

Rapportage met verslag omgevingsdialoog Weteringshof, Lange Wagenstraat 19 Gilze

Datum informatiebijeenkomst: woensdag 21 september 2022
Locatie: De Hof van Gilze, Steenakkerplein 2, 5126 AW Gilze
Tijd: tussen 19.00 – 21.00 uur

Initiatiefnemer:
Familie Weterings

Organisatie, begeleiding en verslag omgevingsdialoog:
DEVRIES Marktverbinders | Patricia de Vries

Datum verslag: 10 oktober 2022

Uitnodiging

- De uitnodiging is per brief op 20 augustus jl. huis-aan-huis verspreid onder de geselecteerde adressen (zie afbakening in bijlage). Dit betreft direct-omwonenden van het plangebied en een bredere kring van adressen om het plangebied heen. In totaal gaat het om 263 adressen.
- Er bleek tijdens de inventarisatie dat er geen actieve wijkraad of dorpsraad is die we voor deze bijeenkomst konden uitnodigen.

Aanmeldingen/aanwezig

- Deze direct-omwonenden / adressen hebben zich aangemeld voor deze bijeenkomst:
 - Burgemeester van Mierlostraat: 10
 - Hippelpad: 4
 - Hoekvlag: 7
 - Lange Wagenstraat: 29, 9b, 45, 21, 11b, 17, 27, 13, 9e, 15, 26, 49
 - Nieuwstraat: 58, 10a, 80a, 76, 86
 - Wendel: 21
- Totaal aantal betrokken direct-omwonenden: 21 adressen
- Ook overige geïnteresseerden/belangstellenden voor een nieuwe woning meldden zich aan voor deze bijeenkomst. Voor deze rapportage van de omgevingsdialoog is ervoor gekozen de specifieke adressen van de geïnteresseerde kopers hier niet te noemen.
- Totaal aantal betrokken belangstellenden/geïnteresseerden voor een nieuwe woning: 7 adressen.
- 5 overige aanwezigen met een ingevuld reactie formulier.

Intern aanwezig:

- Twan Weterings | Initiatiefnemer
- Jos Snoeren | Adviseur initiatiefnemer
- Zoë Zeegers en Jelmer Krijgsman van Ordito | Adviseur ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige
- Adrie Gommers van Architectenbureau van Beijsterveldt & Gommers
- Patricia de Vries van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager

Doel van de omgevingsdialoog

- Omwonenden en belangstellenden informeren aan de hand van informatieborden over: de transformatie van de huidige locatie – Autobedrijf Weterings van de familie Weterings - naar een kleinschalig woongebied, het plan -zoals het er nu, vroeg in het proces ligt.
- De visie is om deze locatie te transformeren naar wonen in de vorm van een 'hofje': Het Weteringshof.
- De sfeer en het karakter met het bestaande groen is een belangrijk uitgangspunt. De herontwikkeling van bedrijf naar woningbouw betreft het vervangen van het autobedrijf door 14 starters-/seniorenappartementen met lift, 11 patiowoningen met vervangende nieuwbouw ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere eengezinswoning.
- Daarmee draagt het bij aan de realisatie van duurzame woningen in het centrumgebied en aan de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in het dorpshart van Gilze.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor de familie Weterings belangrijk om te weten of er zaken zijn waar zij rekening mee moet houden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Werkwijze dialoog en reacties

- Het plan wordt aan de hand van 2 thematafels gepresenteerd:
 - Thema: Locatie – ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet Weteringshof
 - Thema: Voorgenomen architectuur

Aanwezigen konden bij deze thematafels het gesprek aangaan met de stedenbouwkundige adviseurs en de architect en hun reactie op het plan geven. Ook werd aan de omwonenden en belangstellenden gevraagd om het reactieformulier, eventueel aangevuld met sticky notes in te leveren met eventuele:

- Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten
- Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen.
- Het reactieformulier vormt daarmee de basis waarop de omwonenden hun inbreng en vragen meegeven aan de initiatiefnemer. Uiteraard werden vragen zoveel mogelijk tijdens deze bijeenkomst beantwoord.
- Totaal aantal reactieformulieren: 17 deelnemers (adressen).
- De inbreng van de betrokken deelnemers is hieronder op hoofdlijnen opgenomen. Omwonenden en belangstellenden ontvangen deze rapportage (verslag) samen met de PDF-jes van de informatieborden die tijdens de avond bij de thematafels zijn gepresenteerd.
- De betrokken deelnemers is gevraagd om uiterlijk voor 24 oktober a.s. te reageren als er nog aanvullende inhoudelijke punten/opmerkingen zijn op dit verslag.
- De betrokken omwonenden en deelnemers ontvangen met het verslag als bijlage de presentatie(slides) en de informatieborden.
- De stukken met het eindverslag worden gereed gemaakt voor de gemeente.

