

Notitie: **Verslag omgevingsdialoog**
Locatie: Anneville-laan 85 te Ulvenhout

Gilze, 08-09-2022

Kenmerk: JR/22062.002

De omgevingsdialoog is schriftelijk uitgevoerd. Er is een brief opgesteld die is afgegeven bij omwonenden in de omgeving van het beoogde plan. Middels deze brief zijn de omwonende in gelegenheid gesteld om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan aan de Anneville-laan 85 te Ulvenhout.

De omwonende van het plangebied zijn benaderd. Dit zijn in totaal 7 adressen. Een lijst en een situatietekening met de adressen is bijgevoegd in de bijlage.

De opgestelde en afgegeven brief is bijgevoegd als bijlage.

Reactie omwonende

Naar aanleiding van de brief van het omgevingsdialoog hebben 7 omwonende een reactie gegeven of het plan en het formulier ingevuld, zie bijlage. De gestelde vragen met beantwoording zijn in de bijlage van dit verslag bijgevoegd. De 7 omwonende hebben akkoord/ geen problemen gegeven op het plan.

Conclusie

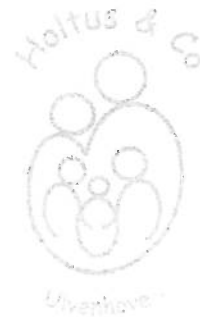
Zoals uit dit verslag blijkt hebben de omwonende positieve opmerkingen gegeven. Ze gaan akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Bijlagen

De volgende documenten zijn bijgevoegd in de bijlage van dit verslag:

- Brief en invulvel omgevingsdialoog
- Situatietekening
- Lijst adressen omwonende

Ulvenhove
Annevillelaan 85
4851 CB Ulvenhout
5 juli 2022



Lieve Buren,

In navolging van onze brief en de mondelinge uitleg eind 2019 over de plannen die we hebben ten aanzien van ons huis en terrein hierbij een update. Het heeft allemaal even geduurd vanwege COVID19 natuurlijk maar ook omdat we de plannen flink hebben aangepast.

Zoals vorige keer aangegeven en besproken zijn we samen met de gemeente bezig geweest met plannen om ons kavel op te splitsen om een soort kleine leef gemeenschap te creëren. Het concept "Vivier" van "Vier het Leven" was daarin leidend om te zorgen dat we onafhankelijk met een kleine groep de volgende fase van ons leven in zouden kunnen gaan. De uitwerking daarvan die we toen hebben gedeeld met jullie was dat er 6 aparte (bouw)kavels zouden ontstaan.

In de tussentijd is er een eerste initiatiefplan ingediend en zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente en zijn de plannen enkele malen aangepast. Dit heeft ertoe geleid dat het initiatiefplan in de afgelopen periode is aangepast om van ons terrein 1 kavel af te splitsen in plaats van er 6 kavels van te maken.

Uiteindelijk is er een positief oordeel vanuit de gemeente over de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het betreffende initiatief om 1 kavel af te splitsen gekomen. Bovendien zijn de eerste onderzoeken positief afgerond ten aanzien van onder andere milieu, geluid, flora en fauna. Dit heeft geresulteerd in een eerste voorontwerp bestemmingsplan dat bij de gemeente vorige week is ingediend voor overleg. Kortom, dit is een goed moment om jullie weer een update te geven.

Wat zijn de voornaamste kenmerken van het huidige voorontwerp bestemming plan (zie ook bijlage 1 – tekening nieuwe situatie en bijlage 2- plattegrond 1);

- Er wordt een kavel van ongeveer 1.670M2 afgesplitst van ons terrein aan de zuidzijde.
- De kavel van 1.670M2 zal een groenstrook hebben van 10mtr aan de zuid- en oostzijde van het betreffende perceel zodat een mooie overgang ontstaat naar de landerijen die ernaast gelegen zijn.
- De kavel wordt ontsloten door een eigen ingang aan de Annevillelaan.
- Op de kavel zal een vrijstaand hoofdgebouw ten behoeve van wonen komen met als oriëntatie richting de Annevillelaan. De woning staat niet te dicht bij de weg waarin naast een oprit veel ruimte is voor bomen en beplanting. Bouwdiepte van maximaal 15 meter, nokhoogte maximaal 10 meter en goothoogte ongeveer 3 meter.



