

Participatieverslag

Bavel, Dorstseweg 9

Breda



's-Hertogenbosch, 22 maart 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Over het communicatie-en participatietraject	3
De aanpak	3
De omgeving in beeld	4
Participatieniveau	4
Tijdslijn	4
Inbreng van de belanghebbenden	5
Aanpassingen naar aanleiding van participatie	6
Vervolg	7
Bijlagen	8

Inleiding

In dit participatieverslag leest u over het communicatie- en participatietraject rond de ontwikkeling van de locatie Dorstseweg 9 in Bavel. We beschrijven de aanpak zoals uitgevoerd, de opgehaalde inbreng en de doorgevoerde aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de inbreng.

Over Dorstseweg 9

Aan de oostzijde van Bavel binnen de gemeente Breda wordt binnen de bestaande omgeving een voormalig kinderdagverblijf aan de Dorstseweg 9, door Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. herontwikkeld tot een plan met 8 woningen. Dit nieuwe plan sluit aan op de woningbehoefte binnen Bavel om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen en bestaat uit verschillende typologieën: (betaalbare) rijwoningen, hoekwoningen, levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning.

Het plan wordt omsloten door bestaande woningen langs de Dorstseweg, Seminarieweg en een tand- en huisartsenpraktijk aan de Tolakker.

Over het communicatie- en participatietraject

Dorstseweg 9 zit in de voorbereidende fase van de bestemmingsplanprocedure. Van Wanrooij heeft het initiatief genomen het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Op 26 juli 2022 heeft Van Wanrooij een inloopavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de plannen en om hun inbreng te geven. Tevens was er de mogelijkheid om gedurende twee weken online te reageren via een apart daarvoor opgezette website.

De aanpak

Begin 2022 vond de start van het communicatie- en participatietraject voor de ontwikkeling van Dorstseweg 9 plaats. Voorjaar 2022 is een draaiboek voor het participatietraject opgesteld dat is goedgekeurd door de gemeente Breda. In dit hoofdstuk omschrijven we het participatietraject in hoofdlijnen.

Vier doelstellingen voor communicatie en participatie

1. Omliggende bewoners uit Bavel meenemen in het proces zodat ze weten wat er speelt.
2. Inbreng ophalen om het plan op bepaalde punten te kunnen aanpassen.
3. Bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving met het oog op het verminderen van zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure.
4. Een gestructureerd en doordacht communicatie- en participatietraject doorlopen met één heldere boodschap voor alle belanghebbenden, met het oog op de aankomende omgevingswet.

De omgeving in beeld

Hieronder staat een overzicht van alle belanghebbenden die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Dorstseweg 9.

Direct omwonenden

Dit zijn de bewoners van Dorstseweg, Seminarieweg, Tolakker, Kerkstraat en Oude Bredaseweg.

Politiek en Bestuur

- De gemeenteraad van Breda
- Het college van B&W van Breda

Participatieniveau

We onderscheiden drie kwadranten van participatie die in dit project relevant zijn: informeren, interactie en monitoren. Op basis daarvan bepalen we het participatieniveau, per belanghebbende.

Kwadrant informeren

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbende als de invloed van de belanghebbende op de ontwikkeling is laag. Rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.

Kwadrant interactie

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden als de invloed van de belanghebbenden op de ontwikkeling is hoog. We gaan met deze belanghebbenden in gesprek. Rol belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.

Kwadrant monitoren

De invloed en impact voor belanghebbenden is laag. De belanghebbenden zijn voor de start van het project al uitvoerig geïnformeerd over het project. Daarom wordt deze groep in deze fase nog enkel gemonitord.

Tijdslijn

Begin 2022

- De webpagina over Dorstseweg 9 staat sinds de begin 2022 online op de website van Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. Zo kunnen belanghebbenden ook online informatie vinden over Dorstseweg 9 op de pagina:

www.vanwanrooij.nl/bavel/dorstseweg/dorstseweg

Voorjaar 2022

- De participatieaanpak is goed gekeurd door de gemeente.

