

Reacties omgevingsdialog Hagendorensveg - 25 oktober 2023

Onderwerp	Vraag / opmerking	Antwoord
Achterpad	Afsluiten van achterpaden voor onbepaalde	We staan positief tegen de afsluiting van het achterpad of als alternatief het splitsen van het achterpad. Door afsluiting van het achterpad zou een splitsing uit hoofde van sluitverkeer en via versie niet noodzakelijk zijn denken wij maar we nemen deze opmerking mee in de uitwerking.
Achterpad	Graag het voorblad dat om het project gaat lopen afsluiten voor onbepaalde.	
Achterpad	Splitsen van achterpad door plaatsen van scheidings op ongeveer het midden	
Achterpad	Wordt het achterpad afgesloten en enkel toegankelijk voor bewoners?	
Afval	Afvalinzameling buiten het zicht van bestaande woningen, bij voorkeur binnen het hof.	Binnen het hof is afval voor de afvalphaler waarschijnlijk niet bereikbaar, daarom is voor een plek aan de entree van het plan gekozen. Afvalinzameling dichtbij de voordeuren van de woningen is zeker niet slecht dus als dat kan, nemen we dat mee in de uitwerking.
Afval	Wordt de huisafval in bakken gedaan of ondergrondse containers? Is het huisvuil dan gescheiden? Zo ja, waar komen deze containers?	Het uitgangspunt is om voor het grijpe afval te werken met ondergrondse verzamel afvalcontainers.
Bestemmingsplan	Is er al een bestemmingsplan?	Het huidige bestemmingsplan (Zeeft 2016) geeft momenteel aan wat de mogelijkheden zijn voor het gebied te weten "enkebestemming groen". Er zijn dus momenteel geen bebouwingsmogelijkheden voor het plangebied.
Communicatie	Hoe kan het dat er een plan ligt zonder dat de omgeving daarvoor eerder is geïnformeerd?	Het is gebruikelijk dat een initiatiefnemer eerst beschikking krijgt over de grond waarop een plan beoogd is, daarna aan de gemeente vraagt hoe zij aankijkt tegen plannen op de grond en daarna de omgeving informeert over het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen. Overigens is er nog geen plan, de schets die u heeft gezien is een schetsontwerp/een planconcept/een eerste gedachte en nog niet uitgewerkt. Daarom is ook nog niet alles helder en ontworpen en kunnen we op bepaalde zaken nog geen antwoord geven. Toch menen wij dat we nu reeds graag met u in gesprek gaan.
Energie	Kan Enedis het plan wel aansluiten?	Enedis heeft aangegeven dat het netwerk ruimte biedt voor een uitbreiding met de beoogde 40 woningen maar hiervoor binnen het plangebied wel een aanvullend transformatorstation benodigd is. Deze is gepland nabij de entree aan de Hagendorensveg.
Erfcheiding	Aanbrengen van groen/afcheiding om direct zicht op de parkeerplaats en afvalinzameling te beperken	Aanpassen van erfcheidingen, plaatsen van erfcheidingen, aanplant van groen in het plangebied of op privé percelen etc. om het behoud van privacy zoveel als mogelijk te waarborgen is wat ons betreft bespreekbaar, voor zover er inbreuk op de privacy wordt veroorzaakt door het toekomstige plan.
Erfcheiding	Graag zie ik een muur om mijn level waar het aansluit op het bouwproject.	
Erfcheiding	Is een voorwand van een zijde schutting te plaatsen om het plan.	
Erfcheiding	In het plan is achter ons perceel een fiets-wandelpad voorzien. In het kader van privacy en om overlast te voorkomen zouden we graag zien dat de erfcheiding een definitieve en duurzame uitvoering krijgt, bij voorkeur gemetseld en van voldoende hoogte.	
Erfcheiding	Verhogen van de eigen schutting (van omheining) of hogere groenvoorplanting bij oprijt om zicht op huizen te vermijden.	
Erfcheiding	Voorzien van maximale afcheiding met groen of hoge schutting op plangrens tussen plangebied en bestaande woning. Wat kan / mag? Hoe te onderhouden? Op welke afstand van de erfgras mag gebouwd worden?	
Erfcheiding	Wij bezitten een perceel van 26 m2 aan de achterzijde van ons perceel over de gehele breedte. Onze haag staat op dat perceel. Wij zien graag een schutting of hek op de kadastrale perceelgrens.	
Erfcheiding	Wat gaat er gebeuren met de schuttingen aan de oude tuinen? Wordt dat vernieuwd? Achter onze schutting ligt nog ca. 30cm grond die gelocht kan worden.	Aanpassen van erfcheidingen, plaatsen van erfcheidingen, aanplant van groen in het plangebied of op privé percelen etc. om het behoud van privacy zoveel als mogelijk te waarborgen is wat ons betreft bespreekbaar. We gaan op korte termijn het hele plangebied inmeten. Alle kadastrale grenzen worden dan gemeten en ook de feitelijke situatie wordt in beeld gebracht. Daar kunnen afwijkingen in zitten en waar van toepassing is dat onderwerp voor een individueel gesprek met de betreffende omwonende om tot een oplossing te komen.
Erfcheiding	Worden de perceelgrenzen opnieuw vastgesteld (ingemeten) van de percelen aan de achterzijde?	We gaan op korte termijn het hele plangebied inmeten. Alle kadastrale grenzen worden dan gemeten en ook de feitelijke situatie wordt in beeld gebracht. Daar kunnen afwijkingen in zitten en waar van toepassing is dat onderwerp voor een individueel gesprek met de betreffende omwonende om tot een oplossing te komen.
Erfcheiding	Wordt de erfgras opnieuw ingemeten? Hoe om te gaan met bestaande beplanting welke nu al voor beschutting en privacy zorgt?	Dat begrijpen wij maar dat strookje grond is vooralsnog geen onderdeel van de planvorming. We zullen met de eigenaar van de grond bespreken of verkoop denkbaar is zodat we deze grond kunnen betrekken bij het plan.
Erfcheiding	Achter ons perceel Kapelstraat Noord 91 loopt een stukje grond van 1,5 meter dat in de plannen niemandland dreigt te worden. Wij maken ons hierover zorgen.	Het is inbreuk om te voorkomen dat er schade ontstaat aan behoudenswaardig groen.
Erfcheiding	De bomen op achterzijde perceel moeten behouden blijven. Hoe om te gaan met eventuele schade?	Het plangebied is door ons geïdentificeerd maar nog niet in eigendom verkregen. We zullen samen met de huidige eigenaren bespreken hoe we hiermee omgaan en hebben het streven op korte termijn te voldoen aan deze wettelijke eisen.
Erfcheiding	Op het bouwperceel staat nu beplanting die woekert en onze aanplant bedreigt. Kan dat op korte termijn worden weggehaald?	Het is inbreuk om te voorkomen dat er schade ontstaat aan behoudenswaardig groen.
Erfcheiding	Wij zouden graag een stukje grond aankopen als buffer tussen het plan en ons perceel en er een hoge muur gebouwd kan worden op de nieuwe grens.	We willen dit niet meteen uitsluiten maar het lijkt ons niet logisch om een deel van het plangebied te verkopen aan omwonenden. Wel willen we met elkaar in gesprek om op een alternatieve wijze te onderzoeken hoe het gevoel van "buffer" kan worden gerealiseerd.
Geluid	Het plan levert geluidsoverlast op naar de bestaande woningen	Het is ons niet herhaald duidelijk op welke geluidsoverlast met deze opmerking wordt bedoeld. Vanzelfsprekend betekent een nieuwe woonbuurt ook dat daar mensen wonen die geluid maken, nieuwe verkeersbewegingen wat ook geluid met zich meebrengt, etc.
Geluid	Hoe worden de nieuwe appartementen voorzien van warmte? En hoe wordt, bij gebruik van warmtepompen, omgegaan met mogelijke geluidsoverlast? En waar worden die warmtepompen geplaatst?	Het is tegenwoordig logisch om aan te nemen dat woningen elektrisch worden verwarmd, veelal via een warmtepomp. Dat kan een bodempomp zijn die binnen de woning worden opgesteld en buiten geen geluid geven of een lucht/water warmtepomp die met een buitendeel wel geluid produceert. In geval van dit laatste kan dat worden weggenomen of beperkt met een slimme plaatsing van het buitendeel of het geluidsoverlast omkanten.
Geluid	Wij maken ons zorgen over geluidsoverlast als gevolg van warmtepompen, zeker als deze buiten worden geplaatst. Hoe wordt daarmee omgegaan?	
Geluid	Hoe wordt geluidsoverlast van de lift voorkomen?	De lift in het evt. plan geeft buiten het gebouw geen geluidsoverlast.
Geluid	Wij verwachten een verstoring van nachtrust door verkeersbewegingen omdat onze slaapkamer enkele meters van het parkeerveld is. Het laten vervallen van de laatste 4 parkeerplaatsen (vervangen door groen/wand), het realiseren van een gemiddelde erfcheiding op de perceelgrens, verlaagde verlichting en reguleren van de toegang tot de parkeerplaats met slagboom of paal vinden wij een verbetering.	Vanzelfsprekend betekent een nieuwe woonbuurt ook dat daar mensen wonen die geluid maken, nieuwe verkeersbewegingen wat ook geluid met zich meebrengt, etc. We proberen in specifieke situaties maatwerk te leveren om geluidsoverlast weg te nemen of te beperken.
Locatie	Hoe wordt er gefundeerd?	Dat is nog niet bekend.
Locatie	Is de grond schoon?	Wij hebben een milieukundig bodemonderzoek laten uitvoeren voor het gehele plangebied waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik en er geen beklemmeringen zijn.
Ontwerp	Bevindt de galerij zich onder de kap?	Nee dat denken wij niet. De galerij is niet overdekt.
Ontwerp	Hoe hoog gaat de bebouwing worden (nok)?	De eerste bouwkundige ontwerpen gaan binnenkort tonen waarop we uitkomen qua hoogten. Uitgangspunt is nu 1,5 bouwlaag met een kap.
Ontwerp	Hoe komt de gemeenschappelijke entree eruit te zien en waar is deze exact geplaatst. Wordt deze uitgenut met trap en/of lift?	De eerste bouwkundige ontwerpen laten zien hoe gedacht wordt over de gemeenschappelijke entree. De situering van de entree's is opgenomen per bodetekst (noord en zuid) en bevindt zich ongeveer in het midden van het gebouw. U ziet dat op het gepresenteerde ontwerp in de kleur blauw in de schetsmatige plattegrond.
Ontwerp	Vaststellen van maximale goot-/dakhoogte	Het vaststellen van goot- en dakhoogten is een vanzelfsprekend onderdeel van het nog op te stellen omgevingsplan. Uitgangspunt is maximaal anderhalve bouwlaag met daarop een kap. De eerste bouwkundige ontwerpen gaan binnenkort tonen waar we dan op uitkomen. Uitgangspunt is nu 1,5 bouwlaag met een kap.
Ontwerp	Wat is de nokhoogte van het gebouw?	Dat is nog niet bekend maar de schetsmatige vogelvlucht en de referentiebeelden geven een beeld van de bedoelingen.
Ontwerp	Waar kijken wij als achterburen straks visueel op uit?	circa 6 meter.
Ontwerp	Wat is de afstand van de bebouwing tot de perceelgrens	Dat is een aanbouw voor de naastgelegen woning waarin bijvoorbeeld een slaapkamer is bedoeld. De eerste bouwkundige ontwerpen gaan binnenkort laten zien hoe dat eruit ziet.
Ontwerp	Wat is de ingetende laagbouw achter het perceel Kapelstraat Noord 85?	Dat klopt. De woningen op de begane grond hebben de privé buitenuimte aan de buitenrand van het plan (tegen de percelen van omwonenden aan) en de bovenwoningen hebben de privé buitenuimte aan de binnenside van het plan (aan het besloten hof).
Ontwerp	Zitten de balkons aan de binnenkant van het plan?	

