

BIJLAGE 7 OMGEVINGSDIALOOG



Rapportage Omgevingsdialoog Oranjestraat 100 te Gilze

9 juni 2023

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 ruimtelijke impact (niet meer dan 3 wooneenheden) volstaan kan worden met een schriftelijke omgevingsdialoog. Aangezien bij onderhavige ontwikkeling twee woningen mogelijk worden gemaakt, wordt deze ontwikkeling tot de gemiddelde categorie gerekend.

Afbakening

In overleg met de gemeente is bepaald welke omwonenden zijn benaderd. Er is gekozen om de omwonenden te benaderen die zich tot op 100 meter van de nieuwe woningen bevinden. Het betreft de volgende 34 adressen, die ook zijn weergegeven op de kaart in bijlage 1:

- Oranjestraat 82 t/m 124 (even nummers)
- Oranjestraat 91 t/m 123 (oneven nummers)
- Pastoor van Herckstraat 25 t/m 33 (oneven nummers)

Inhoudelijke toelichting

Op 17 mei jl. hebben de omwonenden een brief ontvangen waarin ze uitgenodigd zijn om deel te nemen aan de omgevingsdialoog. In de brief is daarnaast ook een inhoudelijke toelichting op de woningbouwplannen opgenomen en is uitgelegd hoe de verdere procedure van de omgevingsdialoog en planontwikkeling eruit zal zien. De brief is opgenomen in bijlage 2.

Reacties

Er zijn geen reacties, opmerkingen of vragen binnengekomen.

Volgens het gemeentelijke beleid hebben de omwonenden twee weken de tijd om een reactie op de plannen te geven. Rekenend vanaf 17 mei betekent dat dat de uiterlijke indieningstermijn dus tot 1 juni diende te lopen. Per abuis was echter zondag 28 mei als uiterste datum in de brief van 17 mei vermeld. Om de omwonenden toch voldoende tijd te geven om een reactie in te dienen, is een week langer gewacht met het opstellen van de rapportage van de omgevingsdialoog. Tot en met 8 juni jl. zijn geen reacties ontvangen.

Aanpassing van het plan

Omdat er geen reacties zijn ontvangen, heeft de omgevingsdialoog niet geleid tot aanpassing van het plan.

Afronding

De rapportage van de omgevingsdialoog voor de omwonenden is opgenomen in bijlage 3. Deze is verspreid onder de betreffende omwonenden, waarmee de omgevingsdialoog is afgerond.

Bijlagen

1. Kaart met uitgenodigde adressen
2. Brief met uitnodiging en informatie (d.d. 17 mei 2023)
3. Rapportage voor omwonenden (d.d. 8 juni 2023)

Bijlage 1



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
Oranjestraat 82 t/m 124
Oranjestraat 91 t/m 123
Pastoor van Herckstraat 25 t/m 33

Gilze, 17 mei 2023

Betreft: Omgevingsdialoog nieuwbouw 2 woningen Oranjestraat 100 te Gilze

Geachte bewoners,

U ontvangt deze brief om u uit te nodigen deel te nemen aan de omgevingsdialoog die plaatsvindt, ten behoeve van de woningbouwplannen die wij hebben ter plaatse van het perceel Oranjestraat 100 (tegenover tankstation Autofood). De locatie is op de luchtfoto in bijlage 1 weergegeven. Alle woningen die zich binnen 100 meter van de ontwikkeling bevinden, worden hiervoor uitgenodigd.

Omgevingsdialoog

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.

Onderstaand zullen we u inhoudelijk op de hoogte brengen van onze woningbouwplannen en daarnaast ook hoe de verdere procedure van de omgevingsdialoog en planontwikkeling eruit zal zien. Omdat er sprake is van een project met een gemiddelde ruimtelijke impact, hoeft er conform gemeentelijk beleid geen informatiebijeenkomst georganiseerd te worden, maar kunnen we u hierover schriftelijk informeren (middels deze brief).

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft de locatie de bestemming 'Wonen', echter zonder bouwvlakken, waardoor er geen gebouwen op mogen worden gebouwd. De locatie is momenteel in gebruik als weiland.

Toekomstige situatie

We zijn voornemens ter plaatse van de locatie twee bouwkavels voor vrijstaande woningen te realiseren, passend in de lintbebouwing van de Oranjestraat. In bijlage 2 is een tekening opgenomen waarop de voorziene nieuwe situatie is weergegeven.

