	Verslag omgevingsdialoog	datum	24 december 2021
bestemd voor	De gemeente Hilvarenbeek	referentie	180350_AdB_DIA_v2.2
ter attentie van	André Engelse en Marieke van Vree en buurtbewoners	projectnummer	180350
opgesteld door	Toby van Baast MSc		
gecontroleerd door	Marcel Volbeda		

In het kader van het stedenbouwkundig plan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Roodloop - Tilburgseweg” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond met 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 augustus 2021 hebben bewoners, bedrijven en verenigingen rondom de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake het woningbouwplan. In de brief is de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan met het bijbehorende woningbouwprogramma besproken en is er ingegaan op parkeeroplossingen. De brief is ondersteund met sfeerimpressies van de woningen per deelgebied van het plan.

In oktober 2021 zijn de ingekomen reacties (13 in totaal) geïnventariseerd. Uit die inventarisatie is geconstateerd dat de reacties van de bewoners aan de Biedonk grotendeels overeenkwamen. De ontwikkelaar heeft in overeenstemming met de gemeente besloten om deze bewoners uit te nodigen voor een gesprek op bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen B.V. in Hooge Mierde. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op dinsdagavond 2 november 2021 van 19:00 tot 20:30. Verslaglegging hiervan is opgenomen in 1.1.

Uit de inventarisatie bleek ook veel overlap te zijn in de reacties van de bewoners aan de Tilburgseweg. Deze bewoners zijn eveneens uitgenodigd voor een gesprek op de bovengenoemde locatie, op woensdagavond 3 november 2021 van 19:00 tot 20:30. Verslaglegging van dit gesprek is opgenomen in 1.2.

De reacties van bewoners van de Glennstraat 18 en 20 zijn schriftelijk per e-mail beantwoord. Deze schriftelijke reactie is opgenomen in 1.3.

Ten slotte heeft bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen B.V. separaat overleg gevoerd met enkele bewoners aan de Tilburgseweg die specifieke belangen hebben bij de woningbouwontwikkeling. Een kort verslag hiervan is opgenomen in 1.4.

Onderstaand verslag is aangevuld/aangepast met een duidelijkere weergave van de gevoelens/gedachten van de (toekomstige) bewoners van de Biedonk. De bewoners hebben in een brief van 19 december in gezamenlijkheid gereageerd op de verslaglegging. Het aangepaste verslag wordt opnieuw voorgelegd aan de gemeente Hilvarenbeek.

Bewoners van de Tilburgseweg 13 en 13a hebben 25 september 2021 per e-mail gereageerd op de brief van de omgevingsdialoog. Zij waren niet aanwezig op de informatieavond woensdag 3 november 2021. De verslaglegging



van de schriftelijke reactie met de beantwoording van ondergetekende (1 december 2021) is eveneens bijgevoegd aan dit verslag in paragraaf 1.6.

1.1. Overleg bewoners Biedonk

Het betreft de volgende lijst van adressen die aanwezig waren op de informatieavond van 2 november 2021:

- Biedonk 1, 3, 5, 9, 11 en 13.

Verder aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Peter van Dal, planontwikkelaar, Peter van Dal Hilvarenbeek;
- Toby van Baast, adviseur ruimtelijke ordening, Aveco de Bondt;

Verloop van de informatieavond

Toby opent de avond om 19:00 met een introductie op het proces dat vooraf gegaan is aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de buurtbewoners.

Het traject is ongeveer anderhalf jaar geleden begonnen. Eind juli 2020 is het college van Hilvarenbeek een concept bestemmingsplan met stedenbouwkundig plan overhandigd. Dit is toentertijd in opdracht van Peter van Dal Hilvarenbeek en twee andere ontwikkelaars gedaan. Deze stukken heeft de gemeente een tijdje naast zich neergelegd.

Het stedenbouwkundig plan met bijbehorend woningbouwprogramma is intussen op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden. Begin september 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente Hilvarenbeek, Aveco de Bondt en bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen. Dit bouwbedrijf heeft medio 2021 het plan overgenomen van de twee voormalige ontwikkelaars van de woningen in het zuidelijk deel en middenstuk van het plangebied. Peter van Dal Hilvarenbeek blijft ontwikkelaar van de woningen in het noordelijk deel van het plangebied.

