

OMGEVINGSDIALOOG

Plan ontwikkeling Doornboomstraat 5 te Middelbeers

29-07-2021

Inhoud

Samenvatting omgevingsdialoog met SBEO en Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers	3
Samenvatting vragen omgevingsdialoog omwonende	4
Bijlage 1: (Adressen) overzicht omgevingsdialoog.....	6
Bijlage 2: verslag SBEO	7
Bijlage 3: verslag Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers	10
Bijlage 4: verslagen omwonende	11

Samenvatting omgevingsdialoog met SBEO en Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers

Belangrijkste aandachtspunten vanuit de afspraken:

1. Beide partijen zijn er erg over te spreken dat Houta de omgevingsdialoog vroegtijdig heeft ingezet met zowel beide belangengroepen als ook de direct omwonenden. Er is daarom ook het vertrouwen dat er een mooi plan wordt gerealiseerd voor de Beerzenaren.
2. Wederopbouw van de Limonadefabriek met behoud van het volume, materiaalgebruik, situering en uitstraling wordt als zeer positief ervaren. Beide belangengroepen hebben gegeven het beoogd ontwerp begrip voor het slopen van de limonadefabriek. Behouden en koesteren van het beeld is prioriteit en dat valt duidelijk af te lezen van het ontwerp. Ook op de schetsen van de overige woningtypes wordt enthousiast gereageerd en de sfeer past uitstekend binnen de dorpskern van Middelbeers.
3. De nieuwe kopvilla (C1-C2) naast de bestaande villa wordt gezien als aanwinst voor de Doornboomstraat en vormt zo samen met de wederopbouw het sluitstuk van de herinrichting van de Doornboomstraat. Opzet van het kleine/smalle straatje met langsbebouwing wordt als mooi ervaren en passend bij de karakteristiek van de gemeenten Middelbeers / Oirschot.
4. Het verbaast beide belangengroepen dat de raampuien met witte omlijsting eigenlijk het minst oude deel van de Limonadefabriek zijn. Beide groepen waarderen het echter enorm dat de raampuien met witte omlijsting behouden blijven, maar in een 'nieuw jasje' gegoten worden en nog steeds centraal staan in het 'nieuwe' ontwerp.
5. Bij de parkeernorm worden vraagtekens gezet (vanuit de ervaring van de leden); voor omwonenden is de parkeernorm belangrijk, maar het mag niet ten koste gaan van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. Voorgesteld wordt het toepassen van maatwerk voor het aantal parkeerplaatsen en daardoor het verminderen van een deel van de parkeerplaatsen wat ten gunste moet komen van de openbare ruimte.
6. Het belang van de ruimte vóór de Limonadefabriek wordt benadrukt, in de vorm van openbaargroen (en geen privé-tuintjes) en wellicht nog de jeu de boules-baan als verbindend element naar de dorpskern.
7. Het integreren van de senioren wordt nadrukkelijk genoemd, het daadwerkelijk deel uit maken van de nieuwe buurt is essentieel; er wordt de suggestie gedaan doormiddel van het creëren van een voortuintje met veranda (zodat de senioren ook aan de voorzijde van de woning buiten kunnen zitten) om zo goed mogelijk contact met de omgeving te kunnen maken en/of op te kunnen zoeken.
8. De suggestie is gedaan om het groen zo goed mogelijk door te trekken in het plangebied zoals dat ook is toegepast in de herinrichting van de Doornboomstraat.
9. De suggestie is gedaan om met het toevoegen van een eikenboom in het plantsoen de ruimte mooier aan te kleden.
10. Het behoud van jongeren in het dorp is een probleem (geworden); meer geschikte woonruimte in de dorpskern realiseren lijkt gewenst; het woningtype studio-lofts in de Limonadefabriek wordt gezien als een goed idee om de jonge doelgroep meer kansen te geven; variatie in woning typologie is essentieel voor een meer evenwichtiger opbouw en biedt tevens kansen op het gebied van doorstroming

Samenvatting vragen omgevingsdialoog omwonende

1. Hoe wordt de inkijk beperkt vanuit de nieuw te vervaardigen studio's in de Limonadefabriek en de achtertuin van Anjerstraat 1 ?
In overleg met de bewoners van de Anjerstraat 1 worden tzt bomen / hoge struiken toegepast op de erfafscheiding.
2. Wat wordt er gedaan met het verhoogd talud, de dennenbomen en het oude hekwerk tussen het perceel en de Margrietstraat 51-53-55-57?
Het oude vervallen hekwerk is verwijderd en er is op 22 juli 2021 een nieuwe schutting geplaatst in overleg met de bewoners Margrietstraat nr. 51a-53-55-57. Op een later moment wordt er in overleg met de bewoners een groen toegevoegd.
3. Kunnen de bomen die op de perceelsgrens staan van Anjerstraat nr. 13 en 9 gekapt worden?. Deze bomen zorgen namelijk voor veel overlast: boomafval, geen zon in de tuin, groeit niks onder de boom
Houta beaamt dat enkele bomen zijn inderdaad erg groot zijn geworden, Houta denkt hierbij eerder aan het flink terug snoeien van deze bomen. In een vervolg fase zal bepaald worden wat met de bomen gedaan wordt conform de VTA en boomeffectanalyse.
4. Hoe wordt het geluidsoverlast van rijdend verkeer en parkeren in de parkeercoffer beperkt?
Het plangebied wordt ingericht als een gebied waar de auto "te gast" is, doormiddel van het realiseren van smalle straatjes waar een auto niet gemakkelijk doorheen raast, de straat wordt ingericht voor éénrichtingsverkeer. Desondanks is geluidproductie van autoverkeer in het plangebied niet onontkoombaar.
5. Wat gaat er gebeuren met de oude erfafscheiding tussen de Anjerstraat en het terrein?
Het oude hekwerk zal worden vervangen door nieuwe erfafscheiding.
6. Hoe wordt de geluidsoverdracht beperkt vanuit het café in de woningen?
De wederopbouw zal voldoen aan de benodigde voorzieningen/maatregelen vanuit het Akoestisch onderzoek industrielawaai. In dit onderzoek wordt aangetoond hoe er naast het café een goed woon en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Tevens is de doelgroep alleenstaande / starter in de limonadefabriek voorzien, een doelgroep passend bij het karakter van wonen in een centrumgebied. Houta zal de studio's in eigenbeheer verhuren, waardoor Houta een gedegen huurderstoets kan doen en huurders vooraf informeert van de aanwezigheid van het naastgelegen café met terras.
7. Wat wordt er gedaan om verkeersopstoppen te beperken tpv de nieuwe inrit aan de Doornboomstraat ?
De inrit vanaf de Doornboomstraat naar het achterterrein wordt enkel uitgevoerd als inrit en niet als uitrit. Doordat het enkel een afslag betreft en geen uitrit aan de Doornboomstraat worden verkeersopstoppen beperkt.
8. Wat wordt er gedaan om er voor te zorgen dat de grote parkeercoffer nabij de achtertuinen van de Margrietstraat geen hangplek wordt?
Er wordt overwogen om een gedeelte van de parkeercoffer afsluitbaar te maken met een poort.

9. Wat wordt er gedaan om parkeren aan de Doornboomstraat door nieuwe bewoners te beperken?

In het plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd per woningtype. Tevens is Houta voornemens om een gedeelte van de parkeercoffer met een poort af te sluiten, zodat de parkeerplaatsen achter de poort privé parkeerplaatsen worden en kunnen worden toegewezen aan de woningen. Indien bewoners een eigen parkeerplaats aankopen is de ervaring dat men de aangekochte parkeerplaats in de praktijk ook meer gebruikt.

10. Komt er groen in het plan en wordt het groen vanuit de Doornboomstaat doorgetrokken?

Een speerpunt van Houta voor nieuwbouw ontwikkelingen is het implementeren van groen en heeft daarom al vanaf het begin een Landschapsarchitect betrokken bij de planontwikkeling.

