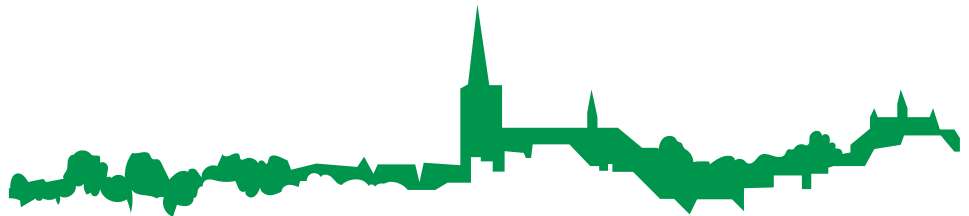


BIJLAGE 9 VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG



Rapportage Omgevingsdialoog Kerkstraat 98/98A te Gilze

1 december 2020

Inleiding

Vanuit de beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' dient bij ruimtelijke ontwikkelingen een omgevingsdialoog plaats te vinden. Daarbij geldt dat voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten met een gemiddelde of grote ruimtelijke impact een informatiebijeenkomst georganiseerd dient te worden. Aangezien bij onderhavige ontwikkeling meerdere woningen mogelijk worden gemaakt, wordt deze tot die categorie gerekend.

Alternatieve invulling

Vanwege Covid-19 en de daarbij behorende maatregelen was het niet mogelijk een voor publiek toegankelijke informatiebijeenkomst te organiseren. Daarop is in overleg met de gemeente besloten dit op een alternatieve manier vorm te geven:

1. Er is een presentatie opgesteld waarin het doel van de omgevingsdialoog en de ontwikkelplannen voor de locatie zijn toegelicht.
2. De presentatie is op papier verspreid aan alle omwonenden.
3. Er is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden om direct met ons in contact te komen.
4. Tot twee weken na de informatieavond konden reacties op het plan gegeven worden.
5. De rapportage van de omgevingsdialoog is opgesteld en ter akkoord voorgelegd aan de betrokkenen.

Welke omwonenden benaderd zijn is in overleg met de gemeente bepaald. De adressen zijn weergegeven op de kaart in bijlage 1, het betreft de volgende adressen:

- Kerkstraat 96
- Kerkstraat 51 t/m 85 (oneven nummers)
- Het Patronaat 2 t/m 26 (even nummers)
- Aanleunwoningen op terrein Woonzorgcentrum St. Franciscus
- Woonzorgcentrum St. Franciscus (Kerkstraat 20), CC De Schakel (Kerkstraat 104), KBS De Bolster (Kerkstraat 112), Seniorensociëteit 't Trefpunt (Kerkstraat 81)

In overleg met het Woonzorgcentrum St. Franciscus en Leystromen is besloten dat de bewoners van de aanleunwoningen die zich op het terrein van St. Franciscus bevinden geïnformeerd worden door Leystromen.

Presentatie

De presentatie is, met begeleidende brief, op 29 en 30 oktober 2020 verspreid aan de omwonenden. De presentatie en brief zijn opgenomen in bijlage 2.

Informatieavond

Op dinsdagavond 10 november 2020 is een informatieavond gehouden. Er hadden zich drie deelnemers aangemeld, met wie ieder tot 15 minuten telefonisch of online contact heeft plaatsgevonden. De mondelinge gesprekken zijn vervolgens in gespreksverslagen omgezet en ter akkoord nog voorgelegd aan de betreffende

deelnemers, voordat deze bij onderhavige rapportage zijn gevoegd. In bijlage 3 zijn de drie verslagen weergegeven, met daarbij ook de reactie vanuit Vexpro.

Wat is er mee gedaan?

Een deel van de opmerkingen had niet direct betrekking op het plan of de planlocatie zelf, maar op de omgeving in eigendom van de gemeente en Leystromen. Middels deze omgevingsdialoog worden de opmerkingen kenbaar gemaakt aan hen. Voor wat betreft de opmerkingen over de locatie zelf is in de antwoorden van Vexpro aangegeven wat er mee gedaan wordt. Samengevat komt het hierop neer:

- In de werkvoorbereiding meenemen van het verzoek om geen openbare parkeerplaatsen te gebruiken voor bouw- of sloopactiviteiten
- Het (laten) snoeien van de bomen op het terrein van St. Franciscus om te zorgen voor meer daglicht in de patiowoningen.
- Aan de gemeente voorleggen of op het trottoir voor het appartementengebouw leilindes geplaatst mogen worden
- De toekomstige huurders en/of kopers van de woningen informeren over overlast die op kan treden als gevolg van activiteiten in CC De Schakel

Schriftelijke reacties

Daarnaast zijn er in de periode van 29 oktober tot en met 30 november 2020 nog twee schriftelijke reacties bij Vexpro binnengekomen. Deze zijn in bijlage 4 opgenomen.

Wat is er mee gedaan?

Ook deze opmerkingen hadden gedeeltelijk betrekking op de omgeving in eigendom van Leystromen. Middels deze omgevingsdialoog worden de opmerkingen aan hen kenbaar gemaakt. Voor wat betreft de opmerkingen over de locatie zelf is in de antwoorden van Vexpro aangegeven wat er mee gedaan wordt, namelijk dat in de werkvoorbereiding het verzoek om geen openbare parkeerplaatsen te gebruiken voor bouw- of sloopactiviteiten meegenomen zal worden.

Aanpassing van het plan

De reacties uit de omgevingsdialoog hebben in dit stadium van de planvorming niet geleid tot aanpassing van het plan.

Afronding

De rapportage van de omgevingsdialoog is verspreid onder de betrokkenen en daarmee is de omgevingsdialoog afgerond.