Tijdens de informatieavond is door enkele bewoners de onvrede geuit over de wijze waarop de makelaar de vrije kavels aan de Biedonk verkocht heeft. De (toekomstige) bewoners van de Biedonk hebben aangegeven dat ze allen verrast zijn door de plannen van de beide projectontwikkelaars. Alle (toekomstige) bewoners van de Biedonk hebben hun grond gekocht bij Peter van Dal, echter zijn zij van mening dat onvoldoende informatie is verstrekt over mogelijke plannen. Met name is niet duidelijk gemaakt ten tijde van de (voorlopige) van de grond dat een uitgebreid plan reeds in een gevorderd stadium zou zijn. Een van de bewoners van de Biedonk heeft zich wat nadrukkelijker en emotioneler uitgelaten op dit vlak. Dit ongenoegen is tijdens de informatieavond niet opgelost. Buurtbewoners blijven op het standpunt staan dat eerst de grond verkopen en vervolgens pas eerlijk de plannen presenteren niet de correcte volgorde is. Toekomstige bewoner van de Biedonk 9 is specifiek gevraagd om hierover in gesprek te treden met de betreffende makelaar/ontwikkelaar.

Toby legt uit waarom locaties aan de rand van het dorp in heel Nederland ontwikkeld worden. Vanwege de bevolkingsgroei en steeds kleinere huishoudens is er een ernstig woningtekort. Nieuwe woningbouwlocaties binnen de bebouwde kom in dorpen en steden raken op, vandaar dat steeds vaker nieuwbouw aan de rand van dorpen en steden wordt ontwikkeld, zoals hier aan de Roodloop – Tilburgseweg in Hilvarenbeek. De keuze voor appartementen is vanuit volkshuisvesting bepaald: er is in Hilvarenbeek behoefte aan goedkope woningen voor starters, alleenstaanden en senioren. De appartementen worden in 3 bouwlagen uitgevoerd, om een dorpse maat en schaal te behouden.



Tijdens de omgevingsdialog is door de (toekomstige) bewoners van de Biedonk gevraagd of het aantal woningen, de bouwhoogte (met name bij de appartementsblokken) bespreekbaar is. Hierop is geantwoord dat dat niet bespreekbaar is. De gemeente Hilvarenbeek is het ambtelijk eens over de appartementenblokken met bijbehorende bouwvolumes en bovendien is het economisch gezien voor de projectontwikkelaars niet interessant.

Tijdens de avond hebben de bewoners van de Biedonk aangegeven met name bezwaren/zorgen te hebben ten aanzien van de aspecten verkeersdrukte en privacy. Deze aspecten zijn uitvoerig behandeld en worden hieronder besproken.

Medegedeeld is dat gebied D iets wijzigt qua stedenbouwkundige opzet, vanwege een kleine uitbreiding van het plangebied. Eveneens is verteld dat er naar aanleiding van een inventarisatie van de reacties ook overlegavonden zijn ingepland voor andere buurtbewoners en dat er met enkele buurtbewoners privé gesprekken zijn gevoerd of gepland.

Bewoners is verteld dat het noordelijke gedeelte van het plan woonrijp gemaakt kan worden na vaststelling van het bestemmingsplan.

Bewoners van de Biedonk hebben in een gezamenlijke reactie op het verslag aangegeven het te betreuren dat bouwvolumes en bouwhoogten niet bespreekbaar waren tijdens het overleg, omdat dit hun belangrijkste bezwaarpunt betrof. Bewoners blijven op het standpunt staan dat op de locatie een plan ontwikkeld kan worden zonder appartementsblokken dat beter past bij het dorpse karakter van de Gemeente Hilvarenbeek.

Verkeerstoe name

Ten aanzien van het aspect verkeersgeneratie is toegelicht dat de te verwachten extra verkeersbewegingen per etmaal ongeveer 7 motorvoertuigen per etmaal per woning bedraagt. Dat aantal vermenigvuldigd met het aantal woningen (70) maakt 490 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een worst case scenario omdat het aspect verkeersgeneratie planologisch maximaal onderzocht moet worden. In de praktijk zal de (extra) verkeersgeneratie op ½ tot 2/3^e uitkomen. Het verkeer zal zich via de Biedonk én via de Roodloop naar de Tilburgseweg verplaatsen. Dat maakt dat ongeveer 245 verkeersbewegingen extra plaatsvinden over de Biedonk.

Bewoners hebben hierop aangegeven dat dit een aanzienlijke toename is ten opzichte van wat er nu aan verkeersbewegingen langs de Biedonk rijdt. Tevens zijn er zorgen uitgesproken over het mogelijk gebruiken van de nieuwe weg achter de Tilburgseweg om bij de parkeerplaatsen van de sportfaciliteiten te komen.

