

Participatieverslag

Ontwikkeling Helianthus park

Sprundel

Versie 30 september 2024
Openbaar verslag



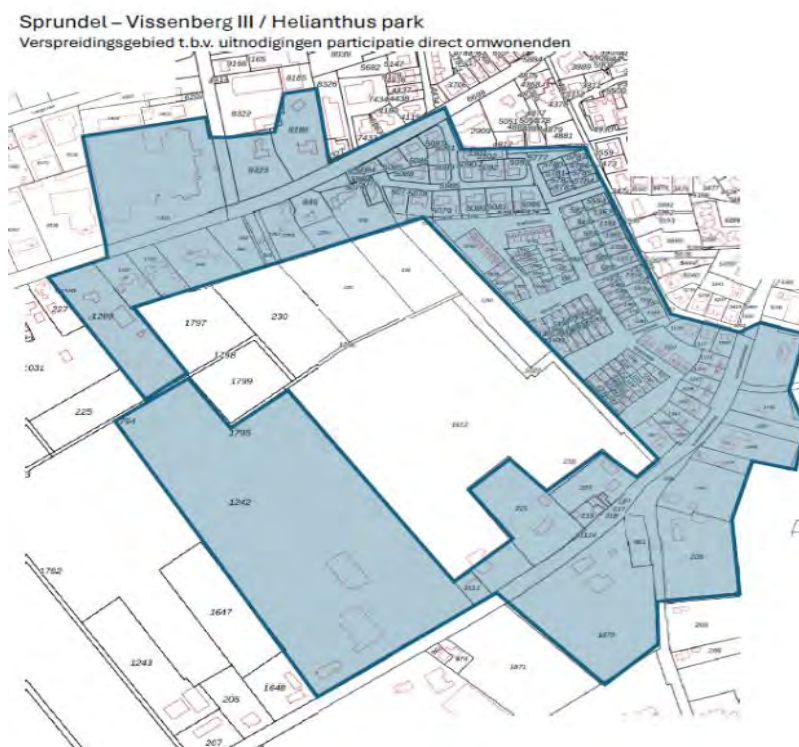
1) Inleiding

In dit verslag leest u over het participatie- en communicatietraject dat heeft plaatsgevonden in mei 2024 voor de ontwikkeling van de nieuwe dorpswijk gelegen tussen de Rucphensbaan en de Voreneindseweg in Sprundel. Dit verslag beschrijft, de inbreng van de belanghebbenden en wat ermee wordt gedaan.

2) Verslag opgehaalde informatie

Naar aanleiding van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk met de werktitel Helianthuspark is de dialoog opgestart in de omgeving en met de diverse stakeholders over de opzet van de wijk.

Op 7 mei is een inloopavond georganiseerd, waarvoor de direct omwonenden (zie figuur 1 bezorgingsgebied), bedrijven, Dorpswerk Sprundel, Wijkvereniging 't Brouwersnest, het wijkenoverleg Sprundel, Thuisvester, de gemeente en natuurwerkgroep Rucphen zijn uitgenodigd. De inloopbijeenkomst is goed bezocht. De opkomst lag tussen de 100 en 150 personen.



Figuur 1 Bezorgingsgebied

Aan de hand van een poster (zie figuur 2) met de opzet van de nieuwe wijk is tekst en uitleg gegeven over de nieuwe ontwikkeling. Tijdens de inloopavond is er mogelijkheid geweest om vragen te stellen over het plan aan de verschillende tafels. Ook is gevraagd of men een reactieformulier wilde invullen. Aangegeven kon worden wat men goed vond aan de opzet van de wijk en wat er beter kan aan het plan. Van deze mogelijkheid hebben ook 29 mensen gebruik gemaakt.



Figuur 2 Poster gebruikt op inloopavond

Na de inloopavond is de projectsite geopend www.somniumrealestate.nl/projecten/helianthuspark. Hier is ook de op de inloopavond gebruikte poster geplaatst.

