

Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplan Ophoviusstraat e.o. Heesch

Als onderdeel van de aanvraag om het bestemmingsplan Ophoviusstraat e.o. in Heesch te wijzigen is door woningcorporatie Mooiland op 10 oktober jl. in De Pas te Heesch een omgevingsdialoog gehouden. Dit is het verslag daarvan.

Achtergrond

Mooiland wil het bestemmingsplan Ophoviusstraat e.o. wijzigen om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen. 34 bestaande sociale huurwoningen worden daarbij vervangen door 77 nieuwe sociale huurwoningen. De huurders van de 34 woningen zijn inmiddels geïnformeerd over de sloop en nieuwbouw. Het sociaal plan voor deze huurders wordt momenteel uitgevoerd: 94% van de huurders zijn elders door Mooiland ondergebracht. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd tot dat er duidelijkheid is over het nieuwe bestemmingsplan.

De keuze van Mooiland voor meer sociale huurwoningen op deze locatie volgt uit:

- Het tekort aan betaalbare huurwoningen;
- De groeiende vraag naar woningen voor één en tweepersoonshuishoudens;
- De groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen;
- De vraag naar kwalitatief goede, energiezuinige ehn mede daardoor betaalbare woningen;
- De kwalitatief inmiddels ongeschikte bestaande woningen en de complexiteit om ze te verbouwen tot toekomstbestendige huizen.

Omgevingsdialoog

Voor zowel de dialoog als dit verslag heeft Mooiland aansluiting gezocht bij de 'Handreiking participatie gemeente Bernheze mei 2022'. Dat betekent trouwens niet dat de corporatie omwonenden betrok, louter omdat het door de gemeente verplicht is gesteld. Mooiland informeert haar huurders en de omwonenden al geruime tijd over haar plannen en beschouwt de dialoog als een belangrijk onderdeel van die communicatie. Zo geeft Mooiland sinds april 2021 een nieuwsbrief uit. Mooiland is van plan om ook na de vaststelling van het bestemmingsplan met de omwonenden in gesprek te blijven. Toezeggingen hierover zijn tijdens de bijeenkomst van 10 oktober gedaan. Daarover verderop meer.

De dialoog ging nadrukkelijk niet over de voorgenomen sloop van de 34 woningen en de sloop- en bouwwerkzaamheden. Over die werkzaamheden volgt, indien college en gemeenteraad instemmen met een gewijzigd bestemmingsplan, later een separaat communicatietraject. Er is daarbij voorzien in de oprichting van een klankbordgroep, indien betrokkenen dit wensen.

Mooiland koos ervoor de bijeenkomst te laten leiden door een onafhankelijk gespreksleider, niet betrokken bij Mooiland, gemeente, stedenbouwkundig bureau en niet woonachtig in Heesch.

Wie heeft Mooiland betrokken?

Uitgenodigd zijn de bewoners in en de direct omwonenden rondom het plangebied. Daarnaast zijn de Huurdersvereniging en de gemeente uitgenodigd.

De bewoners van de 34 te slopen woningen zijn geïnformeerd over de omgevingsdialoog en konden zich aanmelden voor de dialoog.

Adressen omwonenden:

- Ophoviusstraat 15 t/m 23
- Basilius van Bruggestraat 2 t/m 14
- Sonniusstraat 3 t/m 39, 6 en 8
- Asterstraat, 54, 56 en 58

Adrianus VI-straa, 2 t/m 8. In totaal betreft het 40 adressen van omwonenden.

Voor de omgevingsdialoog hebben zich 17 personen aangemeld en zijn 21 personen aanwezig geweest. Daarnaast was ook een journalist van het Brabantsdagblad aanwezig. Afwezig waren de Huurdersvereniging en, met kennisgeving, de gemeente. De gemeente is vooraf geïnformeerd over de aanpak van en de uitnodigingen voor de omgevingsdialoog.

De impact van het plan

De keuze van Mooiland om de bestaande woningen te vervangen heeft grote impact op de betrokkenen. De bewoners van de 34 woningen hebben te horen gekregen dat zij uit de woning moeten. De omgeving is geïnformeerd over de sloop en het initiatief voor nieuwbouw. De buurt gaat veranderen, Er komen meer woningen en het is nog niet duidelijk wat er terug gebouwd gaat worden.

Vooraf heeft Mooiland geïnventariseerd wat de veranderingen zijn voor de omwonenden als het bouwplan wordt gerealiseerd.:

- Toename aantal woningen van 34 naar 77.
 - meer bewoners en naar verwachting meer verkeer;
- Verandering van woningtype.
 - Van 34 eengezinswoningen naar 14 grondgebonden woningen en 63 appartementen. Alle nieuwe woningen zijn levensloopbestendig.
- Meer groen en een grotere waterberging
 - Er komt veel meer groen in de wijk. Dat is vooral te danken aan het vervangen van de Leonardus van Veghelstraat door groen. Ook komt er groen in het binnengebied van het appartementencomplex. Parkeerplaatsen worden grotendeels omzoomd door hagen en worden voorzien van waterdoorlatende verharding..
 - In de groene openbare ruimte komt een wadi waarin het regenwater wordt opgevangen en vervolgens de bodem in kan.
- Wijziging aantal parkeerplaatsen
 - Het aantal woonheden neemt toe en daar door wijzigt ook het aantal benodigde parkeerplaatsen.

- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het nieuwe, naar verwachting eind 2023 vastgestelde, parkeerbeleid van de gemeente. Daarnaast voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de uitkomst van het uitgevoerde parkeeronderzoek.
- De bouwhoogte wijzigt
 - Er is gekozen voor een balans tussen groen en bebouwing. De consequentie hiervan is dat 'we' de hoogte in gaan.
 - Het stedenbouwkundig plan geeft voor het appartementengebouw een maximale hoogte van drie bouwlagen met een totale hoogte van 10,5 meter. Omdat het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente nog niet vaststaat, is in het bestemmingsplan een hoogte opgenomen van maximaal 11,7 meter. Deze hoogte biedt ruimte om het plan op basis van de huidige parkeernorm te ontwikkelen, waarbij het ook mogelijk is om aan de Basilicus van Bruggestraat en Sonniusstraat de bouwhoogte te beperken.
 - De nokhoogte van de grond gebonden woningen (één bouwlaag met kap) ligt op maximaal 9 m en de goothoogte op maximaal 4 meter. In de bijlage is een referentie beeld van dit woningtype bijgevoegd. De nokhoogte van dit voorbeeld ligt op 7,5 meter, dus ruim onder het maximum van 9 meter.

Programma van de bijeenkomst

Informeel kennismaken met het plan

Op grote borden is het ontwerp van het plan gepresenteerd. Vertegenwoordigers van Mooiland en stedenbouwkundig ontwerp bureau SAB waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Diverse omwonenden maakten van die gelegenheid gebruik.

Presentaties

Het plan is ook plenair gepresenteerd door vertegenwoordigers van SAB en Mooiland. Daarbij is aangegeven dat het in dit stadium nadrukkelijk een stedenbouwkundig ontwerp betreft en dat er nog geen architect bezig is geweest. Er is aandacht geschonken aan bouwhoogten, bouwvolumes, aantallen en locaties van parkeerplaatsen en maatregelen als gevolg van hittestress en wateroverlast. Daarnaast is de bestemmingsplanprocedure uiteengezet, waarbij nadrukkelijk is stilgestaan bij de gelegenheden die omwonenden en andere belanghebbenden hebben om invloed uit te oefenen. Ook is gemeld dat bij de belangrijke stappen in de procedure, zoals het ter inzage leggen en de bezwaarprocedure, omwonenden worden geïnformeerd via de nieuwsbrief Mooiland.

Interactie

Aanwezigen konden die avond op vier manieren inbreng geven:

1. Eén op één vragen en debat: Voor de start van het plenaire deel waren mensen in de gelegenheid om hun vragen of opmerkingen individueel met vertegenwoordigers van Mooiland en/of SAB te delen. Zie bijlage 1.
2. Mensen konden hun reacties kwijt op kaartjes die op de tafels in de zaal waren verspreid. Er waren kaartjes voor Vragen, Opmerkingen en Zorgen. Diverse mensen maakten daarvan gebruik. Twaalf kaartjes werden ingevuld door naar schatting zes tot acht personen. Zie bijlage 2.
3. Deelnemen aan een via de mobiele telefoon gehouden reactiemogelijkheid. Hierbij kon worden gereageerd op stellingen, konden prioriteiten worden aangegeven en konden deelnemers via open vragen laten weten waar ze bezorgd over zijn en

waarover ze in de toekomst inbreng willen hebben. Dertien mensen logden in, de meeste vragen zijn door elf tot twaalf personen beantwoord. Zie bijlage 3.

4. Deelnemers waren in de gelegenheid ook tijdens het plenaire deel in debat te gaan of vragen te stellen. Negen omwonenden maakten van die gelegenheid gebruik.

Van het plenaire deel van de avond is, met medeweten van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt (1 uur en 30 minuten). Die opname is op aanvraag beschikbaar.

Informele nazit

Na afloop van de bijeenkomst was er gelegenheid om, net als bij aanvang, individueel met mensen van Mooiland en SAB van gedachten te wisselen. Veel aanwezigen maakten van die gelegenheid gebruik.

Inbreng en reacties op het plan van Mooiland

De feedback had met name betrekking op parkeren. Daarnaast ging het over de wijzigingen ten opzichte van een eerder gedeeld plan, bouwhoogten, groen en verkeer. Daar waar staat 'kritiek bewoners' en 'oplossing bewoners' wordt bedoeld op de individuele sprekers hierover en dus niet op een unaniem gezelschap van bewoners.

Parkeren

Kritiek bewoners

Ongeveer de helft van de interactieve deel van de avond ging over parkeren. Aanwezigen pleitten met name voor meer parkeerplaatsen. Ook werd aangegeven dat het langsparkeren in combinatie met te hard rijden tot een onveilige verkeerssituatie leidt.

Daarnaast zouden sommige parkeerplaatsen te ver van de woningen liggen en was er weinig enthousiasme over parkeerplaatsen langs de wegen rond het plangebied.

De afstand van de grondgebonden woningen naar de parkeerplaatsen is een keuze die Mooiland maakt.

Oplossing volgens bewoners

Diverse bewoners pleitten voor parkeerplaatsen in wat nu nog de Leonardus van Veghelstraat is. Een andere suggestie: bouw minder woningen of appartementen, zodat de behoefte aan parkeerplaatsen ook minder wordt.

Reactie Mooiland

1. Het aantal parkeerplaatsen is conform de verordening, zoals college en gemeenteraad die momenteel voorbereiden en naar verwachting nog in 2023 vaststellen.
2. Parkeerplaatsen in de Leonardus van Veghelstraat zijn ongewenst omdat daar ruimte wordt gecreëerd voor waterberging en bestrijden van hittestress;
3. Het groeiend aantal bewoners leidt niet persé tot een evenredige groei van de parkeerbehoeften. Alle woningen zijn levensloopbestendig en geschikt voor senioren en onder die doelgroep is het autobezit relatief laag. Daarnaast verwachten we een toename van het aantal één en tweepersoonshuishoudens. De verwachting is dat er hierdoor minder 'parkeerplaatsen nodig zijn.

