

Rapportage met verslag omgevingsdialoog Oranjestraat 113, Gilze

Datum: zaterdag 19 februari 2022
Locatie: Hof van Gilze, Steenakkerplein 2, 5126 AW Gilze
Tijd: 11.00 – 13.00 uur (inloop vanaf 10.30 uur)

Initiatiefnemer:
Vexpro bv | Eveline Vermeer

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

Uitnodiging

- 2 jaar geleden op 19 februari 2020 heeft er een eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden.
- Er is voor de omgevingsdialoog van 19 februari 2022 gekozen om dezelfde adressen/omwonenden uit te nodigen.
- De uitnodiging is per brief huis-aan-huis verspreid naar de volgende adressen:
 - Oranjestraat (oneven): 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 101A, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 119, 119A, 121, 123, 129, 131, 133, 135, 137, 139 (even): 66, 68, 68A, 70, 70A, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 110, 112, 122, 124, 126, 128, 130
 - Hoevenaarsstraat (oneven): 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 (even): 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
 - Horst: 64, 62, 60A, 60, 58, 58A, 58B, 56, 56A

Aanmeldingen/aanwezig

- Deze omwonenden / adressen hebben zich aangemeld/aanwezig bij deze bijeenkomst:
 - Oranjestraat: 84, 93, 98, 101 A, 103, 105, 109, 110, 112, 119, 121, 123, 126, 137, onbekend huisnr.
 - Hoevenaarsstraat: 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 34, 36
 - Horst: 56, 58
 - Meester Schrauwenstraat: 12
- Totaal aantal betrokken omwonenden: 30 adressen (54 mensen)
- Eveline Vermeer van Vexpro bv | Initiatiefnemer
- Cristian van Kuijk en Jelmer Krijgsman van Ordito | Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
- Patricia de Vries van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager
- Arjan Wierckx – Gemeente Gilze en Rijen | toehoorder
- Annette Stinenbosch – Wethouder Gemeente Gilze en Rijen | toehoorder

Doel van de omgevingsdialoog

- Tijdens deze bijeenkomst informeert de initiatiefnemer met een PowerPoint-presentatie de omwonenden over de aangepaste woningbouwplannen aan de Oranjestraat 113, het plan zoals het er nu ligt en het vervolgproces.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor Vexpro belangrijk om te weten of er zaken zijn waar zij als initiatiefnemer rekening mee moet houden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

Werkwijze dialoog en reacties

- Om deze dialoog concreet te maken waarbij de input van omwonenden meegenomen kan worden in de verdere ontwikkeling van het plan wordt er langs 3 thema's het gesprek aangegaan:
 - Thema 1: woningbouw & ruimtelijke opzet
 - Thema 2: Milieuaspecten
 - Thema 3: Impact op omgeving en planning

Tijdens de dialoog wordt de omwonenden gevraagd om reactie te geven op een reactieformulier met:

- Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten
 - Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen
- Het reactieformulier vormt daarmee de basis waarin de omwonenden hun inbreng en vragen meegeven aan de initiatiefnemer en aangegeven punten worden tijdens de bijeenkomst zelf behandeld.
 - Na de bijeenkomst is er, op aangeven van meerdere omwonenden, in overleg met de gemeente een tussenstap gezet. Deze is dat alle deelnemers het reactieformulier samen met de presentatie(slides) na de bijeenkomst persoonlijk per e-mail ontvangen voor een aanvullende reactie. Omwonenden kregen daarmee de gelegenheid de plannen op zich in te laten werken en het formulier aan ons, al dan niet met aanvullingen, uiterlijk 7 maart toe te sturen.
 - Totaal aantal reacties (formulieren) inclusief de tussenstap: 21 adressen
 - De inbreng van deze omwonenden is meegenomen in deze rapportage met het verslag en wordt hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Leeswijzer

Deze rapportage is een samenvatting van de gehele omgevingsdialoog 2022 met daarin opgenomen:

- korte toelichting (verslag) van de presentatie en de inbreng tijdens de bijeenkomst zelf op 19 februari 2022;
- aanvullende opmerkingen en reacties uit de reactieformulieren die op 7 maart 2022 door 21 omwonenden zijn binnengekomen. Deze zijn in het document op hoofdlijnen verwerkt.
- korte reactie van de initiatiefnemer

Daarmee leest u deze samenvatting als een procesmatig verslag/rapportage van de omgevingsdialoog.