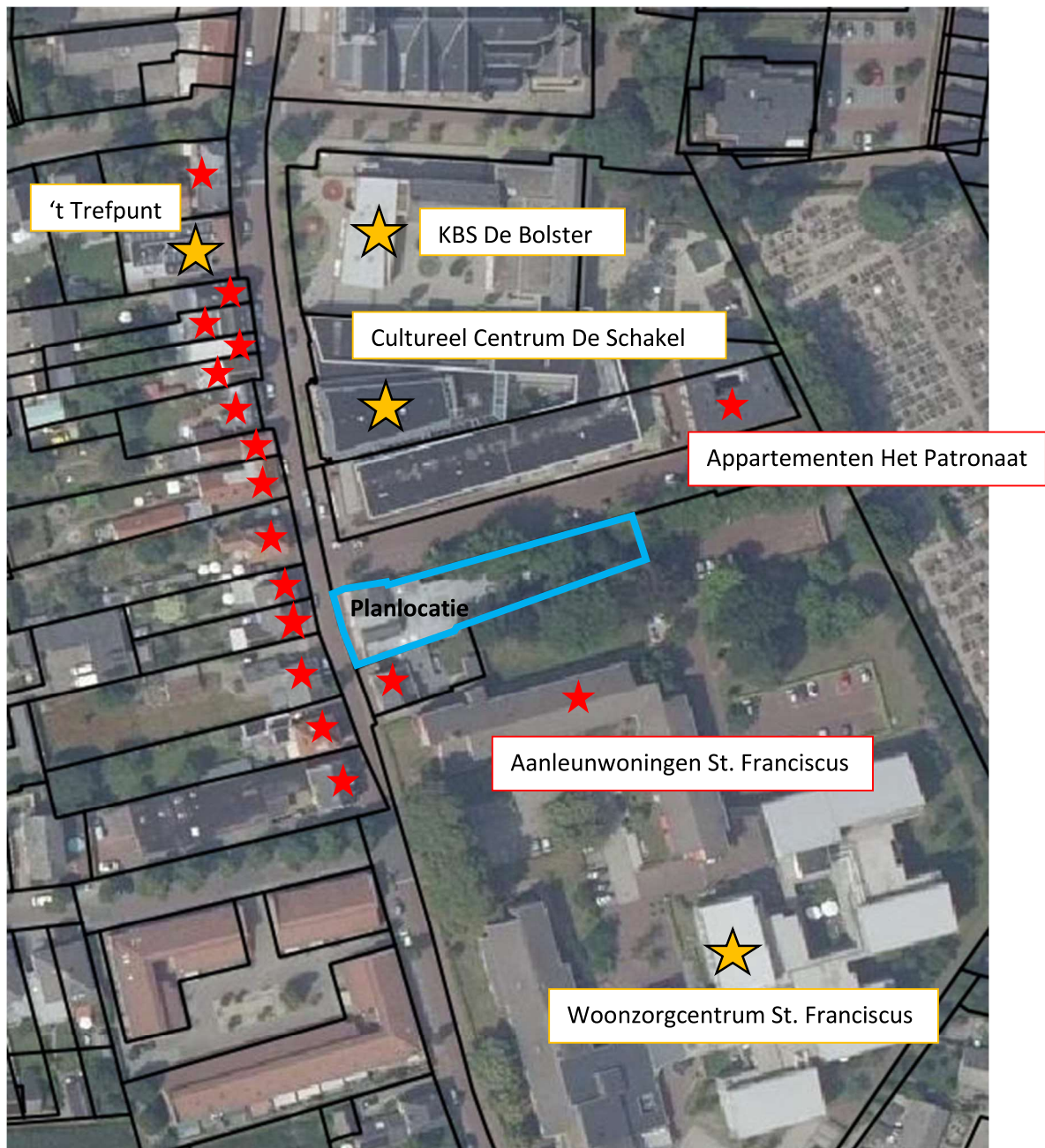
Bijlagen

1. Kaart adressen
2. Presentatie
3. Mondelinge reacties tijdens de informatieavond
4. Schriftelijke reacties

Bijlage 1

Betrokken adressen omgevingsdialoog Kerkstraat 98/98A in Gilze

Op onderstaande figuur zijn de adressen weergegeven die rondom de planlocatie Kerkstraat 98-98A in Gilze benaderd zijn in het kader van de Omgevingsdialoog.



Bijlage 2



vexpro bv

Horst 26, 5126 BX Gilze
Telefoon: 0161-232006
K.v.K. Tilburg: 18042226

Rabobank: NL61 RABO 0116636025 | BTW nr.: NL 8040.79.638.B.01

Website: www.vexpro.nl
E-mail: info@vexpro.nl

Aan de bewoners van
Kerkstraat
5126 Gilze

Gilze, 28 oktober 2020

Betreft: Uitnodiging voor de omgevingsdialoog i.v.m. nieuwbouw Kerkstraat 98/98A in Gilze

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u op korte afstand van het pand Kerkstraat 98/98A in Gilze woont (of werkt). Wij zijn voornemens de locatie aan de Kerkstraat 98/98A in Gilze te herontwikkelen. Ter plaatse van het huidige pand (waar voorheen 'Hapers Mode' gevestigd was) voorzien wij een nieuw gebouw met daarin 6 seniorenappartementen. Op het achterterrein, gelegen aan Het Patronaat, zijn 4 patiowoningen voor senioren voorzien.

Het is van belang om, voordat het formele traject begint, kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen die bij omwonenden spelen, zodat die bij de uitwerking van het plan betrokken kunnen worden. In dat kader wordt nu een omgevingsdialoog uitgevoerd. Vanwege de beperkingen die er door de coronamaatregelen gelden kan er geen informatieavond georganiseerd worden, maar informeren wij u op een andere manier.

In de bijlage is een presentatie toegevoegd waarin de plannen voor de locatie zijn toegelicht. Ook is daarin uitgelegd waarom deze omgevingsdialoog wordt uitgevoerd en welke inbreng u daarin kunt geven, als u daar behoefte aan heeft.

Mocht u nog opmerkingen of vragen hebben, kunt u altijd contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Eveline Vermeer
Vexpro bv

Bijlage

1. Presentatie omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog nieuwbouw Kerkstraat 98/98A

Gilze, 27 oktober 2020



Inhoudsopgave

- Wat is een omgevingsdialoog?
- Opzet van de omgevingsdialoog
- Toelichting op de plannen
- Impact op de omgeving
- Partners in de ontwikkeling
- Uw reactie
- Afronding

Wat is een omgevingsdialoog?



Wat is een omgevingsdialoog? (1)

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen een initiatiefnemer van een ruimtelijk ontwikkelingsproject en personen die in de directe omgeving wonen of werken. Het gesprek is er specifiek op gericht om in een vroeg stadium (nog voordat het concrete plan voor het project vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden en naastgelegen ondernemers, zodat die bij de uitwerking van het plan kunnen worden betrokken.

Uit: Beleidsnota “Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen”, 30 september 2019

Wat is een omgevingsdialoog? (2)

- Normaal gesproken zou er een informatieavond georganiseerd worden in bijvoorbeeld De Schakel om iedereen te informeren
- De coronamaatregelen maken het echter niet mogelijk om in groepen bij elkaar te komen
- Vandaar een alternatieve invulling, zoals op de volgende pagina's verder toegelicht wordt

Opzet omgevingsdialoog (1)

- Stap 1: informeren omwonenden over het plan
 - 28 oktober t/m 8 november
 - Onderhavige presentatie wordt op papier en per e-mail verspreid
- Stap 2: interactie met de omwonenden
 - Dinsdag 10 november (19.00-21.00 uur)
 - U kunt met ons in gesprek
 - Online (via Teams) of telefonisch
 - Vooraf aanmelden, u wordt per kwartier ingedeeld
 - Indien u geen behoefte heeft aan direct contact, kunt u een schriftelijke reactie toesturen (zie stap 3)

Opzet omgevingsdialoog (2)

- Stap 3: uw reactie kenbaar maken
 - 9 t/m 22 november
 - U kunt uw reactie toesturen aan:
 - E-mail: info@vexpro.nl
 - Post: Horst 26, 5126 BX Gilze
 - Graag uiterlijk 22 november!
- Stap 4: verslaglegging van alle reacties
 - 23 november
 - Er zal een verslag van de omgevingsdialoog worden opgesteld, met alle reacties
 - Het verslag wordt aan de gemeente voorgelegd

Toelichting op de plannen



Toelichting op de plannen (1)

Gefaseerde uitvoering:

- 1^e fase: 6 seniorenappartementen aan de Kerkstraat
 - Wel mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan
 - Omgevingsvergunning bouw noodzakelijk
- 2^e fase: 4 (senioren)patiowoningen aan Het Patronaat
 - Niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan
 - Nieuw bestemmingsplan noodzakelijk

Toelichting op de plannen (2)

Planning 1^e fase (6 appartementen aan de Kerkstraat):

- okt-nov 2020: omgevingsdialoog
- nov 2020: aanvraag omgevingsvergunning bouw
- jan-feb 2021: omgevingsvergunning verleend
- feb 2021: sloop bestaand pand
- maart 2021: start bouw nieuw pand

Toelichting op de plannen (3)