Het materiaalgebruik en de groenvoorzieningen zoals is toegepast in de herinrichting van de Doornboomstraat, zal gelijkwaardig worden doorgetrokken in het plangebied. Ook worden de bestaande oude bomen zo veel als mogelijk gehandhaafd en voor de bomen die gekapt zijn worden nieuwe bomen toegevoegd ter compensatie. Tevens zal er een plantsoen centraal in het plangebied worden gerealiseerd en is er voor de limonadefabriek ruimte voor openbaar groen. De invulling van het openbaar groen voor de limonadefabriek wil Houta in overleg doen met de omwonende.

11. Hoe regelt Houta het bouwverkeer en logistiek zodat het personeel niet allemaal aan de Doornboomstraat gaat parkeren?

De locatie is van voldoende oppervlakte om voor te voorzien in parkeerplaatsen, opslag en een ketenpark. Alles kan binnen de contouren van het plangebied worden voorzien en zal er geen beroep worden gedaan om de omgeving.

12. Gaat er geheid worden?

Vooralsnog wordt hier niet vanuit gegaan. Echter kan dit pas definitief worden bepaald op basis van het funderingsadvies.

13. Hoe gaat Houta om met de oude bomen?

Houta draagt zorg voor het zoveel als mogelijk behouden van de bomen. Tevens voor de bestemmingsplan procederen wordt er een boomveiligheidscontrole en een boomeffectanalyse

14. Hoe wordt de parkeercoffer verlicht, kan er grondverlichting worden toegepast?

Het toepassen van grondverlichting in plaats van lantarenpalen is een goede suggestie en zal worden overwogen in de infra uitwerking.

15. Hoe verloopt de verkoopprocedure? Is er sprake van inschrijving?

De verkoopprocedure zal verlopen conform de gemeentelijke eisen m.b.t. loting.

16. Hoe wordt de veiligheid van de achtertuinen gewaarborgd?

De oude gaashekwerken wordt vervangen door nieuwe erfafscheiding, zodat de achtertuinen van de Margrietsraat en Anjerstraat er veilig en afgesloten bijliggen.

Bijlage 1: (Adressen) overzicht omgevingsdialoog

SBEO

Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers

Anjerstraat 1 & Doornboomstraat 11

Anjerstraat 11 & namens de buurman 9

Anjerstraat 13

Anjerstraat 15

Anjerstraat 17 → geen behoefte aan een afspraak

Doornboomstraat 3 (Bestuur VvE)

Doornboomstraat 7 (huurder) & Eigenaar van het pand

Doornboomstraat 12

Doornboomstraat 14

Doornboomstraat 16

Doornboomstraat 18 → geen behoefte aan een afspraak

Margrietstraat 51

Margrietstraat 51a

Margrietsraat 55

Margrietstraat 57 & 53

Bijlage 2: verslag SBEO

Samenvatting afspraak met SBEO (Stichting Behoud Erfgoed Oirschot)

Beste leden van het SBEO,

Dank voor het goede en interessante gesprek dat we dinsdag 25 mei met elkaar hadden. Hierbij sturen we jullie zoals afgesproken de informatie die we met jullie deelden en ik heb in het kort even op een rijtje gezet waarover we het hadden.

In de eerste plaats sturen wij jullie graag het afgeronde onderzoek (bouwhistorische verkenning met waarde stelling d.d. 17 mei 2021 door bouwhistoricus Maikel Niël). De ontwikkeling op die plek door de eeuwen heen en wat nu precies wat was (bottelarij, limonadefabriek enz.) is helder in beeld gebracht.

Zoals gezegd zijn we in de zomer van 2020 gestart met eerste studies m.b.t. de locatie toen bleek dat Houta Bouw zou kunnen instappen. Vanuit de gemeente zijn bij de eerste kennismaking geen expliciete eisen gesteld m.b.t. de villa en Limonadefabriek eraan anders dan met respect omgaan met het gewaardeerde straatbeeld (voorzijde villa gecombineerd met name met de witte ramen + poort van de Limonade-fabriek). In het principe besluit van maart jl. is vermeld de woonvilla en voorgevel van limonade fabriek te behouden.

We hebben vanaf de start een landschapsarchitect met ons mee laten kijken m.b.t. de kwaliteit en waardering van de bomen en het groen. Hij heeft een tussentijds adviesrapport opgesteld waarbij een nadere uitwerking nog moet volgen.

De gemeente heeft m.b.t. de gedachte woningbouw een verdeelsleutel voorgesteld, die vooral van doen had met betaalbaar, sociaal en starters + senioren. Om een financieel haalbaar plan te kunnen maken betekent dat een redelijke verdichting op de plek.

Zoals aangegeven wordt dit opgepakt door als “verhaallijn” aan te houden dat we tussen de bestaande beeldbepalende villa en een (nieuw te bouwen) “villa” (C1 en C2) een achter-gebiedje tot ontwikkeling brengen. Het straatje is dorps qua sfeer en in feite vooral bedoeld als ontsluiting en leidt enerzijds naar een parkeerhof en anderzijds is er ruimte voor groen. Aan het dorpse straatje liggen de 8 seniorenwoningen met de voorzijde in het zonnetje. In de Limonade-fabriek realiseren we 5 studio’s die gebruik maken van de ruimtelijkheid en beeld van de Limonadefabriek. Aan de nieuw te maken roodbruine villa in baksteen (C1 en C2) koppelen we een aantal starterswoningen (wit gekeimd). Ook voor de andere bouwblokken (A en B) denken we dat een lichte kleurstelling wat meer gevoel van ruimte geeft binnen het plangebied.

Discussie-punt met de gemeente betrof tot nog toe vooral de plaats en het aantal van parkeerplaatsen voortkomend uit de door de gemeente voorgestelde parkeernorm. Die is naar onze mening nogal hoog zeker waar het o.a. de studio’s en de sociale woningen betreft en de wetenschap dat er in de buurt ook een eventuele uitwijk parkeerterrein is op korte loopafstand.

Zoals besproken zijn wij van mening dat de voorzijde (Limonade-fabriek) als beeldbepalend element niet verstoord moet worden door haaks parkeren aan die voorzijde. Dat is de reden dat we in het principe-verzoek destijds en tussentijds achter de studio’s 2-zijdig parkeren hebben geïntroduceerd om de norm te kunnen halen. Daarmee schoof ook de lijn van de (nieuw te bouwen) Limonadefabriek wat op. Naar onze mening is en was het primaire belang dat het mooie beeld en de sfeer aan de Doornboomstraat zo goed mogelijk en met respect behouden zou worden.

Gisteren bespraken wij met jullie (naast de ontwikkeling van het plan en de sfeer en voorgestelde architectuur) met name ook de uitwerking van de verkaveling. En de relatie tussen aantallen parkeerplaatsen en hoe we de uitwerking van de openbare ruimte verder zouden willen oppakken. Jullie onderstreepten het belang van de ruimte vóór de Limonade-fabriek. Openbaar (en geen privé-tuintjes) en wellicht nog de jeu de boules-baan als verbindend element naar de dorpskern. Daarnaast onderstreepten jullie eveneens het belang van het integreren van de nieuwe bewoners (lees met name de senioren) om daadwerkelijk deel uit te maken van de nieuwe buurt.

We hebben de volgende bijlagen qua verkaveling bijgevoegd :

- A. Verkaveling volgens principe-aanvraag november 2020
- B. idem maar van recente datum inclusief aankoop grond van burens
- C. (verkaveling 11) idem maar met Limonade-fabriek in lijn met burens (met minder parkeerplaatsen ten gunste van openbare ruimte in de Doornboomstraat
- D. (verkaveling 11a.) zelfde als C maar met parkeerplaatsen om norm te halen vóór Limonade-fabriek (moeten we niet willen)
- Nieuw : E. (verkaveling 12) : zelfde als C maar met groene zone vanaf voorzijde Limonadefabriek (inclusief Jeu de Boulesbaan) en veranda/terras vóór de seniorenwoningen opgenomen

Tevens is in de bijlage het bouwhistorische verkenning toegevoegd en een aantal schetsen van de sfeer en de architectuur (diverse gevels)

We stellen het bijzonder op prijs wanneer we vanuit jullie kant uit ook de support mogen houden om dit alles verder te bespreken met de gemeente.