4. Mooiland gaat, ondanks de punten 1 tot en met 3, op zoek naar mogelijkheden om de geuite kritiekpunten van de omwonenden deels tegemoet te komen. Een optie is om het bestaande langsparkeren (buiten het plangebied) in de Sonniusstraat te verminderen door meer haaksparkerenvakken in het plangebied op te nemen.
5. Mooiland stelt vast dat een deel van de ervaren parkeerproblemen en de relatie met de aangegeven verkeersveiligheid betrekking heeft op de bestaande situatie. Mooiland kan hier deels een oplossing voor bieden, maar is hier niet verantwoordelijk voor. De zorgen zijn door Mooiland bij de gemeente gemeld.

Nieuw plan versus oud plan

Kritiek bewoners

Enkele jaren geleden is een ander plan gepresenteerd. Omwonenden gaven aan dit een beter plan te vinden.

Oplossing volgens bewoners

Grijp terug naar dit oude plan.

Reactie Mooiland

Dat plan is destijds slechts gepresenteerd om het gewenst aantal woningen in beeld te brengen en bleek niet uitvoerbaar.

De schets van dat eerdere plan had tot doel om het gewenst aantal en het type woningen in beeld te brengen en is aan de gemeente voorgelegd met de vraag of het plan voorstelbaar is. Dit zogeheten principeverzoek is door het college van Bernheze gehonoreerd, met de voorwaarde dat het plan voldoet aan landelijke en lokale wet- en regelgeving. Nadat diverse onderzoeken waren uitgevoerd om het schetsplan te toetsen op die wet- en regelgeving bleek dat het schetsplan onuitvoerbaar is. Er was te weinig ruimte voor waterberging en groen. Tegelijkertijd is de woningnood hoog. Op basis hiervan heeft Mooiland ervoor gekozen om meer appartementen toe te voegen met gevolg dat er hoger wordt gebouwd dan in het vorige plan.

Bouwhoogte en afstanden tot bebouwing

Kritiek bewoners

Vanuit de Basilius van Bruggestraat en Sonniusstraat komt er uitzicht op een appartementencomplex van mogelijk 11,7 meter hoog. Dat is volgens overburen te hoog.

Oplossing volgens bewoners

Bouw lager. Positioneer de drie bouwlagen zoveel mogelijk aan de zijde van D'n Berg

Reactie Mooiland

1. Mooiland gaat met 3D-tekeningen inzichtelijk maken hoe de bedachte nieuwe situatie oogt, in de hoop zo zorgen te verminderen of weg te nemen. Zie bijlage 4. Het appartementengebouw ligt overigens verder van de weg dan de huidige bebouwing. Daarvoor is juist gekozen om het gebouw minder hoog te laten overkomen.
2. De maximale hoogte die is aangegeven in het bestemmingsplan (11,7 m) is opgenomen op basis van het huidige parkeerbeleid. Indien het nieuwe, nog niet vastgestelde parkeerbeleid, niet wordt doorgevoerd dan hebben we de hoogte van

11,7 m nodig. Overigens betreft dit sowieso de uiterste hoogte en dit zal niet voor het gehele blok gelden. Mocht het nieuwe parkeerbeleid er niet gaan komen dan zullen wij het plan, op basis van het huidige parkeerbeleid, aan omwonenden voorleggen en de hen de gelegenheid geven erop te reageren.

3. Het voorgelegde plan voor het appartementenblok is opgebouwd uit twee en drie bouwlagen. De hoogte van drie bouwlagen ligt op circa 10,2 m. De hoogte van de tegenoverliggende woningen ligt op circa 9 m (twee lagen met kap). Indien het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld, volgt de architectonische uitwerking. Hier wordt definitief bepaald hoe het appartementenblok eruit komt te zien. Zoals aangegeven zullen wij deze uitwerking omwonenden delen. Zij kunnen erop reageren.
4. De hoogte is nodig in verband met het gewenst aantal woningen en dat aantal volgt weer uit de grote woningnood.
5. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen worden lager dan nu is opgenomen in het concept bestemmingsplan. In het concept bestemmingsplan is een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4 meter opgenomen. Het woningtype dat Mooiland hier wil bouwen heeft een nokhoogte van circa 7,5 meter. De woningen hebben zijn opgebouwd uit één laag met kap (zie onderstaande afbeeldingen).



Voorbeeld woningtype grondgebonden woningen met één laag en kap.

Groen

Kritiek bewoners

Er is te veel ruimte vrijgemaakt voor groen. Dat is niet nodig, omdat de wijk juist grenst aan groen. Verder is het ongewenst, omdat het groen ervoor zorgt dat er (te) hoog wordt gebouwd en dat er (te) weinig parkeerplaatsen zijn.

Oplossing bewoners

Schrap Leonardus van Veghelstraat als groenzone en leg daar parkeerplaatsen aan. Of gebruik groen voor woningbouw, zodat de bouwhoogte kan worden verminderd.

Reactie Mooiland

Parkeerplaatsen in de Leonardus van Veghelstraat zijn ongewenst omdat daar ruimte wordt gecreëerd voor waterberging en bestrijden van hittestress. Daarnaast is het een feit dat er juist een tekort aan groen is. In de komende jaren moeten er nog heel veel woningen bijgebouwd worden. Dit betekent dat we zorgvuldige met de beschikbare ruimte moeten omgaan. Meer groen staat hierbij centraal.

