



ONTWIKKELING
ACHTER DE WOLPUT – VLIJMEN

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Inleiding

Hoefnagel Projectontwikkeling uit Kaatsheuvel heeft het initiatief genomen om het plangebied gelegen tussen de Mortelweg, Wolput, Loopkever en Lisdodde te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie. In het plangebied worden 8 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 4 semibungalows (slaap- en badkamer op de begane grond) in verschillende prijsklassen gerealiseerd.

De te realiseren ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Wolput-Mortelweg, welke van rechtswege is overgegaan in het (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Heusden. Om deze reden zal een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (BOPA) worden aangevraagd. Onderdeel van deze aanvraag is het voeren van een omgevingsdialoog.

Inmiddels is de omgevingsdialoog doorlopen. In dit verslag wordt een terugkoppeling gegeven.



Situatietekening toekomstig plangebied



Vogelvlucht toekomstig plangebied gezien richting Wolput

Impact ontwikkeling plangebied Achter de Wolput – niveau van participatie

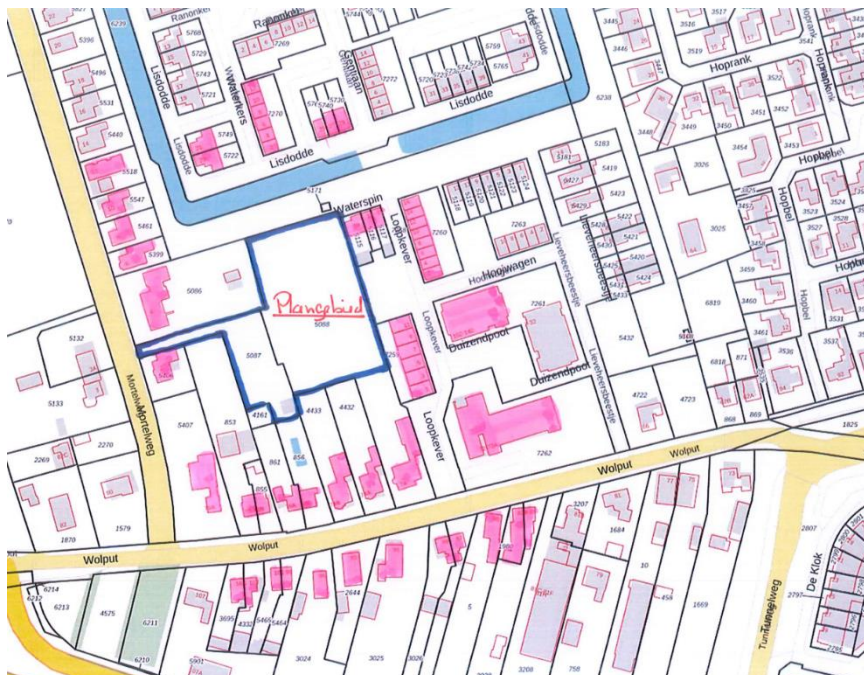
Zoals eerder al aangegeven heeft de locatie in het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Heusden, de bestemming 'Wonen'. Mede gezien deze bestemming en de ligging t.o.v. het woongebied Geerpark, ligt een ontwikkeling tot een woningbouwplan daarmee voor de hand. In de gesprekken die Hoefnagel Projectontwikkeling in de verwervingsfase met aangrenzende perceelseigenaren heeft gehad, keek géén van deze eigenaren vreemd op van een mogelijke ontwikkeling met woningbouw. Met de ontwikkeling van het plan worden grondgebonden woningen gerealiseerd die qua bouwhoogte aansluiten op direct aangrenzende woningen en door positionering van de nieuw te realiseren woningen t.o.v. bestaande woningen is een eventuele aantasting van privacy niet tot nauwelijks aan de orde. Met de realisatie van het plan kan voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen inclusief compensatie van het verlies van bestaande parkeerplaatsen. Tevens zal na realisatie van het plan de verkeersintensiteit op de aangrenzende wegen waar het plan op ontsloten zal worden in beperkte mate toenemen, maar is de dimensionering van deze aangrenzende wegen van voldoende mate om deze toename te kunnen verwerken.