Ook hier zijn nog een aantal reacties binnengekomen. In totaal zijn er 33 reacties binnen gekomen. In de bijlage zijn de reacties weergegeven per individu die we hebben opgehaald naar aanleiding van de inloopavond en hebben we aangegeven op welke wijze we ermee om gaan.

Na de reactietermijn heeft op 4 september nog een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging uit de omgeving Schutterijveld. Zij hebben nog de volgende wensen weggelegd:

- *Een knip leggen in de weg leggen zodat er minder geluidsoverlast is van verkeer en minder inkijk. Voor eventuele spelende kinderen wordt het dan ook veiliger.*
- *De sloot 1 a 2 meter te verleggen bij hun percelen zodat ze een goede erfafscheiding kunnen maken die niet het licht in de woning weg neemt.*

De rode draad die uit de reactieformulieren is te halen zijn de volgende:

Wat is goed aan het plan

- Veel groen
- Geen ontsluiting via de bestaande wijk
- Goed woonprogramma starters/senioren

Wat kan beter

- Senioren te ver van de dorpskern/voorzieningen
- Zorgen over privacy en/of uitzicht
- Zorgen over veilige ontsluiting aan de Vorensendseweg
- Zorgen omtrent sluipverkeer
- Hoogte appartementengebouw(en)

Overall trekken we de conclusie dat er naar aanleiding van de nu gevoerde dialoog geen grote veranderingen hoeven plaats te vinden aan de stedenbouwkundige opzet.

Naar aanleiding van de aangedragen verbeterpunten hebben we op hoofdlijnen de volgende reactie:

De afstand voor senioren naar de dorpskern is niet onoverkomelijk. We gaan ervan uit dat er genoeg senioren zijn, die behoefte hebben aan een andere woning die voldoet aan deze levensfase (minder onderhoud/ levensloopbestendig) en waarbij de afstand tot voorzieningen te overzien is. Door dit aan te bieden verwachten we dat er doorstroming op de woningmarkt in de gemeente zal plaatsvinden.

Bij de verdere uitwerking zullen we, daar waar vragen zijn over uitzicht/privacy, in gesprek gaan over hoe we hiermee om kunnen gaan. Afspraken zijn hiervoor reeds ingepland. In de stedenbouwkundige opzet is hier al zoveel mogelijk rekening mee gehouden door de positionering van de gebouwen. Bij de entree aan de Rucphensebaan zijn naar aanleiding van gemaakte opmerkingen de parkeerplaatsen verplaatst.

Ten aanzien van de ontsluiting zullen we samen met de gemeente bekijken hoe dit op een veilige manier plaats kan vinden. Op de angst voor sluipverkeer kunnen we in dit stadium nog niet ingaan. De vraag is of zich dit echt gaat voordoen en in welke mate.

In het plan is één appartementengebouw ingetekend van 3 lagen (9-10 m) en één appartementengebouw van 3 á 4 lagen (12-13 m hoog) voorzien. De hoogte van het 3 lagen appartementengebouw wordt als passend gezien voor de omgeving. Om deze reden gaan we in de verdere uitwerking uit van 3 lagen voor beide appartementengebouwen.

In de bijlage zijn de opgehaalde reacties samengevat en is een reactie gegeven hoe deze in het vervolgproces een plaats krijgen.

Met het waterschap is separaat een afspraak gemaakt over de ontwikkeling om de inpassing van de A watergang te bespreken. Dit heeft er toe geleid dat de watergang niet wordt verlegd en/of veranderd kan worden en dat deze zorgvuldig ingepast zal worden. Dit omdat de watergang een belangrijke watervoerende functie heeft voor bestaand stedelijk gebied.

3) Vervolg

Naar aanleiding van de opgehaalde informatie wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt en in procedure gebracht. Van dat moment wordt u als vanzelfsprekend op de hoogte gebracht. Tijdens de procedure zal wederom een inloopavond worden georganiseerd.