Als oplossing is voorgesteld om met een paaltje op de weg (of op een halverharding of openbaar groen) een 'knip' aan te brengen tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel / middendeel van de nieuwbouwwontwikkeling. Zo wordt het gebied autoluw, maar blijft een calamiteitenroute voor hulpdiensten behouden. Het voordeel van deze oplossing is dat sluipverkeer via de nieuwe wijk naar de sportfaciliteiten niet mogelijk is. Dit voorstel wordt aan de gemeente gepresenteerd.

Als alternatieve en aanvullende oplossingen zullen bij de gemeente eveneens worden aangedragen:

- verkeersborden plaatsen met 'alleen toegang voor bestemmingsverkeer';
- ingang parkeergarage appartementen blok C aan de zuidzijde.

De (toekomstig) bewoners waren in de veronderstelling dat er een fietsverbinding richting de sportlocatie ingetekend stond op een door de verkoopmakelaar getoonde tekening. Dit was voor de (toekomstige) bewoners een extra argument om te kopen, omdat dan de kinderen op een veilige wijze naar de sportvelden/accommodaties kunnen fietsen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat die tekening met het fietspad indicatief was, maar dat de opmerking geen aanleiding geeft tot aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, omdat de verkeersverbinding richting het Sportpark een autoluw karakter zal krijgen.



Privacy

Voor wat betreft het aspect privacy willen toekomstige bewoners inkijk in de achtertuin vanaf de balkons van het noordelijke appartementencomplex in gebied C tot een minimum beperkt zien. De oplossing hiervoor wordt gezocht langs meerdere wegen.

- Ten eerste door op een slimme manier te werken met groenvoorzieningen in de openbare ruimte. Met struiken aan de achterzijde van de percelen aan de Biedonk en bomen aan de noordzijde van het noordelijke appartementenblok in gebied C, kan veel (mogelijke) inkijk vanaf de balkons worden voorkomen en zodoende de privacy worden behouden. Bij voorkeur worden soorten geplant die jaarrond het blad behouden.
- Ten tweede door aandacht te schenken aan het aspect privacy bij het definitieve bouwontwerp voor de appartementenblokken. Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen heeft aangegeven bij het uiteindelijke bouwontwerp de balkons niet aan de noordzijde te construeren, maar aan de oost- en westzijde. Tevens kunnen zij raampartijen aan de noordzijde van het appartementenblok subtiel uitvoeren.

Bouwbedrijf Gebr. van Gisbergen vervaardigt visualisaties die een waarheidsgetrouw beeld vormen van de zichtlijnen vanaf de balkons op de achtertuinen en de woningen aan de Biedonk. Daarbij wordt een slim bouwontwerp en een groenplan geïntegreerd in de visualisatie. De landschapsontwerper van Aveco de Bondt levert input voor het groen in de openbare ruimte.

Afsluiting

Toby vertelt dat alle aanwezigen over ongeveer 4 weken een verslag kunnen verwachten van hetgeen is besproken tijdens het overleg. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als via gemeentelijke berichtgeving. Over de ruimtelijke procedure is verteld dat deze nog minimaal 1,5 jaar gaat duren tot een vastgesteld bestemmingsplan. Daarna moet de bouwvergunning worden aangevraagd en moet er nog worden gebouwd.

1.2. Overleg bewoners Tilburgseweg

Het betreft de volgende lijst van adressen die aanwezig waren op de informatieavond van 3 november 2021:

- Tilburgseweg 15, 17 en 17a.

Verder aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Toby van Baast, adviseur ruimtelijke ordening, Aveco de Bondt;

Verloop van de informatieavond

Toby opent de avond om 19:00 met een introductie op het proces dat vooraf gegaan is aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de buurtbewoners. Voor de rest van de introductie wordt verwezen naar de eerste twee alinea's in paragraaf 1.1 van dit verslag. Tino voegt daar aan toe dat het stedenbouwkundig plan al is goedgekeurd door de gemeente, en dat daar nog slechts kleine wijzigingen in zullen plaatsvinden. Hij benadrukt dat deze avond bedoeld is om gezamenlijk oplossingen te bedenken om (zo veel mogelijk) zorgen bij de bewoners van de Tilburgseweg weg te nemen.

Bij de aanwezige bewoners is sinds 2012 bekend dat het gebied tussen de sportcomplexen en de achterzijde van de Tilburgseweg wordt bebouwd. Wat echter niet bij de bewoners bekend was, was dat het ook twee appartementen gebouwen van drie verdiepingen betrof. Uitgelegd is dat er inderdaad geen appartementen gevisualiseerd waren in de stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord (zie de afbeelding in 1.3 van dit verslag), maar dat was een visie met een impressie van de bouw mogelijkheden.