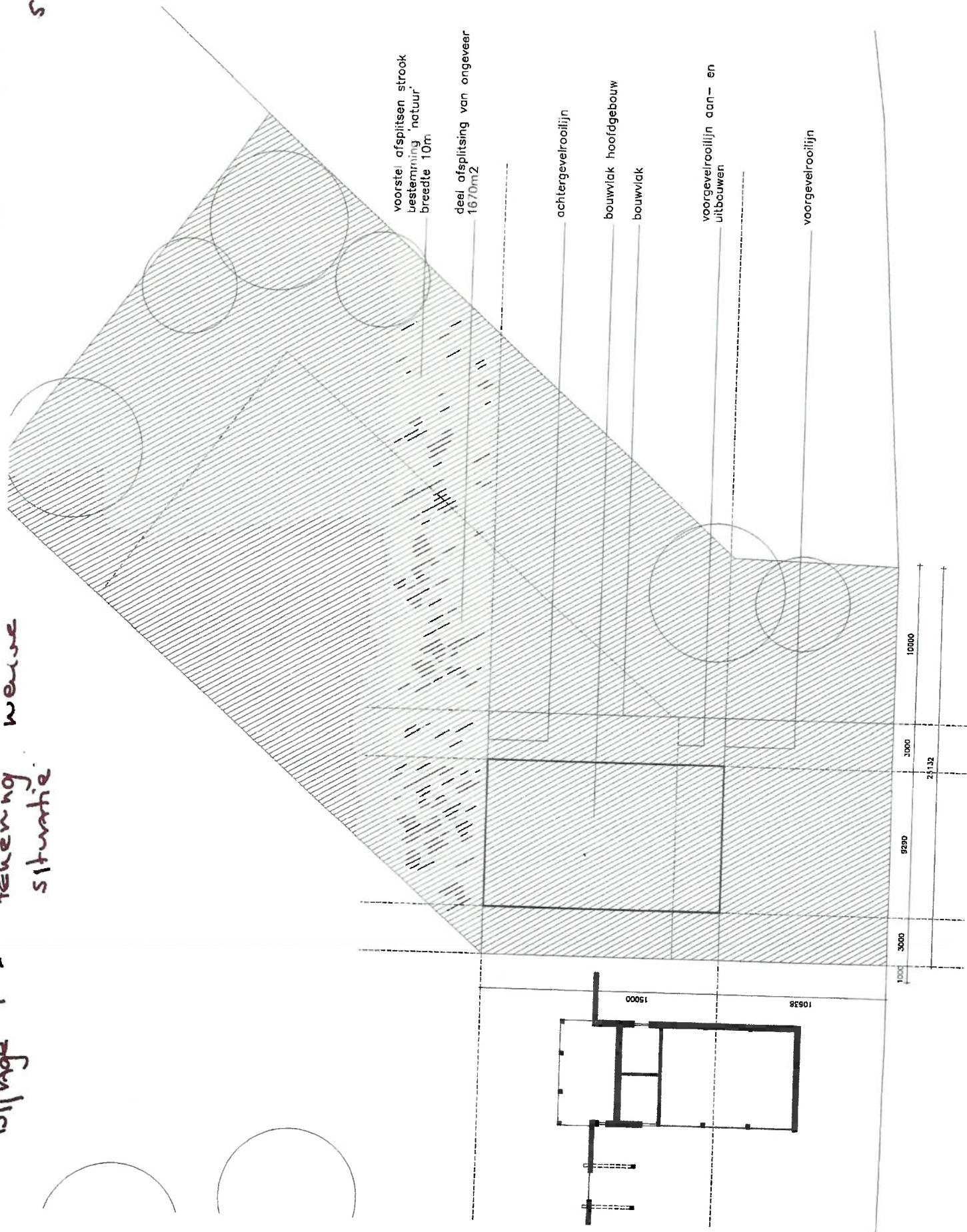
In het kader van de planvorming is ons gevraagd om een omgeving dialoog te houden over deze ruimte ontwikkeling. Vandaar dat we jullie als directe burens door middel van deze brief informeren. Als jullie naar aanleiding van deze brief een reactie wensen te geven, dan willen we vragen dit voor 1 augustus 2022 te doen.

Jullie zijn natuurlijk altijd welkom langs te komen als jullie vragen hebben. Bel even voordat je komt, we maken er graag tijd voor!

Groetjes en misschien tot op de koffie/borrel,

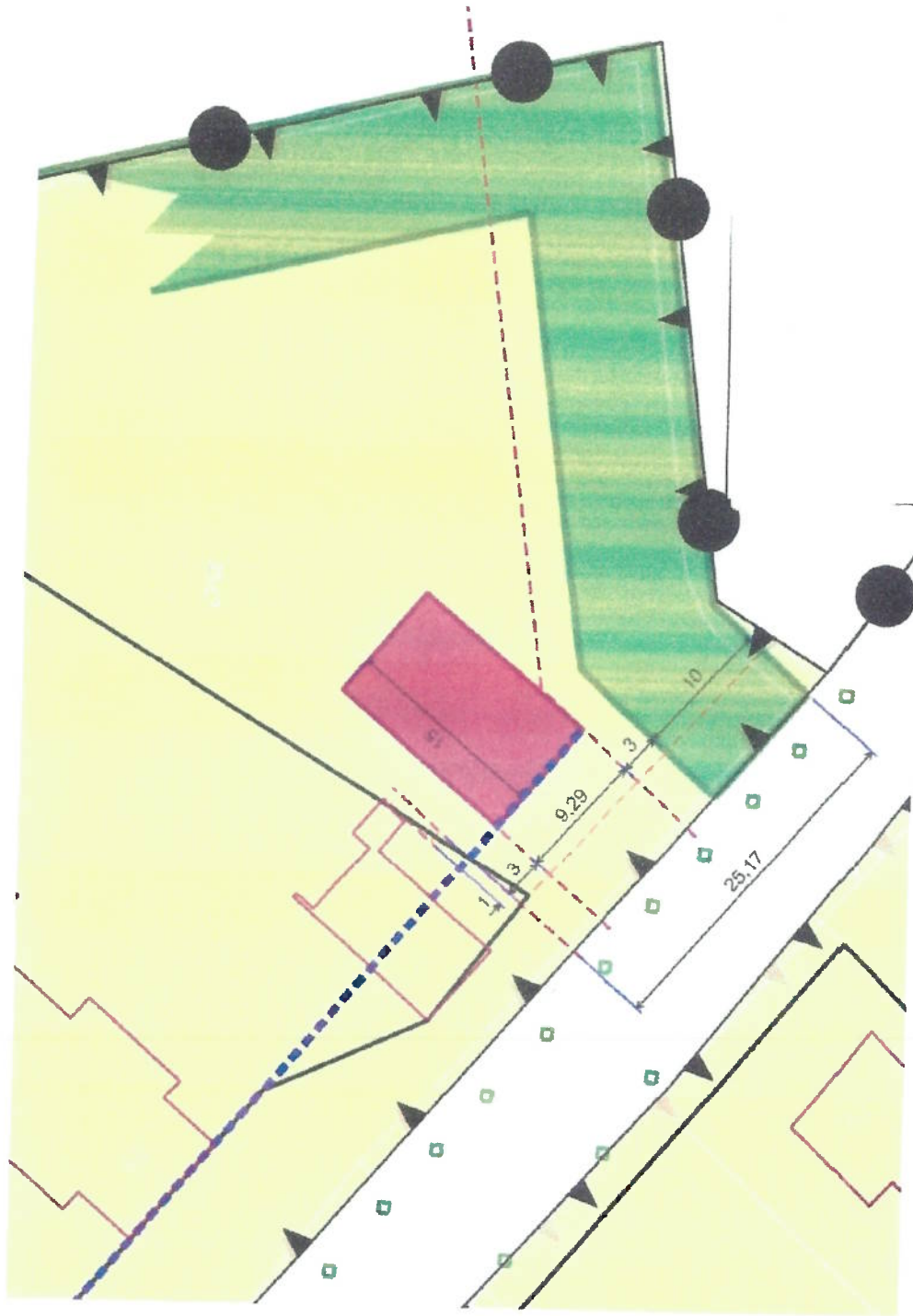
Bijlage 7 - tekening werv situatie

5/7/22



Bijlage 2 : situatieschets

5/7/22



Plattegrond 1: Situatieschets inrit nieuwe woning Annevilleaan 85.

