

BIJLAGE 11: VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG



Eindrapportage met verslag omgevingsdialoog Molenstraat 31-35, Gilze

Datum informatiebijeenkomst: dinsdag 16 mei 2023
Locatie: De Hof van Gilze, Steenakkerplein 2, 5126 AW Gilze
Tijd: tussen 19.00 – 21.30 uur

Initiatiefnemer:

[REDACTED] en [REDACTED]

Organisatie, begeleiding en verslag omgevingsdialoog:
DEVRIES Marktverbinders | [REDACTED]

Datum verslag: 23 juni 2023 eindverslag
9 juni 2023 concept-verslag

Uitnodiging

- De uitnodiging is per brief op 26 april 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 zijn er 78 adressen uitgenodigd.
- 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/waren aanwezig bij deze bijeenkomst:
 - Molenstraat: 17, 27, 29, 32, 32A, 32B, 34A*, 36*, 36A, 37, 38, 39, 45, 51, 60
 - Lochtstraat: 15, 21, 27, 39, 43, 45
 - Hofstad: 2, 4, 6, 8, 8A, 10
 - Gouberg: 1
 - Geren: 7
 - Onbekend: 2 adressen **
- *) wel aangemeld, niet aanwezig
- **) niet aangemeld, wel aanwezig
- Totaal aantal deelnemende omwonenden: 31 adressen

Intern aanwezig:

- [REDACTED] | Initiatiefnemer
- [REDACTED] van Ordito | Adviseur ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige
- [REDACTED] van Van Beijsterveldt & Gommers architecten | Architect
- [REDACTED] van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager

Doel van de omgevingsdialoog

- Direct-omwonenden informeren aan de hand van een doorlopende informatieavond met informatietafels met impressies over het nieuwe woningbouwplan aan de Molenstraat 31-35.

- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor de initiatiefnemer belangrijk om te weten of er zaken zijn waar rekening mee moet worden gehouden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Werkwijze dialoog en reacties

- Omwonenden ontvingen per e-mail, telefonisch en bij binnenkomst uitleg over de opzet van deze avond. [REDACTED] gaf aan dat deze bijeenkomst bedoeld 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 conceptplan dat in de huidige fase (vroeg stadium) met omwonenden wordt gedeeld en nu verder wordt uitgewerkt.
- Aan de wand hingen impressies voor de aanwezigen om door te kijken en op de tafel stond een maquette. Aanwezigen konden bij de impressies het gesprek aangaan met de architect, stedenbouwkundig adviseur en de initiatiefnemer vragen stellen en reactie op het plan geven.
- Omwonenden ontvingen bij binnenkomst een reactieformulier met de vraag om het reactieformulier in te leveren, langs de 2 thema's:
 - Thema: Ontwikkeling en opzet plan
 - Thema: Thema: Voorgenomen architectuur
 met eventuele:
 - Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten;
 - Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen;
 - en ruimte voor 'Overige opmerkingen'
- 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 ontvangen reactieformulieren: 22 deelnemers (adressen).
- De inbreng van de betrokken deelnemers is hieronder op hoofdlijnen opgenomen. Omwonenden en belangstellenden ontvangen deze rapportage (verslag) in concept op 9 juni jl. waarin ook de impressies die tijdens de avond zijn gepresenteerd opgenomen.
- Wanneer er nog aanvullende punten/opmerkingen zijn op het concept-verslag, konden de betrokken omwonenden deze tot en met 22 juni aanstaande indienen.
- De nagekomen reacties zijn in een aparte paragraaf opgenomen onder 'nagekomen reacties.'
- Alle deelnemers ontvangen deze eindrapportage met verslag op 23 juni 2023
- Vervolgens worden de stukken met het eindverslag gereed gemaakt voor de initiatiefnemer en de gemeente.

Sfeer bijeenkomst

De sfeer tijdens de bijeenkomst op 16 mei 2023 was informeel en over het algemeen positief over de bouwplannen. Omwonenden aan de Lochtstraat konden zich in hoofdlijnen vinden in de bouwplannen, maar maakten zich zorgen over het verdwijnen van het groene uitzicht dat zij ervaren op de bomen en struiken in de privétuinen van de beide initiatiefnemers.