Leeswijzer

Deze rapportage is een samenvatting van deze omgevingsdialoog met daarin opgenomen:

- Korte toelichting op de informatiepanelen bij de thematafels tijdens de bijeenkomst zelf op 21 september 2022.
- Opmerkingen en reacties uit de reactieformulieren én eventuele nagekomen reacties op het verslag die door de deelnemers zijn binnengekomen. Deze zijn in het document op hoofdlijnen verwerkt.
- Korte toelichting van de initiatiefnemer.

Sfeer bijeenkomst

De sfeer tijdens de bijeenkomst op 21 september 2022 was informeel en positief.

Omwonenden ontvingen bij binnenkomst uitleg over de opzet van deze avond.

Patricia de Vries gaf aan dat de bedoeling van deze bijeenkomst is om te informeren en te luisteren naar de inbreng van omwonenden in een vroeg stadium van het traject. Het plan dat er nu ligt is een visie, een concept dat in een vroeg stadium met omwonenden en betrokken belangstellenden wordt gedeeld. Met deze inbreng wordt het plan verder uitgewerkt.

Thema: Locatie – ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet Weteringshof

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst (zie informatieborden stedenbouwkundige opzet en massastudie Weteringshof Gilze)

Zoë Zeegers en Jelmer Krijgsman van Ordito lichtten aan de hand van de informatieborden het plangebied toe. De uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling zijn als volgt:

- Bedrijfswoning c.q. bedrijfsgebouw wordt een regulier woonhuis (1 woonhuis);
- 3-laags appartementengebouw met 14 woningen voor starters/senioren;
- 14 bergingen;
- 11 patiowoningen;
- 38 parkeerplaatsen en 12 inpandige garages;
- Bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Op de informatieborden komen achtereenvolgens aan de orde:

- *Bestaande planologische situatie*

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Veegplan stedelijk gebied Gilze en Rijen', vastgesteld op 21 december 2015. Op basis van dit bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' achter op het perceel en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' vooraan op het perceel. Ter plaatse van de bedrijfswoning kent het plangebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het gehele plangebied kent daarnaast een bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 40%'.

- *Stedenbouwkundige uitwerking*

Door het saneren van de showroom, de garage en de schuren ontstaat er ruimte om een woningbouwprogramma te introduceren, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande houtwal. De hoofdontsluiting is vanaf de Lange Wagenstraat. De 11 patiowoningen zijn op deze hoofdas georiënteerd. De hoofdas krijgt een groene uitstraling, waarbij bomen worden afgewisseld met parkeerplaatsen. De ontsluiting leidt naar het centrale punt van het Weteringshof.

De appartementen zijn georiënteerd op dit grasveld. De bestaande tweekapper ten oosten van het plangebied kijkt uit op het grasveld en zal dus als onderdeel van het hofje aanvoelen. Vanaf het hofje is er een fiets- en wandelverbinding met het Hippelpad. Achter het appartementencomplex is ruimte voor parkeren en worden de bergingen voor de appartementenbewoners gerealiseerd.

- **Beoogde planologische situatie**

Beoogd wordt om de vigerende bedrijfsbestemming te saneren en ter plaatse een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, dat een doorvertaling is van het stedenbouwkundig plan. Om te waarborgen dat de juridische vertaling overeenkomt met het stedenbouwkundige plan, krijgen de woonblokken een woonbestemming; de ontsluiting en het parkeren een verkeersbestemming; het groen een groenbestemming.

Hoe denkt u hierover?

(input uit de reactieformulieren)

Opvallende quotes van *direct-omwonenden*:

“Mooi, netjes behoud bestaande natuur.”

“Fijne opzet plan met zoveel als mogelijk gedacht aan omwonenden, maar leuk is anders.”

“Groen voor huis Hippelpad.” “Mogelijkheden voor starters en senioren.”

“Garage weg.” “Goeie ontwikkeling.”

Uw positieve punten, denkrichtingen, oplossingen?

U bent positief over de huidige ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet

Zowel *direct-omwonenden* als *belangstellenden voor een woning* zijn over het algemeen positief over de geplande nieuwbouw, de locatie, de voorgenomen architectuur en behoud van het groen. De aanwezige geïnteresseerden voor een woning zijn unaniem positief. Eén *direct-omwonende*, tevens *belangstellende voor een woning*, ziet zich er al helemaal wonen, getuige de ingediende wensenlijst met bijbehorende plattegrond.