Participatie en communicatie plan Vivier

Update augustus 2022



Dit document geeft een update van het participatie en communicatieplan weer ten aanzien van de directe omwonenden van het perceel op de Annevillelaan 85 in Ulvenhout. Er is een eerder communicatieplan geschreven en uitgevoerd ten aanzien van het project Vivier in december 2019 waarbij deze huidige communicatie voortgaat op dit eerdere plan. Er is in eerste instantie in december 2019 gekozen voor het informeren van de directe omwonenden gezien het feit dat deze families mogelijk direct beïnvloedt zouden kunnen worden door het uitvoeren van de plannen. In deze vernieuwde versie is dit nog steeds als zodanig uitgevoerd ondanks het feit dat het huidige plan eenvoudiger is qua opzet en dus minder impact heeft op de (direct) omwonenden.

Conclusie

Er lijkt geen bezwaar te zijn tegen het plan Vivier vanuit de betreffende omwonenden. Zowel formeel als informeel is er geen bezwaar aangegeven in de afgelopen tijd. Er zijn enkele emails en/ of apps binnengekomen naar aanleiding van de communicatie. Deze zijn allemaal positief.

Participatieniveau

Het participatie niveau dat is gekozen in december 2019 en ook nu in 2022 is het niveau 2, adviseren. Dit niveau is gekozen om zo mogelijk het hoogste niveau in te zetten indien dit gewenst zou zijn vanuit de betrokkenen. Hierbij is de doelstelling om de directe omwonenden allereerst vroegtijdig op de hoogte te brengen van het Vivier initiatief waarna in gesprek wordt gegaan en ervaringen, meningen en ideeën over Vivier van de omwonenden wordt gevraagd. Bovendien wordt gevraagd om mee te denken over het initiatief. Het volgende niveau zou betekenen dat de direct betrokkenen ook actief mee zouden moeten doen. Dit laatste is iets waar geen van de betrokkenen heeft aangegeven voor open te staan in de afgelopen jaren. In het nieuwe plan van juli 2022 waarbij slechts een perceel wordt afgescheiden in plaats van 5 blijft dit zo.

De betreffende directe omwonenden zijn de volgende families zoals weergegeven in de onderstaande tabel. Hierin is een verwijzing opgenomen naar de kaart (bijlage 1) die aangeeft waar betreffende families wonen. Let op, sinds december 2019 zijn er enkele verhuis bewegingen geweest waardoor de direct omwonenden andere families zijn geworden.



Tabel 1: Betreffende omwonenden (zie ook bijlage 1)

Naam	Adres	Nr op kaart
	Annevillelaan 154	4
	Annevillelaan 83	5
	Annevillelaan 148	1
	Annevillelaan 152	2
	Annevillelaan 146	3
	Kraayenbergsestraat 4b	6
	Kraayenbergsestraat 2	7

Stap 1 – Informeren

Op zondag 22 november 2019 zijn de families [redacted], [redacted] en [redacted] geïnformeerd middels een persoonlijk en individueel gesprek. Hierbij is in eerste instantie het concept achter Vivier uitgelegd. Bovendien is een brief achtergelaten (bijlage 2) waarin een en ander nogmaals is weergegeven. De familie [redacted] was niet thuis, hier is de brief in de brievenbus achter gelaten.

Op dinsdag 10 december 2019 is de familie [redacted] geïnformeerd middels whatsapp en brief (bijlage 2) en donderdag 12 december 2019 is de familie [redacted] geïnformeerd middels een persoonlijk gesprek.

Tevens is een informatie middag georganiseerd op zaterdag 14 december 2019 voor de betreffende directe omwonenden. In de uitnodiging via een whatsapp bericht op dinsdag 10 december 2019. Tijdens deze middag is een korte presentatie getoond waarbij het concept verder is uitgelegd (bijlage 3) en zijn de families [redacted] en [redacted] met enkele vragen gekomen.

In de periode 2020, 2021 en de eerste 6 maanden van 2022 zijn via gesprekken de bewoners op de hoogte gebracht van de status van het project Vivier. Hierbij zijn de nieuwe bewoners geïnformeerd over het betreffende project en de voortgang.

Met name de direct betrokkenen aan de Annevillelaan 148 en 152 [redacted] zijn actief ingelicht. Hierbij zijn aan het begin van 2022 met de familie [redacted] verschillende gesprekken gevoerd en is met de familie [redacted] enkele malen contact geweest om een fysieke afspraak te maken.



Begin juli 2022 is er, in overleg met [redacted] (Architect) en [redacted] s (Van Dun Advies) een brief opgezet (zie bijlage 4). Deze brief is op vrijdag 8 juli 2022 persoonlijk overhandigd aan de families [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]. Op zaterdag 10 juli is de brief persoonlijk overhandigd aan de familie [redacted]. Op zondag 11 juli is de brief persoonlijk overhandigd aan de familie [redacted] en in de bus gedaan bij de familie [redacted]. Tevens is een persoonlijke app gestuurd aan de familie [redacted].

Stap 2 – feedback verzamelen

Gedurende het proces van informeren is op informele basis feedback verkregen van de direct omwonenden. Het concept Vivier is in 2019 zeer positief ontvangen. In alle gevallen wordt aangegeven dat het concept iets is van deze tijd waarbij het goed is om dichter bij elkaar te staan zonder de eigen privacy te verliezen.

