

NOTULEN OMGEVINGSDIALOOG

Ontwikkeling Hoekstraat 27 te Schaijk

Datum 18 februari 2022
Betreft Hoekstraat 27 te Schaijk
Ons kenmerk 191202

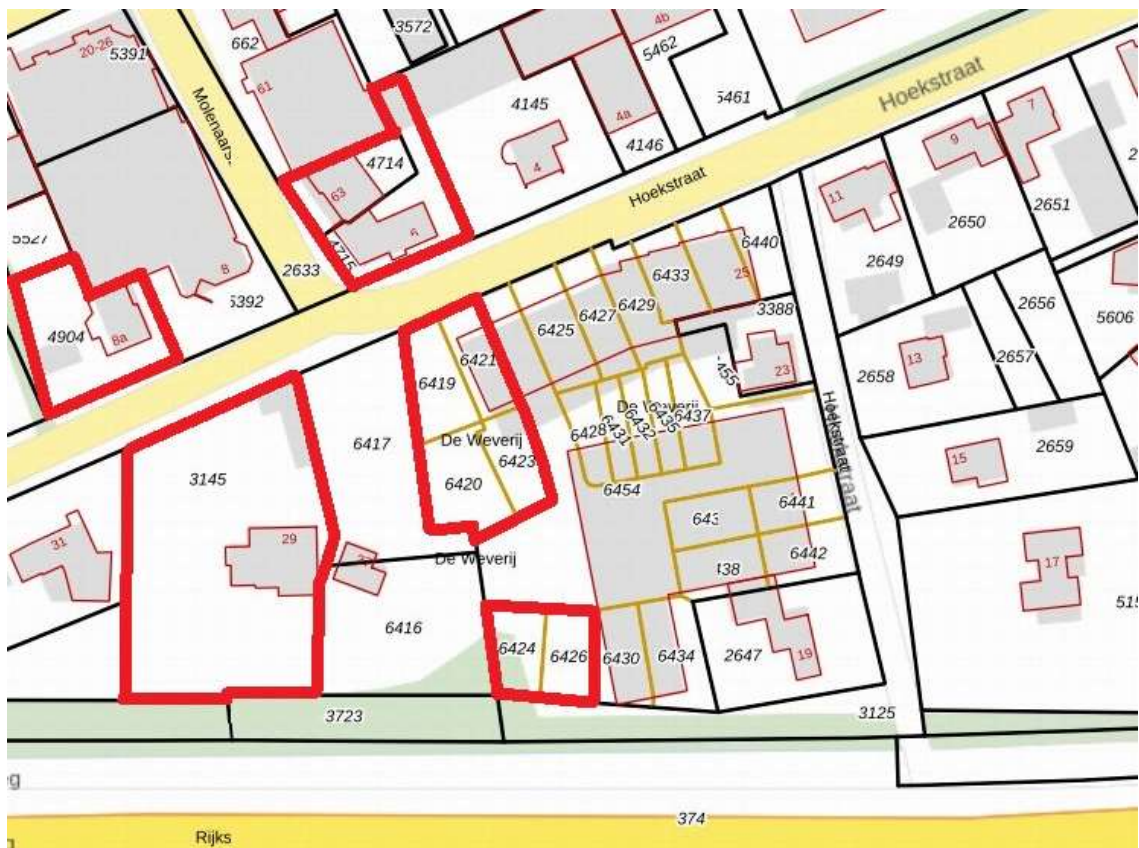
Contactpersoon
Telefoon
E-mail

Op 17 februari om 19:30 uur is in Keukencentrum Manders te Schaijk een bijeenkomst gehouden in het kader van de omgevingsdialoog met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Hoekstraat 27 te Schaijk.

Opdrachtgevers [REDACTED] zijn voornemens op bovengenoemde locatie drie vrijstaande levensloopbestendige bungalows te ontwikkelen. Het huidige bestemmingsplan laat dit niet toe. Hiertoe dienen de opdrachtgevers een bestemmingsplan in bij de gemeente, een positief principebesluit om mee te werken aan de ontwikkeling is reeds door de gemeente afgegeven.