Verkeer

Kritiek bewoners

Omdat 34 woningen worden vervangen door 77 wooneenheden komt er meer verkeer in de wijk.

Oplossing bewoners

Bouw minder woningen.

Reactie Mooiland

Mooiland erkent dat er meer verkeer komt. Minder woningen vindt Mooiland gezien de woningnood onwenselijk.

Met de ontsluiting van het appartementenblok aan de zijde van D'n Berg is overigens rekening gehouden met de hoofdverkeersroute door de wijk en de in- en uitrij bewegingen bij het appartementengebouw. Dit geeft geen overlast voor omwonenden van het appartementengebouw.

Communicatie

Kritiek bewoners

Dit plan heeft bewoners verrast. Waarom is het niet eerst gedeeld via de nieuwsbrief?

Reactie Mooiland

Eén keer moet de eerste keer zijn. Als het via de nieuwsbrief was gedeeld, had dat ook geleid tot verraste reacties. Daar komt bij dat alle onderzoeken recent zijn afgerond en het plan goed kan worden onderbouwd.

Vervolg

Bewoners zijn geïnformeerd over het vervolgtraject en de formele momenten die er zijn om te kunnen reageren op het plan, zoals het indienen van zienswijzen en een beroep instellen bij de Raad van State.

Mooiland blijft omwonenden informeren over het plan via de nieuwsbrief. De communicatie, waaronder het informeren van en luisteren naar omwonenden en andere belanghebbenden, is voor de korte termijn gericht op de bestemmingsplanprocedure.

Als het bestemmingsplan door de gemeenteraad is goedgekeurd, volgen de verdere ontwikkeling van het plan en de procedure om de omgevingsvergunning te verkrijgen. Mooiland heeft aangegeven dat omwonenden een klankbordgroep kunnen vormen om betrokken te worden bij de architectonische uitwerking van het plan. Ook zonder klankbordgroep zal Mooiland de omwonenden informeren.

Terugblik Mooiland op omgevingsdialoog

Mooiland is enthousiast over de opkomst en de gekozen aanpak. Omwonenden konden via diverse kanalen inbreng geven:

- anoniem schriftelijk (email en kaartje);
- via de applicatie *Qandr*;
- individueel mondeling en plenair.

Plezierig is ook dat de kritiek betrekking heeft op een beperkt aantal thema's. Waarbij het thema parkeren de felste reacties uitlokte.

De kritiek kan als volgt worden samengevat:

- te weinig parkeerplaatsen;
- te veel woningen;
- te hoog appartementenblok;
- te veel verkeer;
- onbegrip over schrappen van een eerder plan.

Mooiland stelt vast dat slechts gedeeltelijk tegemoet kan worden gekomen aan de kritiek. Daar waar dat niet kan, heeft dat twee redenen. Op de eerste plaats is Mooiland gehouden aan wet- en regelgeving. Het is waar dat de corporatie meer parkeerplaatsen mag realiseren dan het door de gemeente opgelegde minimum, maar de ruimte die daarmee gemoeid is, gaat ten koste van verplichte maatregelen op het gebied van hittestressbestrijding en waterberging. Het belang van die maatregelen neemt in de toekomst alleen maar toe. De verwachting is dat normen en regels maatregelen op dit gebied alleen maar strenger worden. Op de tweede plaats botst het persoonlijk belang (zoals: een ander uitzicht wensen) met het publieke belang (woningnood bestrijden). Het is aan college en gemeenteraad die afweging te maken.

