

Verslag communicatie - participatie

DE NIEUWE ERVEN - MOLENSCHOT

APRIL – JULI 2023



winters
bouw & ontwikkeling

**Vrolijk
Leven**



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Achtergrond

Kernboodschap

De Nieuwe Erven wordt een wijk waar alle generaties kunnen wonen en recreëren. Met een toegankelijke en open uitstraling. Er komen 48 koopwoningen en 18 woonzorgappartementen, verdeeld over twee plekken. Aan de oostkant 31 woningen in een hof en 22 woonzorgappartementen. Aan de westkant 17 woningen. De woningen zijn ideaal voor starters en er zijn volop doorgroeimogelijkheden. Het toevoegen van deze woningen zorgt voor het vergroten van de leefbaarheid van Molenschot. Ook worden er nieuwe verbindingen gemaakt met het groene buitengebied wat zorgt voor een betere verbinding met het centrum en de bestaande woonwijken.

Huidige fase

Op dit moment werken de ontwikkelpartijen (Vrolijk Leven, Winters Bouw & Ontwikkeling en particuliere grondeigenaar Jan Romme) samen met de gemeente aan de wijziging van het bestemmingsplan dat nu nog de bestemming 'groen' heeft. In het bestemmingsplan worden de contouren en kaders helder beschreven, zoals wat er op deze plek/bestemming moet komen.

Tijdens deze fase heeft er een communicatie-/participatietraject plaatsgevonden. Dit verslag beschrijft wat er heeft plaatsgevonden, wat er is opgehaald en wat er met de opgehaalde informatie gebeurt.

Aanpak

Door direct belanghebbenden en omwonenden vroegtijdig te informeren over de plannen en te luisteren naar zorgen en wensen die spelen werkt de ontwikkelcombinatie toe naar een gedragen bestemmingsplan. De directe omgeving weet waar we staan, wat de ambities zijn en hoe de besluitvorming en het proces er uitziet.

De communicatie is gericht op de volgende doelgroepen: Stichting Dorpsbelang (werkgroepen wonen en zorg), direct omwonenden, inwoners van Molenschot breed en naastgelegen ondernemers. Zij worden geïnformeerd en geraadpleegd.

Basis van de communicatie

De omgeving moet ten allen tijden goed geïnformeerd zijn. Daarom zorgen we dat de basis van de communicatie altijd op orde en up-to-date is.

- Projectwebsite: <https://woneninmolenschot.nl/>



- Projectpagina Vrolijk Leven: <https://www.vrolijklevens.nl/projecten/molenschot-veenstraat>

Gesprek Stichting Dorpsbelang – 20 juni 2023

In november 2021 is al eerder met Stichting Dorpsbelang en de werkgroepen wonen en zorg gesproken over de plannen voor De Nieuwe Erven. Op 20 juni 2023 zijn zij tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de huidige stand van zaken en waar we staan in het proces. De nieuwe aanpassingen van het plan zijn weergegeven en er kwamen referentiebeelden van de nieuwe huizen aan de orde. Er was ook gelegenheid tot het stellen van vragen. De stichting is persoonlijk uitgenodigd voor het gesprek.

Informatiebijeenkomst met direct omwonenden – 20 juni 2023

Voor de direct omwonenden aan de oost- en westkant organiseerden we een aparte informatiebijeenkomst met een plenaire presentatie. Tijdens de bijeenkomst op 20 juni hebben we de buurtbewoners uitleg gegeven over de opzet van het plan voor de nieuwe woningen, de planning en het proces, en hoe we het bestemmingsplan voor de nieuwe huizen gaan uitwerken.

De directe omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst.

Buurt brede inloopbijeenkomst voor algemeen geïnteresseerden – 13 juli 2023

Deze bijeenkomst vond plaats op 13 juli 2023 en was voor het bredere publiek, waaronder de inwoners van Molenschot en toekomstige bewoners van de nieuwe wijk(en). Bezoekers kregen informatie over het proces van het bestemmingsplan en de opzet van het plan voor de nieuwe woningen.

De omwonenden zijn uitgenodigd d.m.v. een huis-aan-huis brief, mailing aan het geïnteresseerden bestand en de buurtverenigingen. Er is ook een advertentie geplaatst op de gemeentelijke pagina van [het lokale weekblad Gilze&Rijen \(5 juli wk27\)](#).

De hele aanpak staat beschreven in het Communicatieplan De Nieuwe Erven – Molenschot.

Samenvatting verslagen

De bijeenkomsten zijn goed bezocht, waaruit blijkt dat er veel interesse is uit de omgeving in De Nieuwe Erven. Bewoners vinden het belangrijk dat er ruimte is voor doorstroom binnen Molenschot, dus nieuwe woningen zijn noodzakelijk. Er is vooral behoefte aan (betaalbare) starters- en seniorenwoningen.

Bij de bijeenkomsten waren veel woningzoekenden aanwezig. Zij waren geïnteresseerd in de prijs van de woningen, de ontwerpen, wanneer de verkoop start, maar ook bijvoorbeeld hoe de zorgwoningen toegewezen zullen worden. Ook waren er direct omwonenden aanwezig

die zorgen hebben over overlast door een speeltuin of pad die vlak langs hun woning zal lopen of de bouw van woningen aan de achterzijde van hun erf, waardoor zij uitzicht verliezen.

Een uitgebreid verslag van de gesprekken en bijeenkomsten is verderop in dit participatieverslag te lezen.

Hoe nu verder?

Dit verslag en de informatiepanelen worden gepubliceerd op de website. Tot 31 juli 2023 is een reactietermijn voor vragen en reacties n.a.v. de plannen en bijeenkomsten.

Ook wordt er in augustus nog een overleg gepland met de direct omwonenden, als opvolging van de bijeenkomst op 20 juni. De ontwikkelcombinatie zal alle ingekomen reacties afwegen en besluiten hoe daarmee om te gaan. Middels een bericht op de website zal worden gecommuniceerd wat het resultaat is van de omgevingsdialoog.

Begin augustus 2023 gaat het Voorontwerp ter controle naar de gemeente. In september 2023 kan dan naar verwachting het Ontwerp Bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Vanaf dat moment is er zes weken de tijd om een zienswijze in te dienen. Hierover wordt de omgeving via de website en digitale nieuwsbrief op de hoogte gesteld. De eventuele reacties worden in overleg met de bestemmingsplanadviseur beoordeeld en verwerkt. Als alles volgens planning verloopt dan zou het bestemmingsplan in december 2023 ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Vanuit daar wordt verder gewerkt aan het ontwikkelplan voor de woningen. Naar verwachting gaan de eerste woningen medio 2024 in de verkoop.