De direct omwonenden hebben voor deze bijeenkomst een uitnodiging ontvangen. In de afbeelding hieronder is een overzicht hiervan te zien.

In het kader van de AVG zal de verslaglegging gebeuren op adres.



De volgende adressen zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog:

- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 7
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 8
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 9
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 10
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 22
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 23
- Hoekstraat 29
- Hoekstraat 8a
- Hoekstraat 6
- Molenaarstraat 63

De volgende adressen zijn aanwezig bij de omgevingsdialoog:

- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 9
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 7
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 23
- Hoekstraat 6
- Molenaarstraat 63
- Hoekstraat 29 (opdrachtgever)
- Willevenstraat 26 (opdrachtgever)

De volgende adressen hebben afgemeld:

- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 22
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 10
- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 8
- Hoekstraat 8a

De volgende adressen hebben niets laten weten:

- Bouwplan Versteegden Vastgoed, kavel 23

Alle genodigden (aanwezig/afgemeld/niets laten weten) ontvangen de presentatie en notulen per email of op hardcopy.

van Pawolar Vastgoedontwikkeling presenteert namens de opdrachtgevers de plannen via een PowerPointpresentatie welke als bijlage bij deze notulen is toegevoegd.

Hierna is er ruimte voor dialoog en vragen van de aanwezigen.

Kavel 23: Komen de woningen te staan op de plaats zoals weergegeven in de plattegrond in de presentatie?

Nee, niet exact, maar is een stedenbouwkundige indicatie. In het bestemmingsplan worden de bouwregels juridisch vastgelegd, bijvoorbeeld afstand tot de erfgrens en bebouwingspercentage. Ook wordt hierin de eis opgenomen voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kavel 23: Wordt het geluidsscherm doorgetrokken?

Zoals nu blijkt uit het akoestisch onderzoek valt de geluidslast in de beoogde woningen, met toestaan van een hogere grenswaarde, binnen de maximale norm zonder het toepassen van een geluidsscherm. De nieuwe bewoner kan hier zelf wel toe beslissen om de geluidswal door te trekken, maar dit is niet noodzakelijk voor de bouwvergunning.

Kavel 7: Is er ook over nagedacht om de openbare parkeerplaats op een andere plaats te situeren, bijvoorbeeld ten noorden van het openbaar gebied naast kavel 9?

Dit hebben we wel voorgesteld, echter de gemeente gaf aan dat dit niet gewenst is omdat het de indruk zou wekken dat dit niet openbare parkeerplaatsen zijn. Dit is de reden dat de openbare parkeerplaats voor de middelste kavel geplaatst wordt.

Kavel 23: Wanneer wordt er gestart met de bouw?

De huidige bewoonster van Hoekstraat 27 mag blijven wonen tot aan haar overlijden, tot die tijd wordt de middelste kavel niet ontwikkeld. Dit betekent concreet dat er op een later moment bouwverkeer door de wijk heen kan komen. Eventuele schade aan het wegdek f andere openbare voorzieningen dienen door de opdrachtgever voor hun rekening gerepareerd te worden.

In het najaar van 2022 zal, buiten onverwachte vertragingen om, het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. Hierna kunnen de omgevingsvergunningen voor de bouw ingediend worden en kan daarna worden begonnen met de bouw.

Hoekstraat 6: De Hoekstraat is erg recht getekend in de afbeelding van de presentatie. Dit komt niet overeen met de werkelijke situatie.

De tekening is een weergave van kadastrale grenzen, niet van de werkelijke situatie. De uitrit van de woning in het lint aan de Hoekstraat blijft dezelfde inrit houden als de bestaande woning, hier worden dus geen veranderingen in aangebracht.

Hoekstraat 6: Hoe gaan de ontwikkelaars om met de verkeersdruk? Wij vragen al jaren aandacht bij de gemeente om hier iets aan te doen, vooral het zware vrachtverkeer.