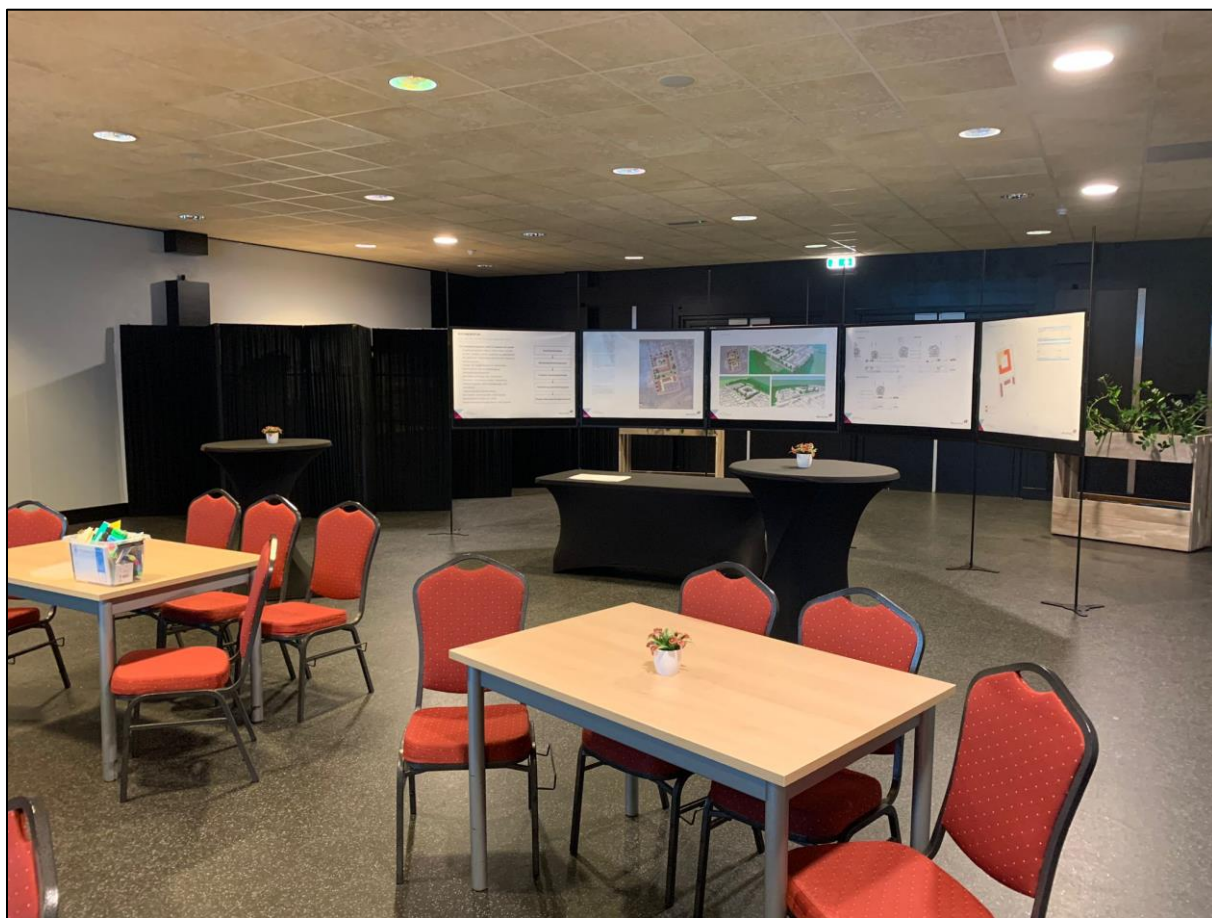
Hoewel Mooiland poogde uitnodigend te zijn, was een groot deel van de aanwezigen stil. Zelfs aan de anonieme digitale peiling deed maar iets meer dan de helft van de mensen mee en bij het plenaire deel was naar schatting 60% stil. Ook lieten de meesten de invulkaartjes onaangeroerd. Mooiland is verder benieuwd naar de mening van de thuisblijvers.

Overigens doet het bovenstaande niets af aan de waarde die Mooiland hecht aan de meningen die wél zijn geuit. De corporatie neemt ze serieus, zoals moge blijken uit de reacties en de hierboven beschreven afwegingen.

Bijlagen:

1. Impressie plan presentatie borden
2. Geschreven reacties
3. Uitkomst app Quandr
4. Impressie planaire presentatie
5. 3D impressie
6. Collage van andere communicatiemiddelen