Motivatatie stedenbouwkundig plan

Tino en Toby vertellen dat voor appartementen is gekozen omdat de vraag naar goedkope en middeldure appartementen in Hilvarenbeek zeer urgent is. Met een appartementen van 3 bouwlagen tot ongeveer 10,5 meter een dorpse uitstraling blijft behouden. Er worden uitsluitend woningen voor de verkoop gebouwd in deel C en D van het plangebied, waarvan 40% in het sociale segment en 60% in het middeldure segment.

Een van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor de appartementengebouwen vanuit de gemeente en de stedenbouwkundige is dat deze in een groene, parkachtige setting worden geplaatst. Het met een kwartslag draaien van woonblokken in gebied D zou deze groene setting en bovendien de stedenbouwkundige samenhang doorbreken. Het is niet wenselijk om een voorerf te realiseren aan de achtererven van de Tilburgseweg, het heeft stedenbouwkundig vrijwel altijd de voorkeur om achtererven op achtererven aan te sluiten, en dit is goed mogelijk in gebied D.

Nieuw voorstel stedenbouwkundig plan

Voorafgaand de avond is met de eigenaar van Tilburgseweg 17a besproken of deze een stuk grond aan de planontwikkelaar wilde afstaan. Tijdens de avond zijn twee versies van een stedenbouwkundige invulling besproken. De 'oude' versie betrof het stedenbouwkundig plan van Compositie 5 stedenbouw (nu Aveco de Bondt) van augustus 2021, zoals deze aan de buurtbewoners per brief is medegedeeld. De nieuwe (indicatieve) versie van het stedenbouwkundig plan is gemodificeerd door bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen. Op deze versie is de achterzijde van Kadastraal perceel bekend als 'Gemeente Hilvarenbeek, sectie C, nr. 4249 (ongeveer 620 m²)' meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

De aanwezige buurtbewoners hadden een voorkeur voor de gemodificeerde versie, omdat het extra stuk grond mogelijkheden creëert voor parkeren (de parkeerplaatsen niet direct tegen de achtererven van bewoners) en groen. Een grote, beeldbepalende eigenboom wordt bovendien behouden in het gewijzigde ontwerp.

Aansluiting achtererven

De aanwezigen geven aan bij de uitvoering van het gebied tussen de woningen van blok D en de achtererfgebieden van de bestaande woningen rekening te houden met de volgende aspecten:

- Beperken inschijnende koplampen in de achtertuin, met de inzet van groen en/of erfafscheidingen;
- Zo min mogelijk verlichting op straat en indien mogelijk geen verlichting;
- Een achteruitgang/poort voor de percelen 13a en 13b en overige adressen, indien zij dit wensen;
- Een erfafscheiding, indien men dit wenst;
- Een trottoir tussen de parkeerplaats en de achtererven;
- Een groenstrook tussen parkeerplaats en de achtererven met struiken/bomen/heesters.

Tino geeft aan op korte termijn met een inrichtingsvoorstel voor bovenstaande aandachtspunten te komen en zal dit bespreken met de betreffende bewoners van de Tilburgseweg. De keuzes voor de plantsoorten worden overlegd met een landschapsonwerper.

Verder is kort gesproken over de hinderlijke verlichting vanaf de hockeyvelden. Met een nieuwe rij woningen tussen de velden en de achtertuinen in, wordt deze hinder zo goed als weggenomen. Hier waren de aanwezigen blij mee.

In de brief is als aspect 'mogelijke overlast van hangjeugd en drugs' genoemd. Toby beargumenteerd dat dit uit te sluiten is direct aan de achtererven van de Tilburgseweg, omdat de nieuwe bewoners hun auto parkeren aan de achterzijde: op de openbare parkeerplaats, onder een carport of in een garage. Op deze wijze is voldoende sociale controle verzekerd en valt dit risico op overlast redelijkerwijs uit te sluiten.



Afsluiting

Tino vertelt dat er naar aanleiding van een inventarisatie van de reacties ook overlegavonden zijn ingepland voor andere buurtbewoners en dat er met enkele buurtbewoners privé gesprekken zijn gevoerd of gepland. Met de aanwezigen is gedeeld dat tijdens het overleg van 2 november 2021 met de bewoners van de Biedonk is gesproken over een 'knip' in de weg, om verkeersoverlast te voorkomen. Ook is verteld dat privacy een issue was voor de bewoners van de Biedonk en dat Gebr. Van Gisbergen deze bewoners inzicht gaat geven in privacy in hun nieuwe situatie.