Op basis van bovenstaande is naar onze mening de impact van de ontwikkeling op de omgeving beperkt en is gekozen om t.b.v. het voeren van de omgevingsdialoog uit te gaan van het informeren van aanwonenden en belanghebbenden en waarbij de mogelijkheid bestaat tot het reageren op het plan.

Vorbereitung

De omgevingsdialoog heeft door middel van een informatieavond met inloop plaatsgevonden. Voor het project is een digitaal platform ingericht. Geïnteresseerde omwonenden en belanghebbende konden zich aanmelden op dit platform (www.achterdewolput.nl) om informatie te verkrijgen over het plan en om zich (niet verplicht) aan te melden voor de informatieavond. Via de website hebben zich 122 personen aangemeld.

Door een huis-aan-huis verspreide brief zijn omwonenden geïnformeerd over de omgevingsdialoog. In onderstaande afbeelding is met een arcering weergegeven welke adressen een brief hebben ontvangen.



Naast de omwonenden zijn ook de navolgende belanghebbende per email geïnformeerd over de informatieavond:

- Buurt Bestuurt Geerpark
- Thomashuis Vlijmen
- Herbergier Vlijmen

Tijdens de informatieavond die op dinsdag 02 juli 2024 van 19:30 tot 21:00 uur bij Buurthuis Caleidoscoop/ De Mand, Jan Steenstraat 2 in Vlijmen is gehouden waren vertegenwoordigers aanwezig van de Hoefnagel Projectontwikkeling, Quadrant Architecten en de gemeentelijk projectleider om het woningbouwplan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Tijdens de informatieavond waar 18 personen de presentielijst hebben getekend, kon men middels een reactieformulier een reactie achterlaten en/of vragen stellen. Ook gedurende een periode van 2 weken na de informatieavond (tot 16 juli) kon men via het digitale platform ook reageren en/of vragen stellen. Naar aanleiding van de informatieavond zijn er in totaal 8 reactieformulieren – als hardcopy, per email of via het digitale platform – ontvangen.

De ontvangen reacties en vragen zijn verzameld, besproken met de gemeente en voorzien van een reactie en/of antwoord en als bijlage aan dit verslag toegevoegd. I.v.m. de bescherming van privacygegevens zijn bij de geplaatste reacties en/of vragen de NAW-gegevens niet opgenomen.

Vervolg

Alle omwonenden die een reactie op het plan hebben gegeven en/of vragen hebben gesteld zijn individueel per email beantwoord. Met een tweetal omwonenden is persoonlijk contact geweest i.v.m. specifieke vragen van individuele aard.

BIJLAGEN:

- Uitnodigingsbrief informatieavond
- Ingekomen reacties + beantwoording

Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.

Belgiëstraat 23

5171 PN Kaatsheuvel

Tel: +31 (0)416 -33 28 98

E-mail:

frank@hoefnagelprojectontwikkeling.nl

AAN DE BEWONERS VAN DIT ADRES

Mortelweg 2 t/m 12 (even) / Loopkever 1 t/m 11 (oneven)

Waterspin 15 t/m 19 (oneven) / Loopkever 2 t/m 16 (even) /

Duizendpoot 102 t/m 140 / Wolput 72 - 72A - 74 - 74A - 74B - 76 -

76A - 76B - 78 - 78A - 83 - 83A - 85 t/m 105 (oneven) / Lisdodde 21

t/m 29 (oneven) / Waterkers 2 t/m 12 (even)

Kaatsheuvel, 19 juni 2024

Betreft: Informatieavond woningbouwplan Achter de Wolput

Ons kenmerk: 80.002_Achterdewolput

Beste buurtbewoner/ pandeigenaar,

Hierbij informeren wij u over de aanstaande bouwplannen in uw omgeving. Hoefnagel Projectontwikkeling B.V. heeft als eigenaar van het grondgebied gelegen tussen o.a. de Waterspin, de Loopkever en Wolput woningbouwplan **'Achter de Wolput'** ontwikkeld. Deze nieuw te bouwen woonwijk van in totaal twintig woningen wordt gekenmerkt door ruimte, groen en een gevarieerd woningbouwprogramma. We willen u als 'naaste buur' graag nader informeren over het plan en nodigen u uit voor een inloopbijeenkomst op **dinsdag 2 juli van 19.30 uur tot 21.00 uur** bij Buurtcentrum Caleidoscoop, Jan Steenstraat 2, 5251 NG Vlijmen.