In 2022 is de feedback positief geweest. Dit is logisch omdat de betreffende omwonenden mee zijn genomen in het gehele proces en het plan Vivier enorm naar beneden is geschaald. Er is geen negatieve formele feedback binnen gekomen voor 1 augustus 2022 noch is er informele negatieve feedback binnen gekomen. Er zijn 2 apps binnengekomen en een email van de 3 omwonenden waarbij wordt aangegeven is dat er geen bezwaren zijn.

Stap 3 - Vragen

Tijdens het informeren in december 2019 zijn enkele eerste concrete vragen gesteld ten aanzien van de invulling van het plan door de omwonenden;

1. Zijn de woningen gericht op senioren? In eerste instantie moet het mogelijk zijn voor de woningen om senior vriendelijk gebouwd te worden. Dit kan meteen of later gebeuren.
2. Hoe groot worden de percelen? Aangegeven is dat momenteel het perceel Annevillelaan 85 ongeveer 6.000M2 omvat. Het is de bedoeling om percelen van ongeveer 800-1.000M2 te maken.
3. Wordt er gezorgd voor eenheid van bouwen. Besproken is dat dit inderdaad de doelstelling is van het project.
4. Zal er sprake zijn van meer overlast voor de directe overburen? Aangegeven is dat het initiële plan erin voorziet om parkeerplaatsen te faciliteren binnen het perceel van de Annevillelaan 85. Middels een bewegings analyse zullen we inzichtelijk maken aan e directe overburen wat dit concreet betekent.



Tijdens het informeren in de periode tot eind juli 2022 zijn de volgende vragen gesteld;

- a. Hoe ziet de toegang eruit? We hebben aangegeven dat er een nieuwe toegang gaat ontstaan ter hoogte van Annevillelaan 148 – 152.
- b. Gaan er bomen gekapt worden? We hebben uitgelegd dat volgens Lode Havermans (architect) dit niet noodzakelijk lijkt maar dat de gemeente Breda heeft aangegeven wel nodig te vinden en dat er 2 alternatieven zijn aangegeven door de gemeente.

Stap 4 – Opvolging van advies van direct belanghebbenden

Het is de bedoeling geweest in 2019 om enige tijd nadat de feedback vanuit de gemeente is ontvangen te zorgen voor een nieuwe communicatie bijeenkomst voor de direct omwonenden. Dit is exact zo gebeurt tot aan eind juli 2022.

=====

Bijlage 1 - Participatieplan Vivier



Bijlage 2 Participatieplan Vivier

Ulvenhove

Annevillelaan 85

4851 CB Ulvenhout

22/11/2019



Lieve Buren

- Omdat wij super happy zijn op onze stek naast en tegenover jullie
- Omdat wij nadenken over onze toekomst
- Omdat we ons realiseren dat we teveel ruimte hebben als alle jongens straks definitief het huis uit zijn
- Omdat we liever gezellig en gezond oud worden met lieve, leuke mensen om ons heen dan dat we gedwongen in een (verzorgings-) situatie terecht komen (is hopelijk nog wel ver weg,...maar toch)
- En.....omdat wij 12 jaar in Spanje hebben gewoond en daar onze inspiratie vonden voor dit idee

.....hebben we een plan ontwikkeld dat we graag met jullie willen delen

Wij zijn aan het onderzoeken of het mogelijk is om onze kavel op te splitsen in 6 aparte (bouw)kavels die nauw met elkaar in verbinding staan, zodat de toekomstige bewoners een soort klein woongemeenschapje vormen. In Spanje is dit een alledaags concept wat prima werkt.

Voordat we toestemming gaan vragen aan de gemeente (December 2019), willen we graag jullie op de hoogte stellen. Mocht je interesse hebben om een dieper inzicht te krijgen in dit nieuwe woonconcept en de consequenties voor jullie als buren, kom dan gerust een keer aanwaaien voor koffie of een borrel, dan leggen we het graag uitgebreid uit.

Bel even voordat je komt, we maken er graag tijd voor!