Uit de reactieformulieren blijkt dat circa een derde van alle aanwezige direct-omwonenden ook belangstellend zijn voor een nieuwe woning in dit plan.

Thema: Ontwikkeling en opzet plan

Korte toelichting

Aan de Molenstraat 31 en 35 in Gilze staan op dit moment twee cultuurhistorische woningen met bijbehorende schuren op het achtererf. De eigenaren en initiatiefnemers [REDACTED] en [REDACTED] hebben het planvoornemen deze locatie te herontwikkelen met respect voor het huidige, bestaande karakter. De bijbehorende schuren hebben geen cultuurhistorische waarde en in de bestaande situatie geen functie meer. Met de herontwikkeling van het achtererf zullen deze schuren plaats gaan maken voor twee nieuwe schuurvolumes met in totaal 12 woningen; het 'Molenerf'.

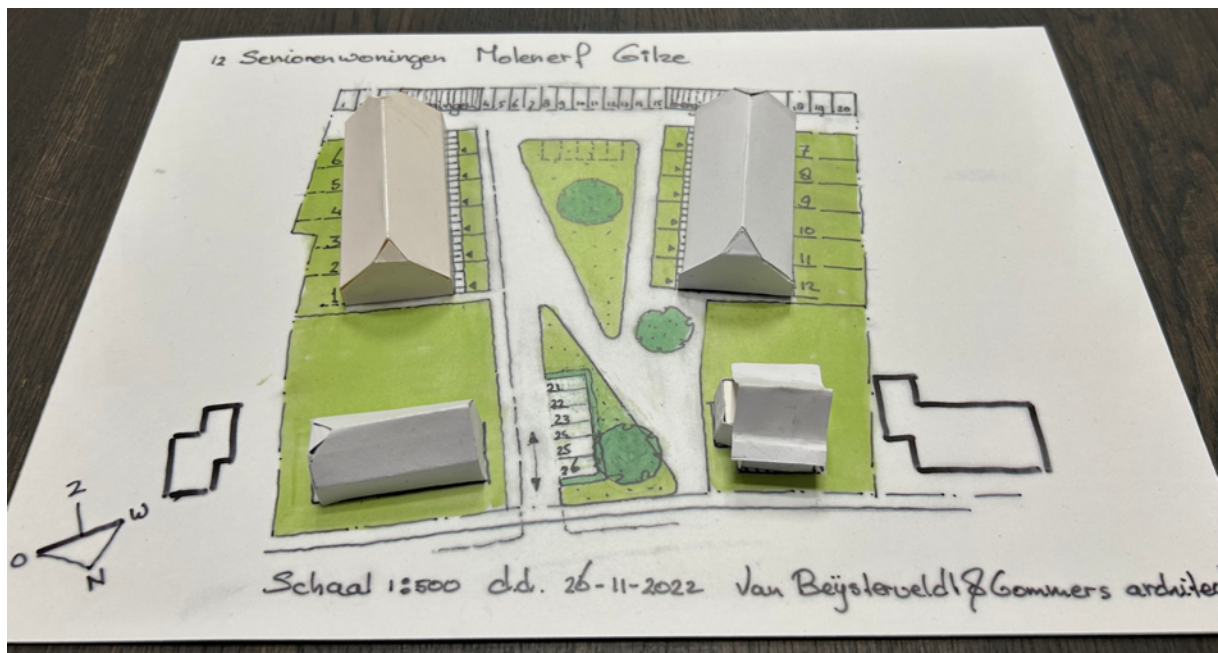


Uitgangspunt in deze herontwikkeling is, dat het bestaande karakter met de cultuurhistorische woningen met zicht op een erf en twee schuren, in de toekomstige situatie behouden blijft. Er zal zoveel mogelijk duurzaam en circulair gebouwd gaan worden; materialen en onderdelen die vrijkomen worden zo goed mogelijk hergebruikt voor de nieuwbouw. De wens is om hier levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren, maar de woningen bieden ook mogelijkheden voor kleine huishoudens uit andere groepen woningzoekenden. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure nodig.