Bijlage: Overzicht reacties op de ontwikkeling

	Goed	Aandacht	Reactie
1	Het groene parkje	Appartementen dicht op huizen	De afstand tot het appartementengebouw is circa 50 meter. met daartussen een flinke bomenrij. Dit wordt in de regel beoordeeld als ruim voldoende om privacy te bieden
		Ontsluiting tegen grens van de tuin	De inpassing met de erfgrans moet nog verder worden uitgewerkt. De indiener van deze zienswijze zal hierover op de hoogte worden gehouden. De parkeerplaatsen langs de erfafscheiding zijn op een andere manier georganiseerd zodat langs de erfafscheiding geen parkeren zal plaatsvinden en een nette overgang gecreëerd kan worden.
		Kavels met direct inzicht in tuin	Door een goede erfafscheiding kunnen de kavels voldoende worden afgeschermd om de privacy te waarborgen
2		Wil in gesprek	Een persoonlijk gesprek is gevoerd en zaken waar men mee zit zijn besproken. Betreft met name de verandering van het uitzicht. Met elkaar besproken wat eventuele mogelijkheden zijn om de nieuwe wijk goed in te passen.
3		Minder appartementen, meer doorstroom woningen	Het woningaanbod zoals nu is voorgenomen is passend voor de doelgroepen waarvoor woningen gerealiseerd moeten worden.
		appartementen te ver van het centrum	De afstand voor senioren naar de dorpskern is niet onoverkomelijk. We gaan ervan uit dat er genoeg woningzoekenden zijn, die behoefte hebben aan een andere woning in deze typologie (minder onderhoud/ levensloopbestendig) en waarbij de afstand tot voorzieningen te overzien is
		4 hoog is te veel	4 hoog is circa 13 m hoog. Gezien de afstand tot bestaande woningen en de stedenbouwkundige opzet is deze goed voorstelbaar. Op de poster is 3 á 4 lagen aangegeven. Voor de verdere uitwerking is de keuze gemaakt om van 3 lagen uit te gaan

	Goed	Aandacht	Reactie
4		geen appartementen	Appartementen zijn nodig om aan het gevraagde woonprogramma te voldoen
5	Veel groen en speelvoorzieningen	Appartementen plaatsen tegen de hoge bomen ipv vlakbij andere huizen zodat die geen inkijk hebben	De appartementengebouwen zijn dusdanig geplaatst en georiënteerd dat de privacy zoveel mogelijk wordt gerespecteerd.
	Twee ontsluitingen, dus niet teveel verkeer	Ingang aan Vorenseindseweg zal problemen opleveren	Bij de verdere uitwerking zal de ontsluiting zorgvuldig worden ontworpen.
6	Genoeg mogelijkheden voor ouderen en jongeren	Verkeerssituatie Kerkheidestraat en ontsluiting Vorenseindseweg in combinatie met fietsverkeer ook	zie 5
	Starterswoningen met maar 2 slaapkamers om doorstroming te bevorderen		Bij de verdere uitwerking zal dit mee worden genomen
	Woonvisie meegenomen		
		Is het wel handig is om daar seniorenappartementen te bouwen en wel om de volgende redenen: - bij het plan Boerderij Ros van Bouwbedrijf Nouws komen al 52 appartementen - de situering in uw plan ligt voor senioren nogal ver van het centrum.	Zie 3.
7	Veel groen en toekomst gericht	Betere uitgang aan de Vorenseindseweg	zie 5

