

# **Verslag burgerparticipatie herontwikkeling Rootven 16-20 van 3 grondgebonden woningen naar 11 appartementen**

## **1. Inleiding**

Er zijn plannen om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Rootven 16-20 te Moergestel. De bestaande woningen Rootven 16 tot en met 20 zijn intussen ruim 80 jaar oud en bouwkundig in matige staat. Het plan is om deze panden te slopen en nieuwbouw te plegen in de vorm van een appartementengebouw waarin 11 appartementen in de huursfeer worden opgenomen.

Daarvoor is een principeverzoek ingediend en op dat plan is door de gemeente positief gereageerd. Het principeverzoek voor deze appartementen is onderdeel geweest van de beoordeling in het kader van het Integraal Afwegingskader Woningbouwinitiatieven. In de ranking die in oktober 2021 is gehouden, is dit plan samen met twee andere projecten in Moergestel geselecteerd. In die ranking heeft het plan punten gekregen omdat dit binnen enkele jaren gerealiseerd zou kunnen worden en daarmee kan voorzien in de acute behoeften op de woningmarkt.

Een snelle doorloop van de procedure om tot vergunningverlening te komen is daar een randvoorwaarde voor. Het realiseren van de appartementen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om zo snel mogelijk met het project te kunnen starten, kiest de initiatiefneemster ervoor om dit plan via een projectafwijkingbesluit te realiseren in plaats van eerst een nieuw bestemmingsplan te maken en later dan de bouwvergunning aan te vragen. In die procedure lopen deze activiteiten gelijktijdig.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het vereist dat een omgevingsdialoog wordt gehouden met de omwonenden, met als doel hen te informeren over de beoogde ontwikkelingen en standpunten en meningen op te halen.

Die omgevingsdialoog is uitgevoerd en dit document is een verslag van die dialoog tot dit moment.

## **2. De beoogde ontwikkeling**

Het initiatief omvat:

- Het slopen van de bestaande woningen Rootven 16-20;
- Het realiseren van een appartementengebouw voor 11 appartementen in de huursfeer.

## **3. Informatie en participatie**

Er is voor gekozen om de omwonenden te informeren over de voorgenomen plannen via het houden van een inloopbijeenkomst. Die bijeenkomst heeft plaatsgevonden op dinsdag 22 februari 2022 van 19.30 uur tot 21.00 uur in café De Brouwer, Rootven 11 te Moergestel.

De betrokkenen zijn uitgenodigd via een brief die tijdig bij de adressen in de omgeving is bezorgd (zie de uitnodiging in bijlage 1). In totaal betreft dat 25 adressen. Een overzicht van die adressen is opgenomen in het onderstaande plaatje, waar de adressen die een uitnodiging hebben ontvangen geel zijn gemarkeerd.



Figuur 1 lijst van uitgenodigde adressen

### 3.1. Inloopbijeenkomst

Tijdens de inloopbijeenkomst is aan de hand van de voorlopige ontwerptekeningen het initiatief één op één nader toegelicht aan belangstellenden. Daartoe waren aanwezig de initiatiefnemer de heer G. Denissen, de architect de heer C. Struycken en de heer R. Jonkers, juridisch adviseur bij Jonkers Advies te Veldhoven.

De inloopbijeenkomst is bezocht door ongeveer 20 belangstellenden.

### 3.2. Vragen en opmerkingen

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn de plannen door de bezoekers over het algemeen positief beoordeeld. De algemene indruk is dat dit plan er goed uitziet en een bijdrage levert aan de opwaardering van het Rootven. Tevens wordt positief gewaardeerd dat er gebouwd wordt voor starters en senioren binnen de kern Moergestel.

Aandacht van de belangstellenden was er vooral ook voor het parkeren en de wijze waarop dit wordt opgelost, omdat dit een druk stukje Rootven is. Aangegeven is dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein, achter de appartementen wordt opgelost. Per saldo levert dat een verlichting van de parkeersituatie, nu op dit moment (een aantal van) de bestaande woningen voor het parkeren aangewezen zijn op de openbare parkeerplaatsen langs het Rootven.

Tijdens de bijeenkomst zijn enkele concrete vragen gesteld c.q. opmerkingen gemaakt die hierna samengevat worden weergegeven:

1. De bewoners van Rootven 12a hebben aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van hun woning tijdens de bouw. Het Huysackerpad, waaraan hun pand is ontsloten is smal en bovendien doodlopend voor autoverkeer.