Parkeren en verkeer	49 parkeerplaatsen voor 40 woningen is m.l. eng weinig. Ik vrees voor een grote parkeerbelasting voor de Koraal.	Het plan dat wordt gerealiseerd zal moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid v.w.b. parkeren. Het aantal woningen en het type bepaalt hoeveel parkeerplaatsen nodig is. Wel is het daarnaast natuurlijk zo dat het invullen van de parkeerbehoeftes ook stedenbouwkundig passend moet zijn.
Parkeren en verkeer	Minder parkeerplaatsen	Het uitgangspunt is dat het plan wordt ontworpen vanuit Koraal en Hagendorenweg en dat is ook noodzaak in deze plannopzet.
Parkeren en verkeer	Geen ingang via Hagendorenweg	Literaard is veiligheid in de breedte zin van het woord een heel belangrijk thema, ook voor ons als initiatiefnemer. Het is te vroeg voor ons om exact aan te kunnen geven hoe we dat denken te bereiken op het gebied van verkeersveiligheid. Daarvoor schakelen we in de ontwerpfase een bureau met expertise op dit vlak in de onderzoek waar nodig is om dat te waarborgen met voorzieningen binnen of buiten het plangebied.
Parkeren en verkeer	Hoe zit het met de verkeersveiligheid? Met 40 woningen zijn er 60 auto's en 120 fietsen die allemaal hun weg moeten vinden naar de openbare weg.	Daarmee is geen rekening gehouden. Het plangebied moet voorzien in de eigen parkeerbehoeftes, niet in de behoeftes van omwonenden.
Parkeren en verkeer	Is wil de parkeerplaatsen die aangelegd worden kunnen gebruiken.	Het uitgangspunt is dat de fietsen op eigen terrein c.q. in privé bergruimte worden onderhouden en daarnaast zal het plangebied volgens normen van de gemeente Veldhoven worden voorzien van fietsparkeerplaatsen in de 'openbare' ruimtes.
Parkeren en verkeer	Waar parkeren fietsen?	Het uitgangspunt van parkeren binnen het plangebied is dat dit wordt gebruikt voor bewoners van het plan. Hoe dit te borgen is onderwerp van gesprek in de uitwerking.
Privacy	Wij verwachten veel overlast op de parkeerplaatsen van mensen die het CityCentrum bezoeken.	Wij hebben al nagedacht over oplossingen die inrij kan beperken of wegemen. We zouden graag in het participatieproces samen willen bespreken welke oplossing het meest wettelijk is voor de omwonenden.
Privacy	Galerij zoveel als mogelijk dicht door bv het plaatsen van een muurtje of glas	
Privacy	Hoe wordt onze privacy gewaarborgd in huis en tuin?	
Privacy	Hoe wordt voorkomen dat men via dakramen / dakkapellen zicht heeft op de tuinen van aangrenzende percelen?	
Privacy	In hoeverre wordt er rekening gehouden met de privacy van de bewoners van de bestaande woningen? En de inrij vanaf de geplande galerij?	
Privacy	Is het mogelijk dat de galerij wordt voorzien van bv melglas of glas in lood?	
Privacy	Op welke wijze wordt er nagedacht om het uitzicht vanuit de aangrenzende percelen richting de nieuwbouw te verstoren?	
Privacy	Op welke wijze wordt onze privacy gewaarborgd?	
Privacy	Vanuit de nieuwe woningen is er inrij vanaf de galerij in de tuin / woning van de bestaande woningen	
Privacy	Geef de bewoner van de bovenste uitsluitend toegang via de voorzijde van het gebouw, binnen het hof	Dat lijkt heel onhandig als bewoners bijvoorbeeld op de fiets thuis komen en dan vervolgens via het achterpad om het gebouw heen moeten lopen naar de voordeur. Het zorgt eigenlijk slechts voor meer verkeersbewegingen op het achterpad en juist een directe onduidelijkheid van het gebouw via de achterzijde zorgt ervoor dat de bewoners zo snel en efficiënt als mogelijk toegang tot het gebouw hebben en dus beperkt het ook drukte in het achterpad.
Privacy	Hoe hoog wordt de bebouwing van de galerij? Liefst af te schermen met melglas panelen.	Dat weten we nog niet maar de galerij zelf ligt op de eerste verdieping (hoogte circa 3 meter) en de dakgoot start op onderhalf laag (circa 4,5 meter). Wij hebben al nagedacht over oplossingen die inrij kan beperken of wegemen. We zouden graag in het participatieproces samen willen bespreken welke oplossing het meest wettelijk is voor de omwonenden.
Privacy	In mijn achtertuin staat een woning (77B) dichtbij de bebouwing.	We begrijpen dat dit gaat om een zogenaamde mantelzorgwoning. Wij zouden graag de situatie ter plaatse samen bespreken en onderzoeken op welke wijze een oplossing kan worden gezocht zodat de woning binnen de regelgeving met behoud van privacy en kwaliteit samen kan gaan met de bouw van het nieuwe plan.
Privacy	Op welke wijze zijn de appartementen toegankelijk? Zijn de appartementen op de verdieping alleen toegankelijk vanaf het achterpad dat grenst aan de omliggende percelen?	De appartementen zijn op de begane grond toegankelijk via een voordeur aan het binnenhof. De bewoners van de woningen op de verdieping komen via de hofdeuren het gebouw binnen (vanaf het binnenhof of vanaf het achterpad) en betreden dan de woning op de verdieping vanaf de galerij.
Privacy	Worden de appartementen voorzien van dakramen of dakkapellen?	Omdat de dakgoot op de galerij op onderhalf laag ligt (circa 4,5 meter) en in die geval ook ruimte moet zijn voor de voordeur en daglicht is het logisch dat we daar dakkapellen voor maken.
Procedure	Can er een toelichting worden gegeven op de mogelijkheid om bewaar te maken?	Deze toelichting wordt gegeven ten tijde van het proces tav omgevingsplan/ROPA, de planologische toelichting (voorheen wijziging bestemmingsplan)
Procedure	Wat als omwonenden het niet een worden met dit plan?	Het doel van de omgevingsdialoog en het participatieproces met omwonenden is om alle belangen goed te wegen en te komen tot een plan waarin zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen en een balans te vinden. Een belangrijk aspect daarin is natuurlijk het belang van de omwonenden maar er zijn meer zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Als er aan het einde van dat proces een plan ligt waarin is op wet op voldoende rekening is gehouden met uw belangen dan kent iedere formele procedure de mogelijkheid om bewaar te maken.
Procedure	Wat is de reden om een BOPA procedure te volgen?	Her komen wij later op terug. De planologische route wordt beoordeeld met behulp van advies door externe adviseurs
Procedure	Wat is de tijdlijn van het bestemmingsplan / project?	
Programma	Een alternatief plan met loopwoningen, minder aantal, ruimer opgezet voor gezinnen en ouderen, zou beter passen bij het karakter van de bestaande wijk en leiden tot een betere integratie.	En plan dat entaf bestaat uit dure loopwoningen past niet binnen het gemeentelijk beleid en kan niet rekenen op medewerking. We nemen deze opmerking mee in de oriënterende fase en kijken serieus naar alternatieven.
Programma	Het plan met huurwoningen zal voor veel wisseling van bewoners zorgen in een wijk met slechte bereikbaarheid van deze woningen.	Het is aanmerkelijk dat een plan met huurwoningen wat meer mutaties van de bewoners met zich meebrengt. Toch is het de verwachting dat in een planopzet zoals dit er veel bewoners zullen komen die daar langer willen wonen. En daar waar verbuizingbewegingen zijn denken wij niet dat de omwonenden daar heel specifiek veel overlast van ondervinden.