Juli en augustus 2022

- Op 19 juli 2022 zijn de uitnodigingen verstuurd naar alle adressen van omwonenden voor de inloopavond. De uitnodigingbrief is bijgevoegd als bijlage.
- Op dinsdagavond 26 juli 2022 werd een inloopavond georganiseerd in Korenmolen De Hoop, Schoutenlaan 75 te Bavel. Tijdens de inloopavond werden bezoekers bijgepraat over de stand van zaken van de ontwikkeling van Dorstseweg 9. Daarnaast konden bezoekers mondeling en schriftelijk hun mening geven over het eerste stedenbouwkundig plan.
- Vanaf 26 juli tot en met 9 augustus konden belanghebbenden en omwonenden via een separaat toegankelijke website online reageren op de plannen. Alle genodigden zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Terugkoppeling inloopavond

- Directe omwonenden hebben een brief ontvangen met het aangepaste plan.
- Op de website van Van Wanrooij projectontwikkeling zijn de laatste ontwikkelingen en het aangepaste plan terug te vinden.
- Gemeente Breda heeft een brief verzonden aan de omwonenden met het bericht dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Inbreng van de belanghebbenden

Tijdens de inloopavond waren er ca. 25 bezoekers. Tijdens de inloopavond en uit de schriftelijke reacties kwamen diverse meningen, ideeën en vragen boven tafel. In dit hoofdstuk zetten we deze kort uiteen.

Erfafscheiding: een aantal omwonenden wenst mee te denken over een erfafscheiding tussen de particuliere percelen.

Huidige staat: Een groot deel van de omwonenden wenst dat de locatie tot aan realisatie van het bouwplan beter afgeschermd wordt om verloedering te voorkomen. Tevens bestond de wens om de nog aanwezige schuur ook voortijdig te slopen.

Conclusies

Als we naar alle opgehaalde inbreng kijken, kunnen we volgende 2 hoofdthema's formuleren:

- Erfafscheiding: meerdere omwonenden wensen mee te denken over erfafscheidingen aan de randen van Dorstseweg 9.
- Huidige staat: omwonenden wensen een betere afscherming van het perceel vanuit het oogpunt van veiligheid en overlast door hangjongeren.

Aanpassingen naar aanleiding van participatie

Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aangepast. In de bijlage kunt u het aangepaste plan vinden.

De concrete wijzigingen

Erfafscheiding: waar voor het project grenst aan belendende percelen is extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving. Deze wensen zijn verwerkt in een nieuwe situatie.

Huidige situatie: de locatie is beter afgeschermd middels bouwhekken voorzien van doeken ter voorkoming van overlast.

Vervolg

Nu de omgevingsdialoog is afgerond blijven we de omgeving actief informeren over de voortgang van het project.

Terugkoppeling naar de omgeving

Om het communicatie- en participatietraject goed af te ronden, is er een brief gestuurd naar de direct omwonenden met de terugkoppeling. Hierin is toegelicht welke punten van inbreng meegenomen zijn, en hebben geleid tot aanpassingen en verbeteringen van het plan dat is ingediend bij de gemeente Breda. Daarnaast passen we de website regelmatig aan met deze laatste ontwikkelingen, zodat ook online de ontwikkelingen goed bij te houden zijn alle geïnteresseerde.

Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief direct omwonenden voor inloopavond d.d. 26 juli 2022
2. Uitnodigingsbrief direct omwonenden om online te reageren op het plan
3. De online binnengekomen reactie op het plan
4. Aangepast plan Dorstseweg d.d. 13 april 2023

Bijlage 1

Adressenlijst

T.a.v. Klik of tik om tekst in te voeren.

Adres

Postcode

Plaats

Datum: 19 juli 2022

Kenmerk: @

Betreft: Inloopavond ontwikkeling
Dorstseweg 9/9A Bavel

Behandeld door: P. Bras

Doorkiesnummer: 073-5340400

E-mailadres: info@vanwanrooij.nl

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u ongetwijfeld weet is de voormalige locatie van 'Krokofant' aan de Dorstseweg 9/9A medio 2019 aangekocht door Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. met als doel om hier woningbouw te mogelijk te maken. Het gebied biedt ruimte aan ongeveer 8 nieuwbouwwoningen.