Toby vertelt dat alle aanwezigen over ongeveer 4 weken een verslag kunnen verwachten van hetgeen is besproken tijdens het overleg. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als via gemeentelijke berichtgeving. Over de ruimtelijke procedure is verteld dat deze nog minimaal 1,5 jaar gaat duren tot een vastgesteld bestemmingsplan. Daarna moet de bouwvergunning worden aangevraagd en moet er nog worden gebouwd.

1.3. Reactie naar bewoners Glennstraat (19 oktober 2021)

De bewoners van de Glennstraat 18 en 20 is per mail onderstaande reactie toegestuurd. Deze bewoners worden betrokken in de verdere besluitvorming, wanneer er actuelere plannen zijn.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Hilvarenbeek Noord als entree van de kern Hilvarenbeek heeft de gemeente eind 2012 de stedenbouwkundige visie "Hilvarenbeek Noord" vastgesteld. De reden daarvoor was dat de entree van Hilvarenbeek aan de noordzijde ruimtelijk gezien niet optimaal was. De beleving en het zicht waren rommelig te noemen. De gemeente heeft met deze stedenbouwkundige visie de wens om aan de noordzijde van de kern Hilvarenbeek het ruimtelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Een eventuele toekomstige ontwikkeling kan gezien worden als een kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. Voor zowel woningbouw als bedrijventerrein geldt dat er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Onderstaand is de figuur van de stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord weergegeven. Daarop is duidelijk te zien dat het gebied ten westen van de Tilburgseweg tot en met de Roodloop kan worden ontwikkeld met nieuwe stedelijke functies. De gebouwen voor de sportfuncties zijn hierin aangegeven in het kleine kader (sporthal).

In de stedenbouwkundige visie wordt gesproken van 'grootschalige sportvoorzieningen' en daarmee wordt bedoeld de omvang – zowel in de oppervlakte als het volume. Het is dan ook niet vreemd dat de gemeenteraad in december 2015 het bestemmingsplan "Sportvoorzieningen Roodloop, Hilvarenbeek" vaststelde met als doel de bouw van een sporthal van 10 ½ meter hoog. Appartementengebouwen met een hoogte van 3 bouwlagen (ook ongeveer 10½ meter) zijn niet bijzonder hoog. Rijwoningen die in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd hebben een zelfde hoogte.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek is de nota Dorps Bouwen geïntegreerd. Deze Dorpse Waarden gelden voor bestaande gebieden. Voor ontwikkelingsgebieden geldt als uitgangspunt: "Het beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit moet de ambities van de gemeente voor het gebied weergeven in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan." Een dergelijk beeldkwaliteitplan wordt bij een bouwaanvraag aan getoetst door de welstandcommissie. Daarnaast geldt als uitgangspunt voor de belangrijke toegangswegen (waaronder de Tilburgseweg): "Voorkom grote contrasten in maat en schaal, en hou de dorpse kwaliteiten in het oog. Die hebben in deze gebieden vooral te maken met de doorzichten naar het landschap en de oude stedenbouwkundige structuren."



Met de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuren. Aan de westzijde staat een sporthal van 10 ½ meter en aan de oostzijde lintbebouwing aan de Tilburgseweg, bestaande uit een bouwlaag met kap. De nieuwe woningen en appartementen worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap (woningen) of 3 bouwlagen zonder kap (appartementen). Dit zijn qua maatvoering hoogten die je in dorpen kan aantreffen. De gebouwen zijn derhalve als 'dorps' te duiden. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met beeldkwaliteit en welstand. Dit zal pas na vaststelling van het bestemmingsplan gebeuren.

Het uiteindelijke plan zal in een voorontwerp en daarna in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.

1.4. Overleg bewoners Tilburgseweg 21c, 23 en 23a (10 november 2021)

Tijdens de informatiebijeenkomst van 10 november 2021 waren de volgende eigenaren aanwezig

- Tilburgseweg 21C;
- Tilburgseweg 23;
- Tilburgseweg 23A.

Verder aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen.



Verloop van de informatiebijeenkomst

Tino opent de bijeenkomst om 8.00 uur met een introductie op het proces dat vooraf gegaan is aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de buurtbewoners.

Tino geeft aan dat wat er in de communicatie in het verleden tussen de grondeigenaren en ontwikkelaars heeft plaatsgevonden, niet te willen ophalen en nu met een schone lei te beginnen, en te kijken of de grondeigenaren, gemeente en Van Gisbergen tot een gezamenlijk gedragen plan kunnen komen.

Het traject is ongeveer anderhalf jaar geleden begonnen. Eind juli 2020 is het college van Hilvarenbeek een concept bestemmingsplan met stedenbouwkundig plan overhandigd. Dit is toentertijd in opdracht van Peter van Dal Hilvarenbeek en twee andere ontwikkelaars gedaan. Deze stukken heeft de gemeente een tijdje naast zich neergelegd.