Tussentijds wordt de omgeving op de hoogte gehouden van de stappen in het proces, via nieuwsbrieven en website.



BIJLAGEN

Verslag bijeenkomst Werkgroep wonen en zorg

20 juni 2023

17:00 – 18:00 uur

Aanwezig: 10 personen (leden van de werkgroep wonen en zorg)

De Nieuwe Erven in Molenschot wordt een wijk waar alle generaties kunnen wonen en recreëren. Met een toegankelijke en open uitstraling. Er komen 48 koopwoningen en circa 22 woonzorgappartementen, verdeeld over twee plekken aan de Veenstraat. Aan de oostkant 31 woningen in een hof en ca. 22 woonzorgappartementen. Aan de westkant 17 woningen. De woningen zijn ideaal voor starters en er zijn volop doorgroeimogelijkheden.

Vrolijk Leven neemt de werkgroep wonen en zorg graag mee in de laatste stand van zaken over de plannen voor de nieuwe woningen in Molenschot. In november 2021 hebben we de werkgroep wonen en zorg geïnformeerd over de plannen. Tijdens de bijeenkomst van 20 juni 2023 zijn de nieuwe aanpassingen van het plan weergegeven, en kwamen ook referentiebeelden van de nieuwe huizen aan de orde. Er was ook gelegenheid voor het stellen van vragen. U vindt de presentatie van de bijeenkomst in de bijlage.

Tijdens de avond sprak Geert Loevendie, ontwikkelmanager bij Vrolijk Leven over de nieuwe woningen. Ook sprak hij over de nieuwe verbindingzone die via de westkant en het Blokske naar Molenschot leidt. Dit biedt een rustigere en veiligere route in vergelijking met het oversteken van de Veenstraat te voet, of met de fiets. Daarnaast gaf Jan Graven een toelichting op over de nieuwe appartementen voor senioren. De presentatie werd afgesloten met een toelichting op de verwachte doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure.

De belangrijkste thema's en vragen besproken tijdens de bijeenkomst van 20 juni:

1. Patiowoningen:

Vraag: *Komen er patiowoningen?*

Antwoord: *Zowel in de Oostkant als we Westkant komen er levensloopbestendige woningen. Of deze woningen patiowoningen worden, is nog niet bepaald.*

2. Parkeervoorzieningen:

Vraag: *Voldoet het parkeren aan de parkeernormen?*

Antwoord: *Elke woning heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein, maar deze tellen meestal niet mee volgens de gemeentelijke parkeernorm. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte voldoet aan de parkeernormen.*

3. Woningen in bestaande boerderij:

Vraag: *Worden er ook woningen gerealiseerd in de bestaande boerderij?*



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Antwoord: *Er is een verzoek ingediend om de bestaande boerderij te splitsen en woningen te realiseren.*

4. Grootte van de kavels:

Vraag: *Zijn de kavels van de rijwoningen kleiner?*

Antwoord: *Ja, het ontwerp voor de kavels moet nog worden gemaakt, maar de opzet aan de Veenstraat zelf blijft ongewijzigd.*

5. Uitwerking van het plan:

Vraag: *Wanneer wordt het ontwerp uitgewerkt en wie doet dat?*

Antwoord: *De ontwikkelcombinatie Winters Vrolijk Leven zorgt voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Het ontwerp moet nog landschappelijk en civieltechnisch worden uitgewerkt. De ontwikkeling en realisatie van de zorgappartementen wordt geleid door Jan Romme.*

6. Wonen met zorg:

Vraag: *Zijn er regels over wie in de zorgappartementen mag komen wonen?*

Antwoord: *De focus ligt op senioren, maar het hebben van een zorgindicatie is niet verplicht. Er zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt over de doelgroep.*

Andere belangrijke punten die aan bod kwamen:

7. Mix van zorgbehoeften in zorgappartementen:

- De helft van de 24 appartementen is bedoeld voor mensen met een zorgbehoefte. De andere helft kan worden gevuld met ouderen die mogelijk in de toekomst zorg nodig hebben. Er zal een e-mailadres worden opgezet om geïnteresseerden op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

8. Huurwoningen:

- De appartementen blijven huurwoningen, en worden geen koopwoningen.

9. Vastleggen van bestemmingsplan:

- De zorgwoningen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Er zullen afspraken worden gemaakt om te voorkomen dat de functie van huur naar koop verandert. Het plan is uitgebreid met meer woningen en zorgappartementen.



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Verslag bijeenkomst Direct omwonenden

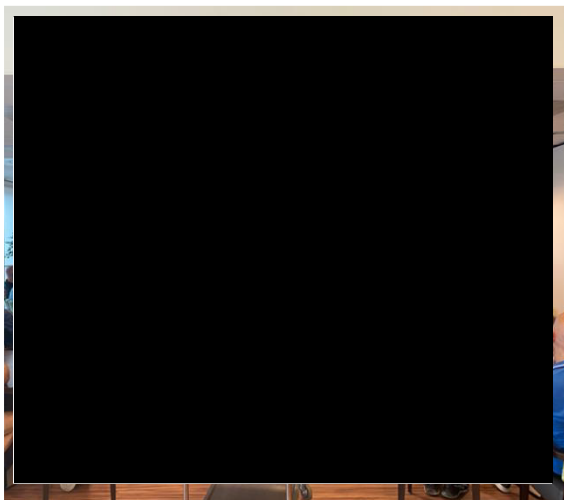
20 juni 2023

19:00 uur – 20:00 uur

Aanwezigen: 40 direct omwonenden

De Nieuwe Erven wordt een wijk waar alle generaties kunnen wonen en recreëren. Met een toegankelijke en open uitstraling. Er komen 48 koopwoningen en circa 22 woonzorgappartementen, verdeeld over twee plekken aan de Veenstraat. Aan de oostkant 31 woningen in een hof en ca. 22 woonzorgappartementen. Aan de westkant 17 woningen. De woningen zijn ideaal voor starters en er zijn volop doorgroeimogelijkheden.

Vrolijk Leven wil graag de directe buurtbewoners op de hoogte houden van de plannen voor de nieuwe huizen in Molenschot. Tijdens de bijeenkomst op 20 juni hebben we de buurtbewoners uitleg gegeven over de opzet van het plan voor de nieuwe woningen, de planning en het proces, en hoe we het bestemmingsplan voor de nieuwe huizen gaan uitwerken. U vindt de presentatie van de bijeenkomst in de bijlage.