Programma	Hoe wordt gedacht over de sociale cohesie in het plan?	Wij denken juist met een plan in deze opzet ernaar te realiseren dat kan bijdragen aan sociale cohesie. Het binnenhof geeft een veilig en vertrouwd gevoel, er is veel ruimte voor sociale controle, het biedt de ruimte dat mensen op een positieve manier op elkaar kunnen letten en voor elkaar zorgen, ze kunnen elkaar ontmoeten. De woningen zijn gedifferentieerd op een wijze dat voor meerdere doelgroepen plaats is maar de doelgroepen zijn wel complementair aan elkaar.
Programma	Hoe zit het met de grond ten noorden van het plangebied, wordt dat meegenomen in het plan?	Nee die grond vormt geen onderdeel van de planvorming.
Programma	Hoge aantal woningen staat in contrast met de huidige bouwtypes. Wens voor minder woningen in dit plan.	Het is geen uitsein doel om ieder nieuw plan dat wordt ontwikkeld perfect aan te laten sluiten bij de bestaande omgeving. Sterker nog, het is juist belangrijk en onderdeel van het beleid om aan inclusieve woonomgevingen te werken die uitgaan van sociale cohesie, samenhang en waar iedere doelgroep, iedere portemonnee etc mag en kan wonen. We nemen deze opmerking mee in de oriënterende fase en kijken serieus naar alternatieven.
Programma	In hoeverre wordt er nagedacht over het in stand houden van de uitstraling van het plan m.b.t. onderhoud, voornamelijk op langere termijn (bv 10 jaar)? Wat als er wordt overgegaan tot individuele verkoop van woningen?	Het is de bedoeling dat dit plan in eigendom komt bij een verhuurder die als doel heeft om op lange termijn te investeren. Mogelijk Van Santvoort zelf. Een exploitant van huurwoningen heeft een groot belang bij het in stand houden van zijn vastgoed. Daarnaast worden met de gemeente afspraken gemaakt over het langdurig beschikbaar houden van de woningen voor de verhuurmarkt en ligt een individuele verkoop van woningen niet in de lijn der verwachting met dit plan.
Programma	Is er een alternatief voor twee grote parkeerplaatsen?	In de huidige plannopzet is daarvoor geen alternatief.
Programma	Can de gemeente de woonzorg-visie voor dit plan specifiek wijzigen?	Nee dat kan helaas niet. Het gemeentelijk beleid geldt voor alle plannen binnen de gemeente. De huidige woon-/zorgvisie is in 2023 vastgesteld en geldt minimaal voor de periode 2023-2027.
Programma	Minder woningen	Wij begrijpen dat het aantal van 40 woningen deze lading met zich meebrengt en daarover vragen zijn. Als initiatiefnemer denken we dat het kan, het stedenbouwkundig verantwoord is en de gepresenteerde plannen veel kwaliteit tonen en alles wat nodig is op het plangebied past. De gemeente heeft positief geëvalueerd op het principeverzoek dat impliceert dat we ook bij de gemeente mogen rekenen op draagvlak voor dit plan. Omdat het om relatief kleine woningen gaat, is het ook zo dat het totaal bebouwd oppervlak meevalt vanwege het duplex principe. "Fietstijl" bouwen we het volume van 20 eenpersoonswoningen. Toch nemen we deze opmerking mee in de oriënterende fase en kijken serieus naar alternatieven.
Programma	Wij maken ons zorgen over het aantal woningen want 40 is wel heel erg veel. Door minder woningen te realiseren worden de kavels groter dus meer aan huursnel, waardoor een ander publiek.	De gronden zijn privat bezit en de eigenaren daarvan hebben de markt benaderd met de vraag of herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. In een dergelijk onderzoek is vanuit marktvoorwaarden een park geen haalbare dienstrichting.
Programma	Waarom is er geen park op deze locatie bedacht?	Omdat dit plan niet meer past binnen landelijk, provinciaal en lokaal beleid. De uitvoering van dat plan met entaf vrijstaande woningen in het dure segment is niet vergelijkbaar met de woon-/zorgvisie 2023-2027.
Programma	Waarom wordt het 'oude' plan uit de jaren '90 niet alomg gerealiseerd	Dat zijn woningen (prijspeel 2023) die verhuurd worden voor maximaal € 1.000,- per maand of verkocht worden voor maximaal € 370.000,-.
Programma	Wat is de definitie van middeldure woningen?	Dat is nog niet exact bepaald en zal afhankelijk zijn van de definitieve vorm van het plan, wie de woningen gaat exploiteren en ook hoe de marktomstandigheden zijn als de woningen op de markt komen. Vanwege de opzet en lagging van het plan lijkt het echter aanmerkelijk dat het plan in ieder geval zeker kan rekenen op belangstelling vanuit senioren omdat de woningen gelijkvloers zijn, dichtbij belangrijke voorzieningen liggen en het binnenhof een veilig en geborgd sfeer uitstraalt.
Programma	Wat is de minimale aantal woningen voor een haalbaar plan?	Dat is afhankelijk van grootte locatie, behoeftes/uitgangspunten voor ontwikkeling, stedenbouwkundige uitwerkingen, e.d.
Programma	Welke aandacht is er besteed aan veiligheid en beheer?	Een omgevingsdialoog organiseren we op schetsniveau, zodat er nog veel te bespreken is en het plan voldoende uitvoerbaar is om een balans te vinden in ieders belang. Het betekent evenwel ook dat er in de uitwerking nog niet naar alle aspecten is gekeken. Natuurlijk vormen de thema's veiligheid (op alle vlakken) en beheer een belangrijk onderdeel van de uitwerking.
Programma	Wij vinden het wel heel veel kleine woningen op dit kleine stukje grond. Dat vinden wij voor de leefbaarheid van de bewoners en omwonenden niet beoefend.	Wij begrijpen dat het aantal van 40 woningen deze lading met zich meebrengt en daarover vragen zijn. Als initiatiefnemer denken we dat het kan, het stedenbouwkundig verantwoord is en de gepresenteerde plannen veel kwaliteit tonen en alles wat nodig is op het plangebied past. De gemeente heeft positief geëvalueerd op het principeverzoek wat impliceert dat we ook bij de gemeente mogen rekenen op draagvlak voor dit plan. Omdat het om relatief kleine woningen gaat, is het ook zo dat het totaal bebouwd oppervlak meevalt vanwege het duplex principe. "Fietstijl" bouwen we het volume van 20 eenpersoonswoningen.
Programma	Worden de woningen verlicht of verhuurd?	Voorafslag is het voorkomen om de woningen te gaan verhuuren.
Uitvoering	Tijdens bouwwerkzaamheden vermijden van parkeren alsmede laden/lossen voor huis van omwonenden.	Bij de voorbereiding van het bouwproces zal er heel zorgvuldig worden bekeken op welke wijze overlast voor omwonenden kan worden beperkt, zullen wij u informeren over routes voor bouwverkeer, parkeren, laden en u weten bij u kunt zijn als er incidenteel klachten zijn etc.
Verkoop/Verhuur	Is er marktonderzoek gedaan naar de behoeftes en vraag naar dit type woningen op deze locatie?	Wij richten ons voor de ontwikkelingen van (alanc) relatief kleine plannen op landelijk en regionaal marktonderzoek. Er is geen twiifel over de noodzaak om nieuwe betaalbare woningen toe te voegen.
Verkoop/Verhuur	Can er met voorrang worden toegewezen aan bewoners van Veldhoven die hier bijvoorbeeld al 10 jaar of langer wonen?	In het geval van huurwoningen wordt er toegewezen op basis van regelgeving die hoort bij passend toeelgen. Op dit moment is er geen beleid dat voorkeur voor Veldhovenaren mogelijk maakt.
Water	Wat betreft de waterberging die is ook kort bij mijn perceel. Heb ik daar last van als het veel regent?	De waterhuishouding is zeker een onderwerp dat voldoende aandacht zal krijgen in de uitwerking van de plannen. Doel is in ieder geval dat het plan zelf zal voorzien in de waterhuishouding op eigen terrein binnen de context van de bestaande omgeving.
Water	We maken ons grote zorgen om de afwatering. Onze garage is door hevige regenval al meerdere malen overstroomd. Een zeer dringend verzoek om hier goed naar te kijken.	