Sfeer bijeenkomst

De bijeenkomst op 19 februari 2022 verliep over het algemeen positief kritisch. Omwonenden uitten hun zorgen en bezwaren. Ook was er ruimte voor positieve punten en werden er ook suggesties, tips en denkrichtingen gedeeld.

Thema 1: Woningbouw & Ruimtelijke opzet: beleid, ruimtelijke opzet plan

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst

Eveline legt aan de hand van de PowerPoint-presentatie (**zie bijlage**) het plangebied uit. In deze presentatie wordt de locatie, het provinciale beleid, het gemeentelijke beleid met de Structuurvisie en de verkeersanalyse (2019) behandeld. Uit de verkeersanalyse, behorende bij de Structuurvisie blijkt dat er een lichte voorkeur is voor een nieuwe aansluiting via de Oranjestraat. Volgens de woningbouwprogrammering passen de 43 woningen in het gemeentelijke beleid. De woonvisie wil voor de eigen inwoners en nieuwkomers bouwen. Verschillen tussen het plan van 2020 en 2022 worden gepresenteerd door deze twee plankaarten naast elkaar te weergeven. De grootste verandering is meer groen zoals het behoud van meer bomen t.o.v. van het vorige plan. Aan de westkant is het plangebied een stukje uitgebreid, maar blijft nog binnen de begrenzing van de uitbreidingslocatie uit de Structuurvisie (2019).

Opmerkingen van omwonenden tijdens de omgevingsdialoog van 2020 zijn meegenomen:

- De kavels met halfvrijstaande woningen direct grenzen aan de kavels van de Hoevenaarsstraat uit het plan van 2020 zijn in het plan van 2022 vervangen door een groenstrook, een woonstraat en lage patiowoningen op grotere afstand van de bestaande woningen.
- De verkeerstructuur is logischer gemaakt en er zijn twee doodlopende straatjes met vensters op het buitengebied.
- Het woningbouwprogramma is aangepast om een meer diverse mix van woningtypes te realiseren. Er zijn geen nieuwe woningen in de achtertuinen van de particuliere percelen op de percelen aan de Oranjestraat meer gepland.
- De structuur van het plan is meer eenduidig van opzet.

Uw reactie (input uit de reactieformulieren)

Hoe denkt u hierover?

Uw eerste indruk in quotes (word cloud):

"Goed plan" "Openbare ruimte groen"
 "Ruimtelijke opzet plan is krap. Veel woningen op relatief klein perceel"
 "Achtertuin van bewoners Oranjestraat blijven behouden" "Belangrijk"
 "Ruime opzet in aansluiting op tuinen aangrenzende woningen heel belangrijk"
 "Belangrijk dat er woningen komen in diverse prijsklassen (betaalbare woningen)."
 "Mooi plan" "Bij ons geen enkele sprake van verbetering"
 "Achter panden Hoevenaarsstraat laagbouw (geen hoogbouw) "Groene wijk"
 "Dit tweede plan is beter en wenselijker dan eerste plan."
 "Met een wadi achter woningen Hoevenaarsstraat kun je veel bezwaren wegstrepen"
 "Benieuwd naar verdere invulling" "Ruimtelijk".

Uw positieve punten, denkrichtingen, oplossingen?

Ruimtelijke opzet plan

Meerdere omwonenden geven aan dat dit plan goed past bij het plan 'Ruimte voor Ruimte'. Het wordt gezien als een 'ruim opgezet plan met veel groen' en met een 'prima indeling'.