Van:

Verzonden: Monday, May 31, 2021 10:43:01 PM

Aan: Onderwerp: Re: Verslag en documenten Doornboomstraat

Dag

Wat leuk dat je me vraagt! Hoop natuurlijk net als jullie dat er eindelijk een goed plan komt voor de Doornboomstraat 5!

Heb de verschillende verkavelingen bekeken. Ik doe de stedenbouwkundige waarschijnlijk te kort door nu snel te reageren na het zien van wat schetsen, maar hieronder toch een reactie:

1. Algemene opzet van klein straatje met paar langsgebouwen is mooi!
2. Behoud van het volume van de limonadefabriek vind ik super(, was altijd mijn wens :-). Hierdoor heb ik meteen de voorkeur voor de laatste verkaveling waarbij:
 - Groene voortuin komt (niet dicht parkeren, dan zie niks van het markante gebouw dat je met veel energie wil redden
 - De bewoners van de limonadefabriek hebben een achtertuin van enig formaat
 - Let op: er worden nu bergingen getekend achterin de tuintjes, die halen volgens mij precies de avondzon weg :-)

3. Waar ontsluit en parkeert de nieuwe bewoner van het bestaande woonhuis?
4. Het aantal parkeerplaatsen vind ik hoog! Je ziet ook dat het dit plan geen goed doet. Zeker insteken op minder parkeerplaatsen voor senioren en sociaal, lijkt mij goed uit te leggen.
5. In de voorkeur verkaveling worden 4 parkeerplekken voor een woonblok weggehaald. Top! Maar ik zou wel deze plek meteen vergroenen zodat er zeker een groene lijn het weggetje markeert (roze markering). Nu zou er ook een wat stenige verspringing kunnen ontstaan.
6. Leveren de uitbouwen op de hoekwoningen werkelijk zoveel woonkwaliteit op? Blokeert deze uitbouw niet een groene 'achterom'?
7. Is er in het 'groen plan' voldoende gekeken naar waar bewoners naar hun voor- en achterdeur lopen? Nu lijken heggen groen, maar mogelijk komen hier nog 'voordeur-paadjes' in?
8. Ik snap de parkeerplaats in de tuin van A1. Maar deze parkeerplaats en achterom naar A2 gaat er zeker voor zorgen dat je vanaf de Margrietstraat voor je gevoel een 'woonerf' op rijdt in plaats van een oud dorps groen achterstraatje. Is jammer, dat punt zou gewoon een groene heg met mooie boom erachter moeten zijn.

En nog erg dank voor het meesturen van de bouw-historische verkenning! Leuk voor mijn eigen herinnering (en geheugen ;-).

Fijn dat SBEO de ontwikkelaar van constructieve bijdrage is! Leuk hoor

Ik ben heel benieuwd, wenst u Houta een voorspoedige ontwikkeling toe? Dat gun ik hen maar vooral Middelbeers,

Hartelijke groet,

Bijlage 3: verslag Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers

Datum : 07-05-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

☐

☐

☐

☐

	Actie
1. Belangen Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers heeft de herinrichting van het dorpshart, waaronder de Doornboomstraat 5, geïnitieerd en tot uitvoering gebracht. De herinrichtingswerkzaamheden zijn reeds afgerond en de herontwikkeling van de limonade fabriek zou een mooi sluitstuk voor de herinrichting rondom het Doornboomplein.	
2. Reactie plan Het plan wordt positief ontvangen door de initiatiefgroep. Er wordt aangegeven dat de sloopvergunning van de limonade wordt tegengehouden, niet direct met de intentie dat de bestaande bebouwing intact moet worden gehouden, maar indien en sloop plaatsvind er een gedegen plan voor terug moet komen, waarbij met respect wordt omgegaan met het bestaande kenmerken en uitstraling van de limonade fabriek. Onze architect is bekend bij de initiatiefgroep en er is vertrouwen dat de architect er een gedegen ontwerp voor maakt. De initiatiefgroep geeft aan dat de beeldbepaalde waarde / herkenningswaarde vooral van toepassing is voor de kenmerkende raampuien met witte kaders in de voorgevel. Het behoud van de jeu des boules baan aan de voorzijde van de limonade fabriek zou een vriendelijke toevoeging zijn aan voor het dorpshart. Tevens is de initiatiefgroep enthousiast over loft-achtige typologie die Houta heeft voorzien in de Limonade fabriek en daarmee een jongere doelgroep aan te trekken. Het realiseren van woningen voor de doelgroep starters is een goede toevoeging voor het dorp, zodat de jongeren ook kunnen blijven wonen in Middelbeers. De initiatiefgroep geeft aan dat de Doornboomstraat een straat is met erg veel verkeerbewegingen, waarop Houta toelicht dat het voorstel is om de inrit te situeren aan de Doornboomstraat en de uitrit aan de Margrietstraat Dit vind de initiatiefgroep een passend uitgangspunt.	

Bijlage 1: Mee te nemen overwegingen

Opgesteld door: de initiatiefgroep 21-05-2021

Parkeren

Fijn dat gekozen is om parkeervoorzieningen binnen de locatie op te lossen en dat jullie zelf ook al hebben nagedacht over de noodzaak van de aantallen. Het zou mooi zijn als, met het oog op de bewoning (lofts/seniorenwoningen), meer maatwerk toegepast zou kunnen worden en het verminderen van een deel van de parkeerplaatsen meer groen zou kunnen opleveren.

Doorsteek Margrietstraat

We zijn blij met de inrit aan de Doornboomstraat en uitrit aan de Margrietstraat en het behoud van de toegangspoort voor de bereikbaarheid van de lofts. Het levert een goede gelegenheid en kans op om een mooie langzaam verkeer route te maken (bijvoorbeeld voor schoolkinderen). Verkeersluw, maar met mooi groen, bestrating en verlichting. Misschien dat het verwerven van de grond van de heer X daar nog extra mogelijkheden kan bieden? Op 7 mei spraken wij over het toevoegen van een robuuste boom. In de reconstructieplannen voor de N395 die door het dorpshart loopt is overeengekomen dat op de middengeleiders en rotondes eiken geplant worden met een omtrek van 40-50 cm.

Limonadefabriek

Uit de toelichting begrepen we dat bij de herbouw van de limonadefabriek de voorgevel naar voren geplaatst wordt en meer op één lijn komt met Café De Doornboom. Wij kunnen ons voorstellen dat er ook voordelen zijn aan het handhaven van de bestaande bouwlijn maar zijn blij dat het beeldbepalende karakter (de vijf ramen) van het gebouw terug ontworpen is en hebben er alle vertrouwen in dat dit met de heer X en Houta Bouw als ontwikkelaar met de juiste materialisatie een geslaagd ontwerp zal zijn. En mocht er ruimte overblijven voor een jeu de boules baan dan denken we daar graag in mee..