Molenerf met behoud herkenbare uitstraling en karakter

Om de eigen identiteit van de locatie te behouden krijgt het 'Molenerf' met de twee nieuwe schuren een vergelijkbaar karakter en een herkenbare uitstraling. De nieuwe schuren krijgen dezelfde stijl, kleuren en materialen als in de bestaande situatie. Het schuurvolume achter de boerderij Molenstraat 31 krijgt zwart houten gevelbekleding en antraciet gekleurde dakpannen, mogelijk hergebruikt. Het schuurvolume achter het herenhuis Molenstraat 35 krijgt metselwerk van rode baksteen en antraciet gekleurde dakpannen, mogelijk hergebruikt.

De maquette geeft een beeld van de situatie met betrekking tot de ruimtelijke opzet, bouwhoogte en inpassing.



In de twee nieuwe schuurvolumes worden in totaal 12 woningen (2x6) gerealiseerd. Tussen deze twee schuurvolumes ontstaat een mooi ruim, groen en klimaatadaptief ingericht erf. Aan de Molenstraat (noordzijde) worden 6 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. De 12 bergingen en overige parkeerplaatsen zijn voorzien aan de zuidzijde van het plangebied tegen de perceelsgrens. Deze parkeerplaatsen komen onder een overkapping van zonnepanelen.



referentie beeld overkapping

Per schuurvolume (ca 570 m²) zijn 6 woningen voorzien met een bruto-vloeroppervlakte (BVO) van ± 110 m², en een gebruiksoppervlakte (GBO) van 95 m². De goothoogte wordt ± 2,5 meter en de nokhoogte ± 8 meter. De woningbreedte is circa 5,4 meter, de diepte circa 17,5 meter (exclusief tuin). Iedere woning krijgt een voor- en achtertuin, gericht op het oosten en westen.

Hoe denkt u hierover?

(input uit de reactieformulieren)

Opvallende quotes van *direct-omwonenden* in onderstaande wordcloud:

“De ruime opzet met aandacht voor senioren is positief.”

“Een mooi plan.” “Positief plan.” “Verrassende ontwikkeling.”

“Dat ze woningen plaatsen snap ik, maar dat een hele bosrand verdwijnt, gaat wat ver.” “Goed plan.” “Lage bouw is positief.”

“Het idee is goed voor ouderen, graag zien we dat ook de jeugd (starters) een kans krijgt.”

Uw positieve punten, denkrichtingen, oplossingen?

U bent positief over het plan voor woningbouw

De meeste aanwezigen zijn positief over het plan, de architectuur en de opzet. Men waardeert unaniem de keuze voor laagbouw, de aandacht voor privacy en de uitstraling van een schuur. Dat er koopwoningen voor senioren komen, vinden allen logisch en positief. Maar enkelen vragen ook aandacht voor jongeren en huurders.

Toelichting initiatiefnemer:

De woningen worden door particulieren ontwikkeld, waardoor dit zeer waarschijnlijk woningen in de koopsector of vrije huursector zullen worden.

De woningen zijn geschikt voor senioren vanwege het volledige woonprogramma op de begane grond, maar ook andere doelgroepen kunnen er terecht.

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Kritische kanttekeningen zijn er ook. Het grootste bezwaar bij omwonenden van de Lochtstraat betreft het verdwijnen van bomen en groen. Daarnaast voorzien enkele omwonenden (Molenstraat) parkeeroverlast. Ook verwachten sommigen dat de zonnepanelen op de parkeerplaatsen ongewenste reflectie veroorzaken. Een enkele omwonende verwacht veel overlast tijdens de bouw door de omvang van het plan. Op hoofdlijnen zijn de 2 belangrijkste kritische punten hieronder verdiept.