Reacties omgevingsdialoog Hagendorensweg - 22 mei 2024

Inspreker	Naam	Straat	Hulsnr.	Postcode	Woonplaats	Onderwerp	Vraag / opmerking	Antwoord
3	██████	Koraal	26	5502 DE	Veldhoven	Erfischeiding	Ik maak me met name zorgen over het feit dat er dicht op mijn perceelgrens bebouwing plaats zal vinden.	De gewijzigde plannen laten zien dat er tussen uw eigendom en de nieuwe bebouwing een achterpad is gepland. Daarmee is er voldoende afstand tot de perceelgrens.
3	██████	Koraal	26	5502 DE	Veldhoven	Uitvoering	Daarnaast wil ik graag afstemmen hoe overlast tijdens de bouw voor mij zoveel mogelijk voorkomen kan worden.	Voorafgaand aan de uitvoering zullen we zorgvuldig overwegen hoe om te gaan met bouwverkeer, routing en parkeren en omwonenden daarvoor ook informeren en waar nodig proberen we maatwerk te leveren.
3	██████	Koraal	26	5502 DE	Veldhoven	Uitvoering	Als er een achterpad komt zou deze bij voorkeur afgesloten moeten worden.	Dat is ook de bedoeling.
4	██████	Kapelstraat Noord	99	5502 CB	Veldhoven	Erfischeiding	Wat zijn de regels binnen dit project betreffende erf grenzen?	Dat is nog niet bekend maar over het algemeen wordt in de regels bepaald dat erf grenzen niet hoger mogen zijn dan 2 meter.
4	██████	Kapelstraat Noord	99	5502 CB	Veldhoven	Parkeren en verkeer	De boom achter Kapelstraat Noord 99 staat op de erf grens. Hoe zien jullie dit?	Behoud van de bomen heeft ook onze voorkeur en in de ontwerpen zijn we zorgvuldig aan het onderzoeken hoe we het bouwplan kunnen vormgeven en realiseren met behoud van de bomen.
	██████	Kapelstraat Noord	101	5502 CB	Veldhoven	Proces	Laat ik beginnen met mijn complimenten over het nieuwe plan, dat past beter dan het eerste in de omgeving en ziet er goed uit.	Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.
	██████	Kapelstraat Noord	101	5502 CB	Veldhoven	Proces	Dank ook voor de communicatie over de werkzaamheden. Erg fijn. Waarom de kaalslag van het terrein? Dat er gebouwd gaat worden is een feit en daar heb ik geen probleem mee. Maar dat het groen met alle prachtige bloemen en bijbehorende insecten in deze fase van de ontwikkeling is geruimd vind ik zeer jammer en m.i. onnodig. Had ook in het najaar gekunt. Of gaat de komende maand de eerste schop in de grond?	Op verzoek van enkele omwonenden tijdens de presentatie op 22 mei hebben we ervoor gekozen om het terrein op te schonen en te ontdoen van onkruid. Dank u wel voor deze inbreng. We zullen onderzoeken op welke wijze we de Japanse
6	██████	Kapelstraat Noord	83	5502 CA	Veldhoven	Locatie	Graag wil ik het volgende melden. Op jullie ontwikkellocatie Hagendorensweg groeit een Japanse duizendpoot. Ik denk dat deze snel professioneel verwijderd moet worden om grotere schade te voorkomen. Hij is al behoorlijk groot.	Duizendpoot kunnen bestrijden.
6	██████	Kapelstraat Noord	83	5502 CA	Veldhoven	Ontwerp	We vinden de aanpassingen in het plan een verbetering, met name dat het aantal woningen is teruggebracht en de woningen beter in de omgeving lijken te passen.	Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.
6	██████	Kapelstraat Noord	83	5502 CA	Veldhoven	Perceelgrens	is het mogelijk dat er vanuit ons perceel een achterom komt? Graag horen wij van u of dit mogelijk is.	Daar waar dat mogelijk is in de zin van het ontwerp van het plan, gaan we daar graag met u in overleg.
7	██████	Kapelstraat Noord	91	5502 CA	Veldhoven	Ontwerp	Wat betreft het bouwplan zijn wij tevreden over de aanpassingen die zijn gedaan. Wij hebben waardering voor het feit dat een aantal van onze zorgen zijn weggenomen door de aanpassingen die in het nieuwe plan zijn verwerkt.	Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.
7	██████	Kapelstraat Noord	91	5502 CA	Veldhoven	Locatie	Voor ons persoonlijk is er echter één erg urgent en ingrijpend punt: de enorme overwoekering die momenteel plaats vindt op het perceel.	We hebben direct actie ondernomen en het terrein opgeschoond en van onkruid ontdaan.
11	██████	Valgaten	23	5502 DC	Veldhoven	Programma	willen we zeggen dat het tweede plan ons positief heeft verrast, waardering om te zien hoe jullie een groot deel van de bezwaren hebben kunnen oplossen in het nieuwe plan.	Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.
12	██████	Polkestraat	2C	5502 RC	Veldhoven	Ontwerp	Bij deze we zeggen dat we verrast waren van het nieuwe plan. Jullie hebben goed geluisterd naar alle omwonende en stellen dit zeer op prijs.	Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.
12	██████	Polkestraat	2C	5502 RC	Veldhoven	Parkeren en verkeer	Ik hoop dat jullie goed kijken naar de uitvalsweg op de Hagendorens	Vanzelfsprekend. Als het stedenbouwkundig ontwerp 'definitief' is dan gaan we in overleg met de gemeente en een civieltechnisch adviseur studeren aan de technische uitwerking van de plannen, waaronder de verkeersveiligheid.
12	██████	Polkestraat	2C	5502 RC	Veldhoven	Water	weg in verband met de veiligheid van fietsers auto's enz. We zijn ook benieuwd hoe jullie omgaan met het regenwater en afval	Als het stedenbouwkundig plan 'definitief' is dan kunnen we de zogenaamde watertoets laten opstellen. Hierin wordt onderzocht wat de toename van het verhard oppervlak is en tot welke bergingsopgave dit leidt die vervolgens binnen het plan moet worden opgelost. Uitgangspunt is dat er geen water in de omgevings terecht komt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling.
12	██████	Polkestraat	2C	5502 RC	Veldhoven	Erfischeiding	We horen graag nog wat jullie gaan doen met schuttingen of hagen op de perceelgrens.	Als onderdeel van het ontwerp streven we naar één uniforme uitstraling in de erf grenzen vanuit het plan naar de omliggende percelen. Dat zal niet overal lukken vanwege bestaande erf grenzen. Maar aan hierover later graag met u in gesprek.
13	██████	Koraal	1	5502 DE	Veldhoven	Ontwerp	Uit privacy overwegingen wil ik bezwaar maken tegen de vrijstaande woning op het perceel achter onze woning. Deze woning krijgt een zadeldak en t.z.t. gemakkelijk worden uitgebreid met dakkapellen. Dat vinden wij niet acceptabel. Met een alternatief voor een bungalow met platdak kunnen wij wel instemmen.	Wij begrijpen uw bezwaar en zijn bereid te onderzoeken of een bungalow op dit perceel tot de mogelijkheden behoort. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat op dit perceel ook het onderzoek rust om de boom op de grens met Kapelstraat Noord 99 te behouden en een bungalow meer bebouwd oppervlak op maaiweld heeft. Dat betekent vrijwel zeker dat de woning op of nabij uw perceelgrens wordt gebouwd. We gaan hierover graag met u in overleg.