Variatie in woningen: denk aan starters en senioren

De variatie in de te bouwen woningen wordt door de meeste bewoners over het algemeen zeer positief ontvangen. Meerdere bewoners geven aan dat er nu weinig starterswoningen zijn ingetekend. Denkrichting die meerdere bewoners geven is om in de verdere planuitwerking te denken aan 'starters, senioren en eenpersoonshuishoudens.'

U bent positief over de inpassing van groen.

Meerdere bewoners vinden het fijn dat de bestaande grote bomen en de beplanting blijven staan. Dit aangepaste plan wordt gewaardeerd omdat er ten opzichte van het eerste plan zichtbaar meer groen 'goed is ingepast en ingetekend'.

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Uw suggestie: nog meer groen

Wens van enkele bewoners aan de Hoevenaarstraat is om de groenstrook door te trekken langs de hele straat, met zowel bomen als struiken [tot het Laarspad].

Achtere tuinen Oranjestraat

Een aandachtspunt is dat er volgens een bewoner 'wel gemakkelijk over het niet bouwen in de achtere tuinen heen wordt gestapt.' Een andere bewoner geeft aan open te staan om wel te willen bouwen in hun achtertuin. Suggestie is om serieus als initiatiefnemer in overleg te gaan met de bewoners met de achtertuin in de Oranjestraat aangrenzend aan plangebied.

Toelichting Vexpro: Cristian antwoordt dat er te weinig mensen bereid waren om in de achtere tuinen van het perceel woningen te bouwen. Het zal geen goed stedenbouwkundig beeld opleveren als in enkele achtere tuinen een woning wordt gebouwd en in de andere achtere tuinen niet. Dit standpunt wordt ook door de gemeente gedeeld en is ook zo tijdens de omgevingsdialoog toegelicht aan alle aanwezigen. Initiatiefnemer heeft geen signalen uit de buurt ontvangen dat omwonenden van standpunt veranderd zijn en dat nu wel alle eigenaren een woning zouden willen bouwen in hun achtertuin. Op dit moment is er daarom geen aanleiding om hierover opnieuw het gesprek aan te gaan met de bewoners van de Oranjestraat.

Onduidelijkheid over mogelijkheid aankoop grond

Het is voor een bewoner aan de Hoevenaarstraat niet duidelijk of er een stuk grond kan worden bijgekocht om hiermee het plan goed te kunnen beoordelen. Hoeveel m2 en tegen welke prijs? Hoe ziet het plan eruit als niet iedereen een aantal meters wil bij kopen? Moet iedereen wel/niet meedoen?

Toelichting Vexpro: Hierover is initiatiefnemer met een aantal bewoners van de Hoevenaarsstraat in overleg. Na afronding van de Omgevingsdialoog zullen de geïnteresseerde omwonenden een voorstel voor de aankoop ontvangen. In dit voorstel is ook te zien of en welke aanpassingen aan het plan plaatsgevonden hebben om de grondverkoop

mogelijk te maken. Niet iedereen hoeft mee te doen, maar of de verkoop door kan gaan, zal wel mede afhangen van of de directe burens ook grond willen aankopen. Dit is van geval tot geval verschillend, afhankelijk van de precieze locatie van de aan te kopen grond en het effect daarvan op het plangebied.

Aandachtspunt: aansluiting op Woonvisie en Uitvoeringsagenda

Een bewoner stelt dat de ontwikkeling geen onderdeel is van de Uitvoeringsagenda en Woonvisie Gilze en Rijen 2020. Vraag: is het mogelijk om in het plan de verhoudingen bebouwd oppervlak t.o.v. groen in te tekenen, ook denkbare opties in de ruimtelijke opzet? Hoe past deze ontwikkeling binnen de gemeentelijke woningbouwagenda?

Behoeft er meer inzicht met betrekking tot uitgeefbaarheid en woonbehoeftonderzoek.