De toevoeging van de woningen zal niet significant leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Dit zal worden toegelicht in het bestemmingsplan.

De genoemde vermeende problematieken omtrent zwaar vrachtverkeer zijn voor deze ontwikkeling niet aan de orde, deze discussie zal met de gemeente gevoerd moeten worden.

Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog:

Aan de bewoners van dit pand,

Zoals u wellicht weet bestaat het voornemen door de [REDACTED] om het perceel aan de Hoekstraat 27 te Schaijk te ontwikkelen naar een kleinschalige woningbouwlocatie, als afronding van de naastgelegen ontwikkeling door Versteegden Vastgoed.

Op dit moment is er een principemedewerking verleend door de gemeente Maashorst en zijn de eerste stappen gezet om het bestemmingsplan te vervaardigen.

Uiteraard willen de ontwikkelaars voorafgaand aan het indienen van de stukken bij de gemeente het plan aan u, als direct omwonenden, presenteren.

Op donderdag 17 februari aanstaande wil ik, als adviseur van de ontwikkelaars, daarom een omgevingsdialoog houden. Deze zal om 19:30 uur plaatsvinden in de showroom van Keukencentrum Manders, Hoekstraat 5374 GB te Schaijk. Tijdens deze presentatie zet ik de plannen uiteen en is er ruime mogelijkheid tot dialoog en het stellen van vragen.

Graag hoor ik van u voor maandag 14 februari of u aanwezig zult zijn. U kunt dit doen door te mailen naar [REDACTED]. Indien u niet aanwezig bent en graag een verslag ontvangt van de presentatie kunt u dit ook via bovengenoemd mailadres kenbaar maken.

Met vriendelijke groet,

Namens de ontwikkelaars,

Pawolar Vastgoedontwikkeling

[REDACTED]

Planvoornemen Hoekstraat 27 te Schaijk

Drie vrijstaande levensloopbestendige bungalows
aan de Hoekstraat 27 te Schaijk

Omgevingsdialog 18 februari 2022
Keukencentrum Manders te Schaijk
19:30 uur



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Agenda

- Kennismaking
- Historie planlocatie
- Planvoornemen
- Procedure
- Vervolg/planning
- Vragen



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Kennismaking

- [REDACTED]
- Eigenaar van Pawolar Vastgoedontwikkeling
- Adviseur van initiatiefnemers



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Historie planlocatie

- Voornemen tot ontwikkeling door initiatiefnemers tegelijk met Versteegden Vastgoed in 2018
- Loskoppeling van het project in 2020 door privaatrechtelijke omstandigheden
- Stedenbouwkundig plan/principeakkoord gemeente in 2021
- Uitwerking plannen in 2022
- Omgevingsdialoog vandaag 17 februari 2022