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is gekozen om de lintstructuur langs de Oranjestraat voort te zetten en hierbij het bouwvolume en de architectuur aan te laten sluiten op de naastgelegen woningen. Hierbij zal een nieuwe verspringende voorgevelrooilijn een overgang vormen tussen de direct aan de straat gelegen woningen Oranjestraat 96 en 98 en verder van de straat afgelegen woningen Oranjestraat 110 en 112. De voorgelegen bestaande groenstrook met bomen blijft behouden.

Woonbestemming

Het gele vlak krijgt de bestemming 'Wonen' met twee bouwvlakken (dikkere rechthoekige vlakken). Dat betekent dat hier de twee woningen gebouwd mogen worden (binnen de bouwvlakken) en de bijbehorende bijgebouwen daarnaast dan wel daarachter, binnen het gele gebied. De woningen worden met bouwtitels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte gerealiseerd.

De woningen krijgen een goothoogte van minimaal 3 meter en maximaal 4,5 meter. De bouwhoogte gaat minimaal 8 meter en maximaal 10 meter bedragen. Hiermee wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogtes van de twee naastgelegen vrijstaande woningen Oranjestraat 110 en 112. De woningen worden voorzien van een dak met een hellend vlak tussen de 35° en de 60°. De frontbreedte van de vrijstaande woningen wordt minimaal 7 meter en de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, er worden dus geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

Tuinbestemming

De achterzijde van het perceel heeft de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming Tuin is het niet mogelijk bebouwing op te richten, ook niet vergunningsvrij. Hierbij wordt aangesloten op de aanduiding "bijgebouwen" van de bestaande woningen aan weerszijden. Dit deel van de locatie zal dus altijd onbebouwd blijven.

Milieukundige onderzoeken

Om na te gaan of de locatie geschikt is voor woningbouw, zijn diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd.

Bodemonderzoek

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er maximaal lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater zijn aangetoond. Deze geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek en vormen eveneens geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Archeologisch onderzoek

Op de locatie heeft een bureau- en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is duidelijk geworden dat door in het verleden uitgevoerde ploegwerkzaamheden de bodemopbouw zodanig verstoord is dat de archeologische verwachtingen voor het plangebied zijn bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

Akoestisch onderzoek

Omdat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de Oranjestraat, diende een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidbelasting ter plaatse van de voorziene woningen bedraagt 58 dB en overschrijdt

de voorkeursgrenswaarde wel (48 dB), maar de maximale ontheffingswaarde niet (63 dB). Voor de voorziene woningen dient daarom een besluit hogere waarde Wet geluidhinder te worden aangevraagd.

Flora en fauna

Uit de quickscan flora & fauna is gebleken dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Externe veiligheid

De locatie bevindt zich binnen de risicocontouren van het tegenovergelegen tankstation 'Autofood'. Met de gemeente is daarom afgesproken dat er pas op locatie gebouwd mag worden als het tankstation gesaneerd is.

Stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden

Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek is berekend of het planvoornemen van invloed is op Natura 2000 gebieden, voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de woningen. Uit de berekening blijkt dat negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten.

Uit alle onderzoeken is daarmee gebleken dat er vanuit milieukundig opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen.

Procedure omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog bestaat uit verschillende stappen die doorlopen dienen te worden:

1. Voeren dialoog

Middels deze brief informeren wij u over onze plannen en start daarmee de dialoog. Wij nodigen u hierbij uit om uw mening over deze plannen te geven. Dit kan uiteraard zowel in positieve als negatieve zin. Wellicht heeft u nog vragen, opmerkingen of bezwaren of zou u graag iets meegenomen willen hebben. We horen het graag van u. U heeft tot en met 28 mei aanstaande de tijd om uw reactie te geven. Dit kan via de e-mail (info@vexpro.nl), telefonisch (0161-232006) of schriftelijk (Horst 26, 5126 BX Gilze).

2. Verslaglegging

Nadat we alle reacties op de plannen hebben ontvangen, zal er een verslag van de omgevingsdialoog opgesteld worden. Hierin worden alle ingediende vragen, reacties en opmerkingen weergegeven, met daarbij ook ons antwoord. Ook wordt aangegeven of de reacties hebben geleid tot planaanpassingen of niet. Het verslag zal aan alle omwonenden worden toegestuurd, met daarbij de vraag of u akkoord bent met het verslag en of u een handtekening wil zetten op een apart handtekeningformulier (u hoeft niet akkoord te gaan met de plannen, het gaat alleen om uw akkoord over de manier waarop uw mening in het verslag is verwerkt). U kunt dit ook doen door een e-mail met uw akkoord te sturen.