Groetjes en misschien tot op de koffie/borrel,

F

Bijlage 3
Presentatie Vivier



Vivier

Co living met Spaanse invloed

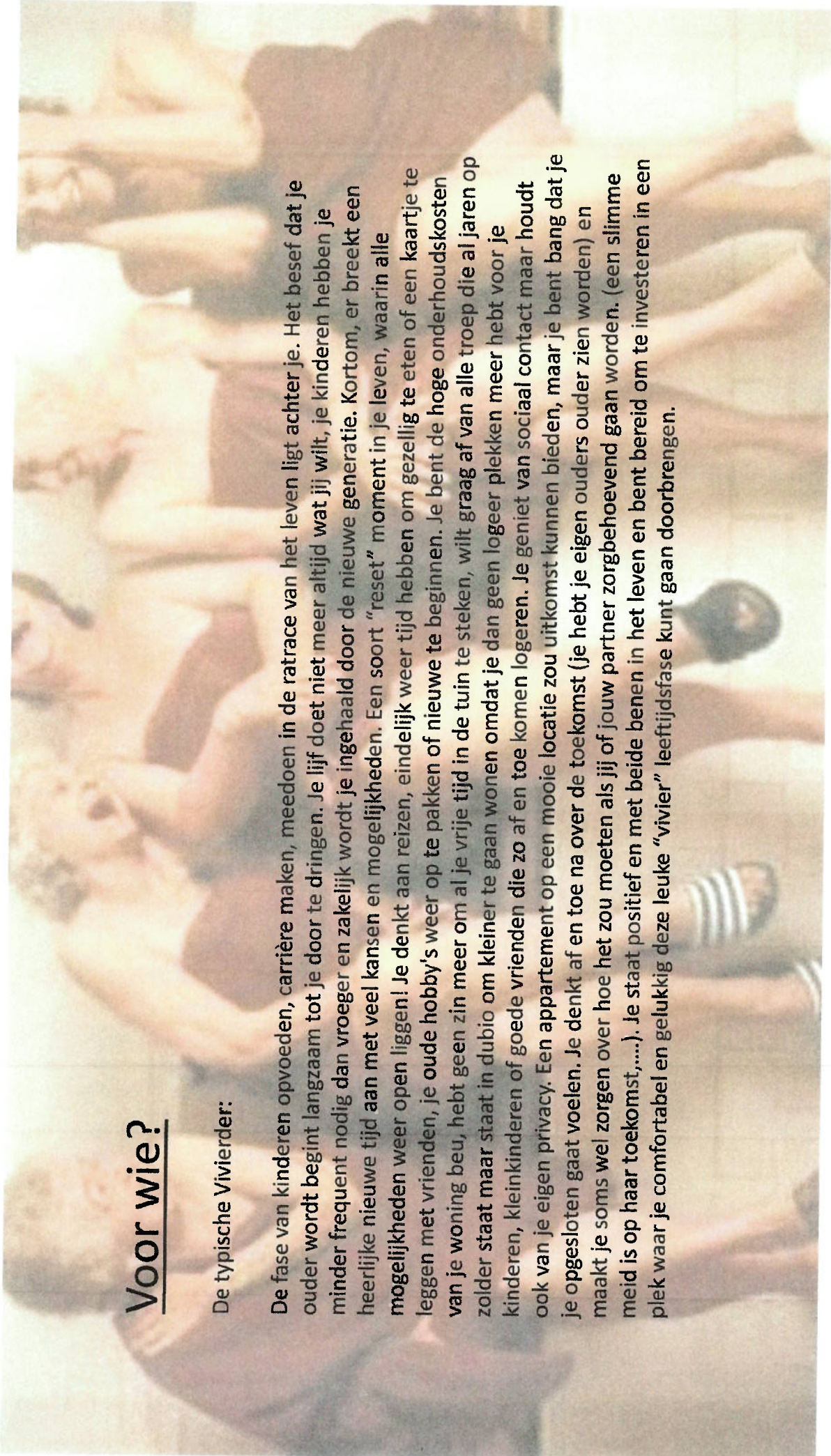
Onze filosofie

Vivier staat voor VIER HET LEVEN! Geïnspireerd door de Spaanse begrip Vivir

Wat is Vivier?

Vivier is een nieuw woon concept voor de rijpere mens die een nieuwe levensfase ingaat. Een fase waarin de volgende kernbegrippen een belangrijke rol spelen:

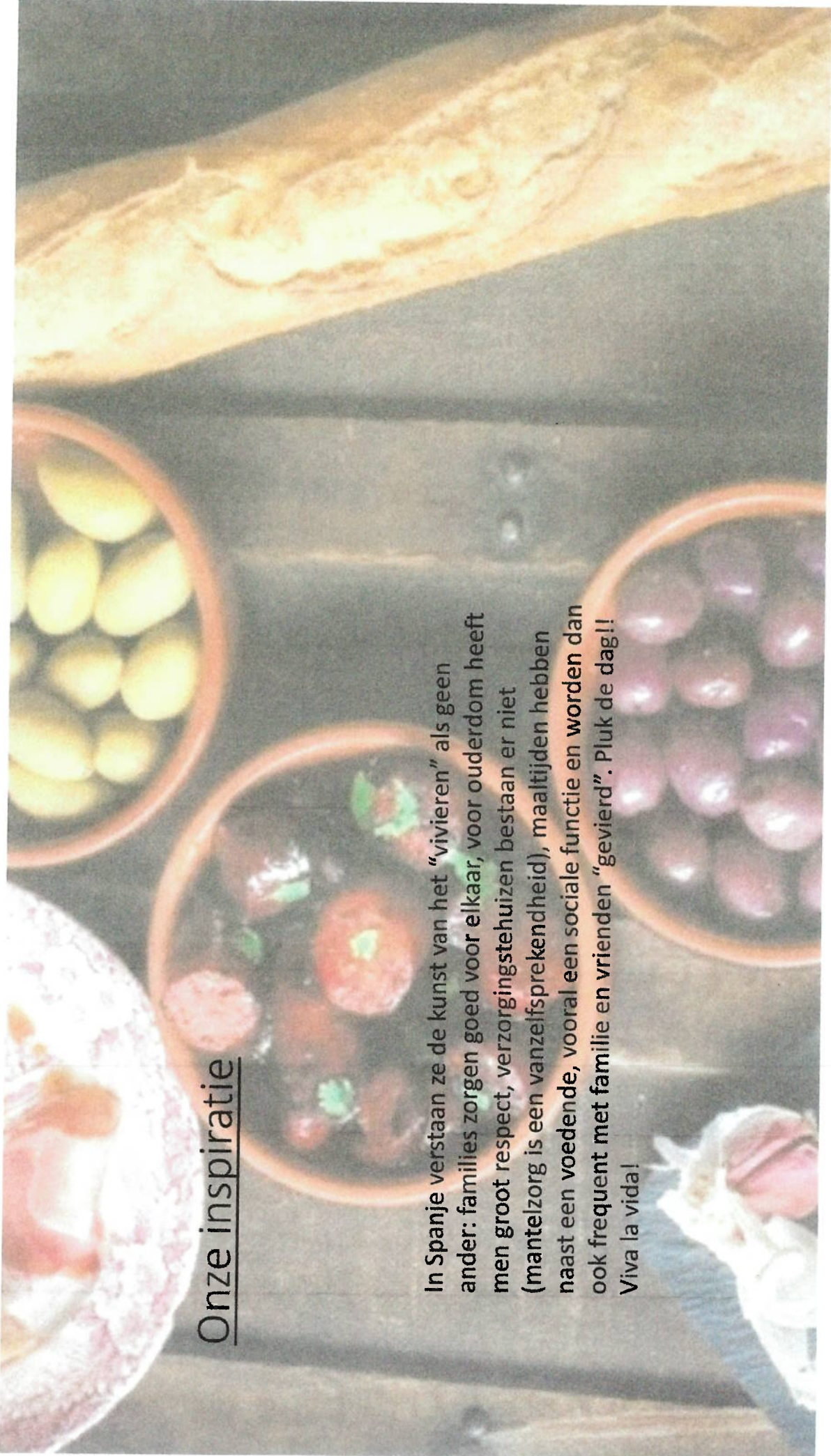
- Zelfstandig
- Onbezorgd
- Vrij
- Gezellig
- Harmonieus
- Niet de lasten, wel de lusten
- Geluk
- Duurzaam

A group of young adults, mostly in their late 20s or early 30s, are sitting on a light-colored floor. They are dressed in casual summer clothing like tank tops and shorts. They are all smiling and appear to be in a relaxed, social setting, possibly a party or a group hangout. Some are looking towards the camera, while others are looking at each other.