Omwonenden Lochtstraat: groen verdwijnt

Omwonenden aan de Lochtstraat betreuren het vooral dat groen en bomen wijken voor de woningbouw. Het groen biedt hen nu mooi uitzicht, een warme uitstraling en waarde van de woning. Een omwonende meldt: "Wij kochten dit huis destijds vanwege het groen."

Meermaals geven omwonenden ook een oplossing: verplaats het hele plan 2 meter, zodat er ruimte is voor groen tussen de geplande parkeerplaatsen en de brandgang aan de Lochtstraat. Kortom, er zijn zorgen over de inrichting van de erfgrans.

Zoals ook over de geplande afscheidingsmuur in combinatie met de hoge bergingen: "alsof die bewoners zich willen afzonderen." Een bewoner aan de Molenstraat bepaalt daarom graag in overleg hoe de erfafscheiding eruit komt te zien en vraagt zich bovendien af wat er met het huidige recht van overpad gebeurt.

Als denkrichting wordt ook genoemd: zet in op sedumdaken op de bergingen.

Toelichting initiatiefnemer:

Het groen betreft bomen en struiken in de privétuinen van de initiatiefnemers, het betreft geen openbaar groen. Het verschuiven van het bouwplan om een groenstrook van enkele meters te realiseren leidt tot een onhaalbaar plan. Tevens zal een groenstrook van enkele meters breed tussen twee privéterreinen tot problemen in eigendom en onderhoud/beheer leiden. Wij begrijpen de zorg en de geuite reacties van de omwonenden aan de Lochtstraat met betrekking tot het groene uitzicht. Daarom gaan we met de inbreng uit deze bijeenkomst verder aan de slag op de volgende manier:

- *Er zal voor de aanwezige bomen door een deskundige een bomeninventarisatie worden uitgevoerd naar de bomen. Hieruit volgt welke bomen behouden kunnen blijven, welke bomen kapvergunningsplichtig zijn en wat de eventuele compensatie dient te zijn.*
- *Er worden op het centrale erf nieuwe groenvoorzieningen aangebracht.*
- *De vormgeving van de erfscheiding zal bij de planuitwerking in overleg met de bewoners nader worden bepaald. Het achterpad (en het recht van overpad) ligt niet op de percelen van deze planontwikkeling.*
- *De denkrichting voor sedumdaken op de bergingen nemen wij mee bij de planuitwerking.*

Algemeen: goed nagedacht over de parkeervoorziening. Parkeerproblemen Molenstraat?

Opvallend: de meesten vinden dat er goed is nagedacht over de parkeervoorziening, terwijl met name bewoners aan de Molenstraat zich zorgen maken over de parkeermogelijkheden in de Molenstraat zelf. Daar is het schijnbaar al druk. De vraag die tijdens de informatieavond aan de stedenbouwkundige meerdere malen is gesteld, is of er geen parkeerplaatsen in de Molenstraat gaan verdwijnen?

Een enkeling verwacht dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde geluids- en stankoverlast geven voor de omwonenden. Ook het parkeren in het zicht vindt een omwonende problematisch. Is het mogelijk dit te voorkomen door de woningen iets anders te positioneren? Of, zoals iemand anders voorstelt, juist voor ouderen de parkeerplek bij de woning te situeren?

Toelichting initiatiefnemer:

Het aantal bestaande parkeerplaatsen in de Molenstraat blijft gelijk. Bij het aanleggen van een nieuwe inrit naar het plangebied moeten mogelijk enkele parkeerplaatsen langs de Molenstraat verwijderd worden. Deze plaatsen worden binnen het nieuwe plan teruggebracht ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen bij de entree van het plan.

De nieuwe parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied, liggen alle binnen een acceptabele loopafstand vanaf de nieuwe woningen. Doordat de parkeerplaatsen onder een overkapping komen en door middel van een muur/erfafscheiding van de percelen Lochtstraat worden gescheiden, zal er geen onacceptabele geluid- en stankoverlast van parkerende auto's zijn.

Het parkeren is grotendeels aan het zicht onttrokken.