Planontwikkeling

Over de bouwplannen van 'Achter de Wolput' hebben we de afgelopen maanden diverse gesprekken gevoerd met de Gemeente Heusden. Zowel de gemeente als wij als ontwikkelaar zien deze locatie als geschikt voor woningbouw voor starters, gezinnen en senioren. Het plan, ontworpen door Quadrant Architecten, bestaat uit; 8 rij- en hoekwoningen, 8 twee-onder-een-kap woningen en 4 semibungalows. Meer informatie is te vinden op www.achterdewolput.nl



*Situatieschets
voorlopig ontwerp
Bron : Quadrant
Architecten*

Inloopbijeenkomst dinsdag 2 juli

Graag nodigen wij u uit om het 'voorlopig ontwerp' te bekijken tijdens de inloopbijeenkomst op dinsdag 2 juli van 19.30 tot 21.00 uur bij Buurthuis Caleidoscoop/ De Mand, Jan Steenstraat 2 in Vlijmen. Op de bijeenkomst zelf en tot 16 juli a.s. heeft u de gelegenheid om uw reactie te geven.

Hoe uw reactie geven

Schrijf uzelf in via de knop *inschrijven* op de projectwebsite www.achterdewolput.nl. (of scan de QR code) Registreer uzelf als 'omwonende' en stel uw vragen en/of geef uw reactie in uw eigen account onder het kopje 'mijn vragenlijsten' – *Omwonenden vragenlijst*.



Van alle vragen en reacties maken we een verslag, welke wordt voorgelegd aan de Gemeente Heusden. Geregistreerde omwonenden ontvangen dit verslag per mail. Eventueel nemen we persoonlijk contact op.

Vervolg

De ontvangen reacties bespreken wij met de gemeente. Eventueel nemen we opmerkingen mee in het definitieve plan. Dit plan met bijbehorende onderzoeken bieden wij medio oktober aan de gemeente aan, met het verzoek in te stemmen met het plan en toestemming te verlenen om af te wijken van het huidige omgevingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Frank Kremer

Projectontwikkelaar
Hoefnagel Projectontwikkeling

PROJECT: VLIJMEN - ACHTER DE WOLPUT

Aantal personen aangemeld op website: 122
Aantal personen aanwezig op informatieavond: 18
Aantal ontvangen reactieformulieren (hardcopy, per email en via website): 8