Toelichting Vexpro:

Veel van de genoemde punten (verkeer, woningbouwprogramma, toetsing gemeentelijk beleid) komen aan bod in de onderliggende onderzoeken die bij het bestemmingsplan komen. Ook zijn de woningen al opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De uitgeefbaarheid van het plan is ca. 55%, vergelijkbaar met andere recente woningbouwlocaties in de gemeente, zoals Wendel-Zuid, Tussen de Leijen en Ruimte-voor-Ruimte Laarspad.

Aanvulling gemeente: Er komt een beeldkwaliteitsplan voor de stedenbouwkundige kwaliteit. Wij zijn nu nog in de beginfase en kijken nu waar behoefte aan is en welke typologie woningen daarbij hoort. Mensen kunnen daar dus nu op reageren en dan kijken wij hoe wij dit kunnen verwerken. Dus denk vooral in deze fase van de omgevingsdialoog mee.

Thema 2: Milieuaspecten: ontsluiting en verkeer, landschappelijke inpassing, duurzaamheid en klimaat

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst

Toelichting ontsluiting en verkeer

Eveline presenteert de kaart waarop de deelgebieden te zien zijn van de uitbreidingslocatie uit de Structuurvisie (2019). Hierbij wordt de ontsluiting meegenomen van de nieuwe woningen van de locaties Oranjestraat 113, Ruimte voor Ruimte Laarspad, Amvest en locatie Versterstraat. Het voorstel is om een ontsluiting van het westelijke gedeelte via de Oranjestraat 113 en het oostelijke gedeelte via Meierstraat te laten lopen. De verkeersgeneratie wordt toegelicht: de nieuwe woningen van de ontwikkeling aan de Oranjestraat 113 leveren 124 motorvoertuigbewegingen extra op op werkdagen ten opzichte van de huidige situatie. Via de nieuwe ontsluitingsweg zullen toekomstig in totaal 816 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal naar de Oranjestraat rijden, 124 van de Oranjestraat 113, 592 van de Ruimte-voor-Ruimte/Laarspad (onherroepelijk bestemmingsplan) en 100 van Amvest. Uit onderzoek blijkt dat alle kruispunten een goede verkeersafwikkeling kunnen hebben. Impact op de Oranjestraat blijkt beperkt. De huidige toename leidt niet tot problemen, maar hier is wel aandacht voor nodig. Wij zijn benieuwd naar uw inbreng hierin?

Toelichting landschappelijke inpassing

Aan de buitenrand een robuuste landschappelijke inpassing. Een voortzetting van landschappelijke inpassing aangrenzende plan Ruimte-voor-Ruimte/Laarspad, zodat een eenduidig aanzicht vanuit het buitengebied ontstaat. De groenstrook is 5 meter breed en bevat twee bomen met perceel. Het groen zal onderhouden moeten worden door bewoners. Doodlopende wegen met zijn vensters op het landschap. We voorzien laanbeplanting langs de hoofdstructuur en dit sluit aan op structuren Ruimte-voor-Ruimte-wijk. Vanuit de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap dient, los van de nu al getekende landschappelijke inpassing, een extra budget van ca. 5.000,- euro ingezet te worden voor investeringen in het landschap. Van omwonenden zijn ideeën welkom hoe dit budget verder te benutten. Denk bijvoorbeeld aan meer recreatie, cultuurhistorische bebouwing behouden. Het dient wel in de buurt van het plangebied te zijn. De provincie moet het goedkeuren. Wat zijn uw suggesties?

Toelichting duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen:

Voorstel is om de openbare parkeerplaatsen uit te voeren met grasbetontegels. Er zijn 88 parkeerplaatsen ingetekend, 52 op eigen perceel, 34 in openbaar gebied, met gras betontegels. Het doel is om het plangebied hiermee een zo groen mogelijke uitstraling te geven. Het hemelwater moet op locatie geborgen worden. Waterinfiltratie, waterberging in openbaar gebied zoals wadi's, waterbuffer onder de weg en parkeren. De bouw van woningen is gasloos, zo veel mogelijk prefab. Natuurinclusief bouwen met o.a. nestkasten voor vogels en voorzieningen voor insecten. Omwonenden wordt gevraagd mee te denken over de landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen.