Voor wie?

De typische Vivierder:

De fase van kinderen opvoeden, carrière maken, meedoen in de ratrace van het leven ligt achter je. Het besef dat je ouder wordt begint langzaam tot je door te dringen. Je lijf doet niet meer altijd wat jij wilt, je kinderen hebben je minder frequent nodig dan vroeger en zakelijk wordt je ingehaald door de nieuwe generatie. Kortom, er breekt een heerlijke nieuwe tijd aan met veel kansen en mogelijkheden. Een soort "reset" moment in je leven, waarin alle mogelijkheden weer open liggen! Je denkt aan reizen, eindelijk weer tijd hebben om gezellig te eten of een kaartje te leggen met vrienden, je oude hobby's weer op te pakken of nieuwe te beginnen. Je bent de hoge onderhoudskosten van je woning beu, hebt geen zin meer om al je vrije tijd in de tuin te steken, wilt graag af van alle troep die al jaren op zolder staat maar staat in dubio om kleiner te gaan wonen omdat je dan geen logeer plekken meer hebt voor je kinderen, kleinkinderen of goede vrienden die zo af en toe komen logeren. Je geniet van sociaal contact maar houdt ook van je eigen privacy. Een appartement op een mooie locatie zou uitkomst kunnen bieden, maar je bent bang dat je je opgesloten gaat voelen. Je denkt af en toe na over de toekomst (je hebt je eigen ouders ouder zien worden) en maakt je soms wel zorgen over hoe het zou moeten als jij of jouw partner zorgbehoevend gaan worden. (een slimme meid is op haar toekomst,....). Je staat positief en met beide benen in het leven en bent bereid om te investeren in een plek waar je comfortabel en gelukkig deze leuke "vivier" leeftijdsfase kunt gaan doorbrengen.



Onze inspiratie

In Spanje verstaan ze de kunst van het “vivieren” als geen ander: families zorgen goed voor elkaar, voor ouderdom heeft men groot respect, verzorgingstehuizen bestaan er niet (mantelzorg is een vanzelfsprekendheid), maaltijden hebben naast een voedende, vooral een sociale functie en worden dan ook frequent met familie en vrienden “gevierd”. Pluk de dag!!
Viva la vida!

Concreet

Vivier omvat 3 zelfstandige woningen in een serene setting en een vierde "vivier-plek" welke door alle eigenaren gebruikt kan worden.

Elke woning bestaat uit:

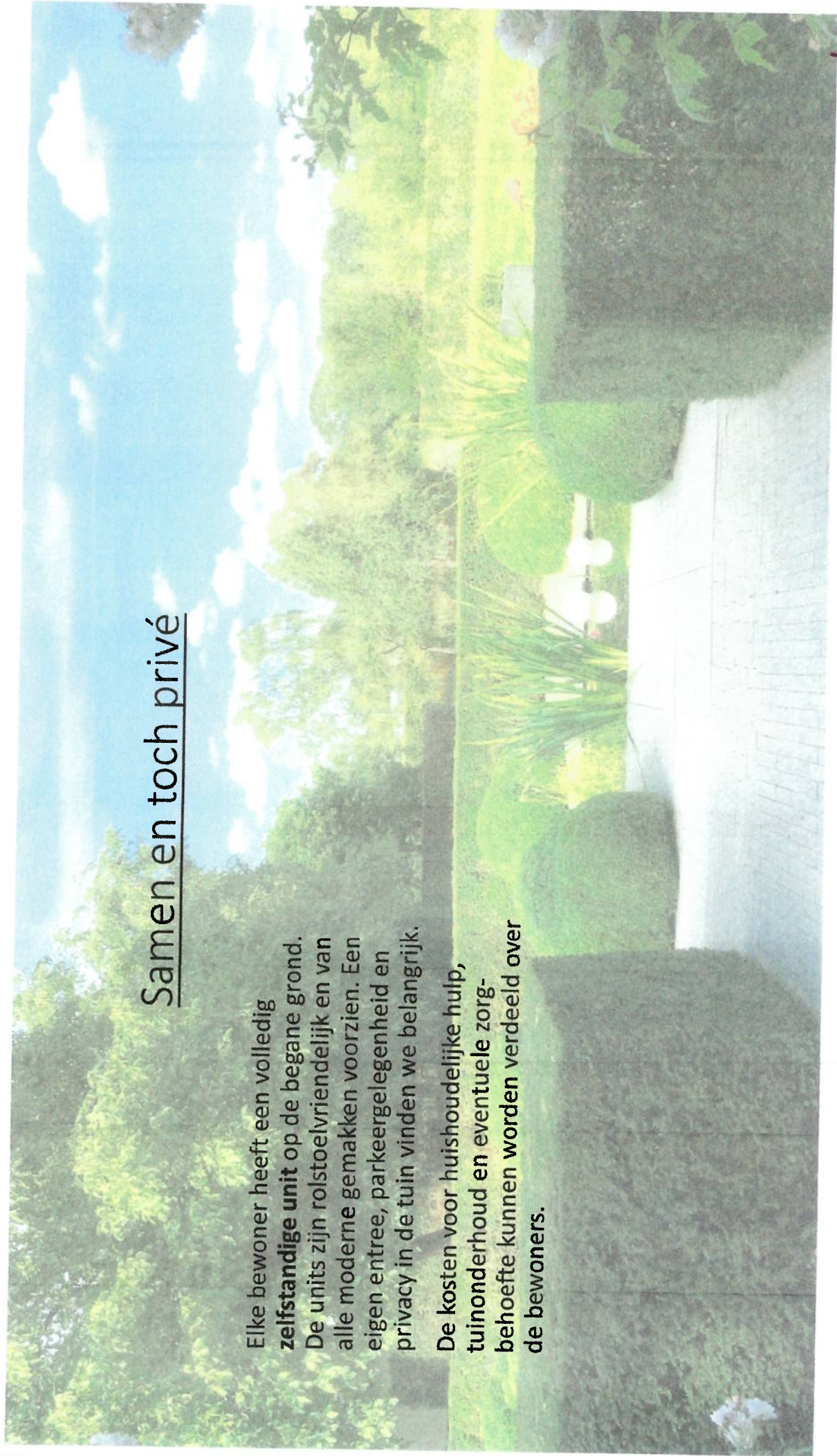
- Minimaal 100m² woonruimte die zich bevindt op de begane grond
- Moderne keuken, badkamer, slaapkamer, woonkamer en buiten-plek
- Parkeer gelegenheid