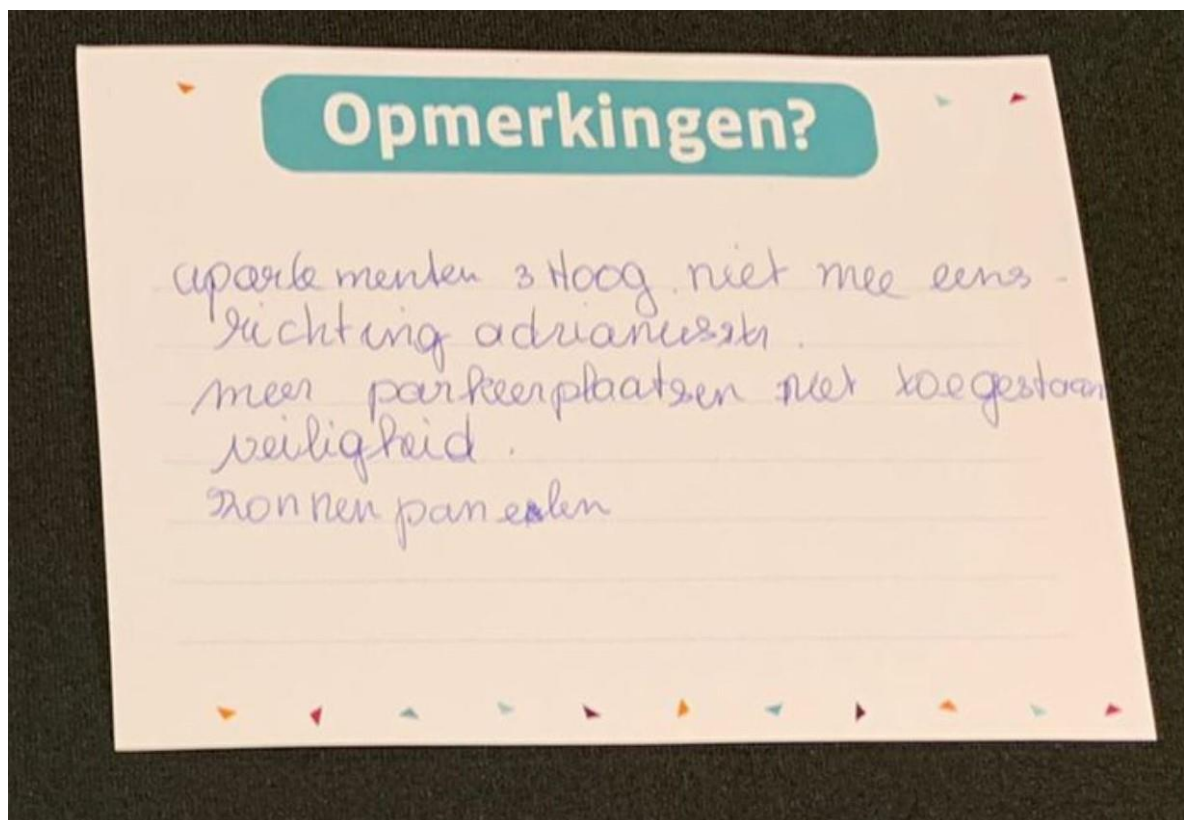
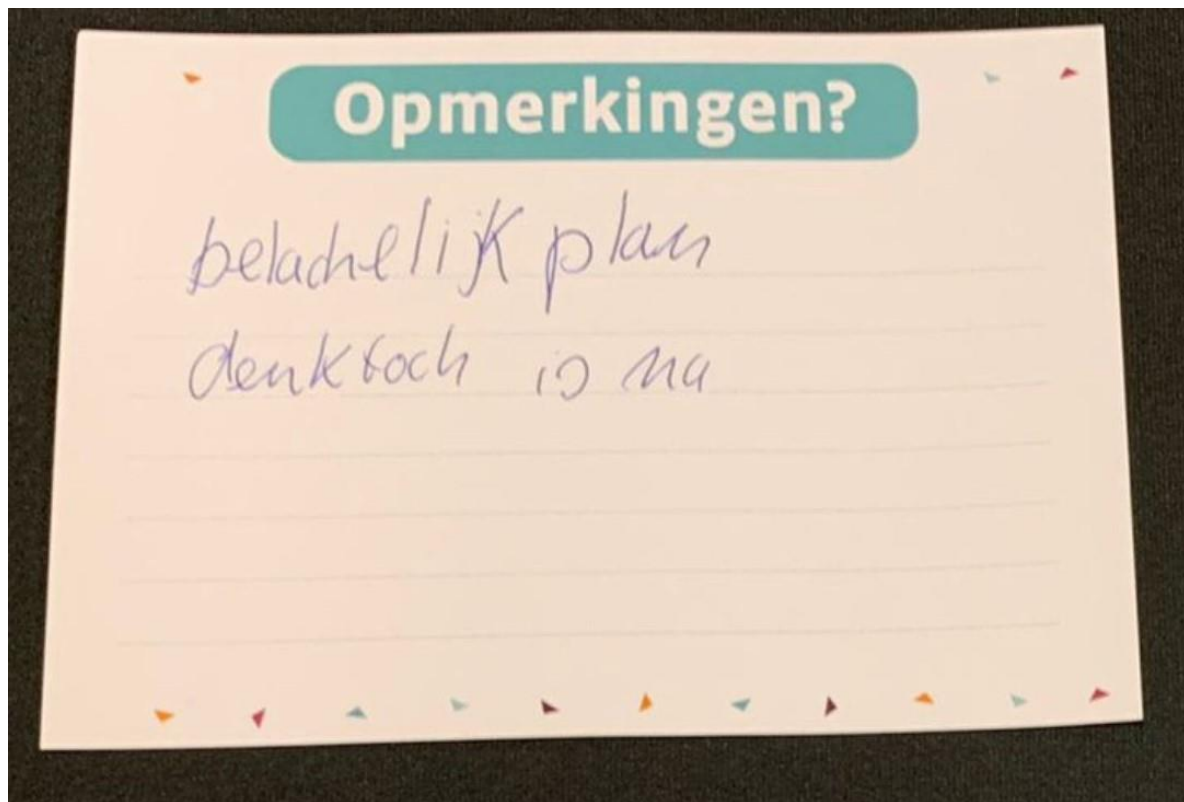
Bijlage 1



De presentatie van het plan vijf panelen.

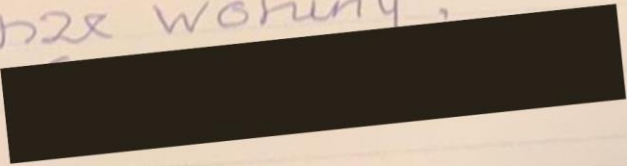
Bijlage 2

De handgeschreven reacties. In verband met de privacy zijn namen en adressen van schrijvers zwartgemaakt.



Opmerkingen?

Niet goed gekend
appartementen 3 hoog
voor onze woning.



Opmerkingen?

parkeren op straat kan niet !
past nooit ! te veel
met parkeren normjes bezig?
denk toch is na !
totaal niet logisch

Zorgen?

- Paardeem
- Doulte is de wyl
- Kinderoversteken Sonniuskeet
- ⇒ Paarden langs de weg

Zorgen?

Waarom Sonniuskeet
appartement 3hoog?

Terwijl hoek Ophovius
BASSILIUS v.B s&R 2hoog?

Zorgen?

- veel meer verkeer ivm meer huizen
- parkeerplaatsen niet genoeg
- huizen tegen Adrianus VI sloot aan
- ~~huizen~~ eengezinswoningen tot 9 meter → te hoog → privacy
- veel nadruk op groen + water, dit is minder belangrijk ivm Den Berg

Zorgen?

parkeerplaatsen  tegen de speeltuin en dierenweiden kan echt niet, moet echt anders.

Zorgen?

- parkeergelegenheden zijn er veels te weinig! Moet echt anders, niet uit gaan van de Straat maar aan de woningen, of ondergronds parkeerplaats.

