VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Locatie Sint Servatiusstraat / Balledonk Heeswijk-Dinther

1. Inleiding

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van een appartementengebouw op de hoek van de Sint Servatiusstraat/Balledonk te Heeswijk-Dinther is met de omgeving een dialoog gevoerd.

De eigenaren van de volgende adressen zijn uitgenodigd om een afspraak te maken voor een toelichting van het plan:

- Woningen aan de Balledonk 34, 36, 38 en 40
- Jumbo Supermarkt aan de Sint Servatiusstraat 39
- Het bestuur van VvE Balledonk 27 t/m 36 en Hoofdstraat 1a t/m 1f
- Het bestuur van VvE Jonker Speelmanstraat 16 t/m 50
- Het bestuur van VvE Raadhuisplaza 2 t/m 22
- Het bestuur van VvE Sint Servatiusstraat 54
- Pand Sint Servatiusstraat 56 t/m 58
- Het bestuur van VvE De Doorgang en Sint Servatiusstraat 52 en 52a

Met uitzondering van eigenaren van woningen aan de Balledonk 38 en 40 hebben alle aangeschreven eigenaren gereageerd en hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met deze eigenaren.

De volgende gesprekken hebben plaatsgevonden:

- Op 7 oktober 2024 met [redacted] woonachtig aan Balledonk 34 en haar zoon [redacted]
- Op 7 oktober 2024 met [redacted] respectievelijk bedrijfsleider en assistent bedrijfsleider van de Jumbo Supermarkt.
- Op 16 oktober 2024 met [redacted] voorzitter van VvE Raadhuisplaza. De heer [redacted] heeft aangegeven dat hij de overige eigenaren / bewoners zal informeren en dat het niet nodig is om die aparte uit te nodigen.
- Op 21 oktober 2024 met [redacted] respectievelijk secretaris en voorzitter van VvE Balledonk 27 t/m 36 en Hoofdstraat 1a t/m 1f en op 25 november 2024 met [redacted] allen lid van deze VvE.
- Op 23 oktober 2024 met [redacted] contactpersonen van VvE Jonker Speelmanstraat 16 t/m 50. De heren [redacted] hebben aangegeven dat zij de overige eigenaren zullen informeren en dat ze het laten weten als de overige eigenaren behoefte hebben aan persoonlijke uitleg.
- Op 24 oktober 2024 met [redacted] voorzitter van VvE Sint Servatiusstraat 54, en [redacted] lid van deze VvE. [redacted] heeft aangegeven dat hij de overige eigenaren zal informeren en dat hij het laat weten als de overige eigenaren behoefte hebben aan persoonlijke uitleg.
- Op 24 oktober 2024 (telefonisch) met [redacted] eigenaar van het pand Sint Servatiusstraat 56-58 en op 5 oktober 2024 telefonisch en via Whatsapp.

- Op 24 oktober 2024 met mevrouw [redacted] contactpersoon van VvE De Doorgang en VvE De Doorgang 3 en 7 en Sint Servatiusstraat 52 en 52a. Mevrouw [redacted] heeft aangegeven dat zij de overige eigenaren zal informeren en dat zij het laat weten als de overige eigenaren behoefte hebben aan persoonlijke uitleg.
- Op 25 oktober 2024 met [redacted] woonachtig aan Balledonk 36.

De gesprekken zijn vanuit de initiatiefnemers gevoerd door [redacted] van Muller Bouw.

2. Doel van de gesprekken/aanleiding bouwplan

Tijdens de gesprekken is uitleg gegeven over het doel van de gesprekken. Het is een informatief gesprek in het kader van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan en geen inspraakmogelijkheid. Uiteraard mogen alle opmerkingen worden gemaakt en vragen worden gesteld. De formele inspraakmogelijkheid komen later tijdens de ruimtelijke procedure (BOPA). Verder is 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 Heeswijk-Dinther is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Het College van B&W van de gemeente Bernheze heeft op 19 maart 2024 een principebesluit genomen dat de gemeente onder voorwaarden wil meewerken aan de realisatie van een appartementengebouw voor sociale huur op het perceel aan de Sint Servatiusstraat / Balledonk.