In augustus gaat het voorontwerp ter controle naar de gemeente. In september 2023 kan dan naar verwachting het bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Vanaf dat moment is er zes weken de tijd om een zienswijze in te dienen. De eventuele reacties die daarna binnen gaan komen, die zullen wij met onze bestemmingsplanadviseur verder verwerken. Als alles volgens planning verloopt dan zou het bestemmingsplan in december ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Tijdens de avond sprak Geert Loevendie, ontwikkelmanager bij Vrolijk Leven over de nieuwe woningen. Ook sprak hij over de nieuwe verbindingszone die via de westkant en het Blokske naar Molenschot leidt. Dit biedt een rustigere en veiligere route in vergelijking met het oversteken van de Veenstraat te voet, of met de fiets. Daarnaast gaf Jan Graven een toelichting op over de nieuwe appartementen voor senioren.

De presentatie werd afgesloten met een toelichting op de verwachte doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure.

Tijdens de avond werden veel vragen gesteld en zorgen geuit over de plaatsing van de nieuwe woningen en de privacy van de huidige bewoners.



De belangrijkste thema's en vragen besproken tijdens de bijeenkomst van 20 juni:

1. Verkavelingsplan en ontwikkelingsvisie:

Vraag: *Is het gepresenteerde plan een schets?*

Antwoord: *Het is een verkavelingsplan gemaakt op basis van de ontwikkelingsvisie.*

- Het plan is gericht op de ontwikkeling van het gebied en het invullen van het woningprogramma.
- De westkant van het gebied heeft de opzet van een boerenerf, terwijl de oostkant meer een dorps karakter heeft dat past bij Molenschot.
- Een belangrijk aspect van het plan is de verbindingzone, die ervoor zorgt dat fietsers niet via de Veenstraat naar Molenschot hoeven te gaan.

2. Parkeerplaatsen:

Vraag: *Zijn de parkeerplaatsen een vast gegeven?*

Antwoord: *Het plan is aangepast na een enquête via de website Wonen in Molenschot.*

- De enquête heeft geholpen bij het bepalen van de woonbehoefte en heeft geleid tot wijzigingen in het plan.

3. Zicht op het geheel:

Vraag: *Is er een overzicht van het hele plan? Hoe breed is de strook die tegen de woningen aanloopt?*

Antwoord: *Dit overzicht is niet in deze presentatie aanwezig, maar de strook richting de Annastraat achter de woningen aan Wethouder Boemaarsstraat loopt is ongeveer tien meter breed.*

Vraag: *Er zijn paaltjes geplaatst achter mijn woning. Komt het pad direct achter de tuinen te liggen?*

Antwoord: *De paaltjes die daar geplaatst zijn geven de grens aan, de positie van het pad is indicatief maar grenst niet direct aan de achtertuinten.*

4. Groenstrook en privacy

Vraag: *Waarom is er geen groenstrook gepland tussen de huizen en de aangrenzende tuinen? Ik heb nu minder privacy.*

Antwoord: *In het stedenbouwkundig ontwerp is een afweging gemaakt tussen de positie van de woningen en de straten. De voorgestelde opzet is wat betreft de ontwikkelcombinatie en gemeente de beste inpassing.*

- Aan de zuidzijde van het oostelijke plandeel is gekozen voor kavels die met tuinen grenzen aan de bestaande woningen aan de Wethouder Boemaarsstraat. Bewoners hebben vragen over het verlies van het uitzicht en de beperking van de achteruitgang van de bestaande tuinen.
- Vrolijk Leven begrijpt de zorgen van de huidige omwonenden. We willen daarom graag in gesprek gaan met de groep omwonenden die dit betreft



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

en hier zorgen over heeft. Behoort u tot deze groep? Stuur dan een e-mail naar vlo@vrolijklev.nl

- Er zal door de ontwikkelcombinatie een overleg worden georganiseerd met betreffende bewoners.

5. Appartementencomplex:

Vraag: *Komen er koopwoningen?*

Antwoord: *De appartementen zijn alleen voor huur en er zijn afspraken gemaakt met de gemeente over het woningprogramma.*

- De appartementen zijn verdeeld in grootte en prijsklasse waaronder ook betaalbare huur, waarbij ook huurtoeslagmogelijk is.
- Er komen geen koopappartementen.

6. Presentatie seniorenwoningen

Vraag: *Is het mogelijk om van deze presentatie een mail te krijgen over de seniorwoningen?*

Antwoord: *Ja, dat is mogelijk, de presentatie zal worden gedeeld. Het is belangrijk om te benadrukken dat de beelden uit deze presentatie om het eerste model gaan. De daadwerkelijke woningen kunnen er anders uit zien.*

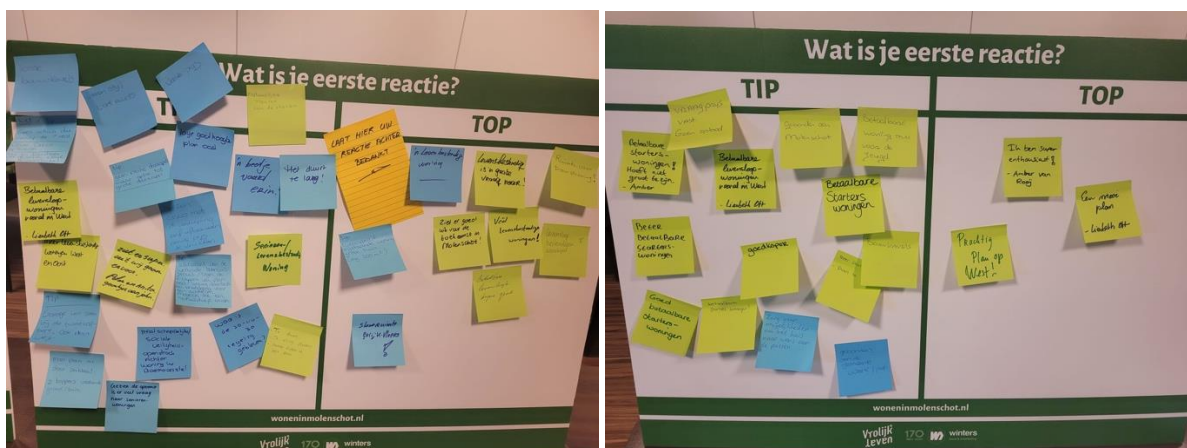
Verslag buurt brede inloopbijeenkomst 13 juli 2023

Tijd: 17:00 – 20:00 uur

Aanwezigen: ongeveer 120 personen (uit Molenschot en directe omgeving)

Op donderdagavond 13 juli vond een inloopbijeenkomst plaats in MFA De Molenwiek. Deze bijeenkomst was voor de gehele buurt, alle geïnteresseerden waren welkom. Het was een inloopavond, dus van tevoren aanmelden was niet nodig.

