

Aan: de eigenaar/ gebruiker(s) van dit adres

Veghel, 8 oktober 2022

Onderwerp: Omgevingsdialoog Heilig Hartplein 23 in Veghel.

Geachte eigenaar / gebruiker,

Graag informeren wij u over de ontwikkelingen op de locatie aan Heilig Hartplein 23 in Veghel. Tot op heden is op deze locatie een woning / autorijschool met bijgebouwen gesitueerd.

Plannen

Op dit moment zijn er plannen in voorbereiding om op deze locatie volledige nieuwbouw met een 6-tal koopappartementen te realiseren, waarvan vijf 3-kamerappartementen en één 2 kamerappartement.

Omgevingsdialoog

Wij willen u graag uitnodigen voor een informatieavond op 24 oktober van 19:30 uur tot 20:30 uur. Hierbij zullen wij de plannen aan u presenteren en stellen wij u in de gelegenheid om vragen te stellen.

De bijeenkomst zal gehouden worden bij Restaurant Mariposa, Molenstraat 31 in Veghel.

U kunt zich aanmelden tot 21 oktober 2022 op info@studio412.nl onder vermelding van uw naam en adres.

Vervolg

Er zal een verslag gemaakt worden van deze bijeenkomst, welke eveneens wordt aangeboden aan de gemeente Meierijstad.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Qubus Vastgoed Ontwikkeling



Verspreidingsgebied omgevingsdialoog H. Hartplein 23 Veghel



Adressen:





QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

studio
412
creatieve broedplaats voor
architectuur en techniek



OMGEVINGSDIALOOG

HEILIG HARTPLEIN 23 VEGHEL

LOCATIE

Perceel: VHL00-K-571
Perceeloppervlakte: 620 m²
Kadastrale gemeentenaam: Veghel

Adressen in perceel: Heilig Hartplein 23
Postcode: 5462 EA Veghel



LUCHTFOTO







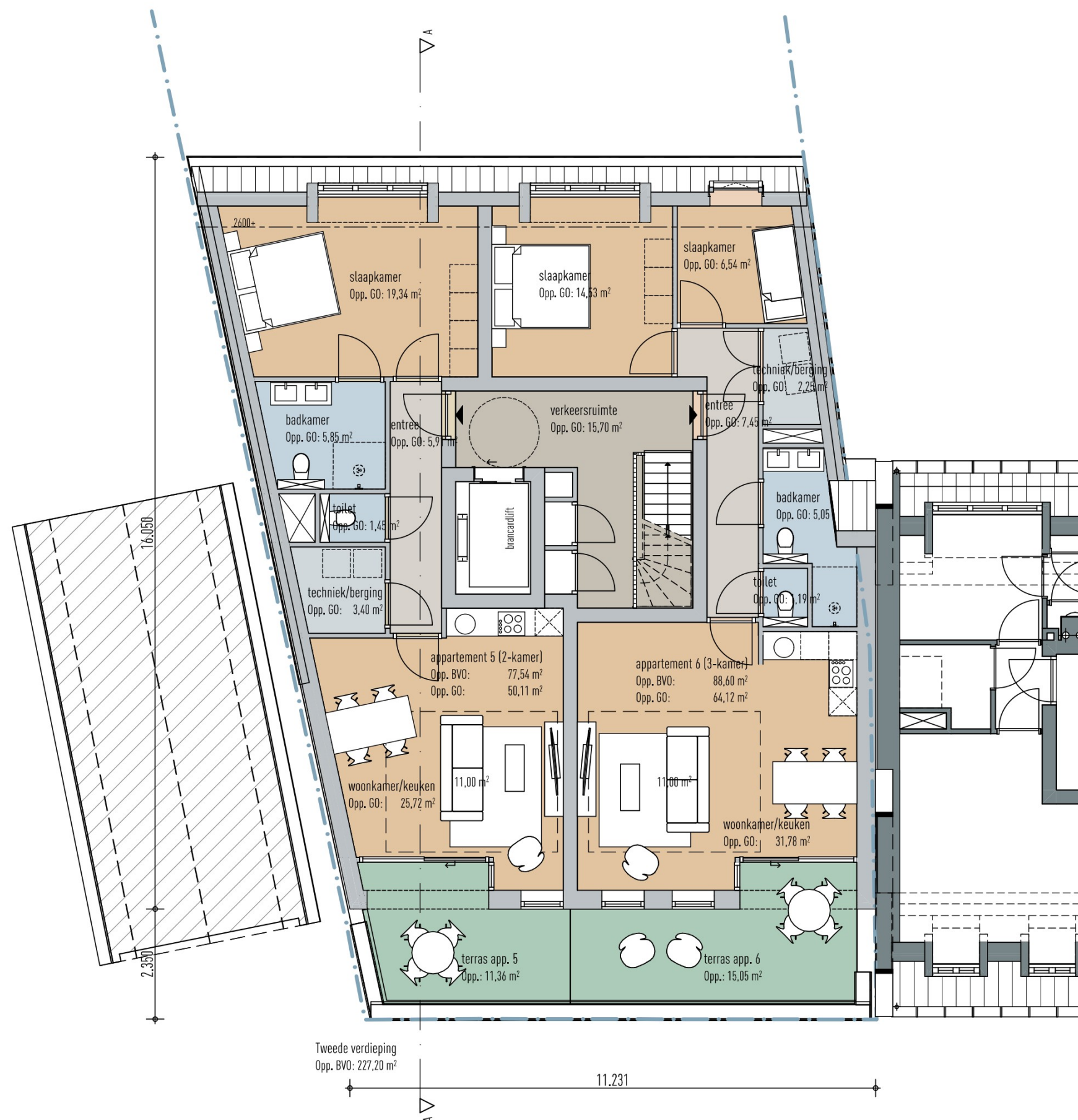
- 6 appartementen variërend tussen 77 en 108 m² (BVO)
- 5 driekamerappartementen, 1 tweekamerappartement
- buitenruimte aan voor en achterzijde
- parkeren aan achterzijde
- bergingen aan achterzijde