*Reactie vanuit de initiatiefneemster:*

*Dit is een terecht punt waar de aandacht voor wordt gevraagd. Hoewel dit niet rechtstreeks met het proces van vergunningverlening te maken heeft maar ziet op de uitvoering zullen, zodra de uitvoering start, nadere afspraken moeten worden gemaakt met de gemeente en omwonenden zodat de beide panden Rootven 12a en 14, te allen tijde bereikbaar zijn, vooral ook voor hulpdiensten.*

2. De bewoners van Rootven 14 is kritisch op het plan. Hij vreest onaanvaardbare vermindering van zonlicht en schaduwwerking door de nieuwbouw.  
Ook de bewoners van Rootven 12a zijn benieuwd naar het zonneplan per seizoen.

*Reactie vanuit initiatiefneemster:*

*Om een beeld te krijgen op de effecten van de nieuwbouw op zonlicht en schaduwwerking is nader onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek maakt deel uit van de aanvraag. Korthedshalve wordt voor de reactie verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag*

3. De bewoner van Huysackerpad 2 vraagt aandacht voor het parkeren en de verkeersveiligheid. Van de weg ernaartoe moet volgens die bewoner geen doorgaande weg worden gemaakt.

*Reactie vanuit de initiatiefneemster:*

*Op basis van de geldende parkeernormen zijn voor de nieuwe ontwikkeling 13 parkeerplaatsen nodig (1,1 parkeerplaats per appartement). Hoewel daarbij rekening mag worden gehouden met het feit dat de bestaande 3 woningen 5 parkeerplaatsen genereren, die formeel in mindering zouden mogen worden gebracht op dat getal van 13, wordt toch voorzien op eigen terrein in de totale parkeerbehoefte. Dus zonder rekening te houden met die aftrek, worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen achterterrein. Daarmee treedt er ook een verbetering op in de parkeersituatie op het Rootven.*

*De opmerking over de verkeersveiligheid richt zich op het Huysackerpad. Dat pad is thans in oostelijke richting voor autoverkeer doodlopend en die situatie wordt niet veranderd door dit plan.*

4. De bewoner van Rootven 17 vraagt aandacht voor het feit dat vroeger in het pand een molensteen, afkomstig van de molen in Moergestel, is verwerkt in de schouw. Hij weet niet of die nog aanwezig is maar zou graag willen dat die behouden wordt.

*Reactie namens de initiatiefneemster:*

*Bij de voorgenomen sloop van de woning, zal worden bekeken of de molensteen nog aanwezig is. Als dat het geval is zal worden gepoogd die te behouden en in overleg met betrokkenen een nieuwe bestemming te geven.*

### **3.3. Vervolgprocedure**

Voor het realiseren van de plannen is een afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk en natuurlijk ook een bouwvergunning. In het kader van die procedure worden allerlei onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek. Zodra de aanvraag is ingediend zijn

die stukken ook openbaar.

Nadat de aanvraag is beoordeeld wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd, waartegen dan binnen een termijn van 6 weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beoordeeld en leiden al dan niet tot aanpassing van het plan. Vervolgens wordt er een beslissing genomen op de aanvraag. Daarna wordt het vastgestelde besluit opnieuw ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend eventueel beroep instellen. Deze procedure zal de komende maanden worden opgestart. Gestreefd wordt naar een verlening van de vergunning net na de zomer van 2022.

Daarna zullen in een nog nader te bepalen fasering de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Veldhoven, 3 mei 2022

Jonkers Advies,  
Adviseurs in Omgevingsrecht,  
M.A.M. Jonkers

Aan de bewoners/gebruikers  
van dit pand

Moergestel, 11 februari 2022

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst

Mevrouw, mijnheer,

Zoals u wellicht al via de pers heeft vernomen, hebben wij plannen gemaakt voor de herontwikkeling van de locatie waar nu de woningen Rootven 16 tot en met 20 staan.

Na een intensief proces met de gemeente Oisterwijk zijn we nu zo ver dat we die plannen kunnen delen met de buurt. De gemeente hecht er aan dat bij dergelijke projecten de omgeving wordt betrokken bij die plannen, door middel van het houden van een zogenaamd omgevingsdialoog.

Daarom nodigen wij u graag uit voor een informatiebijeenkomst die gehouden wordt op dinsdag 22 februari 2022 in café-restaurant De Brouwer, Rootven 11 te Moergestel. Om het voor iedereen zo gemakkelijk mogelijk te maken hebben we ervoor gekozen om een inloopbijeenkomst te organiseren. U bent op die dag welkom tussen 19.30 uur en 21.00 uur. Binnen die tijd kunt u vrij inlopen. De koffie staat dan klaar.

Op die avond zullen de plannen worden gepresenteerd en kunt u vragen stellen en opmerkingen maken. Er zullen enkele deskundigen aanwezig zijn die intensief bij de voorbereiding van de plannen zijn betrokken en uw vragen zullen proberen te beantwoorden.

Wij hopen dat u aanwezig kunt zijn

Met vriendelijke groet

Geert Denissen

Eigenaar Rootven 16-20, Moergestel.