13	██████	Koraal	3	5502 DE	Veldhoven	Ontwerp	Uit privacy overwegingen wil ik bezwaar maken tegen de vrijstaande woning op het perceel achter onzewoning. Deze woning krijgt een zadeldak en t.z.t. gemakkelijk worden uitgebreid met dakkapellen. Dat vinden wij niet acceptabel. Met een alternatief voor een bungalow met platdak kunnen wij wel instemmen.	Wij begrijpen uw bezwaar en zijn bereid te onderzoeken of een bungalow op dit perceel tot de mogelijkheden behoort. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat op dit perceel ook het onderzoek rust om de boom op de grens met Kapelstraat Noord 99 te behouden en een bungalow meer bebouwd oppervlak op maaiweld heeft. Dat betekent vrijwel zeker dat de woning op of nabij uw perceelgrens wordt gebouwd. We gaan hierover graag met u in overleg.
16	██████	Kapelstraat Noord	79	5502 CA	Veldhoven	Erfischeiding	Mijn zorgwoning staat dicht tegen de perceelgrens / het plan aan. Is dat een probleem en kan ik een port krijgen vanuit de tuin naar het plan?	Daar waar dat mogelijk is in de zin van het ontwerp van het plan, gaan we daar graag met u in overleg.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Bestemmingsplan	Hoe hoog mogen de schuttingen worden?	Dat is nog niet bekend maar over het algemeen wordt in de regels bepaald dat erf grenzen niet hoger mogen zijn dan 2 meter.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Bestemmingsplan	Hoe hoog mag de bebouwing worden als er tegen de perceelgrens wordt gebouwd?	In Nederland zijn er strikte regels voor de maximale hoogte van bouwwerken op de erf grens. De exacte hoogte voorschriften kunnen van gemeente tot gemeente verschillen, maar een vergunningsvrije aanbouw mag nooit meer dan 30 cm boven de hoogte van de verdiepingvloer komen als deze zich bevindt op de erf grens.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Bestemmingsplan	Hoe wordt er omgegaan met dakramen en dakkapellen, tijdens de bouw en na oplevering?	In principe houden we vast aan wettelijke regelgeving op dat vlak en na de oplevering hebben we geen invloed meer op wijzigingen aan de gebouwen. Maar in het ontwerp zullen we zoveel als mogelijk rekening houden met de belangen van omwonenden.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Locatie	Op dit moment is er veel wildgroei op de locatie en onkruid. Kan daar iets aan worden gedaan?	We hebben direct actie ondernomen en het terrein opgeschoond en van onkruid ontdaan.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Locatie	Wat gebeurt er met de kleine strookjes tuin bij de twee percelen aan de noordkant van het bouwplan?	Deze zijn eigendom van omwonenden en vormen geen onderdeel van het plangebied.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Ontwerp	Graag aandacht voor containers / klike's. Bij voorkeur niet in de voortuin	We nemen dat mee in het ontwerp en het heeft ook onze voorkeur om containers / klike's uit te zicht te houden in het plan.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Ontwerp	De uitbouw van kavel 11 heeft een lange muur op de perceelgrens.	In Nederland zijn er strikte regels voor de maximale hoogte van bouwwerken op de erf grens. De exacte hoogte voorschriften kunnen van gemeente tot gemeente verschillen, maar een vergunningsvrije aanbouw mag nooit meer dan 30 cm boven de hoogte van de verdiepingvloer komen als deze zich bevindt op de erf grens.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Ontwerp	Hoe wordt dat gemaakt en hoe ziet dat eruit vanuit de naastgelegen woning?	We hebben nog geen onderzoek gedaan naar het energieconcept van de woningen maar de kans is wel aanwezig dat er PV panelen nodig zijn om de woningen aan de energieprestatie te kunnen laten voldoen. In dat geval leggen we deze bij voorkeur op het hellende dak.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Ontwerp	Wanneer zien we de nieuwe ontwerpen op de website?	De presentatie van het gewijzigde plan vindt u op onze website.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Water	Is er al bekend hoe wordt omgegaan met water in het plan en eenenteele overlast voor omwonenden door de bouwplannen?	Als het stedenbouwkundig plan 'definitief' is dan kunnen we de zogenaamde watertoets laten opstellen. Hierin wordt onderzocht wat de toename van het verhard oppervlak is en tot welke bergingsopgave dit leidt die vervolgens binnen het plan moet worden opgelost. Uitgangspunt is dat er geen water in de omgevings terecht komt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Parkeren en verkeer	Hoe is parkeren geregeld en leidt dat niet tot parkeeroverlast voor omwonenden?	Het plan moet voldoen aan de regelgeving op het gebied van parkeren. Dat betekent dat er een berekening wordt gemaakt dat uitgaat van de woningen die we realiseren en dat bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Uitgangspunt is daarmee dat het plan in haar eigen parkeerbehoefte voorziet.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Parkeren en verkeer	Worden de parkeerplaatsen 'groen' uitgevoerd?	Bij voorkeur wel maar dat is onderdeel van studie in de technische uitwerking van de plannen.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Parkeren en verkeer	Hoe wordt er omgegaan met doorgaand verkeer	Het plan moet verkeerskundig een mogelijkheid hebben voor doorgaand verkeer voor o.a. hulpdiensten en afvalverzamelijk. Maar het is onze wens om het ontwerp van de buitenruimte zo vorm te geven dat het middengebied zoveel als mogelijk gebruikt wordt als verkeersruimte.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Locatie	Wat gebeurt er met het perceel van de gemeente Veldhoven dat nu onderdeel van het plan lijkt te zijn?	Wij hebben de gemeente verzocht om dat perceel te mogen aankopen en op te nemen in de planuitwerking. De gemeente heeft aangegeven de bereidheid te hebben om dat perceel aan ons te verkopen en zal daarvoor de wettelijke voorschriften volgen.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Geluid	Hoe wordt er omgegaan met warmtepompen en mogelijk geluidsoverlast?	We hebben nog geen onderzoek gedaan naar het energieconcept van de woningen maar een warmtepomp is tegengwoordig vast onderdeel van de installatie. Overlast daarvan lijkt ons uitgesloten aangezien de bewoners van de woningen zelf dan die overlast ook ervaren of nog erger.
Presentatie	Publiekelijke vraag					Ontwerp	Zijn de voortuinen in het plan openbaar of privé eigendom van de toekomstige bewoners?	De woningen krijgen geen voortuinen, waarvan alleen woning 1 (de vrijstaande woning nabij de entree) is uitgezonderd.