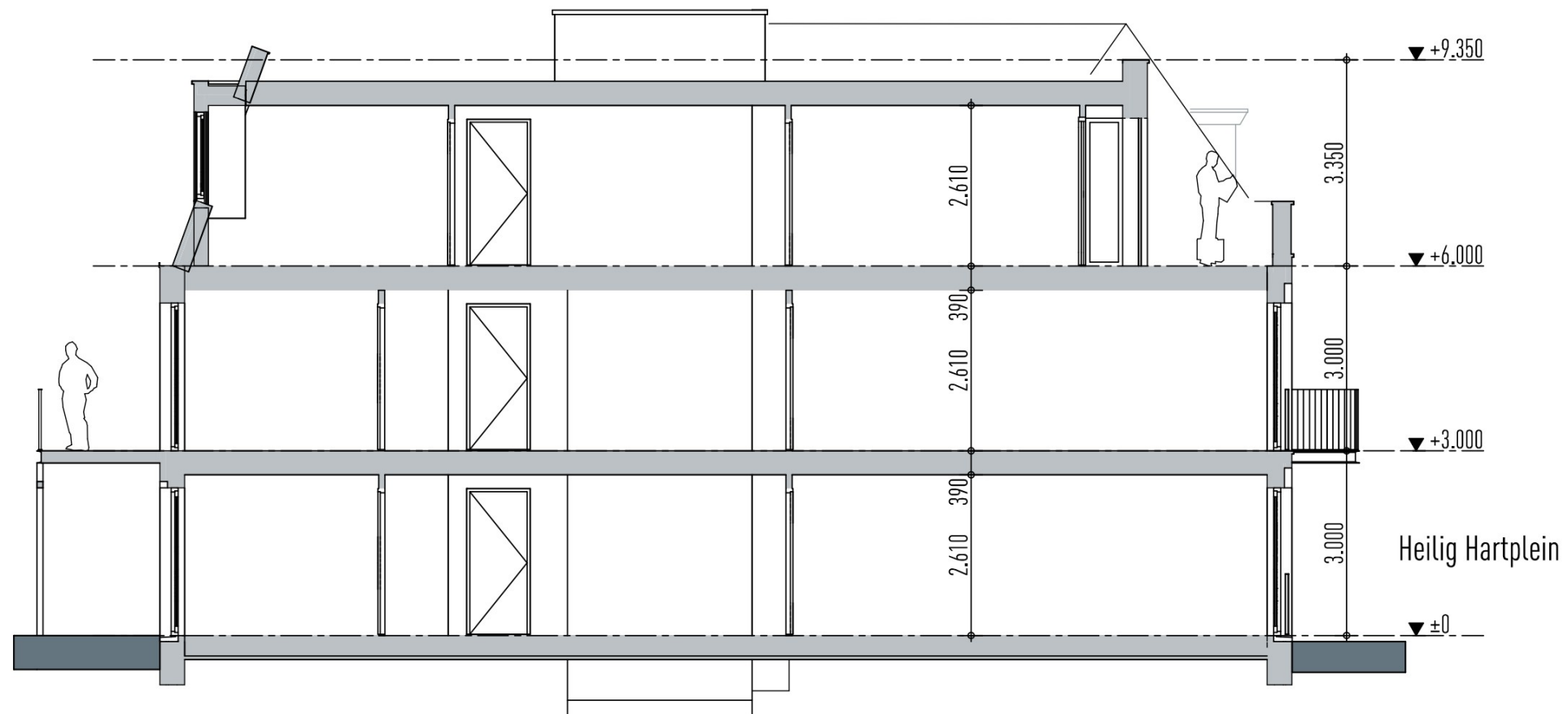
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DOORSNEDE A-A