Reactie volgnummer	Vragen omwonende / belanghebbende	Reactie
1	1. Beperking van uitzicht – Planschade : Bij realisatie van de bouwplannen op het aangrenzende perceel, zal het uitzicht vanuit onze woonkamer en slaapkamer volledig ontnomen worden door hoge zijmuur. Dit zal niet alleen de esthetische waarde alsook aantrekkelijkheid aanzienlijk verminderen en dus tot flinke waardevermindering van mijn eigendom leid. Ook qua privacy leveren we in, immers kijken meer mensen via hun slaapkamerraam in mijn achtertuin. Een dergelijke beperking is onacceptabel. Vandaar ook mijn verzoek tot compensatie. 2. Looppad : Met onze bureen hebben we besproken over de ligging van het looppad voor onze woningen. Hondenbezitters zien we nu regelmatig en door het toekomstige plan nog meer wandelaars. 3. Geluidsoverlast, verkeersdrukte en parkeeroverlast : Door bouwactiviteiten en de frequente verkeersbewegingen van (bouw-) voertuigen zullen voor aanzienlijke verkeersdrukte, geluidsoverlast en problemen zorgen bij het in- en uitrijden van ons achterliggende parkeerterrein alsook de ontsluiting richting de Wolput. Zowel in de ochtend- als avondspits is het daar nu al erg druk. Dit zal door het nieuwe plan extra worden versterkt en leiden tot grote ontevredenheid en ongemak voor de bewoners. Deze situatie wordt dan volstrekt onhoudbaar. Daarnaast komen er door het nieuwe plan 3 parkeerplaatsen te vervallen, waar worden die gerealiseerd? Aantal parkeerplaatsen is nu al te weinig.	1. Op basis van de situatie ter plaatse zijn wij van mening dat de genoemde bezwaren niet dan wel in beperkte mate kunnen optreden. Aan het verzoek tot compensatie zal geen gehoor gegeven worden. Hiervoor staat t.z.t. de procedure 'nadeelcompensatie' open. 2. Verleggen van het looppad is i.v.m. de aanwezige/ benodigde ruimte voor de reeds gerealiseerde voorzieningen (trafostation en brug) niet mogelijk. 3. De verkeersveiligheid tijdens de bouwactiviteiten zullen wij als aandachtspunt meenemen. De drie parkeerplaatsen die in de parkeerkoffer aan de Loopkever komen te vervallen, worden gecompenseerd in het bouwplan.
2	1. Wij voorzien een groot parkeerprobleem aan de loopkever met verlies parkeerplaatsen i.v.m. doorgaande weg De 8 rijwoningen hebben geen parkeerplaatsen en komen er dus nog bij. Iedere avond staat het al vol. 2. Wij voorzien een groot verkeersprobleem met kruising auto's en fietsers waarvoor nog wel een dure spectaculaire een speciale fietsbrug is aangelegd. Loopkever wordt veelvuldig gebruik gemaakt door fietsers scooters fatbikes wandelaars dementerende bejaarden van zorgcentrum etc. Oplossing.....verkeer vanaf achter de wolput met extra duiker over sloot naar lisdodde leiden. Komen zo simpel op geerpark en naar rotonde. Geen problemen met het plan maar wel met de te verwachten problemen al startend bij de bouw.	1. Bij het bepalen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is rekening gehouden met het aantal nieuw te realiseren woningen in het bouwplan. Daarnaast worden de drie parkeerplaatsen die in de parkeerkoffer aan de Loopkever komen te vervallen in het nieuwbouwplan gecompenseerd. Totaal worden er in het plan 23 openbare parkeerplaatsen en 20 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. 2. De verkeersveiligheid t.p.v. de kruising Hooiwagen - Loopkever is besproken met de verkeerskundige van de gemeente Heusden. De te verwachten verkeersbewegingen voor de toekomstige woningen zijn afgeleid uit de kencijfers ‘parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW. Voor de planontwikkeling van de 12 twee-onder-één kapwoningen en 8 rijwoningen is de te verwachten verkeersbeweging gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen per twee-onder-één kap woning per weekdagemaal en 7,5 motorvoertuigbewegingen per rijwoning, tussen/hoek. De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt daarmee (12 x 8,2 =) 98,8 en (8 x 7,5 =) 60. In totaal komt dit neer op een toevoeging van 160 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De woonstraten Loopkever, Hooizolder en Lieveheersbeestje hebben een profiel dat geschikt is voor de verwerking van deze toename van de verkeersintensiteit. Met het realiseren van het bouwplan zal de verkeerssituatie t.p.v. de kruizing daarmee niet wezenlijk veranderen. De aanwezige asverspringing in de Hooiwagen en de parkeerkoffer blijft gehandhaafd, hier gaat van nature al een snelheidsremmende invloed van uit. Ook zal de nu 'onduidelijk' situatie m.b.t. beoordeling uitgang parkeerkoffer in de zin van straat (verkeer van rechts voorrang) of uitrit (doorgaand verkeer Loopkever voorrang), met het realiseren van de toegangsweg naar het bouwplan alleen maar duidelijker wordt.