Bijlage 4: verslagen omwonende

Anjerstraat 1

Datum : 09-04-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

☐

☐

Afwezig : ☐

☐

Kopie : Alle aan- en afwezigen / verzendlijst

-
- 3. Belang tot locatie**
 De heer en mevrouw X zijn woonachtig aan de Anjerstraat 1, waarbij hun achtertuin grenst aan de Doornboomstraat 5.
- Dames X, vertegenwoordigen hun moeder welke eigenaar is van de 2 bouwpercelen tussen de Anjerstraat 1 en 9. Hun moeder is woonachtig aan de Doornboomstraat 11.
-
- 4. Intentie van de afspraak**
 Houta geeft een toelichting op het plan en doet onderzoek naar de mogelijkheid of de wens bestaat bij de familie om de kavels te verkopen, zodat de kavels kunnen mee worden genomen in de totale ontwikkeling. Tevens onderzoekt Houta wat de toekomst plannen zijn van de bouwpercelen ten aanzien van het eventueel creëren van een wandelpad.
-
- 5. Reactie op plan**
 De senioren woningen (bestaande uit 1 laag BG met een kap) die aangrenzend zijn op de achtertuin van de Anjerstraat 1, wordt door het niet aanwezig zijn van een 1^{ste} verdieping laag waardoor de woningen 'lager' zijn als positief ervaren.
- Zorgen zitten hem voor de heer en mevrouw X, in de eventueel toe te voegen dakkapellen aan de achterzijde van de limonade fabriek. Deze dakkapellen zouden een inkijk kunnen creëren in hun achtertuin. Indien er dakkapellen voorzien worden en dit inkijk geeft, zou hier gedacht kunnen worden aan het plaatsen van bijvoorbeeld een strook van leibomen, om de inkijk te beperken.
-
- 6. Bouwkavels tussen Anjerstraat 1 en 9**
 De 2 bouwpercelen heeft de eigenaar in eigendom gehouden voor de kleinkinderen zodat zij in de toekomst hier kunnen gaan bouwen. De kleinkinderen zijn momenteel nog te jong om een uitspraak te kunnen doen of zij in de toekomst op de grond willen gaan bouwen, waardoor de familie momenteel hoogstwaarschijnlijk de grond niet wil verkopen voor ontwikkeling. Naast de dames X zijn er nog meer familieleden, om definitieve conclusies te trekken over de bestemming van de percelen gaat de familie nog met elkaar in overleg.
- De 2 bouwpercelen hebben een bestemming voor 2 woningen, zo is het opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Vrees van familie is dat deze bestemming zou komen te vervallen in het nieuwe
-

bestemmingplan. Mevrouw X stelt familie gerust, dat de percelen niet zonder toestemming van de familie worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dus de huidige woonbestemming zal niet komen te vervallen.

Indien de grond in eigendom blijft van de familie, is het creëren van een wandelpad niet wenselijk aangezien de beoogde bestemming 2 vrijstaande woningen met een diepe achtertuin betreft.

7. Aanvullende opmerkingen

- Aandachtspunt: zorgvuldig om te gaan met het slopen van de schuur op het terrein van de Doornboomstraat 5. Deze schuur staat namelijk direct achter het tuinhuis van Anjerstraat 1. Mevrouw X geeft aan dat ten tijden van sloop, de sloper eerst de situatie komt beoordelen en hier zorgvuldig mee om zal gaan.
- In het verleden zou er een sloopvergunning zijn aangevraagd en zelfs verleend voor de limonade fabriek.

8. Rondvraag

- Er zou in het verleden bij de gemeente sprake zijn geweest van het realiseren van een doorgangsweg via de percelen naar de Anjerstraat. Het realiseren van een autoweg is bij mevrouw X onbekend, maar zou ook zeker niet de gedachten van Houta zijn om op de percelen tussen de Anjerstraat een autoweg te realiseren.
- Wat dan wel de gedachten zou zijn voor de percelen: het toevoegen van woningbouw met een wandelpad ertussen. Als deze percelen zouden worden toegevoegd aan de ontwikkeling, zal er rekening mee moeten worden gehouden dat er verdicht zal worden op de locatie i.v.m. de 40% sociale eis.

Re: Ontwikkeling Doornboom



Beste

Wij hebben geen opmerkingen en/of aanvullingen op je verslag van 16 april j.l.

T.a.v. de percelen tussen Anjerstraat 1 en 9 is besloten om dit in eigen beheer te houden om te kunnen bebouwen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

From: [Redacted]
Sent: Friday, May 21, 2021 2:14 PM
To: [Redacted]
Subject: RE: Ontwikkeling Doornboom

Goedemiddag,

Zijn er nog opmerkingen of aanvullingen op het verslag dan neem ik dat graag.

Bij akkoord ontvang graag per mail bevestiging.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

ASSISTENT PROJECTONTWIKKELAAR

Beantwoorden | Alles beantwoorden | Doorsturen
in 22-5-2021

Anjerstraat 11

Datum : 14-04-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
9.	Belangen 42 jaar woonachtig aan de Anjerstraat 11	
10.	Reactie plan De leegstaande limonade fabriek is een doorn in het oog voor het kleine centrum in momenteel verloederde status van de fabriek. Meneer X staat dan ook positief tegenover de ontwikkeling. Meneer X geeft aan dat 35 jaar geleden de eerste plannen er al lagen voor herontwikkeling van de locatie. De wetenschap dat er ooit woningbouw zou komen was dan ook geen verrassing. De lagere senioren woningen aan de achterzijde van zijn perceelgrens wordt in eerste optiek als positief ontvangen. Waarbij wel de vraag wordt gesteld of er inkijk plaats vindt vanuit de eerste verdieping van de senioren woning in zijn tuin. Mevrouw X geeft daarbij aan dat er waarschijnlijk dakramen zijn voorzien, die weinig tot geen inkijk geven. De verdere uitwerking van de seniorenwoning wordt tzt gepresenteerd.	Houta
11.	Eventuele aanvullingen op het plan Meneer X geeft aan dat bewoners van de Anjerstraat 11 en 15 het verzoek hebben tot het kappen van de Eikenbomen, voor de heer zelf mag de beukenboom op zijn erfgrens wel blijven staan. Mevrouw X geeft aan het kappen van de bomen op de perceelsgrens bespreekbaar te maken met de gemeente.	Houta

RE: Verslag afspraak doornboomstraat



Aan [redacted]

[Beantwoorden](#) [Alles beantwoorden](#) [Doorduren](#) [...](#)

ik 11-5-2021 09:18

Geachte mevrouw,

Hierbij wil ik het volgende nog mededelen.

De limonade fabriek was nog wel in werking, dat we in Middelbeers kwamen wonen, maar is nu al jaren niet meer in gebruik. Dat kan ook niet meer, want het is gewoon een ruïne. Vergane glorie.

Tweede punt is, het zijn geen eikenbomen, maar beukenbomen.

Verder is het prima hoor, het verslag.

Vriendelijke groeten van [redacted]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van [redacted]

Verzonden: woensdag 5 mei 2021 15:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: Verslag afspraak doornboomstraat

Beste heer [redacted]

In de bijlage het (korte) verslag van onze afspraak op 14 april.

Heeft u eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kunt u dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
ASSISTENT PROJECTONTWIKKELAAR



Anjerstraat 13

Datum : 14-04-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Gereed	Actie
12.	Belangen 20 jaar woonachtig aan de Anjerstraat 13.		
13.	Reactie plan Men wist dat er ooit gebouwd ging worden op het perceel. Eerste reactie op het plan wordt positief ontvangen, de lagere senioren woningen aan de achterzijde lijkt op het eerste oog prima ten aanzien van hun achtertuin.		
14.	Eventuele aanvullingen op het plan Verzoek tot het kappen van de bestaande beukenbomen op de perceelsgrens. Deze zijn in de loop der jaren enorm groot geworden en zorgen voor behoorlijk wat overlast als: weinig tot geen zonlicht meer in de tuin, groeien geen planten of gras onder de boom omdat de bomen al het water opzuigen. Veel afval van de bomen in de tuin en met storm waaien er veel takken in de tuin. De bomen zijn té groot geworden. Bewoners hebben geen probleem met eventueel nieuw aan te planten bomen/struiken in hun tuin ter groen-compensatie. Mevrouw X geeft aan het kappen van de bomen met de gemeente bespreekbaar te maken.		

RE: Verslag afspraak doornboomstraat



Radio [REDACTED]

Bedankt voor het verslag;

In principe klopt het, op een paar details na. Niet heel spannend, maar wellicht toch goed om aan te passen.

- Het betreft beuken, geen eikenbomen.
- Onze naam is 'van den Hout' ipv 'van Hout'.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Dynamics 365 Business Central & NAV ontwikkelaar
Nav/Works
Tel: [REDACTED] Arnhem 15
Email: [REDACTED] 5051 AJ Molenbeers
URI: www.navworks.nl Nederland

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 3 mei 2023 14:34
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Verslag afspraak doornboomstraat

Beste [REDACTED]

In de bijlage het (korte) verslag van onze afspraak op 14 april.

Het kappen van de bomen gaan we bespreken met de gemeente.