Het stedenbouwkundig plan met bijbehorend woningbouwprogramma is intussen op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden. Begin september 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente Hilvarenbeek, Aveco de Bondt en bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen. Dit bouwbedrijf heeft medio 2021 het plan overgenomen van de twee voormalige ontwikkelaars van de woningen in het zuidelijk deel en middenstuk van het plangebied. Peter van Dal Hilvarenbeek blijft ontwikkelaar van de woningen in het noordelijk deel van het plangebied.

De eigenaar van de Tilburgseweg 23 is vandaag uitgenodigd voor het gesprek om de in de brief genoemde bezwaren / zorgen ten aanzien van toekomst van zijn eigen woning te bespreken.

Communicatie in voortraject

De eigenaar van Tilburgseweg 23 heeft in zijn brief zijn visie over het woningbouwplan gegeven betreffende de communicatie richting hem en zijn familie.

Zoals bij de opening is door Tino aangegeven met een schone lei te willen beginnen, en hij heeft aangegeven om naar de woningbouw mogelijkheden te kijken van de gronden van Tilburgseweg 21C, 23 en 23A en te kijken of er een passend voorstel gemaakt kan worden.

Tino stelt voor om een voorstel te doen voor een woningbouwontwikkeling inclusief de naast gelegen percelen, waarbij rekening gehouden worden met de wensen van de grondeigenaren en een voorstel die past binnen de huidige woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Dit plan is inmiddels in hoofdlijnen mondeling besproken bij de gemeente Hilvarenbeek. Het plan staat los van de huidige ontwikkeling en zal via een losse procedure opgepakt worden.

Alternatief voorstel grondgebonden woningen deelgebied D

In de laatste ontwikkelingen met grondeigenaar van Tilburgseweg 17A is er besloten om een deel van zijn grond bij de huidige ontwikkeling te betrekken. Om deze reden hebben we deelgebied D anders ingericht. Het alternatieve plan is reeds met de grondeigenaren besproken en zichtbaar getoond.

Afsluiting

Tino vertelt dat alle aanwezigen over ongeveer 3 weken een verlag kunnen verwachten van hetgeen dat is besproken tijdens het overleg. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als via gemeentelijke berichtgeving. Op korte termijn zal Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen een voorstel presenteren aan de grondeigenaren m.b.t. een woningbouwontwikkeling om deze in een separaat bestemmingsplan procedure tot uitdrukking te laten komen.



1.5. Overleg bewoners Tilburgseweg 21a (8 november 2021)

Het betreft de volgende lijst van adressen die aanwezig waren op de informatieavond van 8 november 2021.

- Tilburgseweg 21A
- Kadastraal perceel Gemeente Hilvarenbeek, Sectie C, nr. 5080

Verder aanwezig:

- Tino Verspaandonk, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;
- Nathalie Snels, planontwikkelaar, bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen;

Verloop van de informatieavond

Tino opent de avond om 17.30 uur met een introductie op het proces dat vooraf gegaan is aan het stedenbouwkundig plan dat per brief is gepresenteerd aan de buurtbewoners.

Tino geeft aan dat wat er in de communicatie in het verleden tussen de grondeigenaren en ontwikkelaars heeft plaatsgevonden, niet te willen ophalen en nu met een schone lei te beginnen, en te kijken of de grondeigenaren, gemeente en Van Gisbergen tot een gezamenlijk gedragen plan kunnen komen.

Het traject is ongeveer anderhalf jaar geleden begonnen. Eind juli 2020 is het college van Hilvarenbeek een concept bestemmingsplan met stedenbouwkundig plan overhandigd. Dit is toentertijd in opdracht van Peter van Dal Hilvarenbeek en twee andere ontwikkelaars gedaan. Deze stukken heeft de gemeente een tijdje naast zich neergelegd.

Het stedenbouwkundig plan met bijbehorend woningbouwprogramma is intussen op hoofdlijnen ambtelijk akkoord bevonden. Begin september 2021 heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente Hilvarenbeek, Aveco de Bondt en bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen. Dit bouwbedrijf heeft medio 2021 het plan overgenomen van de twee voormalige ontwikkelaars van de woningen in het zuidelijk deel en middenstuk van het plangebied. Peter van Dal Hilvarenbeek blijft ontwikkelaar van de woningen in het noordelijk deel van het plangebied.