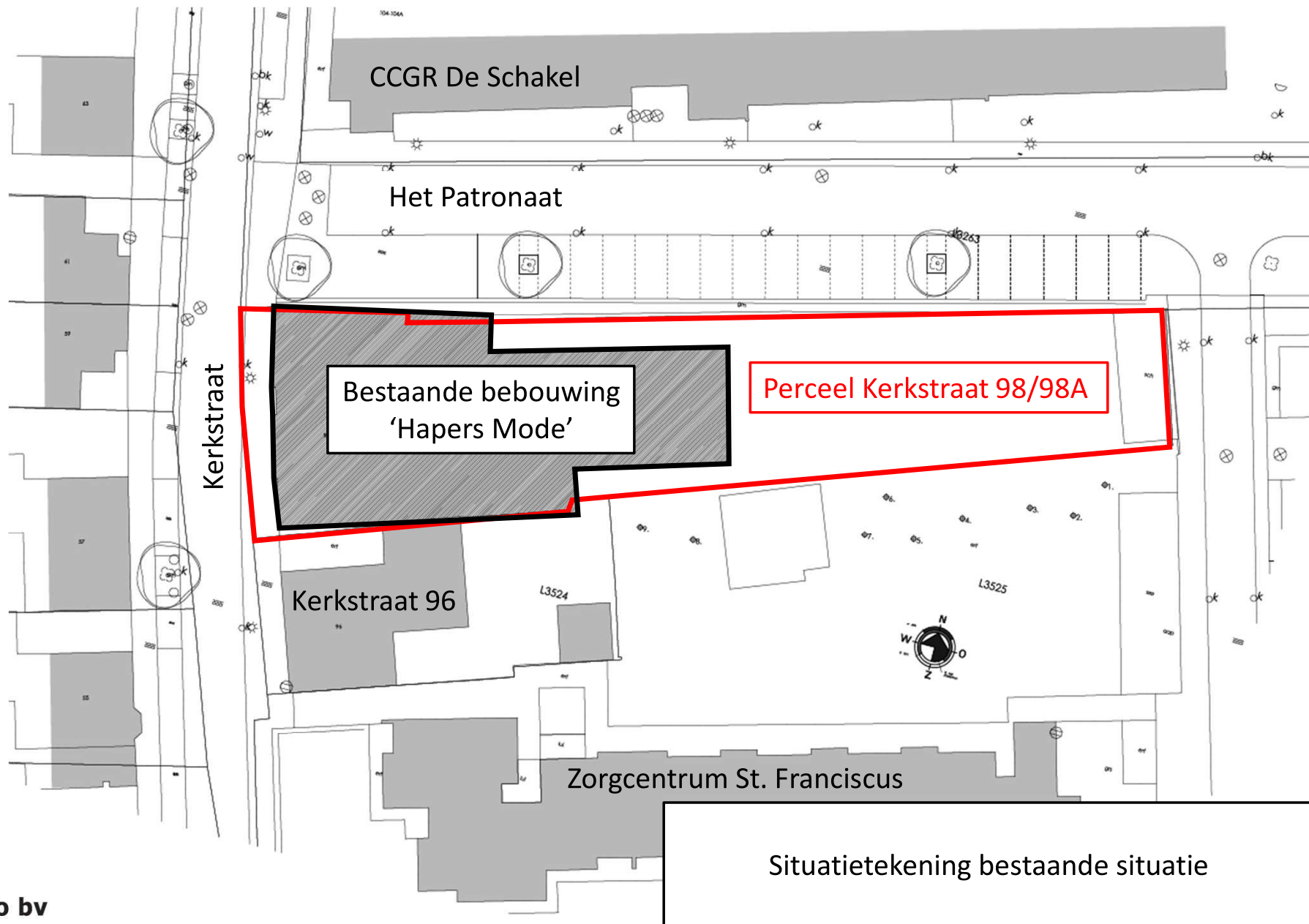
Conceptplanning 2^e fase (4 patiowoningen aan Het Patronaat):

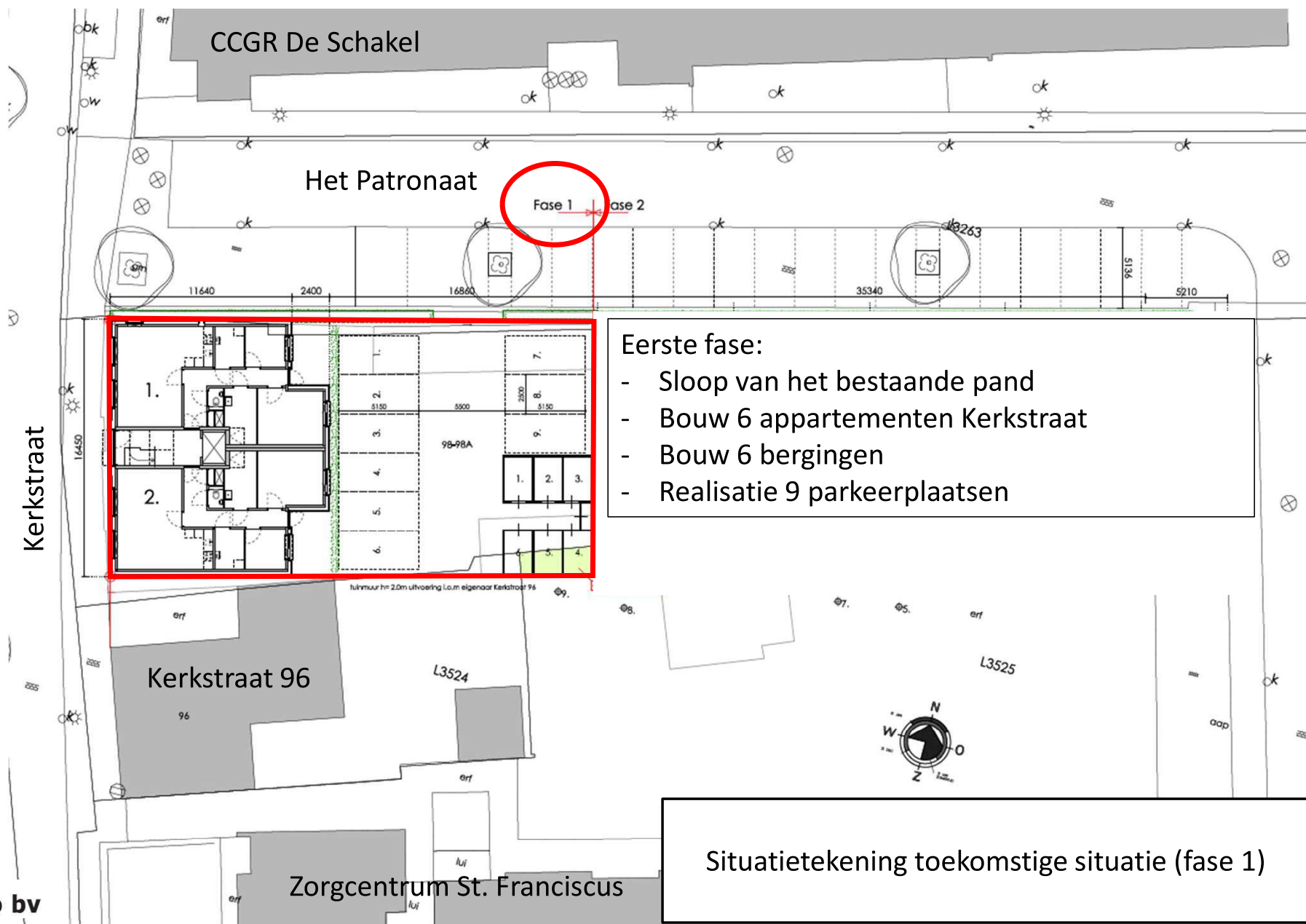
- okt-nov 2020: omgevingsdialoog
- nov-dec 2020: opstellen bestemmingsplan
- 2021: bestemmingsplanprocedure doorlopen
- 2021-2022: aanvraag omgevingsvergunning bouw
- 2022: omgevingsvergunning verleend & start bouw