Heb je nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kun je dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beantwoorden Afen beantwoorden Doenturen ***
do-4-5-2023 11:11

Anjerstraat 15

Datum : 19-04-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
15.	Belangen 48 jaar woonachtig aan de Anjerstraat 15, eerste bewoners van de woning.	
16.	Reactie plan Eerste reactie op het plan niet geheel positief, dit omdat de fam. X al 48 jaar 'vrij' woont en de woningbouw ontwikkeling een grote verandering is t.o.v. de huidige situatie. De heer en mevrouw zien liever hertjes in de weide dan woningbouw. Wel wordt het positief ontvangen dat we de plannen persoonlijk komen toelichten. De parkeerplaats gesitueerd aan de achterzijde van hun tuin, wekt bij mevr. X de indruk dat er een onveiligere/ inbraakgevoelige situatie gaat ontstaan. Waarbij mevrouw X de reactie geeft dat een braakliggend perceel, zoals het er nu bij ligt, veelal inbraakgevoelige is dan dat een perceel dat bewoond is waarbij sociale controle aanwezig is. Waarop mevr. X aangeeft dat inbrekers in de nieuwe situatie makkelijker met een auto aan de achterzijde weg kunnen en de woning vanaf 2 zijdes benaderbaar is.	
17.	Vragen Er wordt door dhr. en mevr. X een opmerking gemaakt over de eventuele geluidsoverlast van de parkeerkoffer. Waarbij mevrouw X aangeeft dat het gehele gebied ingericht wordt als erf, waar de auto 'te gast' is. Ook geeft mevrouw X aan dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het plan door de gestelde hoge parkeernorm door de gemeente. De verwachting is dan ook dat de parkeerkoffer in de praktijk niet 100% vol geparkeerd zal staan, maar dat deze parkeerplekken voornamelijk gebruikt worden door bezoek. De vraag wordt gesteld van wie de grote beukenboom is. Is deze eigendom van fam. X of van Houta? Mevrouw X geeft aan dat deze op de erfgrans staat De inmetingstekening opgesteld door een landmeetkundig bureau wordt verstrekt. Fam. X wenst de boom graag te behouden en niet te kappen zoals verschillende burens dat wel wensen. Een vraag over wat er gaat gebeuren met de huidige erfafscheiding, waarbij mevrouw X aan geeft dat de bestaande erfafscheiding hoogstwaarschijnlijk t.z.t.	Houta

vervangen wordt. Dit zal altijd gaan in overleg met de bewoners aan de Anjerstraat.

RE: Verslag afspraak doornboomstraat



Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, zijn enkele afbeeldingen in dit bericht niet automatisch gedownload.

Beantwoorden Alleen beantwoorden Doorturen

ma 12-5-2021 21:1

Beste mevrouw,

Wel 'n beetje aan de late kant maar hierbij wil ik u bedanken voor het toesturen van verslag betreffende het project Doornboomstraat 5. Het is mij nog niet helemaal duidelijk wat de situatie is van de boukanboom. Uit het verkavelingsplan dat u hebt achtergelaten kan ik het niet opmaken. Is het mogelijk een kopie van de inmetingsaktenring te krijgen? Verder wil ik opmerken dat we liever hartjes zien rond lopen dan tegen 'n aantal woningen aan te kijken. Wat ik me ook afvraag of deze ontwikkeling een waardevermindering tot gevolg heeft voor mijn huis.

Met vriendelijke groeten,

Van _____
: donderdag 6 mei 2021 14:18
Aan: _____
Onderwerp: Verslag afspraak doornboomstraat

Beste heer en mevrouw _____

In de bijlage het (korte) verslag van onze afspraak op 19 april.

Heeft u eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kunt u dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

ASSISTENT PROJECTONTWIKKELAAR



Doornboomstraat 7

Datum : 26-05-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐



		Actie
18.	Belangen Eigenaar van het café pand direct naast de limonadefabriek en in het verleden de eigenaar van de ontwikkellocatie Doornboomstraat 5.	
19.	Reactie plan Het plan wordt positief ontvangen door dhr. X het is een mooi plan. Dhr. X geeft aan ooit een sloopvergunning te hebben aangevraagd voor de limonadefabriek.	
20.	Vragen Het voor dhr. X van belang dat er in de toekomst geen klachten vanuit de bewoners van de Limonadefabriek ontstaat m.b.t. geluidsoverlast van het café en vraag of het huur- of koop studio's worden. Mevrouw X geeft aan dat het huur studio's worden met een klein woon oppervlakte van ca. 50 m ² en daarmee een jonge/startende doelgroep mee aan te trekken. Tevens zal de bebouwing met voldoende akoestische maatregelen zal worden gerealiseerd. Er is in de aanbouw van het woonhuis, onder de rechter boog bij de achterdeur, een tegeltje ingemetseld (rechts van de waskeuken-deur). Dit is een aandenken uit de 2e Wereldoorlog. Deze zou dhr. de X graag terug willen als het deel gesloopt gaat worden. Ook het glas en lood, afbeelding bierpul, die in de deur gemaakt is bij de beneden toilet, zouden ze willen overnemen indien dit gesloopt zal worden. Mevrouw X geeft aan hier tzt rekening mee te houden.	

Re: Doornboomstraat 5


17-4-2021 14:44

Er zijn extra gegevens verwijderd in dit bericht.

hier ben ik weer. Mijn man [REDACTED] leurt de note van jullie bijeenkomst goed. Op het moment lukt het ons niet dit schriftelijk, onderling naar elkaar te versturen. Vandaar dat ik hierop nu op deze manier reageer. Ik hoop dat dit voor jullie voldoende is? Licht dat niet het geval zijn dan svp jullie verzoek rechtstreeks aan hem te richten op mailadres [REDACTED] Met vriendelijke groet nogmaals [REDACTED] Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 17 jun. 2021 om 12:19 heeft Mieke De Kroon [REDACTED] het volgende geschreven:

Goede middag Vicky,

De bijlage heb ik doorgestuurd naar mijn man. Fijn dat je positief reageert op mijn vraag. Beiden stukken zijn voor ons belangrijk. Gek dat we dat bij verkoop al niet geregeld hadden, dus sorry voor deze extra aandacht. Succes verder en geniet van de zonnige vrijheid.

Hartelijke groet [REDACTED]

Verstuurd vanuit mijn iPhone

Doornboomstraat 7

Datum : 19-04-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
21.	Belangen Café eigenaar van café de Doornboom en huurder van het pand aan de Doornboomstraat 5. De doelgroep van het café is met name jeugd. Eigenaar van het pand betreft dhr. X, mevrouw X geeft aan ook contact met de eigenaar op te nemen of hem te informeren over het plan.	Houta
22.	Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen. Meneer geeft aan dat er veel vraag is naar betaalbare woningen in het dorp, onder andere voor de doelgroep starters. Mevrouw X geeft aan dat de doelgroep van de loft-woningen direct naast het café jonge starters/alleenstaande wordt. Mede met de wetenschap van de aanwezigheid van een café, heeft Houta deze doelgroep op deze plek beoogd.	
23.	Vragen Meneer heeft vragen over hoe de verkoopprocedure zal gaan verlopen, of er sprake zal zijn van inschrijving. Mevrouw X geeft aan dat hier nog geen concreet plan voor is gemaakt en dit tzt zal communiceren. Daarnaast geeft mevrouw X aan dat als de plannen een niveau verder zijn uitgewerkt, dat er een informatie inloop avond/middag wordt georganiseerd voor geïnteresseerde.	

RE: Verslag afspraak doornboomstraat



Beantwoorden Allet beantwoorden Doorduren
vri 12-5-21

U hebt dit bericht beantwoord op 12-5-2021 11:48.

Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 14:15

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Verslag afspraak doornboomstraat

Mikrofoon [Redacted]

Groet, [Redacted]

From: [Redacted]

Sent: donderdag 6 mei 2021 14:41

To: [Redacted]

Subject: Verslag afspraak doornboomstraat

Beste H [Redacted]

In de bijlage het (korte) verslag van onze afspraak op 10 april.