WIENERBERGER MENTON - ZINK - KUNSTSTOF DAKBEDKKING MET ROOFS



AANZICHT HEILIG HARTPLEIN



AANZICHT HEILIG HARTPLEIN



ACHTERGEVEL



VOGELVLUCHT VANAF ACHTERTERREIN



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

studio
412
creatieve broedplaats voor
architectuur en techniek ■



DANK VOOR UW AANDACHT, VRAGEN?

Verslag omgevingsdialoog H. Hartplein 23 Veghel

Gedurende de planontwikkeling van de aanvraag omgevingsvergunning van H. Hartplein 23 te Veghel heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd op 24 oktober 2022. Hieronder treft u het verslag van deze bijeenkomst.

1. Aanwezigen

- 8 buurtbewoners uit de omgeving H. Hartplein 23
- Initiatiefnemer: [REDACTED] (PR) Qubus Vastgoed
- Architecten: [REDACTED] (KD) [REDACTED] (PL) en notulist [REDACTED] (UR), Studio 412 BV

2. Omgevingsdialoog

De informatiebijeenkomst vond plaats op de locatie Restaurant Mariposa, Molenstraat 31 op 24 oktober 2022 om 19:30 te Veghel. Om de buurtbewoners te informeren is er een uitnodiging verspreid voor deze informatiebijeenkomst.

- PR heet de aanwezigen welkom op deze informatie avond en geeft aan dat hij al bijna 15 jaar bezig is met ontwikkeling van dit gebied. Het oorspronkelijke plan was door zijn grootte niet direct haalbaar en is daarom in meerdere kleinere ontwikkelplannen opgedeeld.
Recent is een deel gerealiseerd en de aanvraag voor een ander plan loopt nog. Nu is er nog dit plan van 6 appartementen. Hij stelt KD voor om tekst en uitleg te geven.
- KD stelt zichzelf PR en UR voor. Dit plan is een doorborduursel op een eerder plan wat we voor PR hebben mogen ontwerpen. Hij vertelt dat de gemeente enthousiast is over de nieuwe plannen en dat gemeente benieuwd is naar hoe het plan in de buurt ontvangen gaat worden. Mogelijk dat de omwonenden nog aandachtspunten of verbeterpunten voor het plan hebben.
- KD start met duiden van het plangebied aan de hand van de kadastrale kaart. Door aangrenzende plangebied is het parkeren opgelost. De volgende illustraties laten het nieuwe plan zien met daarbij het beeld van de aangrenzend ontwikkelingen en panden. Het bestaande gebouw zal volledig gesloopt worden. Het gaat om totaal 6 appartementen waarvan 5 drie- kamer en 1 tweekamer appartement. De woningen op de begane grond hebben een eigen tuin. Op de eerste verdieping hebben de appartementen een buitenruimte aan de achterzijde en op de tweede verdieping een buitenruimte aan de voorzijde met zicht op de haven. Op het achterterrein komen bergingen en parkeerplaatsen die aansluiten op de herindeling van het binnenterrein. Dit zijn meer bergingen dan noodzakelijk voor dit plan.
De entree van de appartementen gaat door het midden met een stijfkern in het midden met inpandige trap en lift, zodat er aan de buitenzijde geen galerij is. Er is een doorgang naar de achterzijde. Het plan voorziet in wonen aan de zijde van het H. Hartplein en slapen aan de achterzijde. KD loopt de verdiepingen door middels illustraties. Op begane grond en eerste verdieping 2 driekamerappartementen en op de bovenste verdieping een tweekamer- en driekamerappartement. Het beeld sluit aan bij het naastgelegen pand. De materialisatie zal een combinatie zijn van een traditionele baksteengevel, donkere kozijnen en zinkelementen om een krachtig beeld te maken. We geven net even een andere twist als eerdere ontwerpen aan het H. Hartplein. In het straatbeeld moet elk pand zijn eigen identiteit krijgen. De uitstraling van voor en achterzijde wordt besproken met de betreffende details. Het platte dak wordt gebruikt voor plaatsing van zonnepanelen.
KD vat het geheel nog even samen en geeft aan dat we benieuwd zijn naar wat de omwonenden er van vinden en of er vragen zijn.