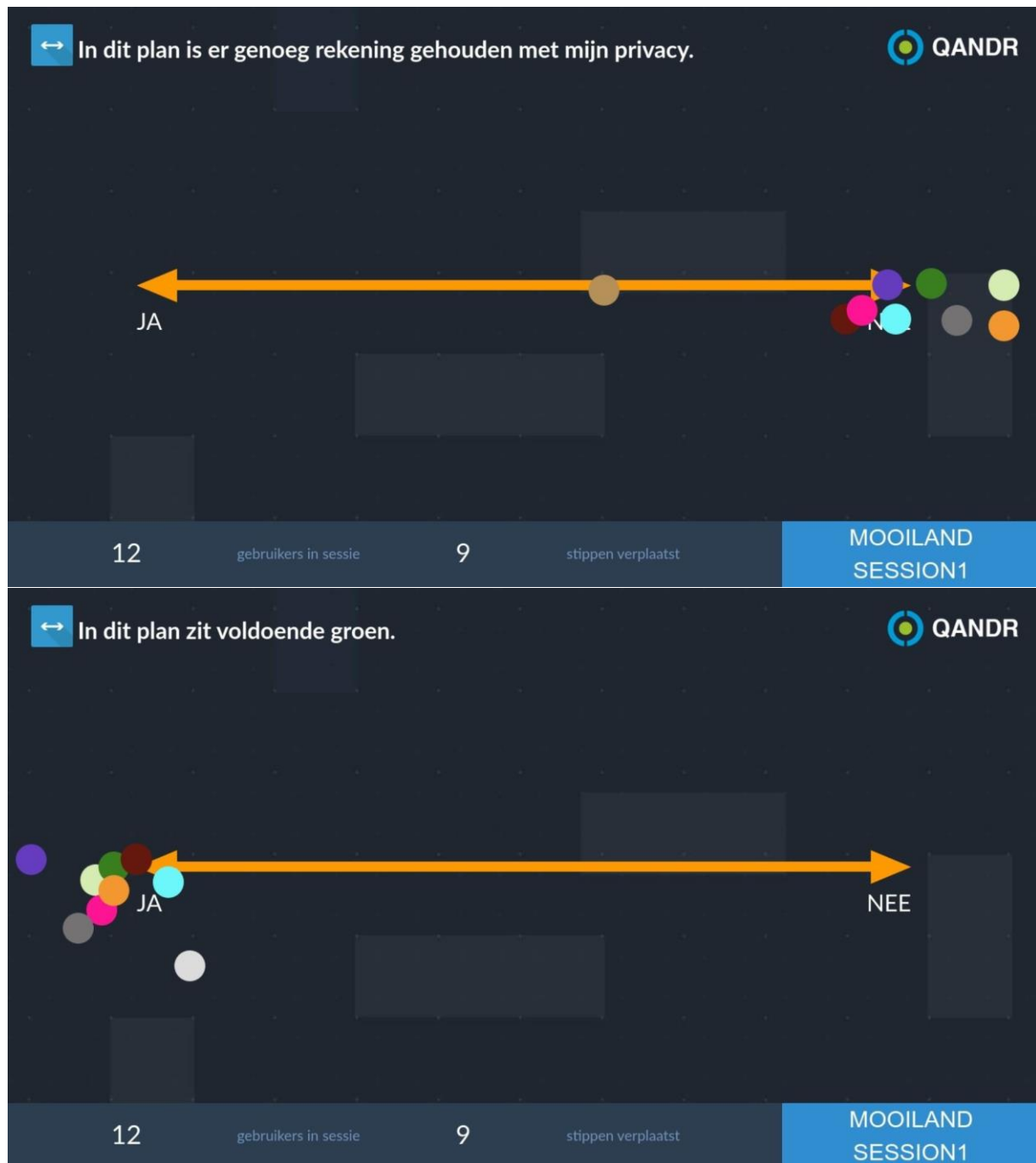
Zorgen?

- * Hoogte van bouw
- * parkeerplaatsen.
- * Veiligheid / Kinderen
- * Onze eigen woning
- Zonnepanelen vanwege schaduw en de privacy.

Bijlage 3

Met het programma Qandr konden deelnemers reageren op stellingen en vragen. Dit zijn de resultaten. Linksonder is steeds te zien hoeveel personen deelnamen.







De Leonardus van Veghelstraat vervalt en er komt een appartementenblok.
Goed idee?



13

gebruikers in sessie

10

stippen verplaatst

MOOILAND
SESSION1



Ik vind het belangrijk dat er maatregelen komen tegen hittestress.