Heeft u eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kunt u dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
ASSISTENT PROJECTONTWIKELAAR



Doornboomstraat 12

Datum : 07-05-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
24.	Belangen De heer X is woonachtig aan de Doornboomstraat 12, woning gesitueerd tegenover plan locatie Doornboomstraat 5. Tevens is aanwezig de heer X (schoonzoon) en gaat hoogstwaarschijnlijk de woning overnemen met zijn vrouw van dhr. X.	
25.	Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen. Met name op de eerste hand schetsen van de kopwoning recht tegenover de woning van	

meneer wordt enthousiast op gereageerd. Beide heren vinden het beeld goed passen in het straatbeeld van de Doornboom.

Het vernieuwen van de limonade fabriek wordt ook als positief ervaren, de huidige situatie is niet meer veilig en ligt er verloederd bij. Het totale plaatje is een goede toevoeging voor de Doornboomstraat.

26.

Vragen

Er wordt een opmerking gemaakt over de inrit welke toegang verschaft tot het achterterrein van het plan. Mevrouw X geeft aan dat Houta voornemens is hier een eenrichtingsstraat van te voorzien, waarbij de inrit aan de zijde van de Doornboomstraat wordt gesitueerd en de uitrit aan de zijde van de Margrietstraat. Dit vinden de heren een prima voorstel, hierdoor wordt inschijnen van koplampen in de woonkamer voorkomen.

De vraag wordt gesteld of de senioren woningen huur of koop worden, dit worden koop woningen.

De vraag wordt gesteld hoe er om wordt gegaan met parkeerplaatsen, mevrouw X geeft aan dat in het plan ruim voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen.

RE: verslag afspraak 7 mei



Dag [REDACTED]

Wij kunnen ons helemaal vinden in het door jou samengestelde verslag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 mei 2021 16:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: verslag afspraak 7 mei

Beste [REDACTED]

In de bijlage het verslag toegevoegd van de afspraak van afgelopen vrijdag.

Heeft u eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kunt u dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

ASSISTENT PROJECTONTWIKELAAR

Doornboomstraat 14

Datum : 07-05-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
27.	Belangen De familie is woonachtig aan de Doornboomstraat 14, de woning gesitueerd tegenover de plan locatie Doornboomstraat 5.	
28.	Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen en het wordt als positief ervaren dat we het plan persoonlijk komen toelichten. Met name op de eerste hand schetsen van de kopwoning wordt enthousiast gereageerd. De kopwoning waarbij de architectuur een afgeleide is van de bestaande villa, past volgens de familie goed in het straatbeeld van de Doornboomstraat. Het vernieuwen van de limonade fabriek wordt ook als positief ervaren. Waarbij de voorkeur van de familie uitgaat, dat er geen parkeerplaatsen voor de limonade fabriek worden gesitueerd. Mevrouw X geeft aan dat de positie van de voorgevel van de nieuw te vervaardigen limonade fabriek onder andere afhankelijk is van de bevindingen in het bouwhistorisch onderzoek. Definitieve beslissing behouden voorgevel en positie voorgevel limonade fabriek wordt gezamenlijk tot stand gebracht (gezamenlijk door gemeente, houta en advies vanuit commissie SBEO), waarbij uiteindelijk het college ambtelijk besluit.	
29.	Vragen De familie geeft aan dat de Doornboomstraat een erg drukke straat is waar behoorlijk hard doorheen wordt gereden, de verwachting van de familie is dat het realiseren van een uitrit aan de Doornboomstraat voor file vorming kan zorgen en daarmee extra drukte in de Doornboomstraat. Mevrouw X geeft aan dat Houta voornemens een eenrichtingsstraat te voorzien in het plan, waarbij de inrit aan de zijde van de Doornboomstraat wordt gesitueerd en de uitrit aan de zijde van de Margrietstraat. Dit vindt de familie een prima voorstel, hierdoor wordt tevens het inschijnen van koplampen in de woning voorkomen. Er wordt een vraag gesteld over wat voor erfafscheiding er rondom het perceel van de kopwoning wordt geplaatst. Mevrouw X geeft aan dat hier waarschijnlijk een lage haag en een hoge haag/hekwerk met hederda wordt voorzien, ieder geval geen schutting.	

De vraag wordt gesteld hoe er om wordt gegaan met parkeerplaatsen in het plan, mevrouw X geeft aan dat er in het plan ruim voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen i.v.m. de forse parkeernorm. Familie verwacht dat bewoners van blok C zullen gaan parkeren aan de openbare parkeerplaatsen aan de Doornboomstraat. Mevrouw X geeft aan dat Houta nog aan het onderzoeken is om de parkeerplaatsen te optimaliseren en eventueel parkeerplaatsen te kunnen toewijzen aan woningen. Indien toekomstige bewoners een eigen parkeerplaats kopen, men ook sneller gebruik maakt van de eigen parkeerplaats.

RE: Doornboomstraat 5 Middelbeers



[Redacted name]

Beantwoorden Afslan Beantwoorden Sluiten

17-6-2021 16:23

Beste [Redacted name]

onderstaand bericht over bevestiging is reeds verstuurd op 2-6-2021

groet van [Redacted name]

Re: verslag afspraak Doornboomstraat

[Redacted name]

2-6-2021 17:03

Aan [Redacted name]

Hallo [Redacted name]

Sorry dat ik nog niet op je mail heb gereageerd. Dank voor het verslag, wij kunnen ons hier prima in vinden. We vinden het een goed plan en hopen dat het doorgang gaat vinden. Voor ons is het belangrijk dat de Doornboomstraat minimaal hinder zal ondervinden van de nieuwe woningen, dit ondervangen jullie door geen parkeerplaatsen aan de Doornboomstraat te creëren (ook niet voor de 'amonadeabriek'), maar op het terrein zelf. En daar is het eenrichtingsverkeer heel belangrijk voor ons, zodat we geen koplichten in onze huiskamer krijgen. Mooi dat jullie veel oog hebben voor een plan wat past in zijn omgeving, met daarbij zoveel mogelijk groen.

Veel succes met de voortgang en lijn als we op de hoogte gehouden worden.

Hardeijkte groet,

[Redacted name]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Doornboomstraat 16

Datum : 26-05-2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
30.	Belangen Woonachtig aan de Doornboomstraat 16, dit betreft tegenover de Limonadefabriek.	
31.	Reactie plan Het plan wordt positief ontvangen door fam. X. Vanuit de woning van de fam. X kijk je recht op de verlaten limonadefabriek, de familie is dan ook enthousiast dat de limonade fabriek wordt aangepakt.	
32.	Vragen De vragen van de familie X hebben met name betrekking op bouwperiode, zoals gaat er geheid worden, waar gaat er geparkeerd worden, wat is de logistieke aanvoer route. Er wordt aangegeven dat de Doornboomstraat een erg drukke straat is en groot vracht/bouwverkeer moet geen verkeersproblemen opleveren. Mevrouw X geeft aan dat ze verwacht dat er niet geheid hoeft te worden, maar dat kan pas kan worden uitgesloten op basis van een funderingsonderzoek. De locatie is van voldoende oppervlakte op voor parkeerplekken voor bouwwerknemers te voorzien. De verkeersdrukke aan de Doornboomstraat zal mevrouw X meenemen als aandachtspunt tzt. Ook wordt er een vraag gesteld over de bouwvolgorde, mevrouw X geeft aan dat deze nog niet bekend is.	