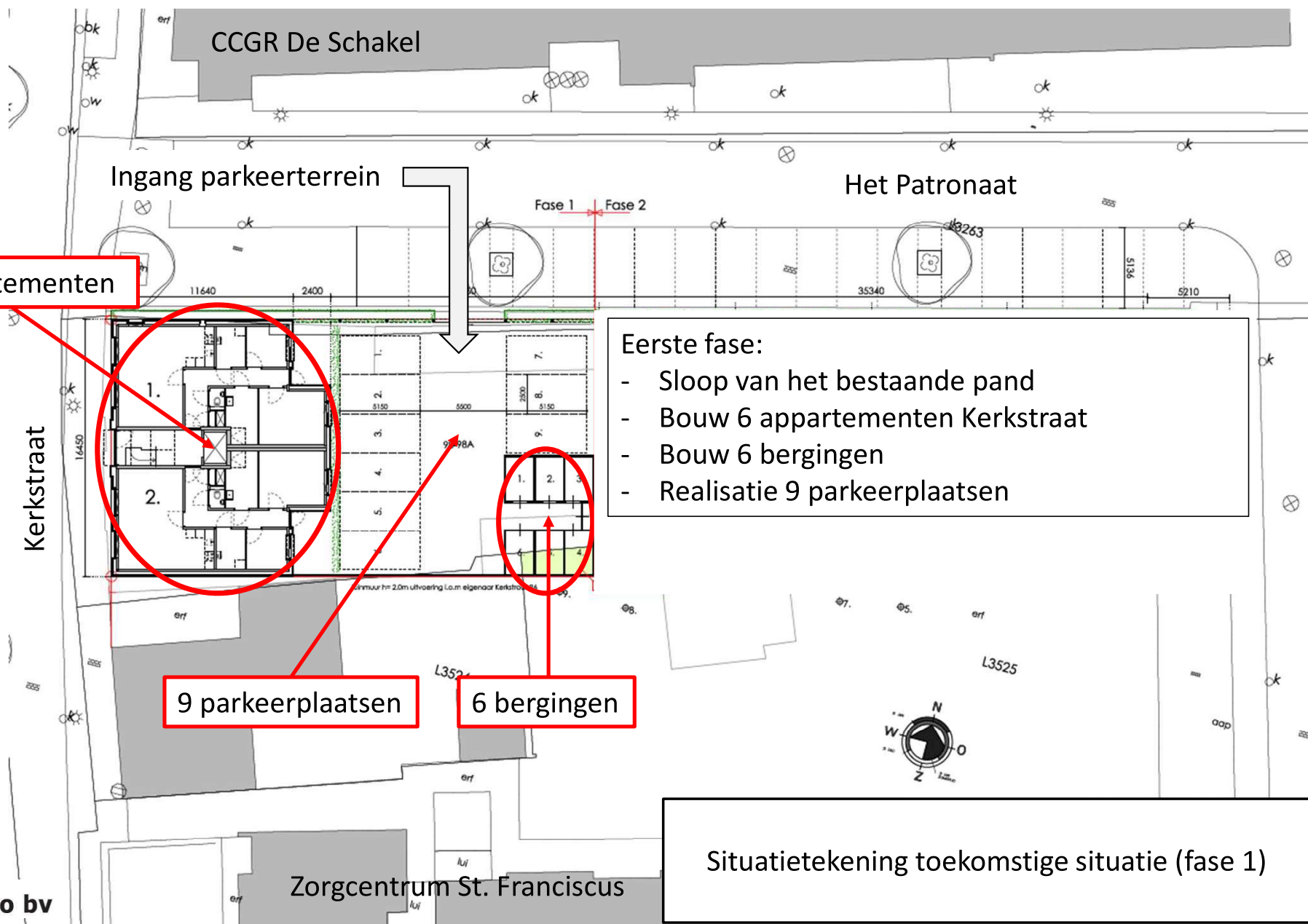
Toelichting op de plannen (4)

Op de volgende pagina's zijn de volgende tekeningen weergegeven:

- Situatietekening bestaande situatie
- Situatietekeningen toekomstige situatie 1^e fase & 2^e fase
- Plattegronden van de appartementen
 - Begane grond
 - 1^e verdieping
 - 2^e verdieping
- Doorsnede van de patiowoningen