Uw reactie (input uit de reactieformulieren)

Hoe denkt u hierover?

Met stip op 1: u toont uw zorg over de ontsluiting van het (bouw)verkeer en de impact van meer verkeer op uw woonomgeving. Wat de landschappelijke inpassing betreft vindt het merendeel van de bewoners dat het plan op het eerste oog past in de omgeving omdat er veel groen is ingetekend. De vragen en punten worden hieronder samengevat.

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

Uw grootste zorg: ontsluiting van toename (bouw)verkeer

- Bouwverkeer is het grootste aandachtspunt, het vertrouwen met eerdere, andere woningbouwprojecten in Gilze heeft bij omwonenden een deuk opgelopen. Dit speelt mee in de beleving van omwonenden in hoe er nu ook naar dit plan gekeken wordt.
- Het intekenen van maar één ontsluiting stuit op vragen en bezwaren.
- Met name bewoners uit de Oranjestraat hebben zorgen over ca 20% toename verkeer. 'Het huis trilt als er vrachtwagens door de straat denderen!'. 'Veiligheid tijdens in- en uitrijden van eigen uitrit'
- De toename van het verkeer heeft ook meer impact op veiligheid fietsers en kinderen en de samenstelling van het verkeer motorisch versus niet motorisch verkeer. Het gevoel van een onveilige Oranjestraat baart bewoners Oranjestraat grote zorgen.
- Wanneer één aannemer de bouw coördineert kan deze het bouwverkeer gericht over de aangewezen routes sturen. Aandachtspunt bij vrije sector bouw is dat niet één aannemer aan te spreken is op het bouwverkeer door het dorp.

- Aandacht voor de ontsluiting van het verkeer (tijdelijk bij bouw en van de definitieve situatie).
- Aandacht voor de calamiteitenroute.
- Er is onduidelijkheid over de cijfers en de berekening van de verkeersanalyse. ‘De huidige berekening is van 2018. Een bewoner vindt dat dit herijkt, verduidelijkt en herzien dient te worden.’

Uw tips:

- Uit de reactieformulieren blijkt dat de meeste bewoners in de Oranjestraat oproepen: ‘Overweeg een nieuwe ontsluitingsweg, omdat in alle nieuwe plannen het verkeer door de Oranjestraat komt.’
- Minimaal 2 ontsluitingen voor het bouwverkeer (bijv. Versterstraat? Alphensebaan?)
- Aanleg van een rondweg. Opmerking aan de Gemeente: ‘Neem contact op met de provincie en denk hier serieus over na zoals ooit gepland in jaren ‘70’
- Aandacht voor handhaving van overlast van extra bouwverkeer tijdens de bouw ‘vrijesectorwoningen’
- Instellen 30 km zones en dit zichtbaar maken (i.v.m. veiligheid)
 - Oranjestraat
 - Van doorgaand verkeer uit Centrum richting Alphen.
 - Aanleg zebrapaden, opdat schoolgaande kinderen veilig kunnen oversteken.

Toelichting Vexpro: De benoemde punten zullen worden meegenomen in het overleg met de verkeerskundige van de gemeente dat op korte termijn plaats zal vinden.

Aandacht voor: huidig bouwverkeer, bebording wijk Ruimte-voor-Ruimte, veilig Laarspad

Er ontstaat tijdens de omgevingsdialoog bij veel omwonenden onduidelijkheid over de tijdelijke bouwweg die nu wordt gebruikt voor Ruimte-voor-Ruimte en om deze ook voor de woningontwikkeling van Vexpro in te zetten: Vexpro geeft aan gebruik te willen maken van de bestaande bouwweg Ruimte-voor-Ruimte. De bewoners geven aan dat er een afspraak ligt met de gemeente dat deze bouwweg alleen voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte wordt ingezet en daarna zou worden opgeheven. Ook zou het verkeer van Ruimte-voor-Ruimte over de (bouw)weg van Vexpro ontsluiten.