3. Presentatie bouwplan

Er is een korte presentatie gegeven van het plan dat is ontwikkeld voor de locatie.
Het plan bestaat uit een appartementengebouw met 27 driekamer appartementen bestemd voor de sociale huur. Woningcorporatie Joost Wonen is de beoogde afnemer en verhuurder van de appartementen. De doelgroep zijn senioren met een zorgvraag of die in de toekomst een zorgvraag kunnen krijgen. De woningcorporatie heeft aangegeven dat dit project de kans biedt om senioren uit Heeswijk-Dinther die nu nog in een eengezinswoning wonen een goed alternatief te bieden en op die manier de doorstroom op gang te brengen en sociale huurwoningen vrij te maken voor starters en gezinnen.
Het appartementengebouw krijgt 4 bouwlagen met 7 appartementen en een gezamenlijke berging en containerruimte op de begane grond en op de drie verdiepingen elk 8 appartementen. Alle appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van een terras of balkon. Achter het gebouw komen 10 parkeerplaatsen en een parkeerdrukonderzoek heeft uitgewezen dat de resterende parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het openbaar gebied. Het parkeerbeleid van de gemeente laat dit ook toe. Uit onderzoek is gebleken dat in gebouwen met sociale huurappartementen gemiddeld 60% van de bewoners een auto heeft.
Op het terrein staan 2 monumentale bomen die moeten worden gehandhaafd. Een door een deskundige uitgevoerde boom effect analyse heeft aangetoond dat het bouwplan geen belemmering vormt voor deze bomen.

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 een zogenaamde BOPA-procedure te volgen. De wijziging van de bestemming zal in dat geval gelijktijdig lopen met de aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens de procedure zijn er voor iedereen inspraak- en bezwaar-mogelijkheden. Het is de bedoeling om de aanvraag zo spoedig mogelijk, als het kan nog dit jaar, in te dienen en de geschatte proceduretijd is ongeveer 6 tot 8 maanden zodat de omgevingsvergunning in de tweede helft 2025 onherroepelijk zou kunnen zijn. Mogelijk kan er dan eind 2025/begin 2026 worden gestart met de bouw en zal de oplevering in de eerste helft van 2027 kunnen plaatsvinden. De omwonenden zullen hierover tijdig worden geïnformeerd.
Door omstandigheden is het altijd mogelijk dat de planning wijzigt.

5. Opmerkingen en vragen

Tijdens de gesprekken hebben de aanwezigen onderstaande vragen gesteld, opmerkingen gemaakt en zorgpunten geuit:

a. Enerzijds is fijn dat er iets gebouwd wordt op de locatie want nu is het ook maar een rommeltje, maar anderzijds is het jammer dat het een appartementengebouw is van 4 bouwlagen.
Reactie: 4 bouwlagen zijn noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. De gemeente gaat hier ook mee akkoord. Daarnaast is het voor de woningcorporatie noodzakelijk om minimaal 25 appartementen in een gebouw te hebben omdat anders de service- en beheerskosten te hoog worden.

b. De voorkeur gaat uit naar koopappartementen. Als het huurappartementen worden dan daalt de waarde van de omliggende woningen en het is onduidelijk wat voor mensen er komen te wonen. De voorkeur gaat uit naar mensen uit Heeswijk-Dinther, maar Joost Wonen verhuurt ook aan mensen uit Den Bosch.
Reactie: na het wijzigen van de bestemming is het mogelijk om een planschadeverzoek in te dienen als men van mening is dat de waarde van de woning is gedaald. Het staat vast dat het sociale huurwoningen worden, dat kan niet meer worden gewijzigd. De woningcorporatie heeft de intentie uitgesproken om ouderen uit Heeswijk-Dinther te huisvesten in het nieuwe appartementengebouw en op die manier eengezinswoningen vrij te krijgen voor starters en gezinnen.

c. Het zou fijn zijn als de kruising van de Balledonk naar de laad- en losplaats van de Jumbo zou kunnen worden aangepast. Vrachtwagens moeten daar achteruit insteken omdat het een doodlopende weg is en daarbij wordt regelmatig schade veroorzaakt.
Reactie: dit valt buiten de scope van ons plan, maar we nemen het op in het verslag zodat de gemeente hier kennis van kan nemen.