Tijdens de avond werden de bezoekers geïnformeerd over het plan en het proces van het bestemmingsplan. De opzet was een informatiemarkt met informatiepanelen over o.a. het plan en de verkaveling, sfeerimpressies, planning en proces. Bewoners konden de informatie bekijken en het team van Winters, Vrolijk Leven en Jan Romme waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Achterin de zaal stonden twee panelen waarop men met een post-it een reactie kon achterlaten over de plannen (een tip en/of top).



De belangstelling vanuit de buurt was groot. Er waren zo'n 120 aanwezigen die nieuwsgierig waren naar de plannen. Kenmerkend was dat er veel senioren (boven de 60) en jongeren (eind 20, begin 30) aanwezig waren. Het merendeel van de bezoekers waren woningzoekenden, die graag willen verhuizen naar een senioren- of starterswoning en graag in Molenschot willen blijven.

Er is een duidelijke rode lijn zichtbaar in de reacties van de bezoekers:

- Er is veel **behoefte aan nieuwe woningen**. Er is **doorstroom** nodig in het dorp om ruimte te maken voor jongere generaties. Een veel gestelde vraag was of Molenschotters voorrang krijgen op de woningen (en hoe gaat de toewijzing van de woningen; via loting?).
- Jongeren hebben behoefte aan **betaalbare** starterswoningen (onder de 3 a 4 ton)
- Senioren hebben behoefte aan **levensloopbestendige** woningen (maar liefst wel op begaande grond, gestapeld heeft niet de voorkeur).

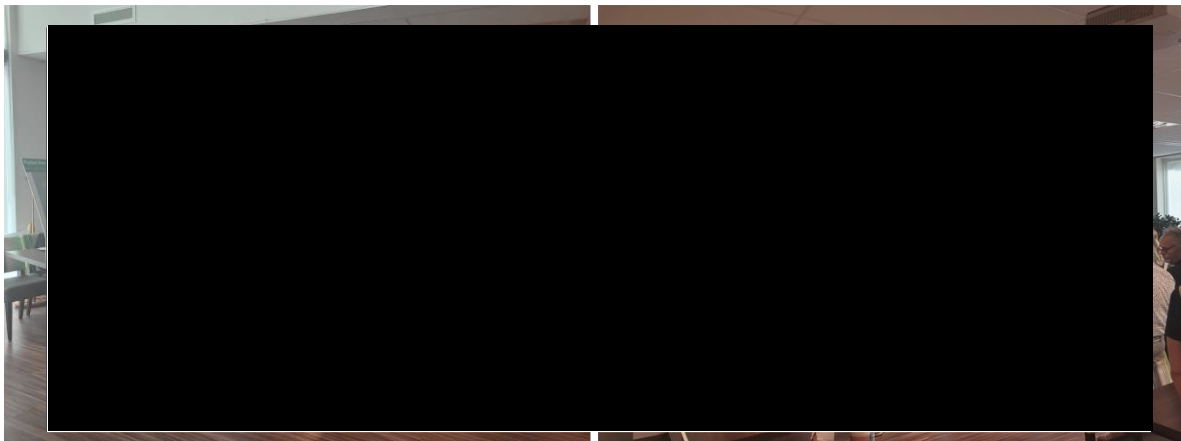


- De plannen moeten qua uitstraling passen binnen het **dorpskarakter** (bezoekers hebben geturfd welke referentiebeelden zij het mooist vonden).
- De aanlooptijd duurt te lang: '9 jaar geleden werden de eerste plannen getoond, nog steeds niks gebouwd'. Er is behoefte aan een **duidelijk tijdspad**, wanneer gaat wat gebeuren? ('gaan we hier op wachten of zoeken we een woning buiten Molenschot?')
- Mensen **denken graag mee** over de invulling van nieuwe woningen. Er zijn duidelijke **wensen** over prijs, indeling, uitstraling, etc.

Over het algemeen waren de bezoekers erg te spreken over de plannen, op een paar direct omwonenden na, die zich zorgen maken over wat de plannen betekenen voor hun leefomgeving.

- Bewoners van woningen aan de Oostkant raken hun vrije uitzicht kwijt
- Bewoners van woningen bij een te plaatsen speeltuin zijn bang dat deze voor overlast gaat zorgen; 'er zijn al zoveel speeltuinen in Molenschot en zo weinig kinderen'
- Bewoners langs het nieuwe pad maken zich zorgen dat ze op een druk kruispunt komen te wonen en er veel fietsverkeer langs hun woning zal komen ('kan het pad niet verder van de woningen af geplaatst worden?' en 'we zijn bang dat onze auto beschadigd raakt doordat het zo vlak langs de oprit gaat')

Vrolijk Leven begrijpt de zorgen van de huidige omwonenden en willen daarom graag in gesprek gaan met de groep omwonenden die dit betreft. Deze bewoners kunnen een e-mail sturen naar vlo@vrolijklev.nl





Reactie van enkele omwonenden Blokske

Vanuit Blokske is een gezamenlijke reactie van 4 bewoners ontvangen over het verbindingspad en de speelplek langs dat pad. Deze omwonenden hebben ook individueel gereageerd. Dat betreft grotendeels een herhaling van de voornoemde aspecten welke hieronder vanuit de gezamenlijke reactie zijn aangehaald en beantwoord. Aanvullende vragen zijn tot slot separaat opgenomen.