De gemeente wordt ook gevraagd om bij bouwwegen (o.a. uitritten) duidelijke borden te plaatsen. Genoemd wordt het bord ‘uitrit bij bouwweg’.

Toelichting Gemeente:

- *Dit punt heeft betrekking op het huidige bouwverkeer voor de wijk Ruimte-voor-Ruimte/Laarspad en niet over het project van Vexpro. Klachten over het huidige bouwverkeer kunnen bij de gemeentelijke projectleider Johan van Eldik worden aangegeven.*
- *Over de vergunning geeft Arjan geeft aan dat dit voorstel van Vexpro nog niet bij de gemeente bekend is, overlegd is en is besloten. Er wordt benadrukt dat de vergunning van de tijdelijke bouwweg alleen voor het Ruimte-voor-Ruimte-project is afgegeven. Voor het project van Vexpro zullen nog afspraken gemaakt moeten worden over de ontsluiting van het bouwverkeer. Er zal een nieuw vergunningstraject hiervoor moeten plaatsvinden. De huidige vergunning kan niet zomaar worden verlengd of ingezet worden voor Vexpro.*
- *Voor wat betreft de bebording, zal de gemeente dit aandachtspunt meenemen.*

Afvoer hemelwater

Bewoners vinden het positief dat er aandacht is voor de afvoer van hemelwater, maar geven daarbij ook aandachtspunten mee:

- Enkele bewoners geven aan dat het infiltreren van hemelwater niet werkt op leemhoudende grond.
- Voorkom wateroverlast en zorg voor een goede waterafvoer boven- en ondergronds met een goede ontwikkeling van infiltratiesystemen en overloop op de sloot.
- Een bewoner vraagt of de sloot achter Oranjestraat 121 gebruikt blijft worden voor opvang van hemelwater.
- De positieve punten en oplossingen worden hieronder genoemd.

Toelichting Vexpro: Binnenkort vindt er een hoogtemeting plaats van het terrein en hoe dit ligt ten opzichte van haar omgeving. Op basis daarvan kan de vormgeving van de hemelwaterberging en -afvoer verder vormgegeven worden en zal nagegaan worden of en hoe bovengenoemde zaken meegenomen kunnen worden.

Garageboxen

Een bewoner geeft aan bezwaar te hebben tegen de 'lelijke' garageboxen, omdat ze veel plaats innemen, terwijl dit ook voor groen/starterswoningen mogelijk kan worden benut. Met de toename van verkeer en het plan voor het Laarspad kan het in- en uitrijden gevaarlijke situaties opleveren.

Toelichting Vexpro: De garageboxen blijven in het huidige plan gehandhaafd, ook omdat deze voorzien in een behoefte die er in Gilze is aan dit soort boxen. De hoeveelheid verkeer die langs de nieuwe ontsluitingsweg zal rijden is niet dermate hoog dat dit zal leiden tot gevaarlijke situaties.

Uw positieve punten, denkrichtingen, oplossingen?

Prefab bouw biedt voordelen

Bewoners zijn positief over prefab bouw. Redenen genoemd zijn dat dit 'minder verkeersbewegingen' en 'betaalbare woningen oplevert'.

Fijn dat er aandacht is voor duurzaamheid en klimaat-adaptief bouwen

- De meeste bewoners zijn over het algemeen positief over de manier waarop duurzaamheid is ingepast in het plan.
- De aandacht voor waterberging is positief. Denkrichting: toepassen hiervan zoveel mogelijk op natuurlijke wijze.
 - Beplanting verlaagd aanleggen, zodat het water hiernaar toe loopt
 - Retentievijver met een noodoverloop voor extreem weer
- Houd rekening met bomen als laanbeplanting, bijvoorbeeld de Els en Wilg, wortelopdruk en processierups.
- Bewoners van de Hoevenaarsstraat zijn positief dat zij mogen meedenken over de beplanting.
- Grasbetontegels voor vergroening lijkt leuk, maar aandachtspunt is hoe en wie het onderhoud gaat doen zodat het netjes blijft. Een bewoner geeft de suggestie te kiezen voor hoogwaardige grasteelt oplossingen, omdat er meerdere mooiere varianten zijn dan de getoonde versie.