6 appartementen

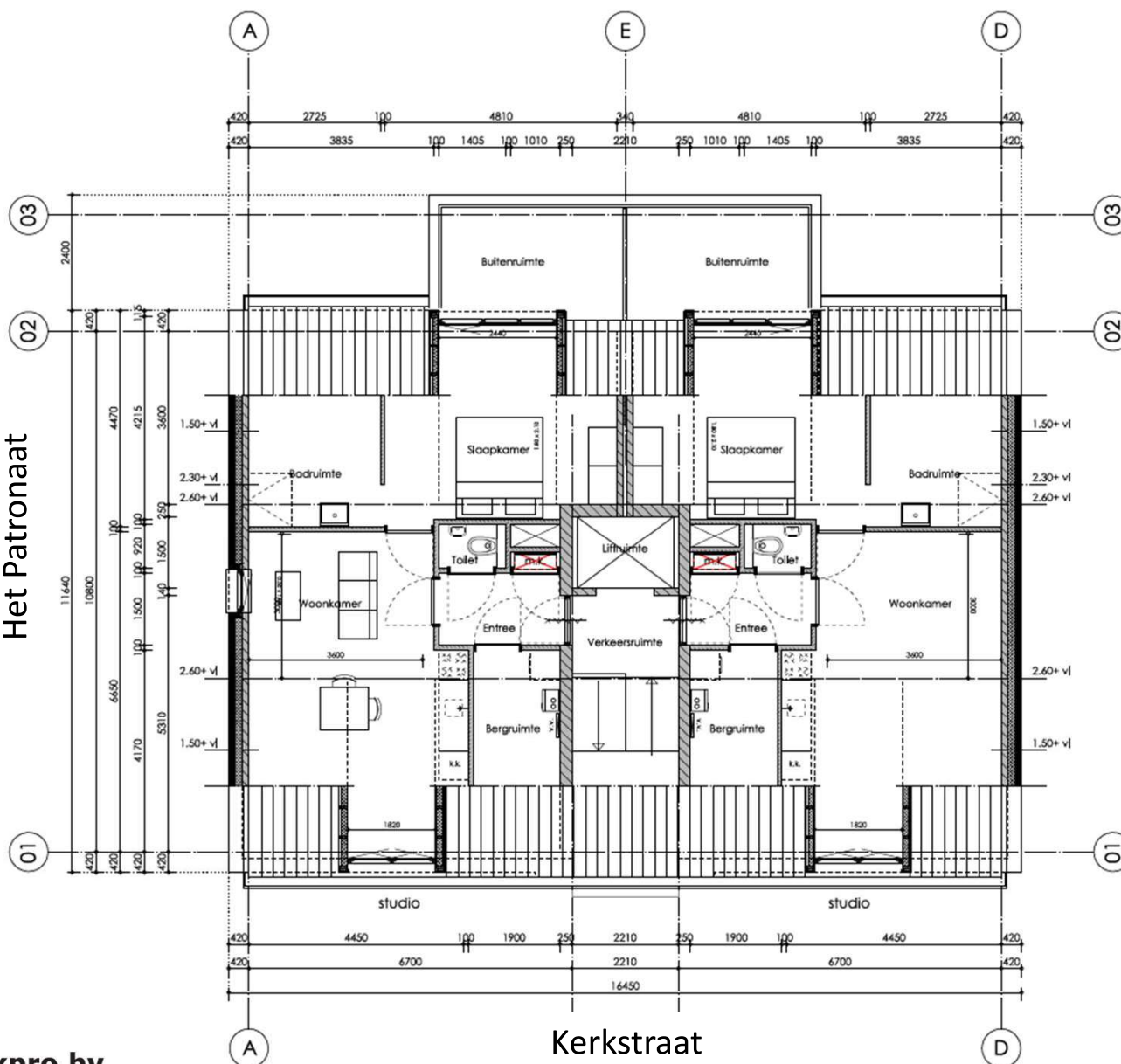
9 parkeerplaatsen

6 bergingen

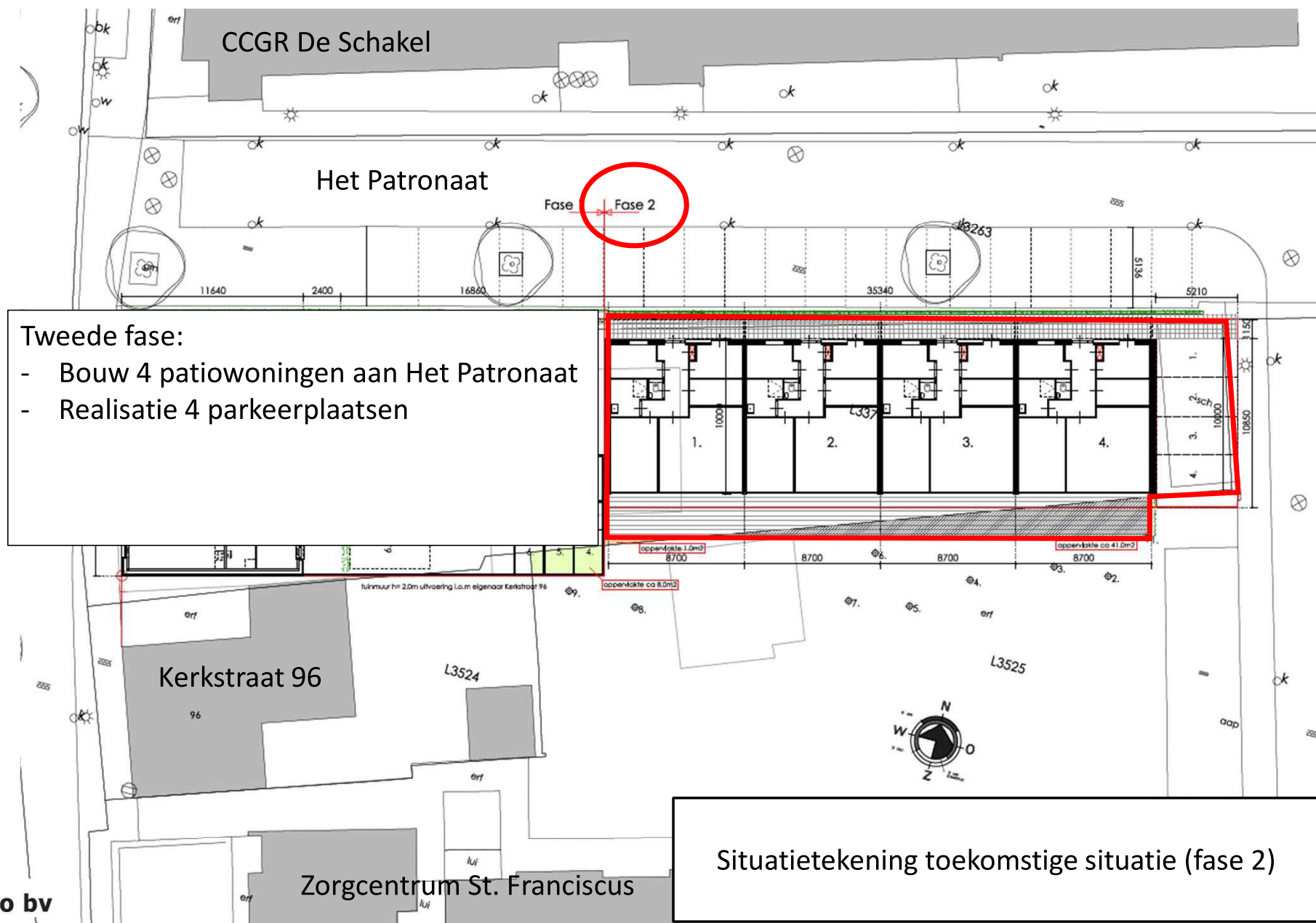
- Eerste fase:
- Sloop van het bestaande pand
 - Bouw 6 appartementen Kerkstraat
 - Bouw 6 bergingen
 - Realisatie 9 parkeerplaatsen

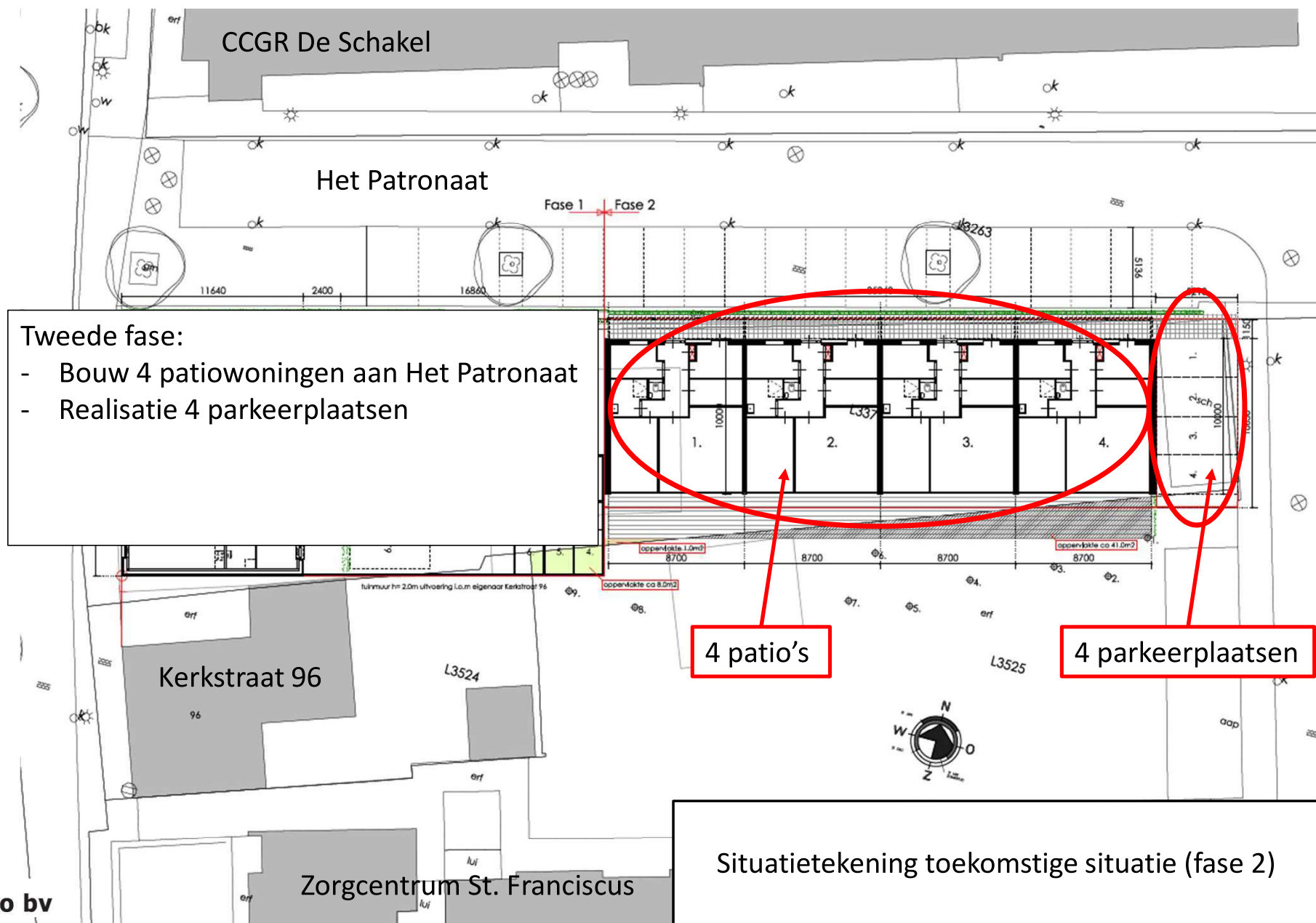
Situatietekening toekomstige situatie (fase 1)