Gezamenlijke reactie van omwonenden:

In jullie plannen is een fiets/wandelpad gesitueerd tussen Blokske en st. Annastraat. Zoals jullie weten bestaat Blokske uit 2 erven, dit is ook te lezen in het beeldkwaliteitsplan wat onderdeel is van het vigerende bestemmingsplan van Blokske. De definitie van een erf is: een straat of plein(tje) waarbij de nadruk zeer sterk ligt op de verblijfsfunctie: wonen, spelen, wandelen. Doorgaand verkeer is op een erf niet mogelijk. Het Blokske bestaat uit 2 losstaande erven en doorgaand verkeer is hier niet mogelijk. Dit is ook te zien aan de infrastructurele aanvulling aangezien er alleen een "calamiteitenpad" in de vorm van grasbetontegels tussen de 2 erven ligt en dit NIET als doorgaande weg gebruikt mag worden. Het fiets/wandelpad gaat zorgen voor veel meer verkeersbewegingen door doorgaand fiets en brommerverkeer waardoor dit ten kosten gaat van de functie van het erf. Dit gaat leiden tot onveilige situaties en we verwachten hier overlast van en dat het ten koste gaat van onze privacy. In jullie plannen wordt de fietser en voetganger een andere mogelijkheid geboden om de Veenstraat te ontlopen echter lost dit niet de bron van het probleem op dit is namelijk de verkeersproblematiek van de Veenstraat. Er zullen nog steeds mensen wandelen ivm de ingang van het boomkikkerpad, fietsen vanwege de doorgaande fietsroute, er zal nog steeds hard gereden worden en er zal nog steeds geen voorrang gegeven worden omdat het niet duidelijk is. Dit zal alleen meer onduidelijker worden aangezien er nog meer straten op uit gaan komen door de nieuwe plannen. De plannen die nu gepresenteerd worden is een hele mooie kans om ook deze verkeersproblematiek in de Veenstraat aan te pakken. Mede omdat de "oude" bomen in de Veenstraat niet allemaal even gezond zijn en bij de informatiebijeenkomst die hier in 2019 over is geweest ons verteld is dat op termijn alle "oude" bomen zullen verdwijnen en dat er nu alleen levensverlengende maatregelen toegepast zijn. Zoals gezegd voelt het fiets wandelpad als een pleister plakken ipv de bron van het probleem aan te pakken en dat is toch echt de verkeerssituatie in de Veenstraat. De plannen die nu gepresenteerd worden is een hele mooi kans om de Veenstraat veiliger te maken. Bijvoorbeeld dmv de troiters door te trekken, verkeer remmende maatregelen toe te passen zonder dat het mooie straatbeeld van de Veenstraat aangetast wordt. Hier zijn genoeg mogelijkheden voor om dit op een goede manier te doen.

Verder gaat het fiets wandelpad nu recht door de Waadi heen. De Waadi zorgt ervoor dat we droge voeten blijven houden bij extreme weersomstandigheden aangezien het water van de afvoer van de hemelwaterafvoeren moet infiltreren in het gebied. Deze Waadi is er niet voor niets in de tijd dat wij hier wonen is deze 2x ondergelopen vanwege extreme regenval in een kort tijdsbestek. Het kan niet zo zijn dat het fiets/wandelpad deze waterbuffer weg gaat nemen en de bewoners uit het Blokske meer risico gaan lopen op natte voeten.

Vraag over verbindingspad

"Onze zienswijze is daarom: Wanneer de Veenstraat wordt aangepakt is er GEEN verbindingspad nodig tussen Blokske en St. Annastraat. De 2 erven in het Blokske en de Waadi blijven intact waardoor de impact van het plan minimaal is op het Blokske."

Antwoord Ontwikkelcombinatie: Met betrekking tot opmerkingen ten aanzien van de Veenstraat geldt dat dit de gebiedsontwikkeling overstijgt. In het kader van de zienswijze-procedure zal deze vraag door de gemeente worden beantwoord.

Vraag over speelplek

"Mocht dit verbindingspad in het bestemmingsplan gesitueerd blijven maken wij ons ernstige zorgen over de gesitueerde speeltuin. Er is namelijk geen sociale controle omdat het uit het "zicht" is. Ook hier verwachten we overlast van te krijgen en dat dit ten kosten gaat van onze privacy. We vragen ons af of dit niet teveel van het goede is. Er is namelijk reeds een speeltuintje in het Blokske en in de nieuwe wijk zag ik er ook 1 gesitueerd staan, ook in de Boterbloem is al een speeltuintje. Waarom wordt deze speeltuin niet aan de andere kant (westzijde) gesitueerd? dan heeft elk "wijkje" een speeltuin."

Antwoord Ontwikkelcombinatie: Wij hebben kennisgenomen van jullie opmerkingen ten aanzien van de bestaande wadi en de speelplek. Uiteraard zullen bestaande voorzieningen moeten blijven functioneren. Ook voor het nieuwe plan zullen infiltratievoorzieningen worden aangelegd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het plan civieltechnisch worden uitgewerkt. We kunnen ook dan pas concreet terugkomen op de uitwerking van dat ontwerp. We zullen de omwonenden uit het Blokske en de Wethouder Boemaarsstraat daarover te zijner tijd informeren, zodat jullie kunnen reageren op de aansluiting van het pad op het Blokske.



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Aanvullende individuele vragen van omwonenden:

"We willen graag onze tuinen vergroten"

Antwoord Ontwikkelcombinatie: Naar aanleiding van de vraag om de achtertuin te vergroten wordt gemeld dat de betreffende grondeigenaren hebben aangegeven de grond, gelegen achter de tuinen, niet te willen verkopen.

"We willen graag meedenken over de aansluiting van het fietspad op het Blokske ivm inritsituatie"

Antwoord Ontwikkelcombinatie: Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het plan civieltechnisch verder worden uitgewerkt. We kunnen ook dan pas concreet terugkomen op de uitwerking van dat ontwerp. We zullen de omwonenden uit het Blokske en de Wethouder Boemaarsstraat daarover te zijner tijd informeren, zodat omwonenden kunnen reageren op de aansluiting van het pad op Blokske.



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Reactie van enkele omwonenden Wethouder Boemaarsstraat

Vanuit de Wethouder Boemaarsstraat is een gezamenlijke reactie van 7 bewoners ontvangen op het participatieverslag. Hieronder wordt de tekst uit de email d.d. 2-8-23 weergegeven.

Gezamenlijke reactie van omwonenden:

"Om maar gelijk met de deur in huis te vallen zijn wij niet akkoord met de inhoud van het verslag. Dit om de volgende redenen: In het verslag staat het volgende opgenomen: 'Over het algemeen waren de bezoekers erg te spreken over de plannen, op een paar direct omwonenden na, die zich zorgen maken over wat de plannen betekenen voor hun leefomgeving.' Wij hebben in onze brief aangegeven dat wij positief zijn tegenover de woningbouw. Vanuit ons gezien is deze opmerking niet juist, al weten wij niet wat andere direct omwonenden hebben gereageerd.