De "vivier-plek" heeft tot doel: opvullen van flexibele behoefte van de gezamenlijke bewoners. (Hierbij wordt o.a. gedacht aan: logeergelegenheid, locatie om feest/diner te geven, ruimte om te sporten, sauna, zwembad etc.)

De vivier-plek kan in overleg zowel door individuele bewoners worden geboekt, als gebruikt worden voor gezamenlijke (paella) lunches, pilates/yoga lessen en/of andere activiteiten.

Samen en toch privé

Elke bewoner heeft een volledig **zelfstandige unit** op de begane grond. De units zijn rolstoelvriendelijk en van alle moderne gemakken voorzien. Een eigen entree, parkeergelegenheid en privacy in de tuin vinden we belangrijk. De kosten voor huishoudelijke hulp, tuinonderhoud en eventuele zorgbehoefte kunnen worden verdeeld over de bewoners.



De Vivier-Plek

De **Vivier-plek** moet een plek worden waar we met elkaar of met vrienden en familie het leven vieren. Dit is precies wat het Vivier-woonconcept zo speciaal maakt. Een flexibele extra ruimte waar je in deze fase van je leven behoefte aan kunt hebben. Hetzij om met elkaar een borrel te drinken **bij** de gezellige openhaard, hetzij omdat je kleinkinderen graag komen zwemmen **bij** opa en oma. Of omdat je je verjaardag groots wilt vieren en een dinertje regelt, je **de bridgeclub** wilt uitnodigen voor een drive of je een sauna middag regelt met je vriendinnen. Je kunt er een yoga of pilates les volgen. Je kunt je klei-club uitnodigen voor een workshop,...kortom,....the sky is the limit!

Viva la Vida!!

Duurzaam

Ons idee van duurzaam:

Leef groots maar kies een compact huis

Hoe kleiner de woonruimte, hoe minder energie je gebruikt. Door ons interieur creatief en efficiënt in te delen kunnen we op een relatief klein woonoppervlak de ideale leefomgeving creëren.

Kies veilige producten en diensten

We kiezen voor een huis, ruimte, materialen en producten die goed zijn voor de leefomgeving en geproduceerd zijn op een maatschappelijk verantwoorde manier en veilig zijn voor alle levende wezens.

Bescherm biosfeer / binnenklimaat

We proberen te kiezen voor producten en materialen die de vervuiling van aarde, lucht en water zoveel mogelijk beperken.

Maak duurzaam gebruik van natuurlijke bronnen

We maken voor materialen en producten zoveel mogelijk gebruik van onuitputtelijke natuurlijke bronnen. Stel hierbij de bescherming van vegetatie, leefgebieden van dieren, de open ruimte en de natuur voorop.

Reduceer afval

We reduceren afval door het verminderen, hergebruiken of recyclen van producten en het stimuleren van gebruik van herwonnen, tweedehands en gerecyclede producten.

Maak verstandig gebruik van energie

We proberen energiegebruik zoveel mogelijk in te perken, nemen energiebesparende maatregelen en kiezen daarnaast voor onuitputtelijke energiebronnen (delen van elektrische autos door de bewoners).

Haal groen dichterbij

We willen het maximale uit onze tuin halen. Bomen zijn bijvoorbeeld ideale natuurlijke thermostaten. In de zomer zorgen bladeren ervoor dat het huis lekker koel blijft en in de winter laten de 'kale' takken de zon lekker door om het huis te verwarmen. We gebruiken het onbespoten fruit uit de boomgaard en gebruiken kruiden uit eigen tuin.

Moodboard



Bijlage



Ulvenhove

Annevillelaan 85

4851 CB Ulvenhout

5 juli 2022

Lieve Buren,

In navolging van onze brief en de mondelinge uitleg eind 2019 over de plannen die we hebben ten aanzien van ons huis en terrein hierbij een update. Het heeft allemaal even geduurd vanwege COVID19 natuurlijk maar ook omdat we de plannen flink hebben aangepast.

Zoals vorige keer aangegeven en besproken zijn we samen met de gemeente bezig geweest met plannen om ons kavel op te splitsen om een soort kleine leefgemeenschap te creëren. Het concept "Vivier" van "Vier het Leven" was daarin leidend om te zorgen dat we onafhankelijk met een kleine groep de volgende fase van ons leven in zouden kunnen gaan. De uitwerking daarvan die we toen hebben gedeeld met jullie was dat er 6 aparte (bouw)kavels zouden ontstaan.

In de tussentijd is er een eerste initiatiefplan ingediend en zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente en zijn de plannen enkele malen aangepast. Dit heeft ertoe geleid dat het initiatiefplan in de afgelopen periode is aangepast om van ons terrein 1 kavel af te splitsen in plaats van er 6 kavels van te maken.