Waarom ontvang ik deze brief?

Onlangs is er een intentieovereenkomst met de gemeente Breda getekend en worden de mogelijkheden tot woningbouw verder verkend. Wij vinden het belangrijk om u, als direct omwonende, als eerste te informeren. Daarom ontvangt u deze brief.

Schetsplan

Om te bepalen hoe het gebied ingevuld kan worden, is samen met de gemeente Breda een schetsplan opgesteld. We presenteren dit schetsplan graag binnenkort aan u middels een inloopbijeenkomst. U krijgt dan uitgebreid de gelegenheid tot het stellen van vragen. Zowel na afloop als ook daarna kunt u uw reactie en aandachtspunten voor de verdere uitwerking aan ons en de gemeente kenbaar maken. Op deze manier maken we met behulp van jullie ideeën samen de stap van schetsplan naar een definitief plan.

Bestemmingsplanprocedure

Om op de beoogde locatie een woonbuurt te kunnen creëren moet de bestemming gewijzigd worden. In de tweede helft van 2022 zal het bestemmingsplan worden voorbereid. Naar verwachting zal het bestemmingsplan eind dit jaar ter inzage worden gelegd. U krijgt dan opnieuw de gelegenheid om opmerkingen en/of aanbevelingen op het plan te maken. We gaan ervan uit dat het bestemmingsplan naar verwachting begin/medio 2023 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

Planning op hoofdlijnen

- medio 2022:
 - o Presentatie schetsplan aan direct omwonenden
- 2^e helft 2022:
 - o Start bestemmingsplan procedure
- 1^e helft 2023:
 - o Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad
 - o Start verkoop
- 1^e helft 2024:
 - o Start bouwrijp maken
 - o Start woningbouw

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Hierbij nodigen wij u uit voor een inloopbijeenkomst op dinsdag 26 juli 2022 bij Korenmolen de Hoop te Bavel. Graag lichten we de voorgenomen ontwikkeling nader aan u toe. Er is volop gelegenheid tot het stellen van vragen.

De inloopbijeenkomst zal de vorm hebben van een informatiemarkt.

Wanneer: dinsdagvond 26 juli 2022

Waar: Korenmolen de Hoop, Schoutenlaan 75, Bavel

Tijdstip: 19.00 tot 20.30 uur

We zien er naar uit om u te ontmoeten. Op onze website www.vanwanrooij.nl publiceren wij steeds de laatste informatie over het plan. Ook de informatie voor geïnteresseerden (toekomstige kopers), zal hierop worden gepubliceerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Bavel Dorstseweg

Bijlage 2

Adressenlijst

T.a.v. Klik of tik om tekst in te voeren.

Adres

Postcode Plaats

Datum: 26 juli 2022

Kenmerk: @

Betreft: Reacties ontwikkeling
Dorstseweg te Bavel

Behandeld door: P. Bras

Doorkiesnummer: 073-5340400

E-mailadres: info@vanwanrooij.nl

Geachte heer, mevrouw,

Op dinsdagavond 26 juli 2022 heeft de inloopbijeenkomst over een nieuwe woonbuurt aan de Dorstseweg te Bavel plaatsgevonden waar u eerder ook een uitnodiging voor heeft ontvangen. Het concept verkavelingsplan is op die avond getoond en toegelicht waarbij er tevens de gelegenheid bestond om vragen te stellen.

Wellicht heeft u suggesties voor het plan die u op die avond niet heeft kunnen of willen doorgeven, of misschien was u die avond verhinderd. Om die redenen heeft Van Wanrooij een aparte website opgezet waar u tot 9 augustus a.s. uw eventuele reactie kunt achterlaten. Tevens zijn de op die avond getoonde tekeningen via deze website in te zien en te downloaden.