- Een bewoner vraagt hoe de duurzame ambitie (Woonvisie) wordt vertaald naar de praktijk? Tip: denk naast 'zonnepanelen, gasloos en vogelhuisjes ook aan materialen, herkomst, grondstoffen, hergebruik, biodiversiteit, eekhoorns, laadpalen, etc.

Toelichting Vexpro:

- *Cristian licht toe dat de zorg en de denkrichtingen over de afvoer van het hemelwater worden meegenomen in de verdere uitwerking. Er worden maatregelen getroffen om overlast te voorkomen: o.a. met groene bermen met bomen. Wortels worden natuurlijk wat groter. De laanbeplanting wordt afgestemd op inrichting Ruimte voor Ruimte. Samen met civiele afdeling van de gemeente willen we wortelopdruk voorkomen. Een wadi is een verlaagde groenzone al dan niet beplant waar een groot deel van het water opgevangen kan worden. Los van de centrale wadi's zijn ook andere waterbergingen voorzien. De bedoeling is zo natuurlijk mogelijk water te leiden naar de wadi's. Grote percelen kunnen op eigen terrein opvangen infiltreren. Patiowoningen krijgen groene daken zodat dat daar wordt opgevangen worden. Er is wel sprake van een leemlaag waar het water op blijft staan maar een recent onderzoek wees uit dat het grondwater op 5 meter diep lag, dat is heel laag.*
- *Het effect van de toename van het verkeer en de ontsluiting blijkt een beperkte invloed te hebben op de veiligheid. In die aantallen zitten ook de 'Ruimte-voor-Ruimte'-woningen. Verkeerskundigen hebben ook gekeken naar de inrichting van de Oranjestraat en of het verkeer daarop kan. Uit een uitgevoerde wegenscan blijkt dat het kan. De inrichting van de wegen zelf wordt 30 km/per uur, fietsers en auto's gemengd. Trottoirs met voldoende breedte. Het plangebied zelf zal een 30 km gebied worden, wat voldoet aan alle eisen. In die nieuwe situatie wordt aansluiting vanuit de Ruimte voor Ruimte Laarspad richting de Hoevenaarsstraat / Meierstraat uitsluitend voor langzaam verkeer gebruikt en wordt het Laarspad maar 1 keer overgestoken door ontsluitingsverkeer. Er is sprake van rustige woonstraten.*
- *Aanvullende punten en ideeën uit de reactieformulieren worden serieus meegenomen, nader bekeken en waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van het plan.*

Thema 3: Impact op omgeving & planning

Korte toelichting tijdens de bijeenkomst

Eveline licht het laatste thema toe: de impact van het plan op uw omgeving en de planning met de bestemmingsplanprocedure. De sheets laten zien welke onderzoeken zijn uitgevoerd. De procedure en de bezwaarprocedure worden toegelicht.

Indicatieve planning (als alles meezit): 2022 wordt doorlopen voor de bestemmingsplanprocedure. In de eerste helft 2023 wordt de grond bouwrijp gemaakt en worden de vergunningen aangevraagd. In de tweede helft van 2023 kan dan de bouw gestart worden. Zodra alle woningen gebouwd zijn, kan het totale terrein woonrijp gemaakt worden.

Uw reactie (input uit de reactieformulieren)

Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?