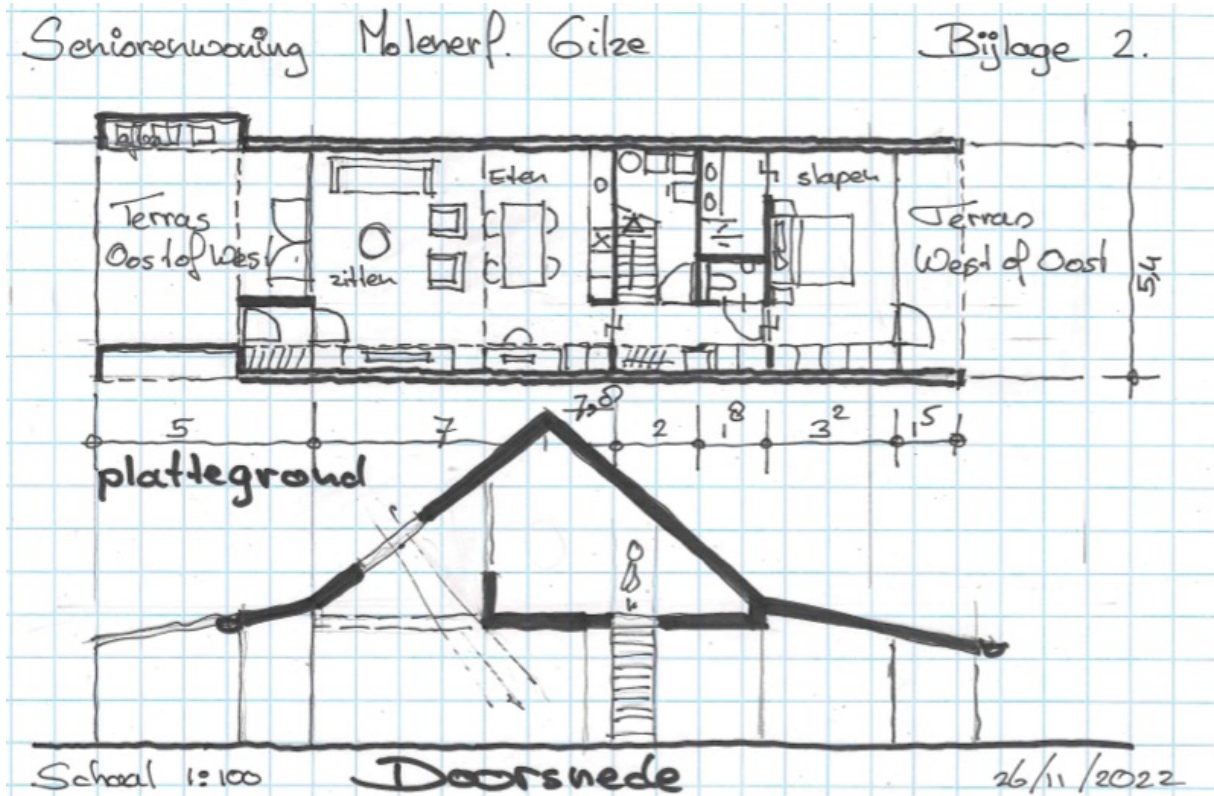
Thema: Voorgenomen architectuur

Grote vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen

Door de vergrijzing is er nu en in de toekomst een grote vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen. De situering van de woningen gezamenlijk op een erf geeft een meerwaarde op sociaal maatschappelijk gebied. Doordat de bewoners naar elkaar omzien, wordt er minder beroep op de zorgvraag gedaan en wordt vereenzaming tegen gegaan. Daarnaast kan het plan de doorstroming bevorderen.

De voorkeur is om voornamelijk seniorenwoningen te realiseren maar het woningtype (onderstaande plattegrond) biedt ook mogelijkheden voor kleine huishoudens uit andere doelgroepen.

Onderstaande schets geeft een voorstelling van een mogelijke plattegrond van een levensloopbestendige (senioren)woning weer:



Hoe denkt u hierover?