d. Hoe kan er voor worden gezorgd dat klanten van de Jumbo niet op het terrein achter het appartementengebouw gaan parkeren?
Reactie: bekeken zal worden om een bordje te plaatsen waaruit blijkt dat het eigen terrein is. Als dit voortdurend een probleem wordt dan kan de woningcorporatie besluiten om een slagboom te plaatsen.

e. Het pad tussen de Jumbo en het nieuwe appartementengebouw is eigendom van Jumbo. Het pad maakt onderdeel uit van de vluchtroute van Jumbo.
Reactie: hier zal rekening mee worden gehouden.

f. Is het nodig om tijdens de bouwactiviteiten wegen af te sluiten?
Reactie: nee, dat is niet nodig omdat er voldoende bouwterrein is.

g. Heeft het bouwplan invloed om de bezonning van het appartementengebouw op de hoek van de Hoofdstraat / Balledonk?
Reactie: gezien de afstand tussen beide gebouwen verwachten wij dat het nieuwe appartementengebouw in het grootste deel van het jaar geen invloed heeft op de bezonning. Mogelijk wel in de winter als de zon heel laag staat. Er zal een zonnestudie worden gemaakt om dit inzichtelijk te maken. Is inmiddels gebeurd en zonnestudie is toegezonden aan de bestuurders van de VvE van het genoemde appartementengebouw.

h. Wat zijn de afstanden tussen het appartementengebouw en de woningen en het bestaande appartementengebouw aan de Balledonk?
Reactie: dit zal inzichtelijk worden gemaakt. Is gebeurd in de in dit verslag opgenomen situatietekening.

i. Hoe hoog wordt het nieuwe appartementengebouw?
Reactie: ongeveer 12,50 meter hoog.

j. Wanneer kan in het gunstigste geval worden gestart met de bouw?
Reactie: Eind 2025/ begin 2026 en de geschatte bouwtijd is 12 tot 14 maanden.

k. Vier bouwlagen is erg veel op die plek, hoe hoog is het nieuwe appartementengebouw ten opzichte van het tegenover gelegen appartementengebouw?
Reactie: Vier bouwlagen is noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. De gemeente gaat hier ook mee akkoord. Het nieuwe appartementengebouw wordt circa 3 meter hoger dan het tegenovergelegen appartementengebouw.

l. Het ontwerp van de kopgevel aan de zijde van de Balledonk is niet aantrekkelijk en is typisch sociale woningbouw. Wellicht kan dit worden opgelost met aanplanten van groen aan de achterzijde? Hoe meer groen hoe beter.
Reactie: samen met de architect zal worden bekeken wat we hier aan kunnen doen.

m. Het laden en lossen van vrachtwagens van Jumbo zorgt er regelmatig (1 keer per maand) voor dat de Balledonk wordt geblokkeerd.
Reactie: het bouwplan verandert hier niets aan, de laad- en losplaats van Jumbo blijft volledig intact.

n. Een gebouw van 4 bouwlagen past niet in het dorpse karakter van Heeswijk-Dinther. Dit heeft invloed op de bezonning van het plein (Raadhuisplaza).
Reactie: 4 bouwlagen zijn noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. De gemeente gaat hier ook mee akkoord. De bezonningsstudie wijst uit dat het gebouw geen schaduwwerking geeft op het plein (Raadhuisplaza).

o. Het zou een voorwaarde moeten zijn dat de appartementen straks worden verhuurd aan inwoners van Heeswijk-Dinther.
Reactie: wij kunnen daar geen garantie op geven maar de woningcorporatie heeft de intentie uitgesproken om ouderen uit Heeswijk-Dinther te huisvesten in het nieuwe appartementengebouw en op die manier eengezinswoningen vrij te krijgen voor starters en gezinnen. Wij zullen de wens nadrukkelijk meenemen in onze gesprekken met de woningcorporatie.

p. Op de tekening staat dat het zorgappartementen worden, klopt dat?

