VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG
Locatie Osseweg / Maasstraat Heesch

1. **Inleiding**

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van een appartementengebouw en een bouwkavel op de locatie Osseweg / Maasstraat te Heesch is met de omgeving een dialoog gevoerd. Er is op 20 oktober2023 een individueel gesprek gevoerd met

Daarnaast is er een informatiebijeenkomst gehouden op het kantoor van op 21 november 2023 waarbij de bewoners van de volgende adressen zijn uitgenodigd:

De informatiebijeenkomst is bezocht door bewoners van 12 van de 13 aangeschreven adressen. Alleen de bewoner van was niet aanwezig. Bij dit verslag is een presentielijst gevoegd waarop te zien is welke bewoners er zijn geweest.

Van de initiatiefnemers waren aanwezig: .

2. **Doel van de bijeenkomst/aanleiding bouwplan**

Tijdens de informatiebijeenkomst heeft uitleg gegeven over het doel van de bijeenkomst. Het is een voorlichtingsbijeenkomst in het kader van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en geen inspraakavond. Uiteraard mogen alle vragen worden gesteld. De formele inspraakmogelijkheden komen later tijdens de bestemmingsplanprocedure. Verder heeft toegelicht dat er een enorme vraag is naar betaalbare woningen en dat het beleid van de landelijke en Provinciale overheid is dat in eerste instantie naar inbreidingslocaties moet worden gekeken voordat uitbreidingslocaties in aanmerking komen. In Bernheze en met name in de kern Heesch is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Het College van B&W van de gemeente Bernheze heeft op 20 juli 2023 een principebesluit genomen dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden wil meewerken aan de realisatie van een appartementengebouw voor sociale huur en een bouwkavel voor een vrijstaande woning op het perceel aan de Osseweg / Maasstraat.

3. **Presentatie bouwplan**

heeft een presentatie gegeven van het plan dat is ontwikkeld voor de locatie.
Het plan bestaat uit een appartementengebouw met 24 driekamer appartementen bestemd voor de sociale huur en een bouwkavel voor een vrijstaande woning. BrabantWonen is de beoogde afnemer en verhuurder van de appartementen. De doelgroep zijn 1- en 2-persoonshuishoudens.

[redacted]

Het appartementengebouw krijgt 3 bouwlagen met op elke bouwlaag 8 appartementen. Alle appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon. Achter het gebouw komen 32 parkeerplaatsen en tegen de achtergrens van het perceel is een complex met 24 buitenbergingen geprojecteerd. Langs de toegangsweg naar het appartementengebouw komen nog eens 7 parkeerplaatsen en een opstelruimte voor de gemeenschappelijke vuilcontainers.
Het appartementengebouw wordt ontsloten op de Osseweg. Het fietspad zal ter plaatse van de aansluiting van de Osseweg worden verlegd zodat er tussen het fietspad en de Osseweg een opstelruimte ontstaat voor een auto zonder dat het fietsverkeer wordt gehinderd. De Osseweg zal ter plaatse van de aansluiting worden verbreed en er zal een middengeleider worden geplaats zodat het niet mogelijk is om vanaf de Osseweg linksaf te slaan naar het appartementengebouw. Dit om filevorming te voorkomen. Verkeer dat vanuit Heesch komt zal eerst moeten keren op de rotonde aan de andere zijde van het viaduct en kan vervolgens rechtsaf slaan naar het appartementengebouw.
Het appartementengebouw komt in een parkachtige setting te liggen met gras en bomen.
Het bouwkavel wordt ontsloten op de Maasstraat.

4. Planning

Het is in dit stadium niet mogelijk om een exacte planning te geven vanwege de vele onzekerheden. Het is de bedoeling om voor het appartementengebouw de uitgebreide WABO-procedure te volgen waarmee de wijziging van de bestemming gelijktijdig loopt met de aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens de procedure zijn er voor iedereen inspraak- en bezwaarmogelijkheden. De aanvraag zal vóór 1 januari 2024 worden ingediend en de geschatte proceduretijd is ongeveer 6 à 8 maanden zodat de omgevingsvergunning in de tweede helft 2023 onherroepelijk zou kunnen zijn. Mogelijk kan er dan eind 2024/begin 2025 worden gestart met de bouw en zal de oplevering in de eerste helft van 2026 kunnen plaatsvinden. De omwonenden zullen hierover tijdig worden geïnformeerd. Voor het bouwkavel zal een aparte procedure worden gevolgd die begin 2024 zal starten. De verwachting is dat de bestemmingswijziging dan begin 2025 onherroepelijk zal zijn.
Door omstandigheden is het altijd mogelijk dat de planning wijzigt.