3	1. We maken ons zorgen over de verkeersveiligheid en overlast tijdens de bouw als het bouwverkeer via Lieveheersbeestje wordt geleid. Of komt er op andere plek een ‘bouwweg’? 2.De verkeerssituatie op de kruising Loopkever/Hooiwagen is op dit moment al regelmatig onoverzichtelijk door (snel) fiets/scooter/fatbike verkeer. Nu vertrekken de auto’s nog (rustig) vanaf de parkeerplaats aan de Loopkever. Straks is Hooiwagen een doorgaande weg van en naar de nieuwbouwlocatie met meer snelheid vanaf de nieuwbouwlocatie. Daarmee neemt het risico op ongevallen toe zonder extra maatregelen. 3.Op de parkeerplaats aan Loopkever verdwijnen waarschijnlijk 3 parkeerplaatsen voor het doortrekken van Hooiwagen. Waar komen deze terug? Als voor de nieuwbouwlocatie de standaard parkeernorm wordt gehanteerd komen deze parkeerplaatsen dus niet meer terug. 4.Er vliegen regelmatig vleermuizen heen en weer over onze achtertuin, komend vanaf de kant van de nieuwbouwlocatie. Wij weten niet waar deze genesteld zijn, bij jullie wel bekend?	1. Voor de reactie op uw zorgen over de verkeersveiligheid en overlast tijdens de bouw verwijzen wij u graag naar onze reactie onder reactie nummer 1 . Er zal geen andere 'bouwweg' worden gerealiseerd. 2. Voor de reactie op uw zorgen over de verkeersveiligheid op de kruising Loopkever- Hooiwagen verwijzen wij u graag naar onze reactie onder reactie nummer 2. 3. Voor het antwoord op uw vraag m.b.t. het vervallen van parkeerplaatsen aan de Loopkever verwijzen wij u graag naar onze reactie onder reactie nummer 2. 4. Naar de aanwezigheid van vleermuizen is op de locatie onderzoek gedaan. Buiten de locatie van het nieuwbouwplan bevinden zich ten zuiden en westen woningen welke geschikt zijn voor (verblijfplaatsen voor) vleermuizen. Deze maken gebruik van lijnvormige landschapselementen als bomenrijen en watergangen. Gezien het feit dat deze in de nabijheid van uw woning aanwezig zijn, zult u ook deze vleermuizen zien vliegen.
4	Graag zouden wij in aanmerking komen voor een van de vier twee onder een kap woningen met de tuin op het zuiden, of een van de rijtjes woningen aan het water. Wij horen graag wat een eventuele prijsindicatie gaat zijn en op wat voor termijn hier meer kenbaar over wordt gemaakt.	De prijsindicaties voor de diverse woningen zijn nog niet bekend. Geïnteresseerden informeren wij via onze digitale nieuwsbief. Indien u zich nog niet heeft aangemeld op de projectwebsite www.achterdewolput.nl . Verzoeken wij u dit alsnog te doen.
5	Ons perceel grenst met de achterzijde aan de parkeerstrook en aan de rechterzijde aan één van de seniorenwoningen. Er is een hek getekend maar deze bevind zich niet in het midden, maar zo’n 8 meter vanaf de achterzijde. Het hek is 2 meter breed en staat tegenover de geplande bad-/slaapkamer. Wij willen deze behouden om de beuk- en hederahagen goed te kunnen onderhouden. Daarnaast is er een smal perceel langs deze rechterzijde waar we eventueel belangstelling voor hebben, juist ook gelet op het onderhoud	Gesprek wordt gevoerd over verplaatsing poort en eventuele (ver)koop (gedeelte) van de aangrenzende strook.

6	Wat gebeurt er met het pad tussen Mortel 2 en 4? Blijft de ontsluiting lopen via Hooiwagen en Loopkever? Wanneer zijn de prijzen bekend?	Gesprek wordt gevoerd over eventuele (ver)koop van (gedeelte) van de aangrenzende strook. De ontsluiting van het bouwplan blijft lopen via de Hooiwagen en Loopkever. De prijzen van de woningen zijn nog niet bekend. Zodra de (indicatieve) verkoopprijzen bekend zijn, zullen deze op de website worden vermeld.
7	Hebben interesse in een van de tweekappers senioren	Voor het antwoord op uw vraag verwijzen wij u graag naar ons antwoord bij reactie 4.
8	Belangstelling voor levensbestendige woning aansluitend aan onze tuin	Voor het antwoord op uw vraag verwijzen wij u graag naar ons antwoord bij reactie 4.