	Goed	Aandacht	Reactie
8	Mooi opgezet plan met veel groen en goede ontsluiting	Meer woningen met garage	Vanuit de overheid zijn eisen gesteld over doelgroepen en betaalbaarheid van de woningen. Dit heeft tot gevolg dat er minder woningen met garage zullen worden gemaakt
9	Mooi plan	Meer woningen met garage	zie 8
10	Wijkontsluiting langzaam verkeer		
11	Over het algemeen laagbouw	Sluipverkeerrisico	Indien dit risico zich voordoet is het mogelijk om maatregelen te nemen. Ingeschat wordt dat sluipverkeer beperkt zal zijn.
	Laarzenpad wandelmogelijkheden	Waardevermindering huizen Vorenseindseweg (uitzicht)	Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy van omwonenden en het behoud van waarde van omliggende woningen.
		Onveilige verkeerssituatie ontsluiting Vorenseindseweg	zie 5
12	Niets	Ontlasten van verkeer naar buitengebied.	zie 5
		Meer en transparant overleg met omwonenden	In het participatieproces is gekozen voor een inloopavond gevolgd door persoonlijke gesprekken indien daar behoefte aan is. Dit omdat dan iedereen op hetzelfde moment kennis kon nemen van de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de formele procedure zal opnieuw inspraak worden geboden.
13	Niets	Verplaatsen naar andere locatie	Uitbreiding van het dorp hier is in de structuurvisie uit 2013 al af te lezen en is een logische uitbreidingsrichting van het dorp.
14	Niets	Andere locaties in het dorp eerst ontwikkelen	De keuze voor prioritering van de ontwikkeling ligt bij de gemeente. Deze ontwikkeling houdt andere ontwikkelingen niet tegen aangezien de woningbehoefte hoog is
		Bedrijf in de buurt die overlast kan geven	Uit ons eerste onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de daarvoor geldende regels en dat de nieuwe woningbouw niet belemmerend is voor de bedrijfsvoering
15	Goed dat er ruimte is voor bereikbare starters woningen	Nog niet duidelijk waar de starterswoningen in het plan komen	Is een uitwerking die nog moet worden gedaan. In het vervolgproces en communicatie daaromtrent zal dit duidelijk worden

	Goed	Aandacht	Reactie
16	Mooi opgezet en veel groen		
17		Niet eens met 2 woningen naast zijn perceel	We zijn van mening dat deze 2 woningen wel passend zijn.
		Hoe om te gaan met bomen aan de perceelsgrens	Nadere afspraken met de eigenaar over onderhoud van bomen en mogelijk behoud hiervan worden gemaakt
		Kan de ontsluitingsweg niet langs dit perceel lopen	De situatie van de ontsluitingsweg is bewust gekozen in relatie tot de bestaande infrastructuur waarop wordt aangesloten.
18	Behoud van voldoende groen		
	Fijn dat er een langzaam verkeersverbinding naar Schutterijveld gaat en geen auto ontsluiting	Betaalbare starterswoningen	
19		Naam van plan is Zonnebloem. Maak de straatnamen ook planten/bloemen namen	Suggestie voor de gemeente.
		Speelgelegenheid "oudere kinderen" bijv Crujfcourt	De vorm en inrichting van speelgelegenheden wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.
20		Slecht plan, te ver van kern van het dorp	De kern van het dorp is op 700 meter. Dit is geen afstand die onoverkomelijk is. Het plan sluit aan op de bestaande wijk Vissenberg
		Eerst binnen de bebouwde kom bouwen, behoud buitengebied	zie 14
		Woongenot wordt belemmerd door nieuw uitzicht	Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met privacy van omwonenden en het behoud van waarde van omliggende woningen.
21	De indeling met groenvoorziening	Minder appartementen meer patiowoningen	Het woningaanbod zoals nu is voorgenomen is passend voor de doelgroepen waarvoor woningen gerealiseerd moeten worden.

	Goed	Aandacht	Reactie
		Nadruk op starterswoningen	Met name de doelgroepen senioren en starters worden met deze ontwikkeling bedient. Uit de woonvisie blijkt ook dat hieraan behoefte is.
22	Eerste indruk is goed	Interesse in bouwkvael "zelfbouw"	Nog niet duidelijk is hoe de vrijstaande woningen ontwikkeld gaan worden
23		Interesse in bouwkvael "zelfbouw"	zie 23
24		Interesse in bouwkvael "zelfbouw"	zie 23
25		Te ver van kern met alle voorzieningen, niet geschikt voor oudere	zie 20
		Eerst binnen de bebouwde kom bouwen, behoud buitengebied	zie 14
26	Veel groen, ruim opgezet	Informatie over sociale huur woningen/appartementen kan beter	Meer uitgebreide informatie omtrent het sociale programma en de situering hiervan wordt in de vervolgfase duidelijk.
	Geen ontsluiting autoverkeer schutterijveld		
27	Veel groen, geen hoogbouw lang mijn huis	Dubbele rij bomen aan ontsluiting Vorensendseweg om inkijk te voorkomen	Ingeschat wordt dat de inkijk van de nieuwe woningen op de woningen aan het Schutterijveld zeer beperkt is. De rij bomen die nu is voorzien lijkt daarmee voldoende om tegemoet te komen aan het privacy vraagstuk
28	Woning voorziening voor doorstroom	Ander plek 3/4 lagen appartementengebouw	Uit de stedenbouwkundige verkenning is deze plek gekomen als meest geschikt voor gestapelde bouw. Wel is besloten de hoogte te beperken tot 3 lagen.
	Park	Geen hondenuitlaatstrook in groenstrook achter 21/23	Bij de verdere uitwerking zal gekeken worden waar honden kunnen worden uitgelaten.
		Volgt nog per mail	
29	Geen auto ontsluiting Schutterijveld		