De meeste aanwezige *omwonenden* en *belangstellenden* zijn positief over de huidige stedenbouwkundige opzet. Wel gaat de voorkeur uit naar koopwoningen voor senioren om de rust in de wijk te bewaren. De aansluiting met de toekomstige nieuwe weg zien vooral *belangstellenden* als problematisch. Ook een enkele *omwonende* maakt hier melding van.

Hofje met aandacht voor en behoud van groen

Omwonenden en belangstellenden zijn over het algemeen positief over het huidige plan dat wordt ingericht als een hofje met de inpassing van groen. Om dit meer accent te geven in de uitwerking, worden de volgende suggesties gedaan door de aanwezige deelnemers: behoud de groene uitstraling van het Hippelpad. Een omwonende suggereert om het Hippelpad meteen te verbreden op de plaats waar dit nu taps toe loopt. Aangezien de patiowoningen aan dit pad komen te liggen, wordt toename van drukte verwacht en is verbreding gewenst.

Toelichting initiatiefnemer: Wij zijn blij dat er over het algemeen positief over de huidige ontwikkeling, stedenbouwkundige opzet, idee van het hofje met behoud van groen wordt gedacht door zowel omwonenden en belangstellenden.

Het Hippelpad is in het ontwerp alleen een verbinding voor fietsers en voetgangers en moet daarom juist niet breder worden. Dit zou alleen maar uitnodigend werken voor de auto, wat niet gewenst is.

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Enkele direct-omwonenden uitten hun ook hun **zorgen en aandachtspunten**:

Enkele direct-omwonenden uitten hun zorgen omdat zij zelf uitbreidingsplannen hebben. Zij zien bouwnummer 8 t/m 11 liefst vervallen. Deze bewoners zien ook liever geen ontsluiting en poorten van de patiowoningen aan het Hippelpad in verband met eigen grond.

Genoemde zorgen: “Geen voorstander, rust & groen maakt nu plaats voor maximale bebouwing.” “Hippelpad wordt verdrongen.” “Wij zien geen verbetering.”

Waar enkelen vooral beducht zijn voor meer drukte, ziet een andere omwonende in de herontwikkeling juist een kans om zijn perceel uit te breiden.

*Toelichting initiatiefnemer: de patiowoningen zullen langs het Hippelpad **geen** ontsluiting en/of poorten krijgen. De achtergevel wordt ter plaatse van de patiowoningen een solide muur ongeveer 3 meter hoog en ter plaatse van de patio's een schutting (zonder poort) of groene afscheiding van ongeveer 2 meter hoog. De woningen worden enkel ontsloten aan de voorzijde van de woning, op de nieuw aan te leggen erfontsluitingsweg. De feitelijke uitstraling van het Hippelpad zal daarbij - bouwnummers 8 t/m 11 - nauwelijks wijzigen, aangezien op de huidige locatie nu een bedrijfsgebouw aanwezig is, ook met een blinde gevel aan de zijde van het Hippelpad. Voorbij de bouwnummers 8 t/m 11 wordt het Hippelpad juist 'opgebroken' door de realisatie van een groenvoorziening (grasveld). Uitgangspunt is daarbij dat rust en groen zoveel mogelijk behouden blijft en verbeterd wordt door behoud van het omringende groen en het saneren van de bedrijfslocatie.*

Het Weteringshof wordt te vol

- Enkele direct-omwonenden zijn geen voorstander van het plan omdat ze verwachten dat rust & groen zal plaatsmaken voor maximale bebouwing.

Suggestie in dit kader: een parkeergarage onder het appartementengebouw in plaats van parkeerplaatsen schept meer ruimte voor groen.

Toelichting initiatiefnemer: er is bewust voor gekozen om het parkeren op het maaiveld te houden, hiervoor is ook voldoende ruimte in het plan. Een parkeergarage is te kostbaar en maakt het plan onbetaalbaar. Daarbij is bij het ontwerp zoveel mogelijk gewaarborgd dat alle parkeervoorzieningen uit het zicht zijn: als men vanuit de Lange

Wagenstraat het hof in kijkt, zal men de parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg niet zien. Deze worden afgeschermd door groen, de parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementengebouw worden afgeschermd door het gebouw zelf én het omringende groen.