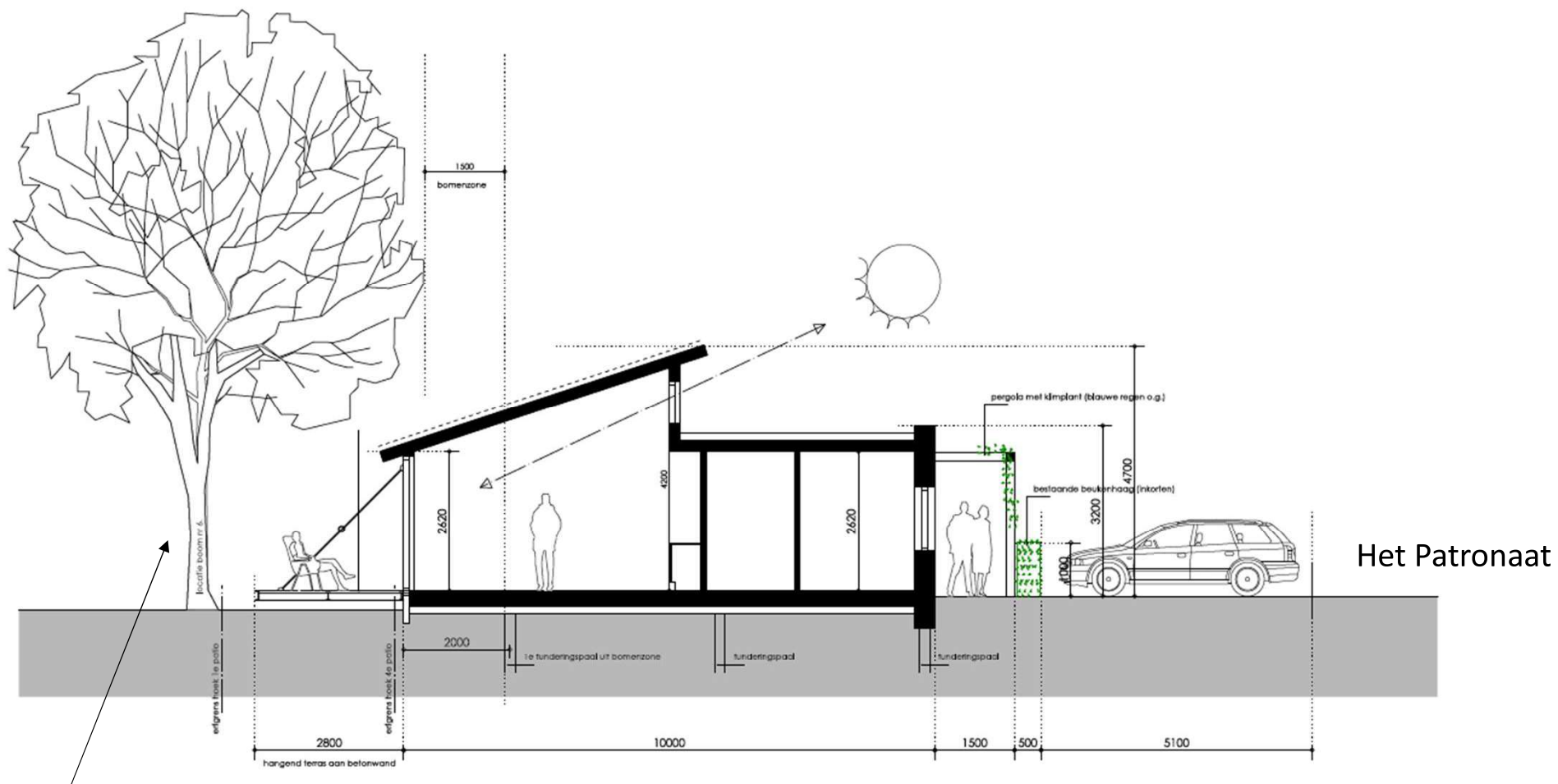
Het Patronaat



Plattegrond appartementen
(2^e verdieping)







Bomen terrein Zorgcentrum St. Franciscus

Doorsnede patiowoningen

Impact op de omgeving



Impact op de omgeving (aanzicht)

- Het gebouw aan de Kerkstraat wordt binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan gerealiseerd



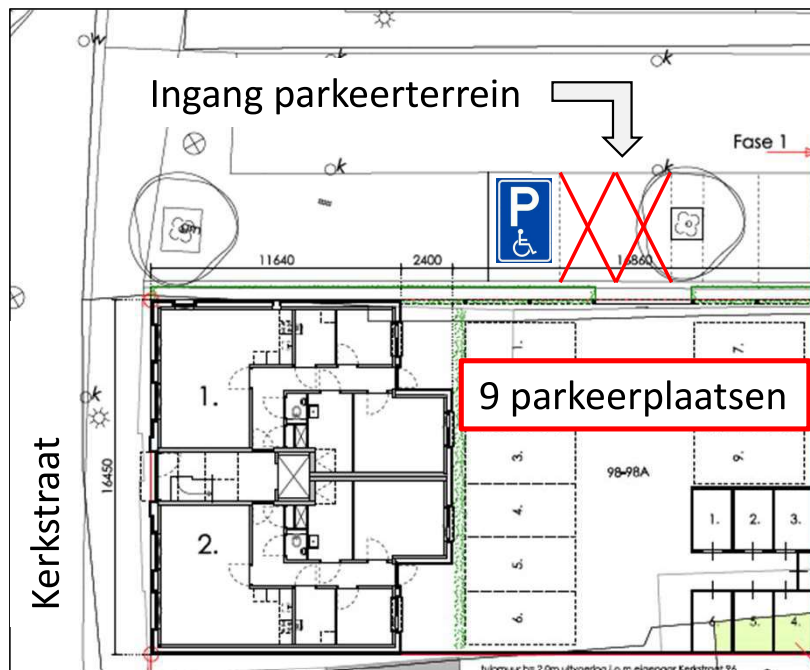
Vooraanzicht met naastgelegen gebouwen

Impact op de omgeving (aanzicht)

- De patiowoningen aan Het Patronaat betreffen éénlaagse woningen met een gedeeltelijk schuin dak
- Het uiterlijk van de woningen is op dit moment nog niet uitgewerkt

Impact op de omgeving (parkeren)

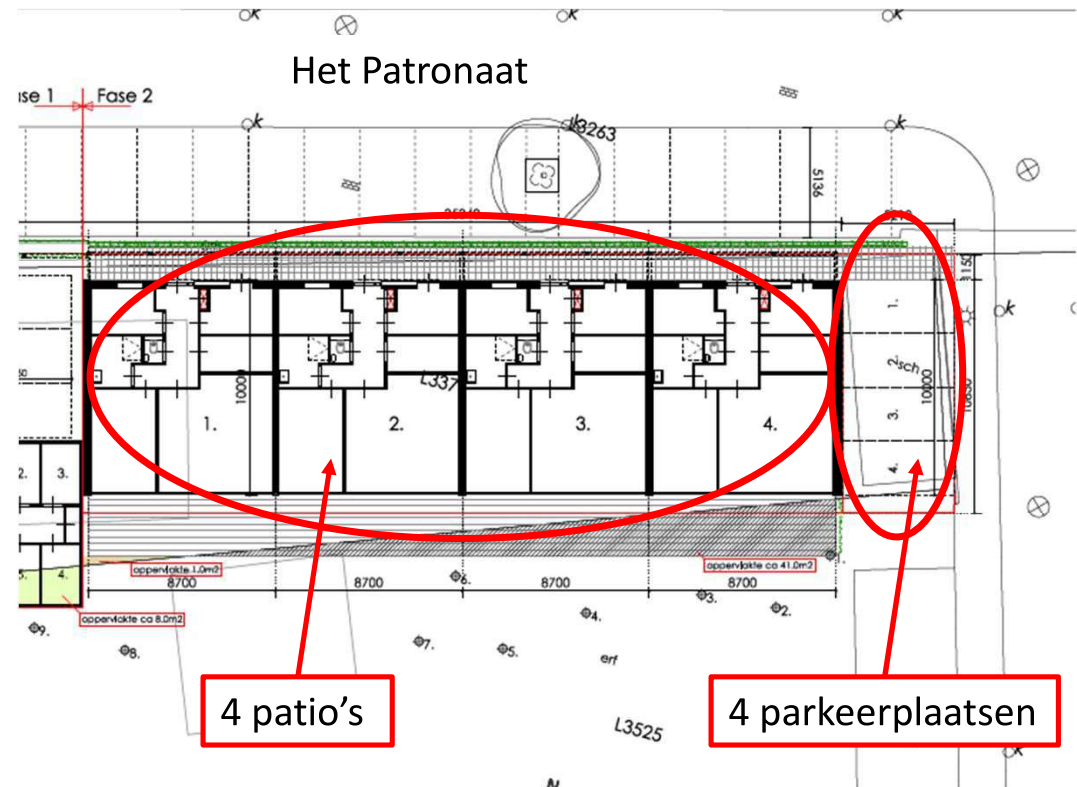
- Er zullen twee openbare parkeerplaatsen aan het Patronaat komen te vervallen, om de toegang tot de 9 eigen parkeerplaatsen te realiseren