De website is te vinden op het volgende adres:

<https://bit.ly/Dorstseweg>

We nodigen u bij deze graag uit om de website te bezoeken en uw eventuele reactie op het concept verkavelingsplan achter te laten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Projectteam Bavel Dorstseweg

Bijlage 3

Respondent ID	Publication ID	Submitted	Publication Consent	wkt	geojson	Wat vindt u positief aan deze plek in het plan?
					<i>geo-point-11apwo03</i>	<i>text-entry-11au7xb7</i>
36cm7r4pmm99	2sr2om77t4s7	2022-09-11 18:39:58	WAAR	POINT (735.750003 1380.750046)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[1380.750046,735.750003]}	Afstand van erfgrens
36cm7r4pmm99	2sr2om77t4s7	2022-09-11 18:39:58	WAAR	POINT (611.25 1448.999977)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[1448.999977,611.25]}	1 vrijstaande woning aan straatzijde
36cm7r4pmm99	2sr2om77t4s7	2022-09-11 18:39:58	WAAR	POINT (689.249983 1090.500126)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[1090.500126,689.249983]}	1 bouwlaag met schuine kap

Respondent ID **wkt**

geojson

geo-point-l1apwoxj

Wat wilt u verbeteren aan deze plek?

text-entry-l1avbol8

Respondent ID	wkt	geojson			Wat is uw suggestie voor deze plek?
36cm7r4pmm99	POINT (667.5 1488.75)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[667.5,1488.75]}}	<i>geo-point-11apwpk5</i>	1488.75,667.5	<i>text-entry-11avj08s</i> Melkglas ivm inkijk naastgelegen woning
2o2vad4agh4z	POINT (359.53125 836.25)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[359.53125,836.25]}}		836.25,359.53125	Wij willen voorstellen om als leibomen voor de red robin glansmispel te kiezen, aangezien deze leibomen het gehele jaar door blad dragen
6cjt4apc7cj9	POINT (763.968744 328.500001)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[763.968744,328.500001]}}		328.500001,763.968744	gezien de oppervlakte van de kavel zou hier wellicht een wat ruimere vrijstaande - levensloop bestendige - woning passen?
6cjt4apc7cj9	POINT (671.587119 1317.019002)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[671.587119,1317.019002]}}		1317.019002,671.587119	Prachtwoning indien deze voorziet in - slapen beneden! Optie levensloop bestendig zeer welkom is het dorp Bavel.
6cjt4apc7cj9	POINT (582.301714 1244.180882)	{"type":"Feature","geometry":{"type":"Point","coordinates":[582.301714,1244.180882]}}		1244.180882,582.301714	Ik hou me aanbevolen! Parkeerplaatsen op eigengrond van de belendende kavel? Zou zeer aantrekkelijk & praktisch zijn.

Bijlage 4



- ALGEMEEN:
- parkeerplaats 1 t/m 8 : privé
 - parkeerplaats 9 t/m 15 : openbaar (v.v. waterdoorlatende bestrating)
 - platte daken voorzien van begroeiing / sedum

SITUATIE
1:200

situatie onderlegger gebaseerd op tekening Coenradie
"200884-kad.dwg" d.d. 20-10-2020



versie: get: datum: opmerking:
0 RH 13-04-2023 aanmaakdatum

HISTORIE

PROJECTGEGEVENS

CIER ARCHITECTEN		PROJECTNUMMER: 2018036	
OPDRACHTGEVER:	Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v. Postbus 4, 5386 ZG Geffen	GETEKEND :	RH
PROJECT:	Nieuwbouw woningen aan de Dorstseweg in Bavel	FORMAAT :	A1
ONDERDEEL:	Definitief ontwerp Situatie	SCHAAL :	1:100
		DATUM :	13-04-2023
		WIJZIGING :	
		BLAD:	DO-00
CIER ARCHITECTEN bv Bolkenslaag 25 5103 AA Dongen (0162) 372220 contact@cierarchitecten.nl		WWW.CIERARCHITECTEN.NL	
		BNA	