Uiteindelijk is er een positief oordeel vanuit de gemeente over de planologische haalbaarheid en aanvaardbaarheid van het betreffende initiatief om 1 kavel af te splitsen gekomen. Bovendien zijn de eerste onderzoeken positief afgerond ten aanzien van onder andere milieu, geluid, flora en fauna. Dit heeft geresulteerd in een eerste voorontwerp bestemmingsplan dat bij de gemeente vorige week is ingediend voor overleg. Kortom, dit is een goed moment om jullie weer een update te geven.

Wat zijn de voornaamste kenmerken van het huidige voorontwerp bestemming plan (zie ook bijlage 1 – tekening nieuwe situatie en bijlage 2- plattegrond 1);

- Er wordt een kavel van ongeveer 1.670M2 afgesplitst van ons terrein aan de zuidzijde.
- De kavel van 1.670M2 zal een groenstrook hebben van 10mtr aan de zuid- en oostzijde van het betreffende perceel zodat een mooie overgang ontstaat naar de landerijen die ernaast gelegen zijn.
- De kavel wordt ontsloten door een eigen ingang aan de Annevillelaan.
- Op de kavel zal een vrijstaand hoofdgebouw ten behoeve van wonen komen met als oriëntatie richting de Annevillelaan. De woning staat niet te dicht bij de weg waarin naast een oprit veel ruimte is voor bomen en beplanting. Bouwdiepte van maximaal 15 meter, nokhoogte maximaal 10 meter en goothoogte ongeveer 3 meter.



In het kader van de planvorming is ons gevraagd om een omgeving dialoog te houden over deze ruimte ontwikkeling. Vandaar dat we jullie als directe burens door middel van deze brief informeren. Als jullie naar aanleiding van deze brief een reactie wensen te geven, dan willen we vragen dit voor 1 augustus 2022 te doen.

Jullie zijn natuurlijk altijd welkom langs te komen als jullie vragen hebben. Bel even voordat je komt, we maken er graag tijd voor!

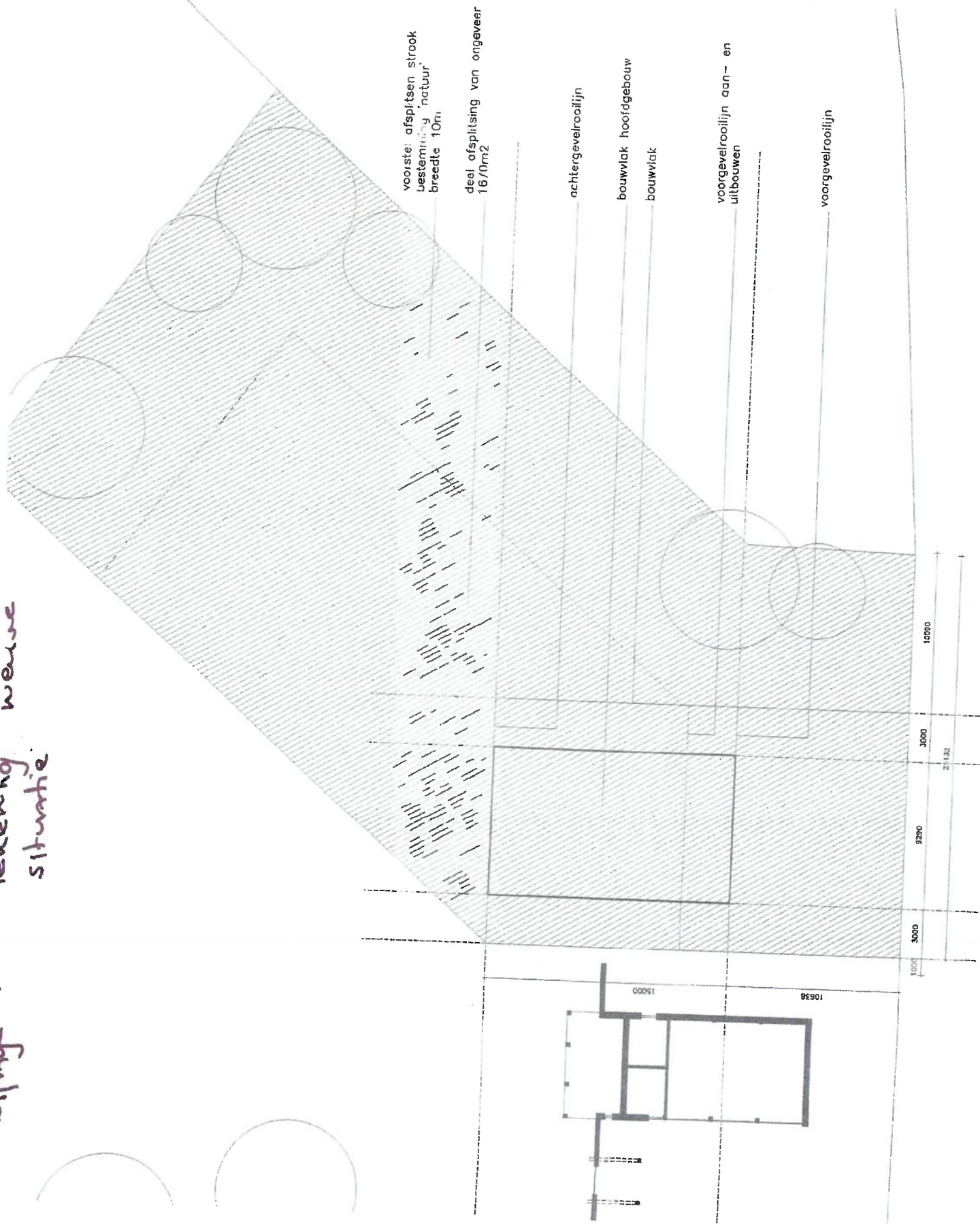
Groetjes en misschien tot op de koffie/borrel,

By hge
2/4

Dillage

tekening weerge
situatie

5/7/2-



Bijlage 4
3/1

Bijlage 2 : situatieschets

5/7/22



Plattegrond 1: Situatieschets inrit nieuwe woning Annevillelaan 85.

Bijlage 4
4/4

4/.