Collectieve reactie		<p>We willen graag aangeven dat het nieuwe plan door ons in het Dank u wel. Erg fijn om te horen dat de inspanningen worden gewaardeerd.</p> <p>algemeen beter wordt ontvangen dan het oorspronkelijke plan.</p> <p>Positieve punten die we willen benoemen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minder woonadressen • In plaats van volledige huur slechts een deel huur • Vervallen van gezamenlijk afvalverzameling • Vervallen van parkeerplaatsen buiten het hof, met name aan zijde
	Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid om binnenzijde hof (hoevel beperkt) met de auto te bereiken • Vervallen galerij en duplexwoningen • Bouw huizen met begane grond en 1e etage direct met een schuine kap
	Perceelgrens	<p>Het is onvoldoende duidelijk hoe de omheining van het plan eruit gaat zien. Komt er overal eenzelfde oplossing en hoe ziet deze eruit?</p> <p>Daarnaast zouden we graag vernemen wie er vervolgens verantwoordelijk is voor het onderhoud daarvan.</p>
	Bestemmingsplan	<p>Graag vernemen we wat de voorwaarden zijn voor bouwen tot aan / bij de perceelgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat is de maximale hoogte van bebouwing? • Wat is de minimale afstand van de bebouwing tot de perceelgrens? • Waar zijn ramen toegestaan? • Andere voorwaarden? <p>Tijdens de bijeenkomst is gesproken over verkeerssituatie aan de zijde Hagendorenseweg. Voor ons als groep omwonenden niet van heel groot belang, we vertrouwen hierbij op de expertise van de gemeente. Met betrekking tot het hof zelf lijkt het ons een goede optie om te werken met vaste parkeerplaatsen voor bewoners. Dit</p>
	Verkeer en parkeren	<p>voorkomt dat er veel verkeersbewegingen zijn binnen het hof en het stimuleert dat bewoners een vaste toegang zullen kiezen (Koraal of Hagendorenseweg). De niet-toegewezen plekken zouden vervolgens beschikbaar kunnen blijven voor bezoekers (inclusief vergunning). Voor bewoners aan de Koraal is het van belang dat er weinig/niet aan de weg geparkeerd wordt. Daarbij is dit ook niet toegestaan.</p> <p>Als onderdeel van het ontwerp streven we naar één uniforme uitstraling in de erf grenzen vanuit het plan naar de omliggende percelen. Dat zal niet overal lukken vanwege bestaande erf grenzen. Maar gaan hierover later graag met u in gesprek. In Nederland zijn er strikte regels voor de maximale hoogte van bouwwerken op de erf grens. De exacte hoogte voorschriften kunnen van gemeente tot gemeente verschillen, maar een vergunningsvrije aanbouw mag nooit meer dan 30 cm boven de hoogte van de verdiepingsvloer komen als deze zich bevindt op de erf grens. Daar waar de bebouwing hoger is dan hiervoor omschreven dan wordt over het algemeen een afstand van 3 meter aangehouden.</p> <p>Het plan moet voldoen aan de regelgeving op het gebied van parkeren. Dat betekent dat er een berekening wordt gemaakt dat uitgaat van de woningen die we realiseren en dat bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Uitgangspunt is daarmee dat het plan in haar eigen parkeerbehoefte voorziet. Het toewijzen van parkeerplaatsen leidt tot het exclusieve gebruik van deze plaats voor één huishouden, ook als die hem niet gebruikt en daarmee tot een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Dat lijkt ons onwenselijk en maakt nu geen onderdeel uit van de planvorming.</p>

Verslag omgevingsdialog

Datum: 28-11-2023

Aanwezig:

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Ingekomen stuk: Emailbericht van ■■■■■■■■■■ d.d. 10-11-2023.