- Bewoner van het Hippelpad geeft aan of de toekomstige bebouwing niet dichterbij het woonhuis van Hippelpad, in de maquette lijkt dit wel het geval.
Toelichting initiatiefnemer: bestaande bebouwing staat nu 1 meter van de erfgrans af. De nieuwe bebouwing van de patiowoningen komt op de erfgrans maar is lager (3 meter ter plaatse van de patiowoningen en 2 meter ter plaatse van de patio's) dan de bestaande bedrijfsbebouwing ter plaatse.

Thema: Voorgenomen architectuur

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst (zie informatiebord architectuur Weteringshof Gilze)
Adrie Gommers geeft een toelichting namens het architectenbureau op de voorgestelde architectuur. Dit doet hij aan de hand van een maquette. Op de wand is ook het informatiebord foto's met suggesties en referentiebeelden te zien waarop de voorgenomen architectuur wordt voorgesteld. In verband met de (voormalige) bedrijfslocatie en de omliggende bedrijvigheid is bewust gekozen voor een industriële baksteen architectuur als referentie.

Hoe denkt u hierover?

U bent positief over de voorgenomen architectuur

Zowel *omwonenden* als *belangstellenden* zijn over het algemeen positief over de voorgenomen architectuur:

"Prima zo", "Stijl erg mooi, passend bij Gilze." "Positief." "Goed over nagedacht", zijn enkele uitspraken.

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Op de reactieformulieren zijn geen bezwaren of zorgen gedeeld met betrekking tot de architectuur.

Wel zijn er enkele wensen en een aandachtspunt van *direct-omwonenden*:

- **Wens:** Een enkele *omwonende* vindt de stijl niet-passend en zien liever een jaren '30 uitstraling, aansluitend bij de huidige woningen in de wijk. Zij wensen bovendien dat de appartementen niet te hoog worden.
- **Aandachtspunt:** de zichtlijnen vanuit de patiowoningen.

Toelichting initiatiefnemer: smaken verschillen; waar de ene omwonende dit een mooie stijl vindt, vindt de andere het niet-passend. In verband met de (voormalige) bedrijfslocatie en de omliggende bedrijvigheid is bewust gekozen voor een industriële baksteenarchitectuur als referentie.

Bij het appartementsgebouw is bewust gekozen voor twee bouwlagen met een derde bouwlaag in setback uitgevoerd. Met drie bouwlagen is het gebouw niet veel hoger dan een reguliere, grondgebonden woning (twee bouwlagen plus kap).

Bij de zichtlijnen van de patiowoningen wordt bij het ontwerp rekening gehouden om de privacy in de omliggende tuinen voldoende te garanderen.

Overige opmerkingen en vragen

Zoals hierboven beschreven, vindt het merendeel van zowel omwonenden als geïnteresseerden in een woning het huidige plan 'mooi', 'positief', 'netjes', 'prima'. Direct-omwonenden benadrukken de wens dat het een mooie, rustige en groene buurt blijft voor alle omwonenden. Naar aanleiding hiervan hebben zij nog de volgende vragen en suggesties.

Suggestie: aanbrengen geluidsarme verharding Lange Wagenstraat (30 km zone)

Toelichting initiatiefnemer: het aanbrengen van geluidsarme verharding op de openbare weg (Lange Wagenstraat) is niet iets waarin de initiatiefnemer kan voorzien. Dergelijke ingrepen worden al dan niet door de gemeente gefaciliteerd. Daarbij meen ik dat de weg al is aangepakt is met de realisatie van het tegenoverliggende Centrumplan.

Suggestie: beperk bouwoverlast tot minimum. Bewoners Lange Wagenstraat hebben al jaren last van bouwoverlast.

Toelichting initiatiefnemer: om de bouwoverlast zoveel mogelijk te beperken zal de aan- en afvoer van alle materialen en materieel vanuit de nieuwe weg midden over het terrein gebeuren.

Vraag: wordt er rekening gehouden met de milieucirkel van 200 meter rond fabriekshal?

Toelichting initiatiefnemer: er wordt zeker rekening gehouden met de fabriekshalen en andere omliggende bedrijven. Ten aanzien van de milieucirkel zal in de volgende fase van het plan (bestemmingsplanprocedure) onderzoek plaatsvinden. Zo zal in ieder geval een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd gaan worden.

Vraag: wat is de doorlooptijd van de bouw?

Toelichting initiatiefnemer: vanaf de start van de bouw, ongeveer 1 jaar.

Vraag: wordt het koop of huur? En krijgen bewoners van Gilze voorrang bij toewijzing?

Toelichting initiatiefnemer: het zullen koopwoningen gaan betreffen. Het al dan niet verlenen van voorrang is afhankelijk van de verkopende partij/makelaar. In deze fase van het proces is nog niet bekend wie dat gaat zijn en of er al dan niet voorrang verleend kan worden.