- De invalidenparkeerplaats aan Het Patronaat blijft behouden

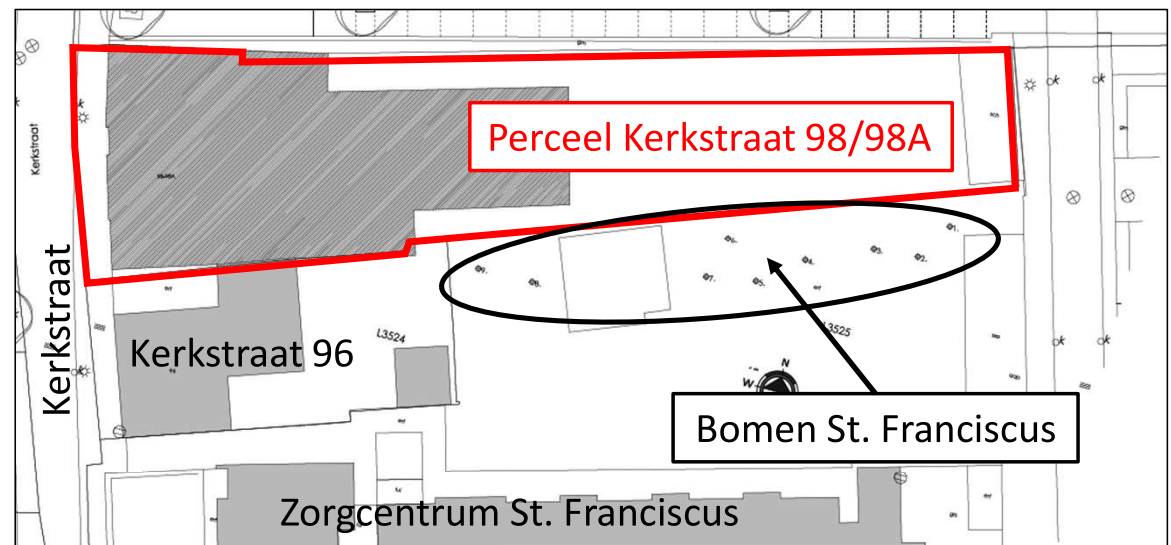
Impact op de omgeving (parkeren)

- Voor de 4 patiowoningen zullen op eigen terrein 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd



Impact op de omgeving (groen)

- De op het achterterrein aanwezige bomen dienen vermoedelijk te worden gekapt
- De grote beeldbepalende beuken en eiken op het terrein van St. Franciscus blijven behouden



Partners



Partners

- Ontwikkelaar: Vexpro bv uit Gilze



- Architect: Archivisual bv uit Gilze



Vexpro bv - Wie zijn wij?

Vexpro bv: **V**ermeer **E**xploitatie & **P**rojecten
(Huub en Eveline Vermeer)

- Familiebedrijf uit Gilze (voorheen Bouwbedrijf Vermeer bv)
- Bouwbedrijf en ontwikkelaar
- 40 jaar ervaring
- Van een enkele vrijstaande woning tot kleine wijken (30 woningen)

Vexpro bv - Projecten in Gilze en omgeving



Augustinastraat in Gilze



Mary Dresselhuysstraat in Rijen

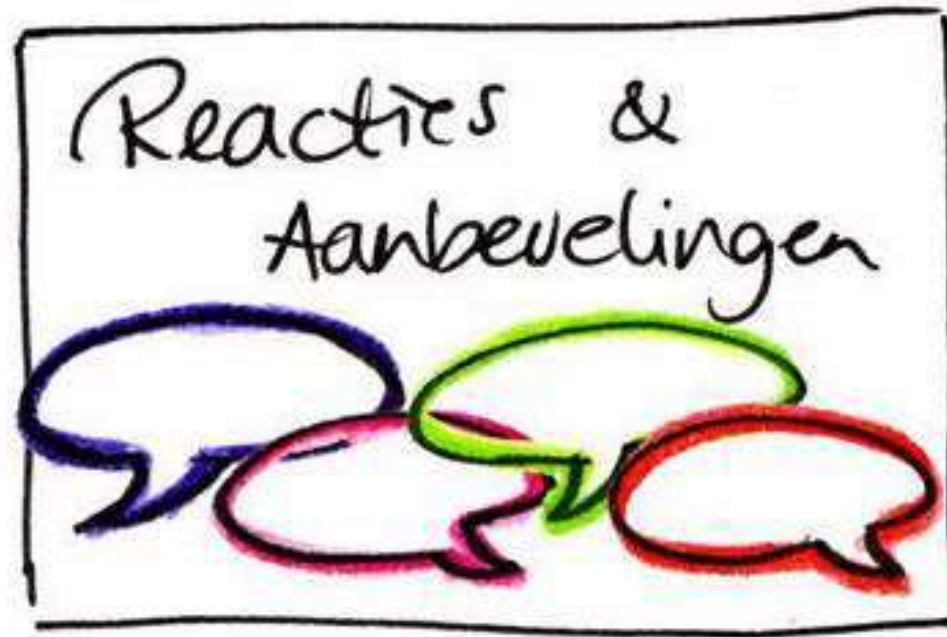


Sluisweg in Dongen



Langendijk in Tilburg

Uw reactie



Uw reactie

- In gesprek
 - U kunt met ons in gesprek op **dinsdagavond 10 november tussen 19.00 en 21.00 uur**
 - Online (via Teams) of telefonisch
 - Vooraf aanmelden, u wordt per kwartier ingedeeld
- Uw reactie toesturen
 - E-mail: info@vexpro.nl
 - Post: Horst 26, 5126 BX Gilze
 - Graag uiterlijk 22 november uw reactie toesturen!

Afronding

- Bedankt voor uw interesse!
- Vragen of opmerkingen?
- Neem contact met ons op!
 - E-mail: info@vexpro.nl
 - Bellen: 0161-232006

Bijlage 3

Informatieavond 10 november 2020 – Online / Telefonisch
Aanvang: 19.00 uur

Deelnemer 1 (19.00 uur)

De deelnemer geeft aan dat ze graag zou zien dat ook het gehele omliggende gebied aangepakt wordt. Bijvoorbeeld het gebied net ten zuiden van de ontwikkeling, waar de hoge bomen van St. Franciscus staan. Als de bomen wat gesnoeid worden en het gebied wat 'aangekleed' wordt met wat perkjes, bankjes e.d., geeft dat een mooi beeld.

Antwoord Vexpro: dit zal aan de gemeente doorgegeven worden.

Ook de bomen tegenover de woningen achteraan het Patronaat zijn al lang niet onderhouden, wat ervoor zorgt dat er minder daglicht bij de huidige woningen aan het Patronaat binnen komt. Daarnaast hangen veel takken over de parkeerplaatsen. Het zou fijn zijn als Leystromen en de gemeente samen de boel weer een keer onderhouden.

Antwoord Vexpro: dit zal aan de gemeente en Leystromen doorgegeven worden.

Tenslotte geeft ze aan dat ze verwacht dat als die hoge bomen op het terrein van St. Franciscus blijven staan, dat de patiowoningen weinig tot geen dag-/zonlicht krijgen, mede gezien de aanwezigheid van het grote pand van de aanleunwoningen. Verder geen opmerkingen op het plan zelf.

