Verslag omgevingsdialoog wijziging omgevingsplan "De kommen van Bernheze". Locaties Heuvelstraat 4 t/m 14 te Nistelrode.

De omgevingsdialoog is onderdeel van de BOPA-procedure, waaronder de aanvraag omgevingsvergunning, die nodig is om de 6 woningen Heuvelstraat 4 t/m 14 te vervangen voor 18 nieuwe appartementen.

Achtergrond
Mooiland wil het omgevingsplan "De kommen van Bernheze" voor de bovenstaande locaties aanpassen om de bouw van 18 sociale huurappartementen mogelijk te maken. Mooiland heeft de opgave om meer sociale huurwoningen te bouwen. Er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen en locaties waar deze gerealiseerd kunnen worden.

Het appartementengebouw bestaat uit driebouwlagen met elk 6 appartementen. De appartementen zijn bereikbaar via een centrale ruimte met trappenhuis en lift. Via de centrale ruimte en een galerij, zijn de appartementen aan de achterzijde toegankelijk. De woonkamer van de appartementen ligt aan de voorzijde van het gebouw en kijkt uit op de Heuvelstraat. De appartementen worden gebouwd voor de sociale huur. Er is geen specifieke doelgroep voor de verhuur/er is geen verhuurlabel. De woning zijn voor iedereen met de juiste urgentie beschikbaar.

De huurders van de 6 bestaande woningen zijn geïnformeerd over het plan 11 april 2022. Het sociaal plan voor deze huurders is in uitvoering.: Vijf van de zes van de huurders zijn akkoord met het sociaal plan en we moeten nog drie huurders verhuizen. De vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd tot dat er gesloopt en gebouwd kan worden.

De keuze van Mooiland voor sloop en het bouwen van 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 en mede daardoor betaalbare woningen;
- De kwaliteit van de bestaande woningen en de complexiteit om ze te renoveren tot toekomstbestendige woningen.

De omgevingsdialoog
Waarom een omgevingsdialoog?
Bij de omgevingsdialoog staat centraal om de omgeving (bewoners, gemeente, bedrijven, etc) te informeren over het plan en op te halen wat zij van het plan vinden. Mooiland organiseert voor de sloop- en nieuwbouwprojecten twee momenten voor een dialoog. Bij de eerste dialoog wordt het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd. Het stedenbouwkundig ontwerp geeft inzicht in de hoogtes, de bouwvolumes en de bouwvlakken van het plan. Hierna volgt de tweede dialoog met de presentatie van het voorlopig ontwerp van de architect. Hierbij wordt inzichtgegeven in de materialen, de gevelopeningen en de detaillering.

Omgevingsdialoog voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
Datum omgevingsdialoog: maandag 7 maart 2024
Locatie: De Hoefslag, de Wan 1a, in Nistelrode
Presentatievorm: Inloop (18:30 – 20:30 uur)
Uitnodiging: nieuwsbrief 5, 22 februari 2024
Genodigden: omwonenden van plangebied (zie lijst bijlage)

Aanwezigen:
- Er zijn 12 omwonenden naar de inloopbijeenkomst gekomen (lijst van specifieke gegevens is in bezit van Mooiland)
- Medewerkers Mooiland (Top Rotteveel, Jordi Vreede, Monique Dilling, Kitty van Buul, Sjoukje Holthuis, Mariska Zwiers)
- Afvaardiging van de Koepel, Johanna van Mun

Planpresentatie en gedeelde informatie:

a. Projectstand en prognose planning sloop- uitvoering
b. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (situatietekeningen, plattegronden, bouwvlakken, volumes, doorsneden en 3d tekeningen)
c. Informatie over de BOPA-procedure

Reactie omgeving op het plan:

- Vragen, opmerkingen en zorgen zijn opgehaald en vastgelegd
- In aanvulling op de aangegeven zorgen zijn een tweetal huisbezoeken ingepland.