3. Opsturen verslag aan gemeente

Nadat we van alle omwonenden akkoord op de verslaglegging hebben ontvangen, kan het verslag ter goedkeuring naar de gemeente worden gestuurd en zal het (geanonimiseerd) onderdeel uit gaan maken van het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie.

Bestemmingsplanprocedure

Om onze woningbouwplannen te kunnen verwezenlijken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan voor alleen deze locatie opgesteld zal worden. Nadat de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, eventuele planaanpassingen zijn doorgevoerd, zal het nieuwe bestemmingsplan aan de gemeente worden toegestuurd. Op dat moment start de formele bestemmingsplanprocedure. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: <https://www.gilzerijen.nl/bestemmingsplannen>.

Ook tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft u nog de mogelijkheid om uw mening te geven, middels een zienswijze of het inspreken bij een raadsvergadering.

Samenvatting

Met deze brief starten wij de omgevingsdialoog om u te informeren over onze woningbouwplannen. Indien u hier een reactie op wilt geven, kunt u dit mondeling, schriftelijk of per e-mail aan ons doen, uiterlijk zondag 28 mei aanstaande. Van de omgevingsdialoog, inclusief alle ontvangen reacties, zult u daarna een verslag ontvangen, met daarbij de vraag of u akkoord bent met het verslag en de wijze waarop uw mening daarin is weergegeven. Na afronding van de omgevingsdialoog zal deze onderdeel worden van het nieuwe bestemmingsplan.

Mocht u nog vragen of opmerkingen over deze brief hebben, of graag hierover het gesprek met ons aan willen gaan, horen we het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Eveline Vermeer
Vexpro bv

Bijlage

1. Luchtfoto ligging locatie Oranjestraat 100
2. Tekening woningbouwplannen

Bijlage 1 - Woningbouwlocatie



Bijlage 2 - Planvoornemen



Bijlage 3

Aan de bewoners van
Oranjestraat 82 t/m 124
Oranjestraat 91 t/m 123
Pastoor van Herckstraat 25 t/m 33

Gilze, 8 juni 2023

Betreft: Rapportage omgevingsdialoog nieuwbouw 2 woningen Oranjestraat 100 te Gilze

Geachte omwonenden,

Hierbij ontvangt u de rapportage van de omgevingsdialoog die de afgelopen weken heeft plaatsgevonden ten behoeve van onze woningbouwontwikkeling aan de Oranjestraat 100 in Gilze.

Uitnodiging en informatie

Op 17 mei jl. heeft u een brief ontvangen om u uit te nodigen deel te nemen aan de Omgevingsdialoog. In de brief met uitnodiging was tevens een inhoudelijke toelichting op de woningbouwplannen gegeven. De brief is verspreid aan de omwonenden van de volgende adressen:

- Oranjestraat 82 t/m 124 (even nummers)
- Oranjestraat 91 t/m 123 (oneven nummers)
- Pastoor van Herckstraat 25 t/m 33 (oneven nummers)

In totaal betreffen dit 34 adressen gelegen binnen 100 meter van de voorziene nieuwe woningen.

Reacties

Volgens het gemeentelijke beleid heeft u als omwonende twee weken de tijd om een reactie op de plannen te geven. Rekenend vanaf 17 mei betekent dat dat u tot 1 juni de tijd hiervoor gehad heeft. Per abuis was echter zondag 28 mei als uiterste datum in de brief vermeld. Om u toch voldoende tijd te geven om een reactie in te dienen, is een week langer gewacht met het opstellen van onderhavige verslaglegging van de omgevingsdialoog. Tot op heden hebben we echter geen enkele reactie, vraag of opmerking ontvangen.

Omdat er geen reacties zijn ontvangen, heeft er geen planaanpassing plaatsgevonden.

Afronding

Met de verspreiding van onderhavige rapportage van de omgevingsdialoog onder alle omwonenden is de omgevingsdialoog afgerond en zal deze aan de gemeente toegestuurd worden, waarna deze onderdeel zal worden van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

We hopen en verwachten dat de bestemmingsplanprocedure nog dit jaar opgestart kan worden en volgend jaar afgerond zal worden. Ook tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft u nog de mogelijkheid om uw mening over de plannen te geven, middels het indienen van een zienswijze of het inspreken bij de raadsvergadering.

We verwachten u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben, mocht u echter toch nog vragen of opmerkingen hebben, kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Eveline Vermeer

Vexpro bv