Antwoord Vexpro: we verwachten zelf niet dat de aanwezigheid van de bomen en het gebouw met de aanleunwoningen ervoor zullen zorgen dat de patiowoningen onvoldoende dag- en zonlicht zullen ontvangen. Dat gezegd hebbende zullen de bomen, in overleg met Leystromen als eigenaar van de bomen, nog gesnoeid worden, wat ertoe zal leiden dat er (nog) meer dag- en zonlicht in de patiowoningen kan komen.

Deelnemer 2 (19.15 uur)

Allereerst geeft de deelnemer aan dat het fijn is dat deze rotte plek in het straatbeeld nu aangepakt wordt.

Daarnaast gaf de deelnemer aan dat hij verwacht dat er inkijk vanuit de nieuwe appartementen op de 1e en 2e verdieping naar zijn kantoorruimte zal zijn. In verband met privacy is het niet gewenst dat van buiten het kantoor zichtbaar is wie er binnen, al dan niet in de spreekkamer, aanwezig is. Als oplossing stelde de deelnemer voor om groenblijvende bomen (bijvoorbeeld leilindes) te plaatsen, die het zicht vanuit de appartementen op het advocatenkantoor belemmeren.

Antwoord Vexpro: dit zal voorgelegd worden aan de gemeente, de (door verjaring) eigenaar van het trottoir voor het pand.

Tenslotte vroeg de deelnemer zich af of in verband met de sloop- en bouwwerkzaamheden de Kerkstraat enige tijd afgesloten zouden zijn.

Antwoord Vexpro: we verwachten nu inderdaad dat dat wel noodzakelijk zal zijn, maar dat het slechts 1 of 2 dagen zal duren. Dit zal uiteraard met de gemeente afgestemd worden.

Deelnemer 3 (19.30 uur)

De deelnemer geeft aan dat vernieuwing op deze plek een goede zaak is.

Wel is er een belangrijk punt van zorg, namelijk het parkeren nabij het gebouw van Cultureel Centrum De Schakel. Dit is al sinds de realisatie van de nieuwbouw van de Schakel een behoorlijk probleem. Het is dan ook een bezwaar dat er twee openbare parkeerplaatsen aan Het Patronaat verdwijnen om een ingang naar de parkeerplaats van het appartementengebouw te realiseren. Daarnaast wordt opgemerkt dat de openbare parkeerplaatsen nu ook al gebruikt worden door buurtbewoners, door ouders die hun kind naar school brengen en halen, door mensen die naar een

kerkdienst gaan etc. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden van bezoekers van de Schakel om dichtbij te kunnen parkeren. De deelnemer geeft aan dat verwacht wordt dat door de realisatie van 10 nieuwe wooneenheden de bezetting van de openbare parkeerplaatsen alleen maar zal toenemen. *Antwoord Vexpro: we beseffen ons dat de parkeerdruk in dit gebied groot is. Daarom hebben we voor onderhavige ontwikkeling ook ingezet op parkeren op eigen terrein. Het plan voldoet aan de parkeernota.*

De Schakel is een drukbezet gebouw, waar overdag, in de avonden en weekenden activiteiten georganiseerd worden. Dit kan soms leiden tot overlast voor omwonenden door komende en gaande bezoekers. Tot nu toe heeft de Schakel een goede verstandhouding en dit willen ze graag in de toekomst zo houden. Maar hoe gaan de nieuwe bewoners van het appartementengebouw en de patiowoningen op eventuele overlast reageren, is een zorg van De Schakel.

Antwoord Vexpro: dit is een terecht punt, dat tijdens het sluiten van de overeenkomsten met de toekomstige huurders of kopers van de woningen duidelijk benoemd zal worden.

In het geval dat fase 2 van het plan (de patiowoningen) geen doorgang zouden vinden, zouden er geen parkeerplaatsen opgeofferd hoeven te worden voor de ingang naar het appartementengebouw, want dan kan die 'achterom' gerealiseerd worden.

Antwoord Vexpro: indien fase geen doorgang kan vinden is dat inderdaad een goede optie.

Daarnaast valt het op dat er voor het appartementengebouw een andere hoeveelheid parkeerplaatsen gerealiseerd wordt dan voor de patiowoningen (respectievelijk 9 voor 6 woningen tegenover 4 voor 4 woningen).

Antwoord Vexpro: in de huidige situatie vindt het parkeren voor de locatie Kerkstraat 98 (volgens de parkeernorm 17,7 parkeerplaatsen) in de openbare ruimte plaats, niet op eigen terrein. In de nieuwe situatie zijn 19,6 parkeerplaatsen benodigd voor de 10 woningen. Dat betekent dat er slechts 1,9 parkeerplaats extra gerealiseerd hoeft te worden. Aangezien dit niet wenselijk is, is in het plan rekening gehouden met zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

De vraag is of de openbare fietsparkeerplaatsen langs het Patronaat behouden blijven, aangezien deze nu eigenlijk al te klein is.

Antwoord Vexpro: de gemeente is eigenaar van deze gronden en fietsparkeerplaatsen, dus dat is aan hen te bepalen. Vanuit Vexpro zal er in ieder geval niets mee gedaan worden.

Ook wordt gevraagd hoe het kan dat er binnen het bestemmingsplan 6 appartementen gebouwd kunnen worden.

Antwoord Vexpro: in het huidige bestemmingsplan is geen maximum op het aantal aanwezige woningen opgenomen is.

Tussen de parkeervakken van de openbare parkeerplaatsen zijn bomen aanwezig. Op de tekening is te zien dat één van deze bomen op een andere locatie staat, dan momenteel het geval is. Klopt dat en is dat bewust gedaan? Op het moment dat deze verplaatst is, is het wat betreft de Schakel namelijk niet nodig om deze terug te plaatsen, deze mag ook verwijderd worden, zodat er meer ruimte overblijft om te parkeren.

Antwoord Vexpro: het klopt dat deze verplaatst is, omdat anders de toegang tot het parkeerterrein niet gerealiseerd kan worden.

Wat betreft de bouwactiviteiten is er vanuit de Schakel het verzoek om deze op eigen terrein plaats te laten vinden en geen parkeervakken en de fietsenstalling hiervoor te gebruiken.

Antwoord Vexpro: wij nemen dit mee in de verdere uitwerking van de werkvoorbereiding en zullen hier zoveel als mogelijk aan tegemoet proberen te komen.

Bijlage 4

Schriftelijke reacties tussen 29 oktober en 23 november 2020

Reactie 1

Vanuit KBS De Bolster is aangegeven dat veiligheid voorop staat, zowel bij de sloop, bouw als in de nieuwe situatie, in het bijzonder voor wat betreft bouwverkeer rond aanvangstijd en eindtijd van de school.

Een ander belangrijk aandachtspunt zijn de parkeerplaatsen aan het Patronaat, die door ouders gebruikt worden. Als er meer parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd kunnen worden, geniet dit zeker de voorkeur, minder is uiteraard niet wenselijk. Graag wordt vernomen hoe Vexpro aankijkt tegen een eventuele tijdelijke situatie van bouwen en parkeren.

Antwoord Vexpro: de werkvoorbereiding van de bouw is op dit moment nog niet ver genoeg uitgewerkt om daar een antwoord op te kunnen geven. Wij weten dat er ook vanuit andere partijen een verzoek is dat er geen bouwactiviteiten ter plaatse van de openbare parkeerplaatsen plaatsvinden, maar op eigen terrein. Wij nemen dit verzoek mee in de verdere uitwerking van de werkvoorbereiding en zullen hier zoveel als mogelijk aan tegemoet proberen te komen.

Reactie 2

Door de melder is gevraagd hoe het grasveld dat zich tussen de aanleunwoningen van Woonzorgcentrum St. Franciscus en het perceel bevindt ingericht gaat worden.

Antwoord Vexpro: deze grond is in eigendom van Leystromen. De melder zal door Leystromen hierover geïnformeerd worden.