Reactie: het worden gewone sociale huurwoningen, maar het is de bedoeling van de woningcorporatie om de woningen toe te wijzen aan senioren met een huidige of toekomstige zorgvraag.

q. Het is fijn dat er iets wordt gebouwd want nu is het ook maar een rommeltje en wordt er geen enkel onderhoud gepleegd aan het groen?

r. Hoe wordt de groenstrook langs de Balledonk straks ingericht?
Reactie: waarschijnlijk blijft dat gras, maar het is aan de gemeente om dat te bepalen aangezien de gemeente eigenaar blijft van deze groenstrook. Het is nog niet duidelijk wie eigenaar wordt van de groenstrook aan de Sint Servatiusstraat.

s. Gaan de bewoners van het nieuwe appartementengebouw of de bezoekers straks parkeren op de parkeerplaatsen aan de Balledonk die voor het bestaande appartementengebouw liggen?
Reactie: die kans bestaat want de parkeerplaatsen zijn openbaar, maar aangezien de entree van de appartementen aan de achterzijde ligt is het waarschijnlijker dat bewoners en bezoekers ook aan die zijde parkeren.

t. Kunnen jullie de parkeerplaatsen aan de Balledonk die tegen het appartementengebouw liggen aankopen zodat die onderdeel uitmaken van het eigen terrein van het appartementengebouw?
Reactie: dat zouden wij graag willen, maar er moet nog met de gemeente worden besproken welk perceelsgedeelte wij precies van hen kunnen aankopen.

u. Komt er een afscheiding tussen de parkeerplaatsen op het terrein van het nieuwe appartementengebouw en het pad naast de Jumbo?
Reactie: ja, hier komt nog een lage of halfhoge afscheiding.

v. Wordt er voorafgaand aan de bouw een opnamerapport gemaakt van de omliggende gebouwen zodat eventuele schade achteraf is vast te stellen?
Reactie: ja, er zal een opnamerapport worden gemaakt. Gezien de werkzaamheden die wij uitvoeren verwachten wij geen enkele schade.

w. Wanneer gaat het plan in procedure?
Reactie: de verwachting is in Q1-2025. Omdat de omgevingsvergunning en wijziging bestemming in één procedure zitten kunnen er kunnen pas zienswijzen worden ingediend als de voorlopige beschikking is afgegeven. Het is nu niet te zeggen wanneer dat zal zijn.

x. Wordt het gevelmetselwerk uitgevoerd in een donkere gevelsteen zoals nu op het ontwerp is aangegeven?
Reactie: de keuze van de gevelsteen laten wij altijd over aan de architect. De gebruikte kleur op het voorlopig ontwerp geeft wel richting maar is niet definitief. Wij vinden het zelf ook belangrijk dat er een mooie en passende gevelsteen wordt gekozen.

y. Waarom is het appartementengebouw 4 bouwlagen hoog? Ik kan er nu niet overheen kijken en de nieuwe bewoners hebben inkijk in mijn appartement.
Reactie: Het appartementengebouw waarin u woont heeft een commerciële plint die een hogere verdiepingshoogte heeft dan een woonlaag. Dat betekent dat het nieuwe appartementengebouw circa 1,50 à 2,00 meter hoger is. Over 4 bouwlagen kun je niet heen kijken, maar over 3 bouwlagen ook niet. Gezien de afstand van minimaal 25 meter van de voorgevel van het gebouw waarin u woont tot de rand van de balkons van het nieuwe appartementengebouw zal er slechts beperkt sprake zijn van inkijk.

6. Impressie

Onderstaand de situatietekening het appartementengebouw.



Onderstaand de geveltekeningen van het voorlopig ontwerp van het appartementengebouw.





Aan de situatie en geveltekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Tijdens de verdere ontwikkeling kunnen er nog zaken wijzigen.

7. Verspreiding en contact

Dit verslag wordt verspreid onder alle eigenaren van de omliggende woningen en panden die waren uitgenodigd om een afspraak te maken voor een persoonlijke toelichting en aan de contactpersonen van de VvE's van de omliggende appartementengebouwen.

Indien er naar aanleiding van dit verslag nog vragen zijn dan kunnen die bij voorkeur per e-mail worden gesteld op het e-mailadres algemeen@mullerbouw.nl Graag in de onderwerpregel vermelden dat het gaat over 'Ontwikkeling Sint Servatiusstraat Heeswijk-Dinther'.
Het is eventueel ook mogelijk om te bellen op telefoonnummer (0412) 63 88 55.