Antwoord Ontwikkelcombinatie: In het verslag is een samenvatting opgenomen van de verkregen reacties tijdens de bijeenkomsten. Niet iedere individuele reactie is woordelijk genoteerd en opgenomen in het verslag. De direct omwonenden betreffen in dit kader niet alleen de Wethouder Boemaarsstraat. Het is fijn om te vernemen dat deze 7 omwonenden behoren tot de groep die positief is over de woningbouwplannen. Dit vormt geen aanleiding om het participatieverslag aan te passen aangezien er meerdere direct omwonenden zijn zoals de schrijvers zelf ook aangeven.

Vervolg reactie van omwonenden:

In het verslag staat het volgende opgenomen: 'bewoners van de oostkant raken hun vrije uitzicht kwijt' en 'bewoners langs het nieuwe pad maken zich zorgen dat ze op een druk kruispunt komen te wonen en er veel fietsverkeer langs hun woning zal komen'. Wij hebben onze reactie verwoord middels een brief die bestond uit twee pagina's. Bovenstaande is te summier omschreven en dekt de lading van onze reactie niet.

Antwoord Ontwikkelcombinatie: De aangehaalde tekst gaat over het pad dat het Blokske met de kern van Molenschot verbindt. Gezien de ligging van de kavels van de 7 omwonenden is het voorstelbaar dat men zich hierin niet herkent. In het verslag is een samenvatting opgenomen van de verkregen reacties tijdens de bijeenkomsten. Niet iedere individuele reactie is woordelijk genoteerd en opgenomen in het verslag. Om die reden is het dan ook niet passend om de betreffende brief van deze omwonenden in het verslag te verwerken. Uiteraard bestaat er geen bezwaar tegen om deze correspondentie als bijlage toe te voegen aan het verslag. Om de vragen van de omwonenden te bespreken heeft de ontwikkelcombinatie de omwonenden uitgenodigd voor een gesprek. Over de inhoud van de brief heeft op 31-8-23 een gesprek plaatsgevonden met omwonenden. Voor de gedetailleerde inhoudelijke reactie op uw brief wordt verwezen naar het verslag van het overleg op 31-8-23 welke tevens als bijlage wordt toegevoegd.

Vervolg reactie van omwonenden:

Daarnaast dient, volgens de richtlijnen van de gemeente op pagina 4 (hiervoor verwijs ik u naar de bijlage), de inhoud van de vragen, reacties en opmerkingen opgenomen te worden in het verslag, aangevuld met wat de ontwikkelaar ermee heeft gedaan en of het plan hierop is aangepast. Dit ontbreekt vooralsnog in het verslag.

Graag zien wij dat de punten uit onze reactie worden vermeld in het verslag, aangevuld met de daarbij behorende reactie vanuit de ontwikkelaar. Hierbij zijn wij van mening dat wij opmerkingen hebben gemaakt die juist in het verslag beantwoord dienen te worden en niet pas behandeld hoeven te worden tijdens het gesprek met de bewoners uit de Wethouder Boemaarsstraat en de ontwikkelaar. Daarnaast zien wij graag dat onze brief met daarin onze reactie (al dan niet geanonimiseerd) wordt toegevoegd als bijlage aan het verslag.

Antwoord Ontwikkelcombinatie: Door onderhavige bijlage toe te voegen aan het participatieverslag wordt invulling gegeven aan deze vraag van deze omwonenden.

Vervolg reactie van omwonenden:

De tips en tips die zijn gegeven door mensen tijdens de informatiebijeenkomst zijn niet leesbaar opgenomen in het verslag. Hierdoor is het niet goed zichtbaar wat er wordt gereageerd. Daarbij ontbreekt ook hier de reactie vanuit de ontwikkelaar, waar nodig.

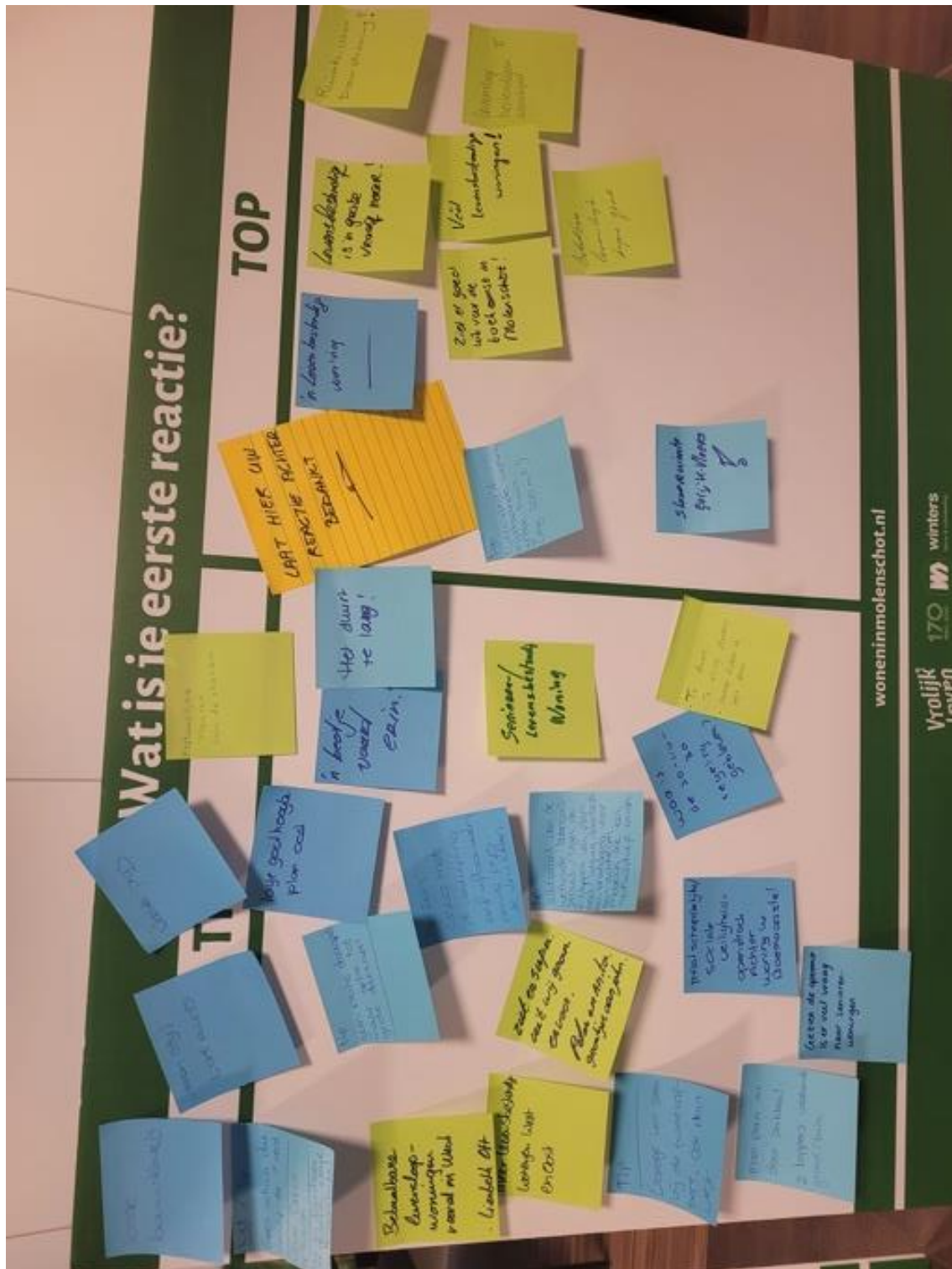
Antwoord Ontwikkelcombinatie: Samengevat is de algemene respons: aanbod betaalbare (starters)woningen, aanbod van seniorenwoningen en snelheid in de planontwikkeling. Een meer uitgebreidere beschrijving is