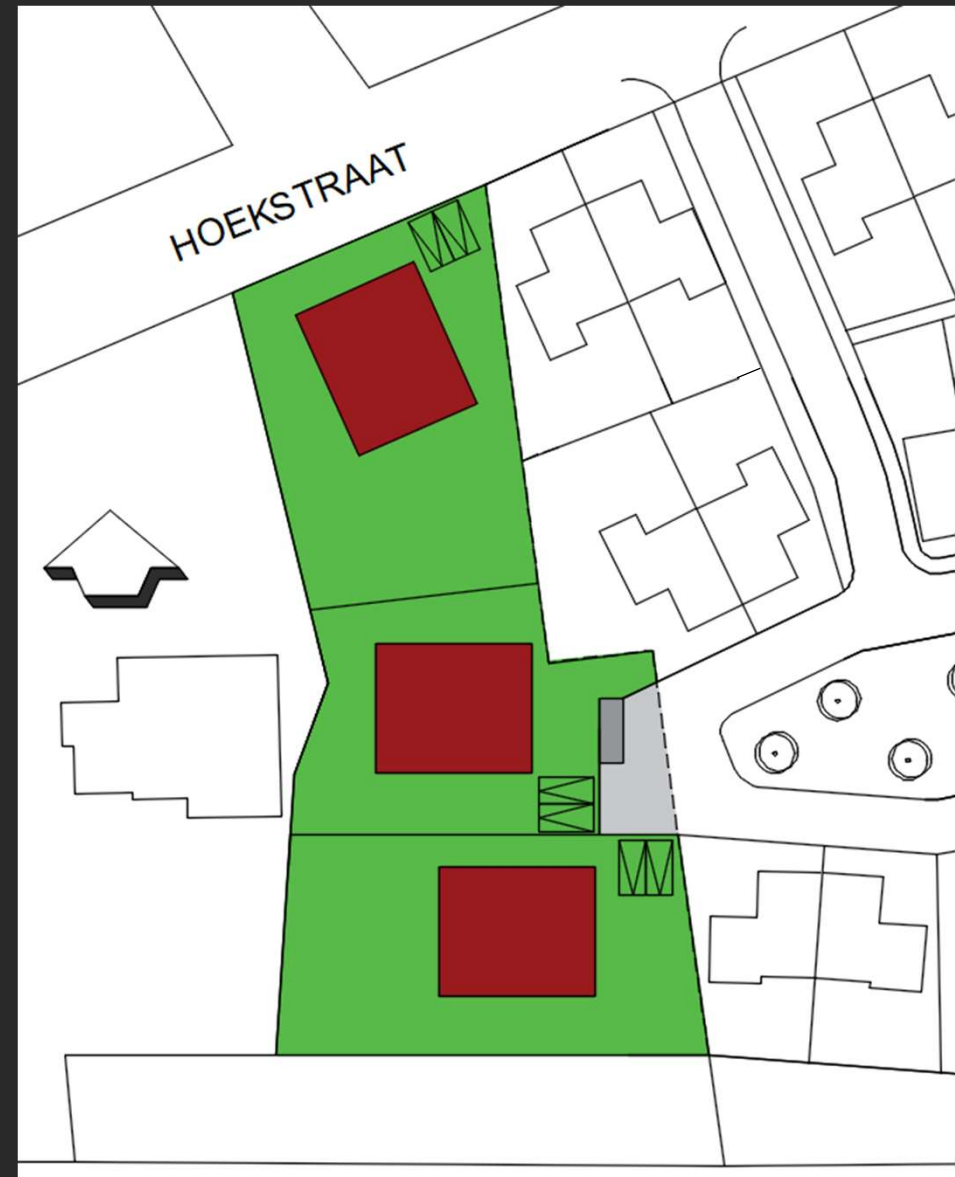


Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

- Drie levensloopbestendige bungalows
- De 2 zuidelijke woningen ontsluiten aan de Weverij, de noordelijke woning aan de Hoekstraat
- Inbreidingslocatie



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Planvoornemen

- Drie levensloopbestendige woningen op ruime kavels
- Afronding van het pleintje aan de Weverij
- Bebouwing maximaal 1 bouwlaag
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning
- 1 parkeerplaats op openbaar gebied



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner

Procedure

- In het kader van het afwijken van het bestemmingsplan is een planologische procedure noodzakelijk
- Deze procedure bestaat uit het maken van een nieuw bestemmingsplan
- In dit nieuw bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de omliggende woonbestemmingen
- Waar noodzakelijk worden ruimtelijke aspecten onderbouwd met een onderzoek (zoals bijvoorbeeld akoestiek, parkeren etc.)



Vervolg/planning

- Omgevingsdialoog omwonenden (vandaag)
- Concept bestemmingsplan maken inclusief benodigde onderzoeken
- Concept bestemmingsplan gaat 6 weken ter inzage
- Eventuele aanpassingen door mogelijke zienswijzen
- Definitief bestemmingsplan gaat 6 weken ter inzage
- Gemeenteraad behandelt het definitief bestemmingsplan
- Mogelijkheid tot beroep RvS



Vragen

Indien u een kopie van deze presentatie wilt ontvangen kunt u mailen naar: 



Pawolar Vastgoedontwikkeling

Ontwikkelen met oog voor de bewoner