Opmerking over de vorm van de bijeenkomst

Een aantal direct-omwonenden geeft aan de verwachting te hebben dat het plan al concreter zou zijn uitgewerkt. Ook geven zij aan liever een plenaire presentatie te hebben gehad dan een open inloopsessie met alle gelegenheid om vragen te stellen. De meeste aanwezige omwonenden wensen een afzonderlijke bijeenkomst uitsluitend voor hen, als de plannen concreter zijn uitgewerkt.

Toelichting initiatiefnemer: deze opmerking is begrijpelijk vanuit de direct-omwonenden. Juist omdat we nu nog zo vroeg in het proces zitten, zijn de plannen nog niet concreter uitgewerkt en wilden we in deze fase met deze vorm langs de thematafels persoonlijk met direct-omwonenden de dialoog aangaan. Uw inbreng die we nu hebben, nemen we mee in het vervolgtraject en verdere uitwerking van de plannen.

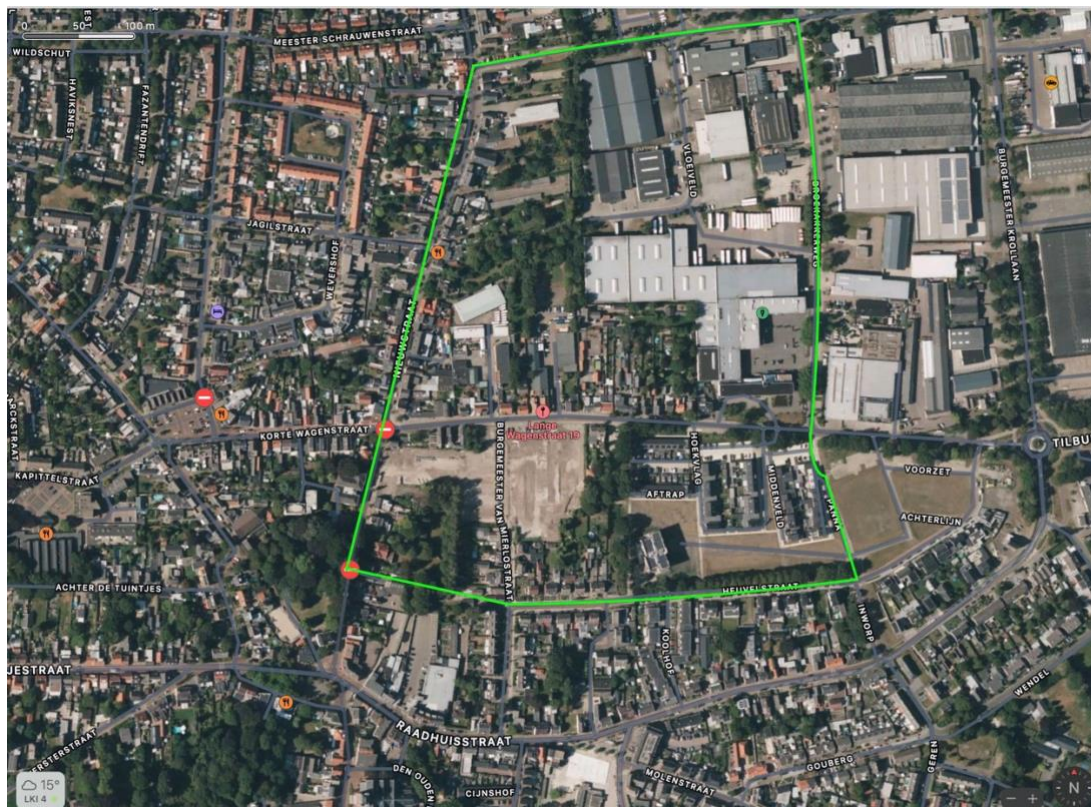
Ook nemen we de tip over de opzet van de bijeenkomst mee om, zodra de plannen verder uitgewerkt zijn – wederom het gesprek met u aan te gaan in de vorm van een plenaire bijeenkomst.

Op specifieke vragen van direct-omwonenden van aangrenzende percelen zal separaat in overleg met de stedenbouwkundige en architect worden ingegaan naar behoeften, wensen en oplossingen naar aanleiding van deze omgevingsdialoog.

Einde van de bijeenkomst

De informatieavond is rond 21.00 uur afgelopen.

BIJLAGE: Afbakening omgevingsdialoog



BIJLAGE bij e-mail: Informatieborden thematafels PDF