Margrietstraat 57

Datum : 02 maart 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

	Actie
33. Belangen Woonachtig aan de Margrietstraat 57, onlangs de woning verkocht met deze nieuwe bewoners heeft Houta ook een afspraak gepland staan. Afspraak ook namens de bewoner Margrietstraat 53, zij betreft de moeder van meneer X. De informatie legt fam. X door aan bewoner Margrietstraat 53.	
34. Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen. Voor hen zelf maakt de ontwikkeling niet zo veel meer uit aangezien ze gaan verhuizen maar de situering van de woningen in het plan ten aanzien van de achtertuin van Margrietstraat 53 is prima en inijk is beperkt. Mevrouw X geeft aan dat Houta in eerste instantie voornemens was de bestaande groenstrook tussen hun achtertuin en het perceel te behouden. Echter naar aanleiding van het advies van een landschapsarchitect, bleek dat de kwaliteit van de bestaande dennenbomen van zeer slechte staat was. De bomen waren volop rondom begroeid met hедера waardoor er veel van de bomen al half afgestorven waren. Waardoor de bomen zouden geen lange levensduur meer hebben. Fam. X heeft geen bezwaar tegen het opschonen van de strook t.p.v. Margrietstraat 53. Bij het opschonen van de strook t.p.v. hun eigen woning dient rekening gehouden te worden met de erfafscheiding en het tuinhuis, dat deze niet omgaan vallen / verzakken. Mevrouw X geeft aan dat er tzt overleg plaats zal vinden voor het plaatsen van nieuwe erfafscheiding. Wat er definitief geplaatst gaat worden zal in overleg gaan met de bewoners aan de Margrietstraat. Mevrouw X geeft aan dat er tijdens de inmeting geconstateerd is dat het tuinhuis circa 0,5 m over de perceelsgrens heen staat. Hoeveel het tuinhuis exact over de perceelsgrens heen staat wordt nog verder onderzocht. Tevens geeft mevrouw X aan dat ze zal onderzoeken hoe het tuinhuis op/over de perceelsgrens gehandhaafd kan worden ten aanzien van het plan.	
35. Vragen Fam. geeft aan dat er veel vraag is naar starters woningen in het dorp en vraagt hoe de verkoop procedure gaat verlopen, of er sprake is van inschrijving.	

Mevrouw X geeft aan dat hier nog niet echt een plan voor gemaakt is, hoe de verkoop zal gaan verlopen zal tzt gecommuniceerd worden.

Margrietstraat 59

Datum : 05 maart 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

☐

	Actie
36. Belangen Woonachtig aan de Margrietstraat 59, waarbij hun achtertuin grenst aan het perceel van de Doornboomstraat 5. Tijdens de afspraak wordt de familie X bijgestaan door mevrouw X van Juridisch Adviesbureau Willems.	
37. Reactie plan De woningbouwontwikkeling wordt niet geheel positief ontvangen. An sich staat de fam. X positief tegenover een woningbouwontwikkeling in het dorp, echter het blok met 4 gezinswoningen (blok B) met de achtertuinen grenzend aan hun achtertuin komt wel erg dicht bij en zal een inbreuk doen op de privacy in hun tuin. Familie is van mening dat er nog teveel onduidelijk is om een mening te kunnen vormen over de voorgestelde woningbouwplannen. Het aantal gewenste woningen lijkt veel, maar dat er een invulling komt van het verlaten terrein wordt als positief ervaren. Het achterpad van blok B en het gedeelte van de parkeerkoffer grenzend aan de achtertuin van familie X wordt niet direct positief ervaren. De parkeerkoffer met het achterpad zou een inbraakgevoeligere situatie op kunnen leveren, doordat er geen zicht vanuit woningen is op dit gedeelte van de parkeerkoffer en deze er verlaten bij komt te liggen. Mevrouw X geeft aan dat Houta zal onderzoeken of het mogelijk is om de parkeerkoffer af te sluiten met een poort, zodat dit privé terrein wordt en geen verlaten uithoek. Het kappen van 1 beukenboom nabij hun erfgrens wordt niet positief ontvangen, fam. X hecht veel waarde aan het groen in en nabij hun achtertuin. Mevrouw X geeft aan dat door het kappen van 1 boom, de 2 naastgelegen bomen meer lucht en ruimte krijgen om te groeien. De wens van familie X is dat de groene uitstraling zo veel als mogelijk wordt behouden, maar er is begrip voor het feit	

dat er ingrepen binnen het plangebied worden uitgevoerd om een haalbaar plan te realiseren. En zijn daarbij van mening dat Houta in de planvorming er zorg voor dient te dragen dat de beeldbepalende en karakteristieke bomen geen belemmering vormen voor de te realiseren woningen en dat er in de toekomst geen problemen optreden tussen kopers en fam. X.

De bestaande hekwerken met begroeiing op de erfgrans mogen voorlopig nog blijven behouden en worden enkel verwijderd met overeenstemming met fam. de Laat. Vicky geeft aan dat er tzt overleg plaats zal vinden voor het plaatsen van nieuwe erfafscheiding. Indien er nieuwe erfafscheiding benodigd is kan dit plaatsvinden in bijvoorbeeld de vorm van een gaashekwerk met hедера beplanting. Wat er definitief geplaatst gaat worden zal altijd in overleg gaan met de fam. de Laat.

38.

Vragen

Er wordt de vraag gesteld wat er gedaan gaat worden met de takken van de bomen die op de grond van fam. X staat, maar over de perceelsgrens heen zijn gegroeid. Het zijn beeldbepalende karakteristieke bomen die niet zondermeer gesnoeid kunnen worden zonder dat de bomen worden aangetast volgens familie X. Óf en op welke wijze de bomen gesnoeid kunnen worden zal Houta door een (boom)deskundige in kaart laten brengen. Het snoeien van de overhangende takken van de bomen in eigendom van fam. X zal vooraf overlegd worden en nimmer zonder voorafgaande instemming van fam. X plaatsvinden.

De bomen op het perceel van Houta in de nabijheid van de perceelsgrens met fam. de Laat worden vooralsnog gehandhaafd. De takken van deze bomen zullen wel een stuk gesnoeid worden.

Er worden vragen gesteld over of de straat in het plan voldoende breed is voor een brandweer- of vuilniswagen en of dat deze kan keren in de parkeerkoffer. Mevrouw X geeft aan dat het plan nog niet op dat niveau is uitgewerkt, maar het straatprofiel dat wordt aangehouden geschikt is voor autoverkeer. In een latere fase wordt het infra plan verder uitgewerkt.

Er wordt de vraag gesteld hoe het traject verder zal verlopen, waarbij mevrouw X aangeeft dat Houta in afwachting is van het principe besluit van de gemeente, als dit besluit ontvangen is het plan naar een verder niveau wordt uitgewerkt (dus uitgewerkt in concrete bouwvolumes en architectuur). Als het plan concreter is er een inloop avond/middag wordt georganiseerd voor omwonende/geïnteresseerde. Op wat voor termijn dit plaatsvind kan nog geen termijn aan gekoppeld worden.

FW: afspraak margrietstraat middelbeers



[Redacted name]



Beantwoorden Afzet beantwoorden → Doornuten ***

4/22/6-2021 13:07

Goedemiddag

Het bijgevoegde verslag is akkoord.

Mvg [Redacted]

Van [Redacted]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:50
Aan [Redacted]
Onderwerp: RE: afspraak margrietstraat middelbeers

Beste [Redacted]

Hartelijk dank voor de goede en terrechte aanvullingen.

In de bijlage het verslag aangepast. Ontvang graag een bevestiging of dit verslag akkoord is.

Onderstaand het principe besluit weergegeven op de gemeentelijke website:
<https://www.onschoth.nl/week-9%20%20maart%202021>

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
ASSISTENT PROJECTONTWIKKELAAR



Margrietstraat 51

Datum : 4 juni 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
39.	Belangen Mevr. X is Woonachtig aan de Margrietstraat 51, waarbij haar achtertuin zijdelings grenst aan het plangebied.	
40.	Reactie plan Het ontwikkelingsplan wordt positief door mevr. X ontvangen en is mogelijk geïnteresseerd in een van de seniorenwoningen in het plan.	
41.	Vragen Vragen hebben met name betrekking op de senioren woningen, hoe deze er uit komen te zien, wat de kosten zullen zijn en hoe deze verkoopprocedure verloopt. Houta heeft nog niet direct een verkoopplan klaar liggen, maar zodra hier meer	

over bekend is zal mevrouw X mevrouw hier van op de hoogte stellen. Mocht er een inschrijving van toepassing zijn zal mevrouw aan de lijst worden toegevoegd indien mevrouw tzt nog steeds interesse heeft in een woning.