Betreft locatie omwonende: Kapelstraat-Noord 99

1. ■■■■ heeft het perceel van ■■■■■■■■■■ gekocht (5378) gekocht om te betrekken bij zijn tuin. Met ■■■■■■■■■■ zijn afspraken gemaakt dat dit perceel niet in het plan van ■■■■■■■■■■ betrokken wordt, er niets aan ons wordt verkocht en er ook gedurende 5 jaren geen bestemmingsplanwijziging wordt ingezet. ■■■■■■■■■■ geeft aan dat jammer te vinden omdat in samenwerking juist verkaveling het voor beiden beter zou kunnen maken en geeft ■■■■■■■■■■ in overweging deze bepaling (gericht op anti-speculatie) anders te verwoorden.
2. De reactie van ■■■■■■■■■■ wordt besproken. Standpunten zijn helder en begrijpelijk vanuit zijn situatie. Een plan met minder woningen, beter passend qua doelgroep bij de gebouwde omgeving en grondgebonden op veel minder (of geen) weerstand zou stuiten.
3. Hoofdredeën van ■■■■■■■■■■ om tegenstander te zijn van dit plan worden besproken, ■■■■■■■■■■ en Gemeente Veldhoven geven aan serieus om te zullen gaan met dit geluid en de wens mee te nemen in het vervolg.
4. ■■■■■■■■■■ heeft als wens om zijn perceel toegankelijk te krijgen vanuit het plan, ook voor eventuele toekomstige ontwikkeling. Enerzijds voor toegankelijkheid in huidige situatie, anderzijds voor mogelijke bebouwing van dat perceel in de toekomst.
5. ■■■■■■■■■■ heeft als wens om afspraken te maken over de arfscheiding van de perceelgrenzen.
6. ■■■■■■■■■■ geeft aan dat tenminste één boom op de gezamenlijke erfrens lijkt te staan en vraagt zich af wat dat betekent voor instandhouding en onderhoud. ■■■■■■■■■■ laat perceel inmeten en ook de exacte locatie van de bomen.
7. ■■■■■■■■■■ geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 4 en 5 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.
8. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialoog

Datum: 6-12-2023

Aanwezig:

■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■

Ingekomen stuk: Reactieformulier zoals op avond omgevingsdialoog is ingediend.

Betreft locatie omwonende: Kapelstraat-Noord 79

1. ■■■■■■■■ zijn op locatie van ■■■■■■■■ uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. ■■■■■■■■■■■■■■ geven aan het een mooi plan te vinden en geen bezwaren te hebben tegen realisatie daarvan. Wel hebben zij enkele vragen en wensen rondom die realisatie.
3. In de achtertuin van het perceel staat een zogenaamde mantelzorgwoning. Daarachter is een schuurtje gebouwd. ■■■■■■■■ zal dit schuurtje en de schutting wegnemen t.t.v. de nieuwbouwrealisatie en wens daar dan een (liefst gemetselde) schutting met poort die toegang geeft tot het achterpad in het nieuwbouwplan.
4. Momenteel staat dit schuurtje en de scheiding op ca. 50cm vanaf de perceelgrens, op grond van ■■■■■■■■.
5. ■■■■■■■■ geeft aan dat hij graag wil dat er goed gekeken wordt naar de waterhuishouding, zeker aangezien die direct achter zijn perceel is gepositioneerd.
6. ■■■■■■■■ geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 4 en 5 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.
7. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialoog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 8-12-2023

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ingekomen stuk: Reactieformulieren zoals per email ingezonden.

Betreft locatie omwonende: Kapelstraat-Noord 81 t/m 91

1. De reactie van de omwonenden wordt besproken. Standpunten zijn helder en begrijpelijk vanuit hun situatie. Een plan met minder woningen, beter passend qua doelgroep bij de gebouwde omgeving en grondgebonden op veel minder (of geen) weerstand zou stuiten.
2. Als het plan er in de huidige vorm zou komen dan zijn de voornaamste wensen het gebruik van een matglas wand op de verdieping, anderhalve laag met kap, een beperkte bouwhoogte (7,5 meter is indicatief besproken) en een afgesloten of gescheiden achterpad.
3. Men heeft de voorkeur voor matglas wand op de 1ste verdieping i.p.v. groen in eigen tuin.
4. Omwonenden geven aan dat de verwachte parkeerdruk in het plan ook veroorzaakt wordt door personeel van winkels in het Citycentrum die nu in de Kapelstraat Noord ook al parkeren. Dat komt omdat men in het Citycentrum slechts twee uur met parkeerschijf kan parkeren en daarna parkeerkosten worden berekend. Wellicht een afsluitbaar terrein maken.
5. Men geeft aan het fijn te vinden als de sociale huur in het plan niet zo geconcentreerd wordt ontworpen als nu maar meer verdeeld is over de gebouwen.
6. Men wil graag in gesprek over de erfscheidingen zodat dit een collectieve en nette uitstraling krijgt en in welke vorm dat kan.
7. [REDACTED] geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 3 t/m 6 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 13-12-2023

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ingekomen stuk: Reactieformulier zoals per email ingezonden.

Betreft locatie omwonende: Valgaten 23

1. [REDACTED] zijn op locatie van [REDACTED] uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. [REDACTED] geven aan dat het plan teveel inbreuk maakt op de omgeving, verkeersbewegingen, parkeeroverlast, werfvuil bij afvalcontainers. En men vanuit de eigen tuin veel overlast ondervinden van geluid door auto's. En men heeft angst voor het effect van (zoveel) huurwoningen. Ze zijn niet tegen realisatie van een plan.
3. Men geeft er de voorkeur aan dat een stukje van het plangebied aan hen wordt verkocht als buffer naar het nieuwe plan. Dat geeft meer ruimte aan de slaapkamer die vrij dicht tegen de erfgrans is gelegen. Dat richten ze dan zelf in als tuin.
4. De hofjesstructuur legt de druk rondom parkeren etc. juist aan de buitenkant terwijl een plan dat naar binnen gericht is dat ook binnen het plan kan oplossen. Met parkeren in de straat.
5. Gemiddeld grotere woningen zou ook beter zijn en beter passen in de wijk.
6. [REDACTED] geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punt 3 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.
7. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 15-12-2023

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ingekomen stuk: Reactieformulier zoals per email ingezonden.

Betreft locatie omwonende: Koraal 26

1. [REDACTED] zijn op locatie van [REDACTED] uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. [REDACTED] geeft aan geen bezwaar te hebben tegen een plan. Bij de gekozen opzet zit de angst hem vooral in overlast door verkeer, parkeren, rotzooi bij afval inzameling, uitzicht op auto's en braakgevoeligheid als een achterpad wordt gelegd tegen de achtertuin.
3. Sociale huur plus het aantal woningen wekt zorgen bij hen
4. Gemiddeld grotere woningen zou ook beter zijn en beter passen in de wijk.
5. Een plan waarbij achtertuinen grenzen aan hun achtertuin zou wenselijker zijn.
6. Liefst een kleiner plan met minder woningen, naar binnen gericht, eventueel achterpad afsluitbaar maken en de bestaande erfscheiding ophogen.
7. [REDACTED] geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 5 en 6 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.
8. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 17-1-2024

Aanwezig:

■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■

Ingekomen stuk: Reactieformulier zoals per email ingezonden.