(input uit de reactieformulieren)

Opvallende quotes van *direct-omwonenden*:

“Positief, behoud oude stijl en rust.”

“Mooi dat er schuuraanzicht komt.” “Energiezuinig prima.” “Mooi met zwart hout en steen.”

“Leuk ontwerp buitenzijde, indeling binnen matig.”

U bent positief over de voorgenomen architectuur

Allen vinden de architectuur mooi, stijlvol en passend. De uitstraling van een schuur wordt over het algemeen gewaardeerd. Wel zetten sommigen vraagtekens bij de indeling van de woningen en de hoogte van de bergingen.

U heeft geen bezwaren of zorgen met betrekking tot de architectuur

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

Wel zijn er een paar **suggesties** over de indeling van de woningen.

Suggestie: plaats de slaapkamer aan de voorzijde. In de huidige indeling kun je alleen via de slaapkamer de tuin bereiken. Dat is met bezoek niet wenselijk. Bovendien is er geen brandgang, dus al het tuinafval moet door de woning.

Ook suggereert een aanwezige om de bergingen inpandig te realiseren, om (te) hoge bergingsgebouwen te vermijden.

Toelichting initiatiefnemer:

De suggestie om de slaapkamer en woonkamer om te draaien in de woningindeling wordt meegenomen bij de planuitwerking.

Er is juist bewust geen brandgang toegepast, dit is ook niet verplicht. De bergingen worden ingepast in de overkappingen met de parkeerplaatsen. Inderdaad zal men incidenteel met tuinafval e.d. door de woning moeten. Omdat de privétuinen relatief beperkt van oppervlakte zijn, zal dit geen onoverkomelijke problemen opleveren.

Overige opmerkingen en vragen

Algemene vragen en suggesties zijn:

Vraag: hebben de kopers woonplicht?

Toelichting initiatiefnemer: *nee, in principe niet. Wel zou de gemeente Gilze en Rijen hiervoor aanvullend beleid kunnen maken, maar momenteel is dat er niet.*

Vraag: zijn de woningen klimaatneutraal?

Toelichting initiatiefnemer: *de woningen zullen voldoen aan de actuele eisen voor duurzaam en klimaatneutraal bouwen uit het Bouwbesluit.*

Vraag: komt er een gemeenschappelijke erfafscheiding achter de tuinen?

Toelichting initiatiefnemer: *ja*

Vraag: er leven en broeden vogels in de groenstrook. Wat gebeurt daarmee?

Toelichting initiatiefnemer: *er is een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd, die geen belemmeringen voor de planontwikkeling aan geeft. Wel zullen werkzaamheden aan bomen en struiken buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden.*

Opmerking: jammer dat er niets gedaan wordt in combinatie met de strook van de woningbouwvereniging.

Toelichting initiatiefnemer: *deze gronden zijn geen eigendom van de initiatiefnemers.*

Einde van de bijeenkomst

De informatieavond is rond 21.30 uur afgelopen.

Nagekomen reacties op het concept-verslag

- Er zijn 3 reacties ontvangen met een akkoord op het concept-verslag
- Opmerking op het concept-verslag door een omwonende: "Hierbij wil ik bevestigen dat ons bezwaar over de groenstrook is meegenomen in het verslag. Daar zijn wij zeer dankbaar voor, wij hopen dan ook dat de initiatiefnemers hier iets mee doen ongeacht of er wel of geen kapvergunningen voor nodig zijn!"
- Verder zijn er geen inhoudelijke punten of opmerkingen gemaakt.

BIJLAGE: Afbakening omgevingsdialoog



NOOT:

In dit verslag zijn de getoonde impressies in een lage resolutie opgenomen omwille van de bestandsgrootte van dit document en een goede ontvangst per e-mail. Mocht u de beelden in hoge resolutie willen bekijken en downloaden, dan zijn deze beschikbaar via [deze link](https://we.tl/t-33VKG4J1j0) (link website: <https://we.tl/t-33VKG4J1j0>)