winters
bouw & ontwikkeling

**Vrolijk
Leven**

opgenomen in het verslag van de buurt brede inloopbijeenkomst. De foto's van de panelen met tips en tops zijn in deze bijlage nogmaals opgenomen voor een betere leesbaarheid. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering is in het schrijven d.d. 14-12-23 een reactie gegeven. In het najaar '23 heeft de Ontwikkelcombinatie overleg gevoerd met de gemeente over gewijzigd overheidsbeleid. Als gevolg daarvan is de woningbouwprogrammering gewijzigd. Het aantal starterswoningen is verhoogd en er wordt meer ingezet op levensloopbestendige woningen. De aanpassing van het woningbouwprogramma sluit aan bij de vraagstelling van de omwonenden.



Wat is je eerste reactie?

TIP

TOP

Woningbouw
vrij
Gaan op
aanbod

Behaaltbare
starters-
woningen
Hoeft niet
gruut te zijn.
- Amber

Behaaltbare
levensloop-
woningen
vooral in Veld
- Liekele Ott

Geen idee van
Molenschot

Behaaltbare
levensloop-
woningen
vooral in Veld
- Liekele Ott

Behaaltbare
starters-
woningen

Behaaltbare
levensloop-
woningen
vooral in Veld
- Liekele Ott

Heere
Behaaltbare
starters-
woningen

Behaaltbare
levensloop-
woningen
vooral in Veld
- Liekele Ott

Behaaltbare
starters-
woningen

Behaaltbare
levensloop-
woningen
vooral in Veld
- Liekele Ott

Prachtig
Plan op
West

In een super
enthusiast
- Amber van
Rooy

Ben meer
plan
- Liekele Ott

woneninmolenschot.nl

Vrolijk
Leven

170 winters



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Bijlage

Breda, 14 december 2023

Geachte heer/mevrouw,

Beste omwonenden,

Op 26 juli hebben een aantal bewoners uit de Wethouder Boemaarsstraat een gezamenlijke reactie gestuurd aan de Ontwikkelcombinatie Winters Vrolijk Leven, naar aanleiding van de planpresentatie op 13 juli 2023. In de brief zijn een aantal vragen opgenomen. Op 31 augustus 2023 zijn deze vragen met de aanwezige omwonenden besproken en verwerkt in onderstaand verslag. Naast de aanwezige briefschrijvers zijn bij dit overleg ook aanwezig geweest de bewoners van Veenstraat 'xx' en Wethouder Boemaarsstraat 'xx'.

In september is bekend geworden dat vanwege gewijzigd overheidsbeleid aanpassingen in het programma moeten worden gemaakt. Dit heeft ertoe geleid dat de reactie op het overleg van 31 augustus is vertraagd en er inhoudelijk wijzigingen van toepassing zijn welke zijn verwerkt in het bestemmingsplan dat binnenkort ter visie wordt gelegd. Hieronder treft u een samenvatting van het gesprek op 31 augustus.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

VERSLAG

Omwonenden wijzen op een grotere behoefte aan starters- en seniorenwoningen. De woningbouwprogrammering is herzien naar aanleiding van het SRBT-beleid. Het aantal starterswoningen is daardoor verhoogd en wordt ook meer ingezet op levensloopbestendige woningen. Voor de inpassing hiervan, onder andere binnen de verkaveling van de twee-onder-een-kapwoningen in het oostelijke plandeel, zal levensloopbestendig wonen nader worden uitgewerkt op basis van de regels van het opgestelde bestemmingsplan. De aanpassing van het woningbouwprogramma sluit aan bij de vraagstelling van de omwonenden.

De verkaveling is tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente. Door de woningen "rug-aan-rug" te schakelen met de achtertuinen aan de Wethouder Boemaarsstraat ontstaat een betere stedenbouwkundige structuur aansluitend op de bestaande bebouwing. Daarnaast is de structuur van het nieuwe plan vergelijkbaar met die van 't Blokske. Een extra groenstrook tussen achtertuinen biedt geen ruimtelijke kwaliteit en verstoort een goede verkaveling van de resterende gronden.

Naar aanleiding van deze vraag is gesproken over hoe wordt omgegaan met de erfafscheiding tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuwbouw. De Ontwikkelcombinatie zal, als onderdeel van de nieuw te bouwen woningen, een erfafscheiding plaatsen op de achtergrens van de bouwkavels. De Ontwikkelcombinatie zal de direct omwonenden van de aangrenzende percelen te zijner tijd informeren over de materialisatie van de afscheiding. Een en ander zal worden afgestemd op het hoogtepian in het civieltechnische ontwerp en de ontwerpen van de nieuwe woningen. Op basis daarvan kunnen omwonenden dan besluiten wat zij met hun bestaande erfafscheiding willen. De Ontwikkelcombinatie zal geen aanpassingen uitvoeren aan de bestaande erfafscheidingen en/of gebouwen. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal er een opname plaats vinden. Tijdens de bouwfase zal het bouwterrein met hekken worden afgezet. Waar nodig zullen doeken worden opgenomen voor de privacy in de achtertuinen van de omwonenden.