De grondeigenaren zijn vanavond uitgenodigd voor het gesprek n.a.v. de ingediende brief door de erven van Tilburgseweg 21A om de in de brief genoemde bezwaren/zorgen ten aanzien van toekomstmogelijkheden van hun eigen kavel te bespreken.

Bedrijfsbestemming Tilburgseweg 21A

De grondeigenaar van Tilburgseweg 21A heeft aangegeven dat om hun grond momenteel een bedrijfsbestemming ligt, en dat ze zelf na zitten te denken over de toekomst van het perceel. In de ingestuurde brief hebben ze aangegeven ideeën te hebben over woningbouw maar ook over eventuele bedrijfsunits. Om de mogelijkheid tot nieuwe bedrijfsunits open te houden wijst de huidige grondeigenaar op het feit dat er rekening gehouden moet worden de richtafstand uit de VNG-brochure met de nieuwe woningbouwontwikkelingen van 30 meter.

Tino geeft aan dat de richtafstand van 30 meter hier niet geldt. Het betreffende perceel bevindt zich in een gemengd gebied, om deze reden zal de richtafstand 10 meter bedragen. Met de richtafstand van 10 meter is op dit moment rekening gehouden in de plannen.

Tino stelt voor om een voorstel te doen voor een woningbouwontwikkeling inclusief de naast gelegen percelen, waarbij rekening gehouden worden met de wensen van de grondeigenaren en een voorstel die past binnen de huidige woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Dit plan is inmiddels in hoofdlijnen mondeling besproken bij de gemeente Hilvarenbeek. Het plan staat los van de huidige ontwikkeling en zal via een losse procedure opgepakt worden.



Alternatief voorstel grondgebonden woningen deelgebied D

In de laatste ontwikkelingen met grondeigenaar van Tilburgseweg 17A is er besloten om een deel van zijn grond bij de huidige ontwikkeling te betrekken. Om deze reden hebben we deelgebied D anders ingericht. Het alternatieve plan is reeds met de grondeigenaren besproken en zichtbaar getoond.

Afsluiting

Tino vertelt dat alle aanwezigen over ongeveer 3 weken een verslag kunnen verwachten van hetgeen dat is besproken tijdens het overleg. Bewoners blijven betrokken bij de planontwikkelingen, zowel via de omgevingsdialoog als via gemeentelijke berichtgeving. Op korte termijn zal Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen een voorstel presenteren aan de grondeigenaren m.b.t. een woningbouwontwikkeling om deze in een separaat bestemmingsplan procedure tot uitdrukking te laten komen.

1.6. Correspondentie met bewoners Tilburgseweg 13 en 13a

Onderstaand de schriftelijke correspondentie tussen de bewoners van de Tilburgseweg 13 en 13a (cursief) en ondergetekende.

Beste bewoners van de Tilburgseweg 13 en 13a,

Ik zal alsnog persoonlijk reageren op zaken die niet specifiek naar voren komen in het verslag. De rest is uit het verslag van de diverse dialogen op te maken.

Naar aanleiding van het voornoemde conceptplan “woningbouwplan Roodloop Tilburgseweg Hilvarenbeek” hierbij de reactie van de bewoners van de Tilburgseweg 13 en 13a.

Wij verbazen ons, dat het nu voorliggende plan als woningplan wordt gepresenteerd terwijl de beschikbare actuele gegevens laten zien dat de betreffende locatie valt onder de term “agrarische bestemming”. Wij hebben onze woning gekocht met o.a de afspraak met de verkopers en toenmalige eigenaren dat er zeker geen appartementsbouw zou plaats vinden op het achter onze woning liggende perceel, wat u nu gaat vol bouwen.

De reden waarom dit bestemmingsplan wordt opgesteld omdat de bestemming Agrarisch geen woningbouw toelaat. Uit visiedocumenten blijkt al sinds 2012 dat dit gebied zal worden ingezet voor woningbouw. U heeft dit kunnen weten / de familie die het u heeft verkocht had dit kunnen weten. De gemeente heeft destijds ook een taak gehad om de toenmalige bewoners in 2012 te informeren over het visiedocument voor de noordrand van Hilvarenbeek.

Het nu voorliggende (concept) woningbouwplan zal naar mening van ons zeker een waardevermindering van de ons toebehorende percelen in de hand werken. Het behoeft geen betoog om aan te geven dat dit voor ons een niet te accepteren feit/ gevolg is.

U kunt altijd een planschadeverzoek indienen bij de gemeente Hilvarenbeek na vaststelling van het bestemmingsplan. Of u in aanmerking komt voor een planschadesom kan ik niet inschatten. Dient u een verzoek in, maar heeft u geen recht op planschade, dan moet u de som voor het in behandeling nemen van het verzoek betalen (legestarieven daarvoor zijn op te vragen bij gemeente Hilvarenbeek).