De inloop

Doormiddel van presentatieborden heeft Mooiland het plan gepresenteerd en is informatie over het plan gedeeld. Medewerkers van Mooiland gaven uitleg over het plan en beantwoorden de vragen van de omwonenden. De vragen, opmerkingen en/of zorgen hebben omwonenden ook opgeschreven. Zie bijlage foto's van de kaartjes.

Hoe verliep de omgevingsdialoog?

De sfeer is door Mooiland over het algemeen als prettig ervaren. De meeste bezoekers stonden positief tegenover de plannen. De gedeelde zorgen hadden betrekking op de borging van privacy, hoe de erfgrenzen netjes worden gemaakt, welke mensen er komen te wonen, of er voldoende ruimte is om te parkeren en dat de verkeersveiligheid wordt geborgd. Daarnaast werd aangegeven dat men het jammer vond dat de gemeente niet aanwezig was. Zorgen over de verkeersveiligheid en het bestaande parkeren hadden dan direct aangestipt kunnen worden.

De vragen en zorgen die voor de gemeente zijn (buiten het plangebied Mooiland) worden door Mooiland aan de gemeente doorgegeven.

Terugkoppeling planpresentatie

Doormiddel van een nieuwsbrief koppelt Mooiland de resultaten van de dialoog terug aan de omgeving. Mooiland analyseert intern de vragen en zorgen en geven op hoofdlijn (de thema's) de terugkoppeling.

De samenvatting van de vragen en zorgen in vijf hoofdthema's:

- Parkeren en verkeersveiligheid
- Erfgrenzen en erfafscheidingen
- Privacy
- Overlast en planschade
- Aankoop woningen
- Communicatie

Input voor nieuwsbrief 6, April 2024

De vragen/opmerkingen/zorgen van omwonenden en antwoorden Mooiland

Parkeren en verkeersveiligheid
Voor de 18 appartementen zijn de parkeerplaatsen op het terrein van Mooiland opgenomen. Het parkeerbeleid van de gemeente is gehanteerd. De norm betreft 2 parkeerplaatsen per woning. Dit beleid wordt waarschijnlijk in april aangepast door de gemeente. De parkeereis wordt dan, naar verwachting, bijgesteld naar een norm van 1,6 parkeerplaats per woning.

Zorg:
De Heuvelstraat is een heel drukke straat, veel verkeer. Wanneer het plan uitgevoerd wordt zal de drukte verder toenemen door de bouw van de appartementen.

Antwoord:
Het verkeer in de Heuvelstraat zal hinder ondervinden van de bouwactiviteiten. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (voor de bouw) zal de gemeente van de bouwer eisen dat de veiligheid geborgd is en maatregelen worden genomen om de overlast te beperken.
De verkeersveiligheid is een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Heeft u hier zorgen over dan kunt u deze bij de gemeente aangeven. Wij nemen deze zorg in ieder geval ook mee bij de terugkoppeling van de omgevingsdialoog aan de gemeente

Vraag:
Waar komt de afvalcontainer van de appartementen?

Antwoord:
De plaats van de afvalcontainer ligt nog niet vast. Deze zal aan de zijde van de hoofdentree geplaatst worden.

Erfgrenzen en erfafscheidingen
Vraag:
Hoe worden de schuurtjes van de appartementen tegen de erfgrens met huis nr 16 aangebouwd? Welke materialen? Wat is de kwaliteit?

Antwoord:
In de volgende plan fase zal dit uitgewerkt worden door de architect. In deze fase van het stedenbouwkundig ontwerp zijn de materialen en detaillering nog niet duidelijk. We geven nu inzicht in waar functies zijn bedacht en hoe groot ze zijn (volumes en hoogtes).
Het voorlopig ontwerp van de architect wordt in de volgende omgevingsdialoog aan u gepresenteerd. Hierbij wordt duidelijk welke materialen zijn gekozen en welke detaillering is toegepast. Hier kunt u op reageren. Hierna volgt het definitieve ontwerp.

Vraag:
Is de positie van de erfgrens duidelijk?

Antwoord:
Ja, dat is duidelijk. We hebben de locatie laten inmeten. Hierbij worden de kadastrale uitgangspunten in meegenomen. Indien er afwijkingen zijn zullen we dit aan u terugkoppelen.