5. Opmerkingen en vragen

Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben de aanwezigen onderstaande vragen gesteld en zorgpunten geuit:

a. Voor de bewoners van de woningen aan [redacted] is het nu al lastig om met de auto op [redacted] te komen. Wordt dat niet nog lastiger als de ontsluiting van het appartementengebouw straks is gerealiseerd?
   Reactie: de verwachting is dat dit geen problemen geeft. Voor de ontsluiting is een advies gemaakt door een deskundig verkeerskundig bureau en dit advies is voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeente Bernheze.
b. [redacted]
c. Geeft het appartementengebouw schaduwwerking voor de zonnepanelen van de woningen aan de [redacted]?

[redacted]

Reactie: voor 99% zeker zal dat niet het geval zijn, maar er zal een zonnestudie worden gemaakt om dit in beeld te brengen. Zodra de studie gereed is zal die worden besproken met de bewoners van [redacted]

d. Wordt er een erfafscheiding gemaakt rondom het perceel en krijgen de omwonenden daar inspraak in?
Reactie: er zal een nette erfafscheiding worden gemaakt in de vorm van een gaashekwerk.

e. Wordt het huis op het bouwkavel gebouwd zoals het nu is getekend?
Reactie: nee, er is nu een fictieve woning getekend op het bouwkavel. De koper van dit kavel zal te zijner tijd zelf een ontwerp laten maken.

f. Is het voor de bewoners van [redacted] mogelijk om een stukje grond aan de achterzijde te kopen? De bewoners van [redacted] willen geen grond bij kopen.
Reactie: dit zal worden bekeken en hier wordt op terug gekomen.

g. Wie gaat het groen rondom het appartementengebouw bijhouden?
Reactie: vooralsnog zal de eigenaar van het appartementengebouw [redacted] *dat moeten doen. Zij willen dit nog bespreekbaar maken bij de gemeente.*

h. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er getekend?
Reactie: er zijn 39 parkeerplaatsen getekend, waarvan 32 achter het appartementengebouw en 7 langs de toegangsweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat het autobezit van bewoners van sociale huurappartementen gemiddeld rond de 60% ligt.

i. Is onderzocht of het geluid van de snelweg dat over de geluidswal komt via de gevel van het appartementengebouw terugkaatst naar de woningen aan de [redacted]?
Reactie: er is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevel van het appartementengebouw te bepalen maar er is niet onderzocht of het geluid terugkaatst. Het is de vraag of dit überhaupt te onderzoeken is. Dit zal worden nagegaan. Voor de bestemmingswijziging is dat in ieder geval niet nodig. Inmiddels is een akoestisch adviseur geraadpleegd en die geeft aan dat het effect van het terugkaatsen van het geluid van de snelweg verwaarloosbaar is gezien de afstand van de snelweg tot het appartementengebouw en de relatief geringe oppervlakte van de kopgevel van het appartementengebouw.

j. Kan er een trillingsonderzoek worden uitgevoerd voordat er wordt gebouwd?
Reactie: dat is niet mogelijk omdat er geen trillingen zijn als er niet wordt gebouwd. Voorafgaand aan de bouw zal een bouwkundige opname worden gemaakt van de omliggende woningen om eventuele schade die door de bouwwerkzaamheden wordt veroorzaakt te kunnen vaststellen. Omdat er niet geheid hoeft te worden zullen er geen trillingsgevoelige werkzaamheden plaatsvinden zodat de kans op schade zeer minimaal is.

k. Bij het gezondsheidscentrum aan de [redacted] zijn problemen met geluidsoverlast van de warmtepompen. Wat voor warmtepompen worden hier toegepast en bestaat dat risico hier ook?
Reactie: er worden individuele lucht-/waterwarmtepompen toegepast met buitenunits die op het dak worden geplaatst. Er zijn inmiddels wettelijke normen waaraan het geluid van de buitenunits moet voldoen. De huidige buitenunits maken heel weinig geluid en als de norm zou worden overschreden dan moeten de units worden ingepakt zodat ze alsnog voldoen.

l. Bestaat de kans dat er nog meer appartementen worden toegevoegd?
Reactie: nee, het blijven in totaal 24 appartementen.

6. Impressie

Onderstaand de situatietekening het appartementengebouw en het bouwkavel.



Onderstaand een impressie van het appartementengebouw en het bouwkavel.



[redacted]

7. Verspreiding en contact

Dit verslag wordt verspreid onder alle omwonenden die waren uitgenodigd om de informatiebijeenkomsten te bezoeken.

Indien er naar aanleiding van dit verslag nog vragen zijn dan kunnen die bij voorkeur per e-mail worden gesteld op het e-mailadres [redacted] Graag in de onderwerpregel vermelden dat het gaat over 'Ontwikkeling Osseweg/Maasstraat'.
Het is eventueel ook mogelijk om te bellen op telefoonnummer [redacted]

Bijlage: presentielijst