	Goed	Aandacht	Reactie
	De hoogbouw voor onze bestaande wijk uit zicht blijft door deze achter het bos te plaatsen	Verschuiven woningbouw richting bos Rucphensebaan ter verbeteringen van uitzicht door mogelijkheid bos te vergroten. Eventueel wadi verkleinen hiervoor	Er is goed nagedacht over de positionering van de appartementsgebouwen. Zo zijn de buitenruimtes zo min mogelijk op de bestaande woningen georiënteerd om inkijk te voorkomen en is er afstand gehouden van de bestaande woningen
	Zo min mogelijk op straat parkeren		
30		Zorg over de ontsluiting via de Smoutstraat	De ontsluiting voor autoverkeer verloopt via de Vorenseindseweg en Rucphensebaan .
31		Verkeersluw maken van Rucphensebaan	Is een vraag die toeziet op infrastructuur buiten het plangebied van deze voorgenomen ontwikkeling.
		Geluidsoverlast verkeer achterzijde	Aan de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkelingen zijn normen gesteld. Aan de norm zal worden voldaan.
		Uitzicht/privacy veranderd	Door de afstand en groenzone wordt verwacht dat de impact beperkt is
		Inconsistent beleid gemeente i.v.m. met woningontwikkeling van buurman	Dit is een aandachtspunt voor de gemeente
		Vraag over rechten/compensatiemogelijkheden/ procedures	Deze participatieronde was het de bedoeling om op te halen hoe er over de opzet van de wijk wordt gedacht. Hierna zal de wijziging van de bestemming worden voorbereidt. Bij de opstart van de procedure is er een officiële mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen de wijziging. Indien er sprake zou zijn van planschade is er mogelijkheid tot het claimen van deze schade. Zodra procedures worden opgestart wordt u daar natuurlijk van op de hoogte gebracht via de daarvoor bekende kanalen.
		Afweging woningbouw op deze plek	In de structuurvisie uit 2013 van de gemeente is te zien dat woningbouw op deze locatie voorstelbaar is.

	Goed	Aandacht	Reactie
32	Geen doorgang vanuit het Gildenveld.	Vrees voor geluidsoverlast van verkeer	Tussen het perceel is een schouwstrook en een watergang tot de nieuwe ontsluitingsweg. Verwacht wordt dat eventueel geluidsoverlast binnen de toegestane kaders blijft.
	Enkel fiets/voetgangersdoorgang vanuit het Schutterijveld.	Vrees voor minder zon	De nieuwe bomen staan op voldoende afstand. Verwacht wordt dat deze slechts minimaal zon zullen wegnemen uit de tuin
	Hoogbouw achterin de wijk.	privacy	De voorzijde van de 2 onder 1 kap woning is georiënteerd op een afstand van circa 20 meter tot de zijgevel van de woning. Inkijk vanuit de woning in achtertuinen zal naar verwachting minimaal zijn.
	Over het algemeen een groen ogend en ruim opgezet plan.		
33		Hoe omgaan met inpassing bestaande bomen bij perceelsgrens i.r.t. nieuwe wijk	Met de eigenaren besproken wat hier de mogelijkheden voor zijn. In het verdere proces wordt dit meegenomen.