Vraag:
De schuurmuur bij Heuvelstraat 14 is aan de zijde van de erfgrens met huisnummer 16 witgeverfd. Kan dit hersteld worden?

Antwoord:
In overleg met de bewoner van nummer 16 is aangegeven dat er een nieuwe erfafscheiding gaat komen wanneer het plan gerealiseerd wordt. Indien de plan realisatie nog lang gaat duren gaan we met de bewoners in overleg hoe het hersteld moet worden.

Vraag:
Hoe wordt de erfgrens afgezet?

Antwoord:
Dit is nog niet duidelijk. Zoals aangeven worden deze in goed overleg afgestemd, zoals u van een goede buur mag verwachten.

Vraag:
Geen bomen op de erfgrens

Antwoord:
Hier kunnen we rekening mee houden.

Privacy
Zorg:
Wij maken ons zorgen over inkijk in onze tuin vanaf de galerijen van het appartementengebouw. Krijgen wij hierdoor minder privacy.

Antwoord:
Ja, door de galerijen kan de privacy minder worden. Om, zoveel als mogelijk, rekening te houden met de omwonenden zetten wij het appartementengebouw maximaal naar de weg toe (Heuvelstraat). Hiermee wordt er ruimte tussen de tuinen aan de achterzijde en het appartementengebouw zo groot mogelijk.
Daarnaast kunnen wij de inkijk proberen te verkleinen door, bijvoorbeeld bomen te plaatsen.

Vraag:
Geen ramen in de kopgevel plaatsten

Antwoord:
Akkoord

Vraag:
Graag aandacht voor de brandtrap/vluchtroute. Kan de vluchttrap dicht worden gemaakt?

Antwoord:
Ja, dit is een optie. Dit gaan wij verder onderzoeken. Ook zullen we proberen om de brandtrap zover als mogelijk van de erfgrens te plaatsen. In het ontwerp van de architect komt hier meer duidelijkheid over.

Vraag:
Waar komen de ontsluitingen van de bergingen/ schuurtjes? Als deze aan de erfgrens komen geeft dit mogelijk overlast. Kan hier rekening mee worden gehouden?

Antwoord:
Ja, hier willen we rekening mee houden. In het ontwerp van de architect komen we hierop terug.

Vraag:
Kunnen de balkons aan de Heuvelstraatzijde, zover als mogelijk, van onze woning worden aangebracht?

Antwoord:
Ja, hier kunnen en willen we rekening mee houden.

Overlast en Planschade
Vraag:
Hoe houden jullie rekening met mogelijke planschade?

Antwoord:
Indien u van mening bent dat de waarde van uw woning verminderd door de nieuwbouw dan kunt u een planschadeclaim bij de gemeente indienen. De gemeente zal dan een onafhankelijk adviseur laten beoordelen of de claim gegrond is. Is dit het geval dan wordt op basis van een taxatie de hoogte van de planschade bepaald en door Mooiland betaalt. Is de claim niet gegrond dan wordt deze afgewezen.

Vraag:
Wordt er een 0-meting uitgevoerd voor aanvang bouw? Is er een risico op het ontstaan van scheuren in ons huis tijdens bouw?

Antwoord:
Voor aanvang van de sloop van de bestaande woningen zal er een opname van de belendingen worden uitgevoerd. Deze wordt gedeeld en vastgelegd met de direct omwonenden. Indien er schade, veroorzaakt door de bouw ontstaat moet deze worden hersteld.

Aankoop woningen
Vraag:
Wil Mooiland niet meer woningen aankopen? Dit biedt kansen om het plan verder door te trekken en meer woningen te bouwen.

Antwoord:
Het aankopen van woningen is over het algemeen duur. In de praktijk blijkt dit veelal niet rendabel. Fijn dat u met ons meedenkt hierin.

Communicatie
Vraag:
Wij horen soms een lange tijd niets meer over het project. Wij zouden het fijn vinden om tussentijds ook iets te horen ook al is er niets te melden.

Antwoord:
Ja, dat is een goedpunt. Dit pakken wij op.