

Omgevingsdialoog

Het voorliggend plan is een uitwerking van het moederplan “Bestemmingsplan Kom Sprundel, Kerkeheidestraat 38”, vastgesteld op 6 februari 2019. Voor dat het moederplan is vastgesteld heeft een dialoog op verschillende manieren plaats gevonden met direct omwonenden.

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en er is met verschillende omwonenden direct contact geweest.

In eerste instantie is door de toenmalig ontwikkelaar een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, wat begin 2016 ter inzage heeft gelegen. Deze sessie heeft 4 inspraakreacties opgeleverd. In de daarna volgende periode is het project verkocht, waarna in overleg met de huidige eigenaar medio 2018 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De reacties op die inspraak, gecombineerd met reacties uit de voorontwerp fase én persoonlijke gesprekken die door de ontwikkelaar met omwonenden zijn gemaakt, hebben geleid tot voorliggend plan.

Gesproken is door ontwikkelaar met de volgende omwonenden:

- Koekoekstraat 63. Telefonisch contact september 2021 over bouwplan / achtertuinen in relatie tot huidige bomenrij. Mogelijkheden en medewerking tot snoeien besproken.
- Koekoekstraat 67 en 69, diverse persoonlijke gesprekken in de periode van januari 2018 tot heden, aangaande erfafscheidingen, (toekomstig) gebruik en overdracht oude uitrit naar Koekoekstraat.
- Koekoekstraat 73. Diverse persoonlijke gesprekken in de periode van 25 september 2018 tot heden. Bouwplannen toegelicht alsmede gesproken over erfafscheiding en herinrichten perceelsgrens om een nieuwe langzaam-verkeer route naar de Koekoekstraat te realiseren. Grondtransactie uitgevoerd.
- Koekoekstraat 83 / 83a. Diverse persoonlijke gesprekken vanaf september 2018 tot heden. Doel gesprek bijpraten over bouwplan en doornemen en verwerken erfdienstbaarheid in bouwplan. Deze is ingepast tussen bouwnummers 25 en 26.
- Perceel ten noorden van ontwikkellocatie. Eigendom Thuisvester. Diverse gesprekken vanaf oktober 2020 aangaande bouwplan met projectleider, onder meer aangaande (overhangend) groen, perceelsgrens, aanpassingen BrabantWater in Kerkeheidestraat t.b.v. bluswatervoorziening.
- Kerkeheidestraat 38. Diverse gesprekken vanaf medio 2018 aangaande bouwplan, diverse perceelscorrecties, onderhoud terrein, opnemen kavel in bestemmingsplan.
- Kerkeheidestraat 35 t/m 51 (oneven). In het kader van het uitwerkingsplan zijn deze omwonenden niet persoonlijk geïnformeerd. Doch hebben onder andere deze omwonenden bij het voorontwerp alsmede voor de vaststelling van het moederplan inspraak gehad waarbij de indicatieve invulling van het achterterrein in beeld was. Daarnaast zijn deze omwonenden nog geconsulteerd door de particulieren die op grond van het moederplan de 4 kavels hebben bebouwd aan de Kerkeheidestraat, voor zover zij wens-ten af te wijken van het bestemmingsplan. (onder andere Kerkeheidestraat 44).
- Kerkeheidestraat 42 t/m 48 (even). Dit betreffende de kopers die op de particuliere kavels binnen het plan gebouwd hebben. Zij zijn bij de koop van de kavel geïnformeerd over het bouwplan op het achterterrein.

Onderstaand treft u de in de periode van 2016 tot heden verkregen reacties aan inclusief de wijze hoe een ander is verwerkt in het plan.

De aandachtspunten welke naar voren kwamen hebben geen van allen betrekking op het aantal woningen, bebouwingspercentages en goot- en bouwhoogtes die ter uitwerking zijn vastgesteld in het moederplan, maar op het verwerken van zaken die betrekking hebben op verkeer, openbare ruimte en erfdienstbaarheden. In de volgende opsomming zijn de punten weergegeven vanuit de omgeving:

- De nutsvoorzieningen voor de oorspronkelijke bebouwing op de locatie komen vanaf de Koekoekstraat te Sprundel;
- Vraag of Kerkeheidestraat is gewijzigd naar 30 Km/u weg;
- Voorkeur voor zo weinig mogelijk inritten op de Kerkeheidestraat, gelet op de huidige verkeersintensiteit.