Het stedenbouwkundige ontwerp dient nog te worden uitgewerkt in een technisch uitvoeringsontwerp. Het pad aan de oostzijde van het plan is voor voetgangers en fietsers, geen autoverkeer. De technische uitwerking wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan, dat is daarvoor niet bedoeld. De Ontwikkelcombinatie zal de betreffende bewoners te zijner tijd informeren over de uitwerking van het (technische) ontwerp. Het plan Nieuwe Erven is ruim opgezet met veel groen in de openbare ruimte, wat hittestress tegengaat. Ter voorkoming hiervan kunnen (toekomstige) bewoners daar zelf ook rekening mee houden bij de tuinaanleg. De opvang van hemelwater is nog niet exact bepaald maar dat zal naar verwachting voornamelijk geschieden door afvoer naar wadi's en/of sloten. Een en ander wordt technisch uitgewerkt. Dat geldt ook voor de peilhoogtes.

Voor het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. De ontsluiting van de nieuwe woningen gaat via de Veenstraat. Het verkeersonderzoek gaat uit van 75% afwikkeling van het verkeer via het noorden van de Veenstraat en 25% via de zuidkant.



winters
bouw & ontwikkeling

Vrolijk
Leven

Reactie per email d.d. 26-7-2023

Molenschot omgevingsdialoog reactie wethouder boemaarsstraat

Middels dit schrijven willen wij, als bewoners van de Wethouder Boemaarsstraat, graag onze reactie geven op de voorgenomen bouwplannen aan de Veenstraat te Molenschot.

Op donderdag 13 juli jl. heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst. Als direct omwonenden zijn wij hiervoor schriftelijk uitgenodigd. Tijdens de informatiebijeenkomst konden de participanten tips en tops achterlaten op een 'geeltje'. Aangezien wij als direct omwonenden een uitgebreidere reactie willen geven en er geen reactieformulier aanwezig was, maken wij via deze brief onze reactie kenbaar.

Allereerst willen we graag aangeven dat wij positief zijn over het feit dat er woningen worden gebouwd in Molenschot. Daar is namelijk veel behoefte naar, zo bleek ook uit de opkomst tijdens de informatiebijeenkomst. Wij hopen hierom dat er gebouwd wordt voor de Molenschotters. Het is nu nog niet aan de orde, maar wellicht kan er bij de toewijzing van de nieuwbouwwoningen eerst worden toegewezen aan mensen uit Molenschot, daarna aan mensen uit de gemeente Gilze Rijen en vervolgens pas aan mensen buiten de gemeente.

Ook met de invulling van de verkaveling hopen wij dat er goed wordt gekeken naar de vraag vanuit het dorp. Zo bleek uit de opkomst dat er enerzijds veel vraag is naar betaalbare starterswoningen en anderzijds naar levensloopbestendige woningen. Nu zijn er slechts zes starterswoningen ingetekend en enkele levensloopbestendige woningen. Wij zouden graag meer van dit type woningen zien ten behoeve van de doorstroom en de vraag vanuit het dorp naar dit type woningen.

Om verder inhoudelijk in te gaan op de verkaveling willen wij graag aangeven dat wij blij zijn dat er op de percelen die grenzen aan onze achtertuinen twee-onder-één-kapwoningen zijn gesitueerd. Dit vinden wij positief omdat, ten opzichte van rijwoningen, dit een minder massief blok vormt. Daarbij zijn de percelen ruimer opgezet waardoor het totaal aantal mensen die wij vanaf onze achtertuinen kunnen horen minder is.

In de huidige situatie hebben wij via de achtertuin een vrij uitzicht over de akkervelden. In de toekomstige situatie sluit de achtertuin van de nieuwbouwwoningen direct aan op onze achtertuinen. Dit is voor ons een grote verandering. Wij zouden hierom willen voorstellen om de twee-onder-één-kapwoningen uit te voeren als levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen beschikken over twee woonlagen ten opzichte van de traditionele twee-onder-één-kapwoning met drie woonlagen. Wij zien dit graag gewaarborgd in het bestemmingsplan door voor dit bouwblok een lagere bouw- en goothoogte op te nemen. Dit omdat hiermee de inijk in onze achtertuinen minimaal is en daarnaast vinden wij dit ook goed aansluiten op de vraag naar woningen zoals eerder benoemd.

Nog een positief punt van het plan is de ruimte voor groen: Aan de noordzijde is een groene buffer met 't Blokse, aan de oostzijde komt een groene verbinding met de Sint Annastraat en aan de westzijde staan de voor Molenschot kenmerkende grote eiken. Aan de zuidzijde, richting de Wethouder Boemaarsstraat, wordt direct aangesloten op de percelen van de bestaande woningen. Wij vroegen ons af waarom hier geen ruimte voor groen is gereserveerd? Wij zouden graag willen voorstellen om een groenstrook op te nemen tussen de percelen van de huidige bewoners aan de Wethouder Boemaarsstraat en die van de nieuwbouwwoningen.

In de groene verbinding met de Sint Annastraat is op de verkaveling een pad te zien. Dit pad kronkelt langs de achtertuinen van de woningen aan de Wethouder Boemaarsstraat. Door de Sint Annastraat komt veel verkeer en door de toevoeging van deze verbinding neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Om de mogelijke overlast van het aantal verkeersbewegingen te beperken zouden wij graag willen voorstellen om een minimaal aantal meters aan te houden tussen de achtertuinen van de woningen aan de Wethouder Boemaarsstraat en het pad. Dit aantal meters willen wij graag in overleg met de ontwikkelaar overeenkomen en vervolgens vastleggen door het op te nemen in het bestemmingsplan.

Tot slot hebben wij nog een aantal losse vragen:

1. Hoe wordt omgegaan met de hittestress?
2. Hoe wordt het hemelwater opgevangen?
3. Op welk peil worden de woningen gebouwd en wat wordt het peil van de tuinen?
4. Komt het bouwverkeer door de Wethouder Boemaarsstraat?
5. Is er rekening gehouden met het toenemende verkeer voor de Wethouder Boemaarsstraat?
6. Wordt er een nulmeting van onze woningen gemaakt?

Graag zien wij uw reactie tegemoet en ontvangen wij tevens graag het omgevingsdialoogverslag alvorens dit met de gemeente wordt gedeeld zodat wij hier ons akkoord op kunnen geven conform het stappenplan uit bijgevoegd document. Graag verwijst u hiervoor naar de bijlage.

Met vriendelijke groet,

*** vanwege privacy zijn persoonsgegevens weggelaten ***