Betreft locatie omwonende: Polkestraat 2C

1. ■■■■ is op locatie van ■■■■■■■■■■ uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. Men geeft aan geen bezwaar te hebben tegen een plan. Bij de gekozen opzet zit de angst hem vooral in overlast door verkeer, braakgevoeligheid als een achterpad wordt gelegd tegen de achtertuin. En men heeft veel wateroverlast nu al en verwacht dat dat erger wordt. De garage van de familie staat enkele malen per jaar blank.
3. De geplande uitrit aan de Hagendoreneweg wordt als gevaarlijk gezien, smal en het steekt het drukke fietspad over waar al meerdere ongelukken zouden hebben plaatsgevonden.
4. Liefst een kleiner plan met minder woningen, eventueel achterpad afsluitbaar maken.
5. Waar detuin nu grenst aan het toekomstige parkeerterrein bij voorkeur een gemetselde schutting plaatsen.
6. ■■■■■■■■ geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punt 5 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan.
7. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialoog

Datum: 14-6-2024

Aanwezig:

████████████████████
██████████

Ingekomen stuk: Reactieformulier zoals per email ingezonden op 5 juni 2024

Betreft locatie omwonende: Koraal 26

1. ██████ is op locatie van familie Peeters uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. ██████ geeft aan geen bezwaar te hebben tegen een plan. De gekozen opzet vind hij al veel beter maar er zijn nog wat zorgen over bebouwing dicht tegen de grens aan. ██████ geeft aan dat er inmiddels een achterpad tussen de percelen is ontworpen dus dit probleem opgelost is.
3. Als er een achterpad komt zou deze bij voorkeur afgesloten moeten worden. ██████ geeft aan dat dit ook de bedoeling is.
4. Mogelijk is aanpassen van de schutting nodig (ophogen) zodat er meer privacy is. ██████ onderzoekt of dat kan en mag.
5. Er lijkt sprake te zijn van overbouwning, m.a.w. de garage van ██████ staat op grond van ██████. Ogenscheinlijk gaat het om maximaal 10 m2 grondgebruik. ██████ is bereid als onderdeel van de afspraken om dit te corrigeren.
6. ██████ geeft aan dat hij wil onderzoeken wat zijn recht op planschade is. ██████ geeft aan dit logisch te vinden toch voor hem doel van het gesprek onder meer is draagvlak creëren voor het plan en er samen uitkomen v.w.b. procedures en planschade.
7. ██████ geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 5 en 6 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan en planschade.
8. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialoog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialoog

Datum: 19-6-2024

Aanwezig: [REDACTED]
[REDACTED]

Ingekomen stuk: Telefonisch verzoek tot een gesprek.

Betreft locatie omwonende: Koraal 1 en 3

1. [REDACTED] is op locatie van [REDACTED] uitgenodigd om te komen kijken naar de situatie.
2. [REDACTED] geeft aan geen bezwaar te hebben tegen een plan maar bezwaren te hebben tegen aantasting van hun privacy als gevolg van de kap van woning 1. Hun voorstel is om daar een bungalow van te maken.
3. [REDACTED] geeft aan deze mogelijkheid te willen onderzoeken als dat stedenbouwkundig past. Wel moet [REDACTED] er dan rekening mee houden dat dicht tegen zijn perceel aan zeer waarschijnlijk een grote blinde muur van ca. 3,3 meter hoog komt te staan aangezien ook rekening gehouden moet worden met een grote boom nabij het perceel.
4. Er wordt geopperd om mogelijk de muur van de bungalow zelfs op de perceelgrens te plaatsen. De schutting moet dan worden uitgenomen, tijdelijke voorzieningen getroffen en herinrichting van de tuin gecompenseerd. [REDACTED] gaat dat bekijken.
7. [REDACTED] geeft aan in principe bereid te zijn met het maken van afspraken over punten 5 en 6 als dat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan en planschade.
8. Partijen spreken af direct na het afronden van de omgevingsdialoog (met alle insprekers) een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 18-7-2024

Aanwezig:

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Ingekomen stuk: Verzoek vanuit Van Santvoort

Betreft locatie omwonende: Kapelstraat-Noord 85

1. ■■■ is op locatie van ■■■■ op initiatief van ■■■■. Uit de terreinmeting is gebleken dat de erfscheiding tussen het plangebied en het eigendom van ■■■■ fors over de kadastrals grens staat.
2. ■■■■ heeft de ruimte nodig voor het parkeerterrein en wil daarom de scheiding wegnemen en in overleg met ■■■■ een nieuwe scheiding op de feitelijke grens plaatsen.
3. ■■■■ geeft aan meer inzicht te willen hebben in haar juridische recht en pakt dat zelf op.
4. ■■■■ geeft aan liefst de kadastrale grens uitgezet te zien op haar perceel zodat duidelijk wordt waarover het gaat. ■■■■ pakt dat na de zomervakantie op.
7. ■■■■ wil graag komen tot een totaalafpraak wat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan en planschade.
8. Partijen spreken af na het uitmeten een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.

Verslag omgevingsdialog

Datum: 6-9-2024

Aanwezig:

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Ingekomen stuk: Emailbericht 2 juni 2024

Betreft locatie omwonende: Kapelstraat-Noord 99

1. De boom: bij voorkeur behoud van de boom, onderzocht zal ook worden in welke mate de boom juridisch gezien kan/mag blijven staan ter bevestiging (actie ■■■■■■). Omdat de boom de ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel beperkt, geeft ■■■■■■ er de voorkeur aan om de boom te rooien (de gemeente is hiermee akkoord) en te onderzoeken of een volwassen alternatief geboden kan worden op het perceel van ■■■■ en ■■■■ (actie ■■■■■■).
2. Perceelgrens: in de aankoop van perceel 5378 is afgesproken dat het perceel gedurende 10 jaren niet aan ■■■■ ■■■■■■ wordt aangeboden en gedurende 5 jaren niet door ■■■■■■ tot ontwikkeling wordt gebracht. Kort gezegd zit er niets anders op dan dat we op de nieuwe perceelgrens samen tot overeenstemming over een erfscheiding komen. ■■■■■■ geven aan daaraan te willen bijdragen. ■■■■■■ stelt voor om het hekwerk op de korte kant (tussen het naastgelegen perceel waarop de woning komt) te voorzien van een erfscheiding gelijkloënd aan overige perceelscheidingen in het project (waarschijnlijk een hekwerk met beplanting) en de erfscheiding aan de lange kant (daar waar het perceel grenst aan het nieuwe semiopenbare gebied) te voorzien van een gemetselde scheiding.
3. Doorverkoop: de afspraken die gemaakt zijn bij de aankoop van perceel 5378 hebben vooral het tegengaan van speculatie bedoeld. Mogelijk bestaan er wel mogelijkheden om het kleine stukje grond (wat lijkt als voorziening voor een achterpad) te verkopen aan de nieuwe eigenaren van de drie woningen die daaraan grenzen. ■■■■■■ kan in dat geval hoogstens als intermediair optreden voor een overeenkomst tussen verkoper en koper. Onderzocht moet worden of dat juridisch kan (actie ■■■■■■).
4. Toegang tot perceel: ■■■■■■ willen graag via het plan toegang tot het perceel kunnen krijgen voor parkeren waarvoor ■■■■■■ open staat als onderdeel van algehele afspraken. We kunnen dat regelen met een recht van overpad.
5. Bebouwing perceel 5378: ■■■■■■ geven aan dat het vooralsnog niet in de lijn der verwachting ligt om dit perceel tot ontwikkeling te brengen maar het kan in de toekomst niet worden uitgesloten. ■■■■■■ geeft aan dat te begrijpen maar het redelijk te vinden dat er dan een bijdrage aan de plankosten wordt voldaan. Nu dat op korte termijn niet in de lijn der verwachting ligt wordt dit punt gearkeerd.
6. ■■■■■■ wil graag komen tot een totaalafpraak wat gecombineerd kan worden met procedurele afspraken jegens het plan en planschade.
7. Partijen spreken af na het uitmeten een nieuwe afspraak te maken met als doel om tot concrete afspraken te komen.