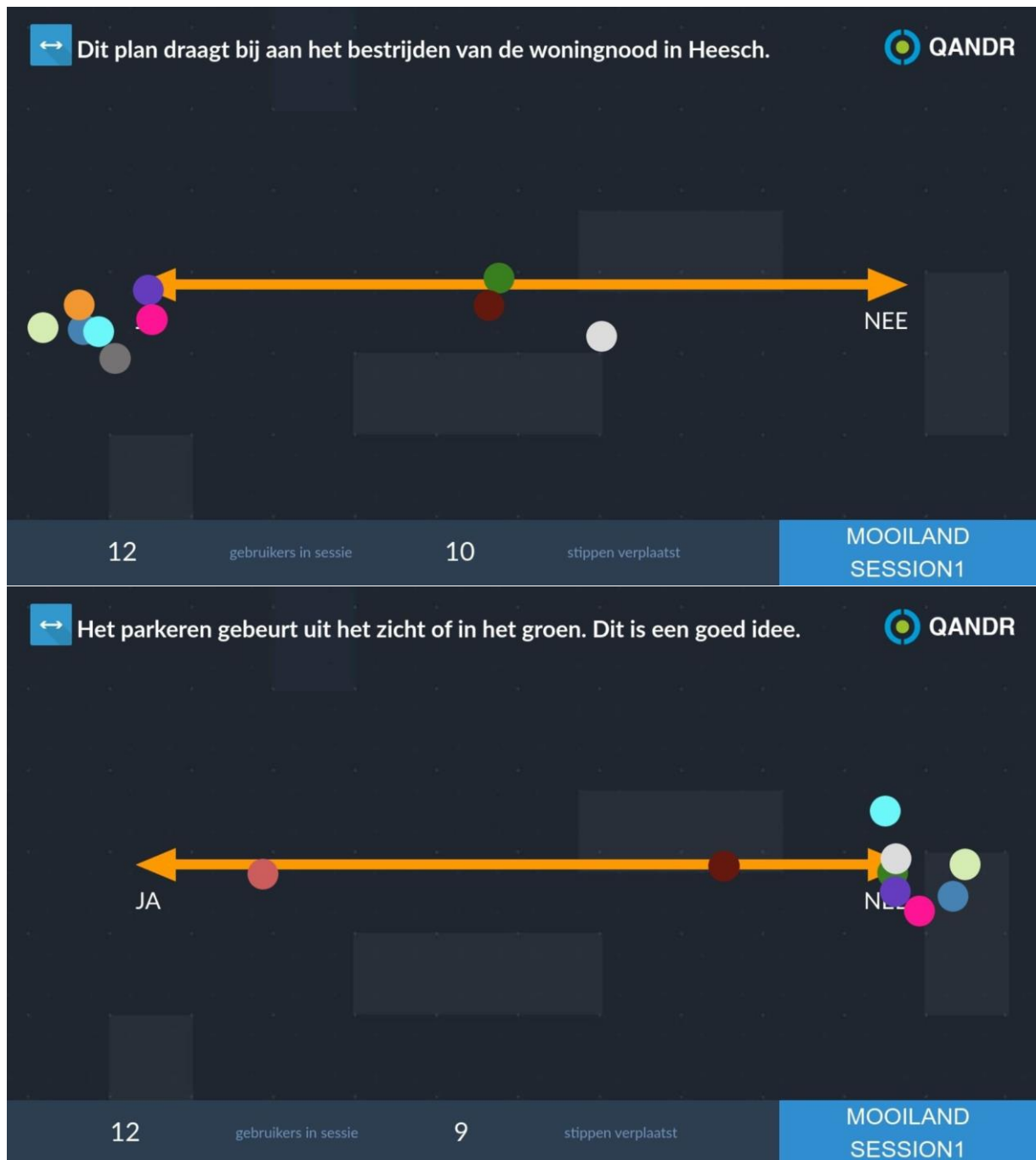
12

gebruikers in sessie

10

stippen verplaatst

MOOILAND
SESSION1





Welke voorzieningen in de wijk vindt U belangrijk?



QANDR

parkeren en laagbouw
parkeerplaatsen
sport veiligheid
verkeersdrukke
parkerenplaatsen
privacy parkeren ruimte
pakeren
veiligheid kinderen met o kindvriendelijk
laagbouw

12

gebruikers in sessie

22

woorden toegevoegd

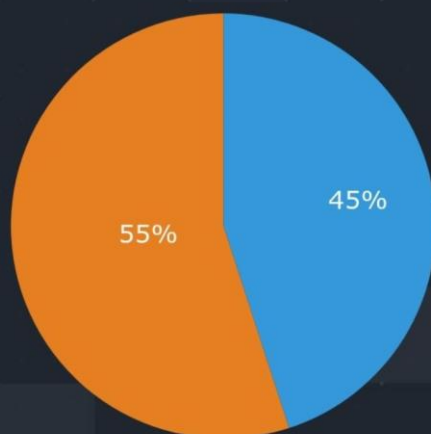
SESSION1



Wat is het belangrijkste in de wijk?



QANDR



45% Parkeren
0% Duurzaamheid
0% Groen
55% Privacy
0% Mooie woningen
0% Rust

11

gebruikers in sessie

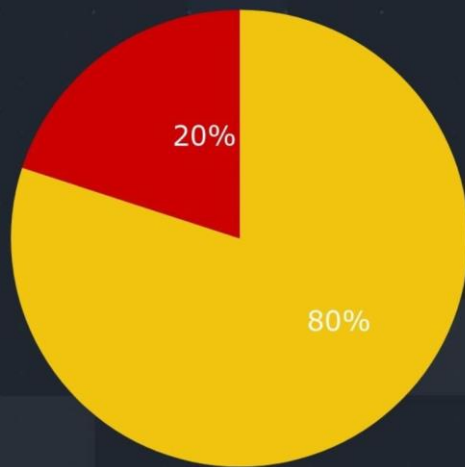
11

gebruikers geantwoord

MOOILAND
SESSION1



Waar zou u het liefst over willen meepraten?



- 0% De architectonische uitwerking van de huizen en appartementen
- 80% De verdere uitwerking van de groene openbare ruimte
- 0% Duurzaamheid van de woningen
- 0% Privacy
- 20% Iets anders
- 0% Niets

11

gebruikers in sessie

10

gebruikers geantwoord

MOOILAND
SESSION1



Dit wil ik nog kwijt over het plan:



dukte parkeren wijk op zondag
meer inspraak
verkeerssituatie
hou je aan je woord
rupsje nooitgenoeg mooiland in de prullenbak
behoud het vorige plan / laagbouw

11

gebruikers in sessie

11

woorden toegevoegd

SESSION1

Bijlage 4



Impressie van het plenaire deel. Aan het woord is een stedenbouwkundige van bureau SAB.

Bijlage 4

Impressie in 3D.