Eerste reactie omwonenden is enthousiast ze vinden het er mooi uitzien.

3. Vragen / opmerkingen

Vanwege de regels van de AVG wordt hieronder niet aangegeven van welke belanghebbende de vraag / opmerking afkomstig is.

- Bewoner vraagt hoever de bouw naar achteren steekt en of hij hier last van zal hebben vanuit zijn tuin.

KD laat aan de hand van de kadastrale kaart en ander illustraties zien tot waar het einde van de bebouwing ongeveer zal lopen.

- Bewoners vraagt of er een 0-meting komt.

PR geeft aan dat de aannemer hier voor zal zorgen. Dat is gebruikelijk bij een bouwproject.

- Bewoner vraagt naar een ander plan betreffende patiobungalows en bergingen op het achter terrein. Hij heeft een brief dat het bestemmingsplan daarvan gewijzigd is. Ook vraagt hij of de vergunning voor de bouw hiervoor verleend is

KD is bekend met dit plan en geeft aan dat hiervoor de procedure nog loopt. Hij legt de procedure met betrekking tot de wijzigingen van het oorspronkelijke plan uit. Na aanpassing is voor de bouw van de bergingen is een kruimelprocedure gestart. Hopelijk wordt de vergunningsprocedure voor de bouw van de patiowoningen ook spoedig afgerond.

- Bewoner vraagt hoe bouwverkeer het bouwterrein zal gaan bereiken. Zal dit via de inrit tussen nummer 14-15 gebeuren? Er is al meer dan 10 jaar overlast van deze gevaarlijke in- en uitrit. Bezoek kan geen plek vinden, veel mensen hebben 2 auto's. Deze is naar haar beleving gevaarlijk voor alle voorbij komend verkeer. Zij geeft aan dat er nu al te weinig parkeer gelegenheid is en dat er 15 jaar geleden al een toezegging is gedaan dat er parkeerplaatsen bij zouden komen. Zij wil graag weten hoe de parkeerplaatsen op het binnenterrein verdeeld gaan worden en of ze daar inbreng in hebben. Ze geeft aan dat ze opziet tegen de verkeersbewegingen en dat er als gevolg van de wegversmalling naar haar beleving een gevaarlijke situatie ontstaat. Ze wil liever minder parkeerplaatsen op het binnenterrein dan er nu getekend zijn. Zij denkt dat papier en praktijk niet met elkaar overeen komen. Ze heeft eerder een plan gezien en dat is nu gewijzigd. Mevrouw is bezorgd.

PR geeft aan dat de gemeente mogelijk wat parkeerplaatsen aan de voorzijde zal laten vervallen om de in- uitrit veiliger te maken. KD geeft aan dat de parkeerberekening uitgebreid is besproken met de gemeente. De inrit is breder gemaakt dan oorspronkelijk bedacht en er zijn aanzienlijk minder woningen na aanpassing van de eerdere plannen. PR geeft aan dat er in het plan van de patiowoningen minder woningen komen en dat er daarmee nu ook minder parkeerbewegingen zullen zijn. PR geeft aan dat er voor de locatie waar deze bewoner woont 6 parkeerplaatsen beschikbaar komen, maar dat deze nu nog niet zijn ingericht. KD geeft aan dat het pand waar mevrouw woont van een andere ontwikkelaar is. KD en PR geven aan de zorgen van mevrouw te begrijpen maar dat in overleg met de gemeente het aantal parkeerplaatsen op het binnenterrein is vastgesteld.

- Bewoner vraagt of het openbare parkeerplaatsen zijn of voor vergunninghouders.

KD geeft aan dat de parkeerplaatsen bij het plan horen. Het is geen openbare parkeerplaats. PR geeft aan dat de parkeerplaatsen voor de bewoners zijn en dat er alleen geparkeerd kan worden door bewoners door middel van een druppel/pasje waarmee de slagboom open gaat. Misschien is hiermee de zorg van de bewoonster weggenomen.

- Bewoner wil weten hoe het straks bij de bouw zit met de bestaande parkeerlocaties in de tussenliggende periode voor omwonenden. Hiervoor wordt huur betaald. Komt daar een voorziening voor? De huidige parkeervoorziening is niet optimaal.

PR geeft aan dat er in voorzien gaat worden maar het is nu nog niet helemaal duidelijk in welke vorm dit zal zijn.

- Bewoner vraagt naar de inrichting van het binnenterrein.