Het woonoppervlak zal variëren tussen circa 95 m² en 110 m² en de V.O.N.-prijs waarschijnlijk ergens tussen de €300.000 - €400.000. Zodra hier meer over bekend is zal mevrouw X dit communiceren aan mevrouw.

Margrietstraat 51a

Datum : 02 maart 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

	Actie
42. Belangen Woonachtig aan de Margrietstraat 51a, waarbij hun achtertuin grenst aan het perceel van de Doornboomstraat 5.	
43. Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen. De situering van de woningen in het plan t.o.v. hun achtertuin is prima en in kijik zeer beperkt. Mevrouw X geeft aan dat Houta in eerste instantie voornemens was de bestaande groenstrook tussen hun achtertuin en het perceel te behouden. Echter naar aanleiding van het advies van een landschapsarchitect, bleek dat de kwaliteit van de bestaande dennenbomen van zeer slechte staat was. De bomen waren volop rondom begroeid met hедера waardoor er veel van de bomen al half afgestorven waren. Waardoor de bomen zouden geen lange levensduur	

meer hebben. Fam. X geeft aan dat de bomen en verhoogde composthoop/talud zorgt voor veel overlast van ongedierte en heeft er dan ook geen problemen mee dat de bomen gekapt gaan worden. Na het kappen van de bomen wordt door Houta tijdelijke bouwhekken geplaatst.

Mevrouw X geeft aan dat er tzt overleg plaats zal vinden voor het plaatsen van nieuwe erfafscheiding en groen en geeft aan dat dit bijvoorbeeld in de vorm kan zijn van een gaashekwerk met hederen en eventueel nog leibomen o.i.d. Wat er definitief geplaatst gaat worden zal in overleg gaan met de bewoners aan de Margrietstraat.

44.

Vragen

Verzoek tot de mogelijkheid van het realiseren van een achterom in de zij-perceelgrens. Mevrouw X geeft aan dat dit geen probleem is. De hederen op de tuinmuur op de zij-perceelsgrens hoeft nog niet gesnoeid te worden, dit kan tzt gebeuren.

Er wordt de vraag gesteld of de stalling van de aanhanger gehandhaafd kan worden. Mevrouw X geeft aan dat dat waarschijnlijk niet mogelijk is i.v.m. de beoogde toegang of uitgang naar de parkeerkoffer.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 mei 2021 07:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: verslag afspraak 02-03-2021

Beste [REDACTED]

Er is nog besproken dat er een tijdelijke afscheiding met bouwhekken geplaatst wordt, dit is ook netjes gezet.

Onderstaand stukje gaat waarschijnlijk over onze aanhanger die nu gedeeltelijk op het de strook grond staat wat een weg gaat worden.

Er wordt de vraag gesteld of de stalling van de aanhanger gehandhaafd kan worden. Vicky geeft aan dat dat waarschijnlijk niet mogelijk is i.v.m. de beoogde toegang of uitgang naar de parkeerkoffer.

Verder akkoord wat ons betreft.

Grt
[REDACTED]

[Outlook voor Android downloaden](#)

Van: [REDACTED]
Verstuurd: donderdag 6 mei 2021 15:22
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: verslag afspraak 02-03-2021

Beste [REDACTED]

In de bijlage het verslag toegevoegd van de afspraak die we een tijdje geleden al weer met elkaar hebben.

Dit verslag voegen we toe aan het dossier met alle gesprekken die we met de omgeving gevoerd hebben voor de gemeente.

Heeft je eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kun je dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Margrietstraat 55

Datum : 04 maart 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

	Actie
45. Belangen Woonachtig aan de Margrietstraat 55, waarbij hun achtertuin grenst aan het perceel van de Doornboomstraat 5.	
46. Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen en hebben geen bezwaren met de uitvoering van de werkzaamheden zoals voorgesteld in het verkavelingsplan op 4 maart 2021. Fam. X geeft aan dat er enorme vraag naar seniorenwoningen is in het dorp en vind de 8 seniorenwoningen dan ook een goede toevoeging. Mevrouw X geeft aan dat Houta in eerste instantie voornemens was de bestaande groenstrook tussen hun achtertuin en het perceel te behouden. Echter naar aanleiding van het advies van een landschapsarchitect, bleek dat de kwaliteit van de bestaande dennenbomen van zeer slechte staat was. De bomen waren volop rondom begroeid met hедера waardoor er veel van de bomen al half afgestorven waren. Waardoor de bomen geen lange levensduur meer zouden hebben. Fam. X vind het erg jammer dat de groenstrook gekapt gaat worden en zou deze liever behouden. Mevrouw X geeft aan dat er in het plan	

rekening is gehouden om nieuwe groene afscheiding te plaatsen nabij hun erfgrans.

Mevrouw X geeft aan dat er tzt overleg plaats zal vinden voor het plaatsen van nieuwe erfafscheiding en groen en geeft aan dat dit bijvoorbeeld in de vorm kan zijn van een gaashekwerk met hедера en eventueel nog bomen o.i.d. Wat er definitief geplaatst gaat worden zal in overleg gaan met de bewoners aan de Margrietstraat.

47.

Vragen

Er wordt een opmerking gemaakt dat er veel parkeerplaatsen aanwezig zijn en eventuele geluidsoverlast van de auto's. Mevrouw X geeft aan dat het gebied ingericht wordt als erf, waar de auto 'te gast' zal zijn. Desondanks is geluid van auto's niet te voorkomen.

Re: verslag afspraak maart



Aan: [REDACTED]

Beantwoorden

Beste [REDACTED]

Verslag gelezen.

Graag de volgende zin aanpassen

De situering van de woningen in het plan t.o.v. hun achtertuin is prima en inijk zeer beperkt.

In;

Zij hebben geen bezwaren met de uitvoering van de werkzaamheden zoals voorgesteld in het verkavelingsplan op 4 maart 2021.

Vr.gr.

Op wo 12 mei 2021 om 15:10 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

In de bijlage het verslag toegevoegd van de afspraak die we een tijdje geleden al weer met elkaar hebben gehad.

Dit verslag voegen we toe aan het dossier met alle gespreken die we met de omgeving gevoerd hebben voor de gemeente.

Heeft u eventueel nog opmerkingen op het verslag? Bij akkoord, kunt u dit per mail bevestigen?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
ASSISTENT PROJECTONTWIKKELAAR

Margrietstraat 57

Datum : 05 maart 2021

Projectnaam : Doornboomstraat 5, Middelbeers

Aanwezig : ☐

☐

		Actie
48.	Belangen Onlangs de woning aan de Margrietstraat 57 aangekocht, woonachtig vanaf zomer 2021. Achtertuin grenst direct aan het perceel.	
49.	Reactie plan Eerste reactie op het plan is dat het plan positief wordt ontvangen. De situering van de woningen in het plan t.o.v. de achtertuin is prima en inijk beperkt. Mevrouw X geeft aan dat er 1 beukenboom nabij de erfgrans gekapt gaat worden. Door het kappen van deze boom komt de andere beukenboom beter tot zijn recht en krijgt meer zonlicht. Hier heeft dhr. X geen problemen mee. Mevrouw X geeft aan dat er tzt overleg plaats zal vinden voor het plaatsen van nieuwe erfafscheiding. Wat er definitief geplaatst gaat worden zal in overleg gaan met de bewoners aan de Margrietstraat. Mevrouw X geeft aan dat er tijdens de inmeting geconstateerd is dat het tuinhuis circa 0,5 m over de perceelsgrens heen staat. Hoeveel het tuinhuis exact over de perceelsgrens heen staat wordt nog verder onderzocht. Tevens geeft mevrouw X aan dat ze zal onderzoeken hoe het tuinhuis op/over de perceelsgrens gehandhaafd kan worden ten aanzien van het plan.	

50.

Vragen

Mevrouw X geeft aan dat Houta onderzoekt of het mogelijk is om het gedeelte van de parkeerplaats nabij de achtertuin kan worden afgesloten met een poort, zodat deze hoek geen verlaten (uit het zicht) terrein wordt.