Naast de te verwachten waardevermindering is naar mening van ons de algehele privacy in het nu voorliggende conceptplan niet gewaarborgd, namelijk er zal van diverse posities een inblik plaatsvinden op de voornoemde



percelen en via de in het concept geprojecteerde parkeervakken (woningen D) is het mogelijk ongehinderd de percelen te betreden. Er ontbreekt bijvoorbeeld een afgebakende groenvoorziening en een trottoir liggend tussen de parkeervakken en de voornoemde percelen.

Hier houden we zoveel als mogelijk rekening mee (zie reactie bij bewoners Tilburgseweg – dialoog woensdagavond 3 november).

Wij als eigenaar van perceel 13 en 13a willen dan ook zeker een buffer van hoge bomen en struiken en daarnaast een trottoir tussen ons perceel en de geprojecteerde weg naar de bergingen van de achter ons liggende woningen daarnaast is er bij de aankoop van perceel 13a en 13b ook een achteruitgang verkocht deze zie ik ook niet ingetekend op uw schets, wij willen in de toekomst op een normale manier ons perceel kunnen bereiken via de achterzijde zonder daarvoor tussen geparkeerde auto's door te moeten manoeuvreren

Die achteruitgang komt er voor u. Dat passen we aan op nieuwe stedenbouwkundig plan. Hoge bomen wordt lastig, maar groenvoorzieningen als een haag / leilindes is een mogelijkheid. Zie verder reactie verslag dialoog woensdagavond 3 november.

De in het voorliggende plan aangegeven bebouwing, parkeerplekken en wegen, zullen naar mening van ons zonder twijfel leiden tot geluidsoverlast en toenemende milieuverontreiniging veroorzaakt door het verkeer van en naar de dan bestaande woningen en/of garageboxen en/of bergingen. Voor enkele bewoners zal het weggrijden en aanrijden van verkeer naast geluidsoverlast, zonder twijfel leiden tot hinder van brandende verlichting van auto's e.a. hetgeen voornamelijk het geval zal zijn t.o.v. de percelen 13, 13A, 13B en 15. Eveneens zal ongetwijfeld de dan aangebrachte verlichting van de parkeerplaatsen en geprojecteerde brandgangen ook leiden tot hinder.

Het is waar dat u mogelijk geluidsoverlast zal ondervinden, maar het zal overdag zijn, met piek in ochtend en avondspits, en het gaat om enkele auto's. Verlichting van openbare ruimte moet van de gemeente. Wellicht kan worden gewerkt met slimme verlichting. Aan de andere kant wordt er een bebouwingswand opgeworpen, waardoor u geen last meer heeft van de verlichting van de Hockeyvelden.

De hiervoor genoemde argumentaties en zienswijzen van ons als bewoners zijn van dien aard dat gesteld kan worden dat wij niet akkoord kunnen gaan met het woningbouwplan zoal nu in concept is gepubliceerd.

Reactie bewoners Tilburgseweg 13 en 13a op bovenstaande

Wij wonen sinds december 2011 op deze locatie en wij zijn zeer zeker niet door de gemeente ingelicht over eventuele plannen. Wel is het zo dat de verkopers ons hebben verteld dat er in de verre toekomst iets stond te gebeuren, men sprak zeer zeker niet over het feit dat er een complete woonwijk zou komen. In de koopakte van ons huis staat zelfs dat wij geen bezwaar zouden maken op eventuele plannen mits er geen appartementen gebouwd zouden worden en verder zijn wij niet op de hoogte van alle gemaakte afspraken tussen de familie van wie wij de grond gekocht hebben en gemeente.

1.7. Gevolg en procedure bestemmingsplan

Dit verslag is voorgelegd aan een ieder die een reactie heeft ingediend. Daarbij is hen gevraagd of zij zich kunnen vinden in de verslaglegging. Indien geen reactie is gegeven, is verondersteld dat wordt ingestemd met de



verslaglegging. Het antwoord op de vraag of iedereen instemt met de verslaglegging wordt aan de gemeente meegegeven ten behoeve van de toetsing op zorgvuldigheid van de gevoerde omgevingsdialoog.

Pas nadat de gemeente constateert dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd en aan alle voorwaarden is voldaan, zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het uiteindelijke plan zal in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Initiatiefnemer zal de betrokkenen die hebben aangegeven persoonlijk op de hoogte te willen worden gebracht ook persoonlijk over de ter inzagelegging informeren. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.