PR geeft aan dat dit met de realisatie van het plan meegenomen zal worden zodat er niet nog een keer overlast zal zijn. Hij geeft aan daarom nu alles samen af te willen sluiten om de omwonenden zo te minimaliseren

- Bewoner vindt dat ze gecompenseerd moet worden voor de overlast die het meebrengt. Er is al schade van eerder bouwverkeer. Ze geeft aan dat dit nu bij de verzekering loopt.

PR geeft aan dat hij geen verlichting kan bieden voor de overlast die de bouw met zich meebrengt. De schade moet worden overlegd met de aannemer. De schade heeft geen betrekking op dit nieuwe plan.

- Bewoner wil nog weten of er ondergrondse container komt omdat er nu al zo veel kliko's zijn.

Hierop reageert een omwonende die bekend is met de keuze van de VVE van een ander plan. De kosten voor een ondergrondse container zijn voor de bewoners erg hoog waardoor de keuze op kliko's is gevallen.

Deze omwonende geeft aan dat het zinvol is als de verschillende VVE's met elkaar in overleg zouden treden. Misschien kan de projectontwikkelaar hier iets in betekenen.

- Bewoner geeft aan dat hij verwacht dat de bewoners van het plan mogelijk veel overlast zullen ervaren van het aangrenzende café met achterliggende disco. Hij geeft aan zelf hier ervaring mee te hebben.

KD geeft aan dat dit een zinvolle opmerking is. Het is nu zeker van belang dat er los gebouwd gaat worden.

- Bewoner vraagt waarom de bouw in meerdere fases verloopt kan dit nieuwe plan niet samen kan lopen met de bouw van de patiowoningen van het andere plan.

KD geeft aan dat het verschillende plannen betreft die ieder met een eigen planning door de gemeente goedgekeurd moeten worden. Met het aantal aanvragen dat bij de gemeente ligt is het niet waarschijnlijk dat de bouw gelijktijdig zal kunnen plaatsvinden. PR geeft aan dat het hele binnenterrein zal klaar zal zijn na bouw van de patiowoningen en deze 6 appartementen.

NB: Veel van bovenstaande vragen en opmerkingen hebben betrekking op het plan van de patiobungalows van het aangrenzende plan.

- Er is een verzoek ingediend op het vragenformulier of indien mogelijk er op zaterdag zo min mogelijk bouwverkeer kan plaatsvinden en wanneer dit er wel is dat het tijdstip dan wat later op de dag is.

5. Afronding

KD sluit de avond af en iedereen wordt bedankt voor zijn aanwezigheid.

Hij geeft aan dat we het verslag met de aanwezigen gaan delen



Datum: 24 oktober 2022

Naam	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Email	[REDACTED]
Handtekening	[REDACTED]

Vragen/ Opmerkingen:

- Wat gaat de bouwer organiseren voor de bewoners van 16-18-20 om te pauzeren tijdens de bouw?
- Hiervoor betalen deze bewoners nu pacht via de VVE
- Contact organiseren tussen de VVE 16-18-20 en 14? Rol ontwikkelaar? of VVE's zelf?
- Ondergrondse containers. VVE 16-18-20 heeft gehoopt voor eigen behoeftes ipv ondergrondse container ium kosten.
- Wat is het eind beeld van de pauze voorziening. Verharding, gras, verlichting en toegangscontrole rechthebbende.



Datum: 24 oktober 2022

Naam	[Redacted]
Adres	[Redacted]
Email	[Redacted]
Handtekening	[Redacted]

Vragen/ Opmerkingen:

Indien mogelijk:

*Bouwverkeer zo min mogelijk op zaterdag
of op een later tijdstip op zaterdag.*



QUBUS VASTGOED

ontwikkeling & realisatie

Omgevingsdialoog bouwontwikkeling Heilig Hartplein 23 Veghel.

Informatie formulier

Hierbij verzoek ik Qubus vastgoed ontwikkeling BV om mij om te hoogte te houden van de bouwontwikkeling aan Heilig Hartplein 23 Veghel.

De heer/~~mevrouw~~ :

Voorletter(s) :

Tussenvoegsel(s) :

Achternaam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

E-mail :

Telefoon :

Dit formulier kunt u per e-mail sturen naar info@studio412.nl of meenemen naar de informatieavond op **maandagavond 24 oktober 2022 van 19:30 uur tot 20:30 uur** op locatie Molenstraat 31 te Veghel (Restaurant Mariposa).

Uiteraard gaan wij conform de nieuwe privacy wetgeving om met uw persoonlijke gegevens.

Eventuele vragen of opmerkingen zijn van harte welkom en wij zien u graag op maandagavond 24 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