- Een aantal bewoners uit de Oranjestraat benadrukken hier de bezwaren en zorgen die ook eerder zijn genoemd in relatie tot de toenemende verkeersdruk en -overlast. 'Het verkeer wat nu naar het tankstation komt is niet te vergelijken met wat er straks komt.' 'Zorg om overlast van bouwverkeer dat niet langs de aangewezen route rijdt.' 'Vrijheid helemaal kwijt'
- Hoe wordt de aansluiting en overgang op de omliggende percelen gemaakt (verschillende maaiveldhoogtes, meer aansluiting)?
Toelichting Vexpro: Er wordt rekening gehouden met de aansluiting op omliggende percelen. Dit blijkt ook uit de tekening. Er wordt een hoogtemeting uitgevoerd om de aansluiting met maaiveldhoogte goed te doen.

Specifieke bezwaren impact op de eigen woonsituatie

Enkele bewoners van de Hoevenaarsstraat en de Oranjestraat geven vanwege hun specifieke ligging aan het ontwikkelgebied aan grote moeite en bezwaren te hebben met de woningbouwplannen. In de reacties wordt aangegeven dat de bewoners hierover in gesprek zijn met de ontwikkelaar.

Toelichting Vexpro: De reactieformulieren bieden goed inzicht in welke zorgen en bezwaren er leven. Zowel de bezwaren als oplossingsrichtingen worden in een persoonlijke dialoog verder besproken.

Uw positieve punten, denkrichtingen, oplossingen?

- Denkrichting: is het mogelijk om in de plannen aandacht voor een **speeltuín** in een **groene omgeving** in te richten?
- Denkrichting: **maak er een 'Gils' plan van**; aansluiten op lokale architectuur, stedenbouwkundige structuren, inpassing historie, kennisdeling.
- Vraag: wordt het plan in het vooroverleg ook aan de **veiligheidsregio/brandweer** voorgelegd?
Toelichting Vexpro: Klopt, het plan zal ook aan de veiligheidsregio voorgelegd worden.
- Vraag: is het mogelijk om zelf een huis te bouwen (**bouwkavel te koop**)?
Toelichting Vexpro: Dit is mogelijk, de percelen waarop vrijstaande woningen voorzien zijn, zullen als bouwkavel verkocht worden.
- Vraag aan gemeente: in het glasvezelplan Oranjestraat, ook het achterste stuk aan te laten sluiten?
Gemeente: dit punt heeft geen betrekking op dit plan.
- Vraag: hoe kunnen we andere **vragen/opmerkingen** die na deze bijeenkomst opkomen met jullie delen?
Toelichting Vexpro: Patricia licht tijdens de bijeenkomst toe dat vragen en opmerkingen na de bijeenkomst welkom zijn. Zij verzoekt wel dit zoveel mogelijk op het reactieformulier te doen, zodat aanvullingen en vragen kunnen worden meegenomen in de rapportage/verslag.

- Wens: **periodieke informatie** naar omwonenden, bijv. nieuwsbrief
Toelichting Vexpro: Er zal een digitale nieuwsbrief voor dit project opgezet worden op het moment dat de plannen verder concreet worden.

Einde van de bijeenkomst

De bijeenkomst wordt rond 13.15 afgesloten. Waar mogelijk kunnen mensen nog even napraten en vragen stellen.

Nazorg

Na afloop komen er van meerdere omwonenden de vraag of het mogelijk is om de presentatie nog vóór het toesturen van het verslag kan worden gedeeld, zodat zij hierop hun reactie(formulier) met punten, opmerkingen en vragen alsnog kunnen nasturen. In overleg met de gemeente en Vexpro zullen we deze extra tussenstap zetten om tegemoet te komen aan deze behoefte. Omwonenden hebben tot 7 maart de gelegenheid te reageren op basis van het gepresenteerde plan en de toegestuurde sheets van de presentatie. Dit verslag geeft een samenvatting/rapportage weer van de binnengekomen reacties tot en met 7 maart. Vragen en/of opmerkingen die naderhand komen, worden separaat door Vexpro als initiatiefnemer met de betreffende omwonende opgevolgd.