teit;

- Aandacht voor aanbrengen van een trottoir langs de Kerkeheidestraat;
- Voorstel voor nieuwbouwplan met eenrichtingsverkeer;
- Voorstel voor realiseren van parkeerplaatsen aan de Kerkeheidestraat;
- Toename aantal verkeersbewegingen in de Kerkeheidestraat;
- Gevreesd voor overlast door hangjongen en geur en geluidsoverlast door eventueel uitlaatplaats voor honden in de langzaam verkeer route tussen Koekoekstraat 67 en Koekoekstraat 69;
- Erfdienstbaarheden van burens over het perceel;
- Met stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan rekening houden met de omliggende buurpercelen.

Op basis van de input is het stedenbouwkundig plan op verschillende punten aangepast en is dit gecommuniceerd naar de omwonenden. In de onderstaande ontwerpen worden de aanpassingen besproken.

Verkeer en openbare ruimte

Binnen het onderwerp verkeer en openbare ruimte is een aantal zaken onderzocht, toegelicht en aangepast. Het nieuwbouwplan wordt ontsloten via de Kerkeheidestraat in Sprundel, deze straat is op 6 november 2018 gewijzigd naar een 30 km/u weg. De verkeersborden zijn op korte termijn geplaatst na invoering. Om de Kerkeheidestraat te verbeteren wordt de straat ter breedte van het uitwerkingsplan op termijn voorzien van een trottoir aan de zijde van de bestaande woningen aan de Kerkeheidestraat 31 t/m 51 en aan de zijde van het nieuwbouwplan wordt de groenstrook vernieuwd.

In het nieuwbouwplan is er rekening gehouden met het minimaliseren van het aantal uitritten die aangesloten zijn op de Kerkeheidestraat. Het plan voorziet in 5 private uitritten op de Kerkeheidestraat en de aansluiting van de nieuwe infrastructuur op 2 locaties. De 2 nieuwe aansluitingen worden gemarkeerd middels een verhoogd kruisingsvlak waarbij de bestaande drempels (welke nu niet op de juiste positie liggen) worden weggehaald, zodat er zorg gedragen wordt voor de veiligheid in de omgeving. Deze aanpassingen worden op korte termijn na de realisatie van alle woningen in het nieuwbouwplan aangelegd en zijn met de gemeente in de Anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het voorstel vanuit een omwonende om parkeerplaatsen direct aan de Kerkeheidestraat te realiseren en in het nieuwbouwplan het verkeer te begeleiden middels een eenrichtingsweg zijn niet aangepast in het plan. Echter om tegemoet te komen aan de vraag naar parkeren op locatie, worden er direct aan het begin van de nieuwe wegen het plan in, parkeerplaatsen gerealiseerd in openbare ruimte.

Doordat er nieuwe woningen worden gerealiseerd in de omgeving is er onderzoek gedaan naar wat het gevolg van het nieuwbouwplan op het aantal verkeersbewegingen in de Kerkeheidestraat is. Uit tellingen is gebleken dat het huidige aantal verkeersbewegingen ter plaatsen ongeveer 1.650 mvt/etmaal bedraagt. De huidige erfontsluitingsweg heeft een maximale capaciteit van 3.000 mvt/ etmaal. Het huidige nieuwbouwplan zorgt voor een verkeerstoename van ongeveer 376 mvt/etmaal waarbij er ruim onder de maximale capaciteit wordt gebleven (ongeveer 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal en 47 woningen woningen).

Naast de hoofdaansluiting aan de Kerkeheidestraat is er ook een langzaam verkeerroute richting het centrum van Sprundel in het plan verwerkt. Op deze langzaam verkeerroute kwamen een aantal reacties. Met deze input is er een heroverweging geweest en is de langzaam verkeerroute in overleg met de betreffende omwonenden verplaatst ten zuiden van de woning Koekoekstraat 73. De huidige langzaam verkeerroute ligt in het verlengde van de hoofdinfrastructuur van het plan waarbij de verkeerstechnische als sociale veiligheid is gewaarborgd. De oorspronkelijke langzaam verkeer verbinding, welke kadastraal tot het plan behoorde, zal aan de direct omwonenden worden verkocht zoals ook door hen is verzocht.

Erfdienstbaarheden

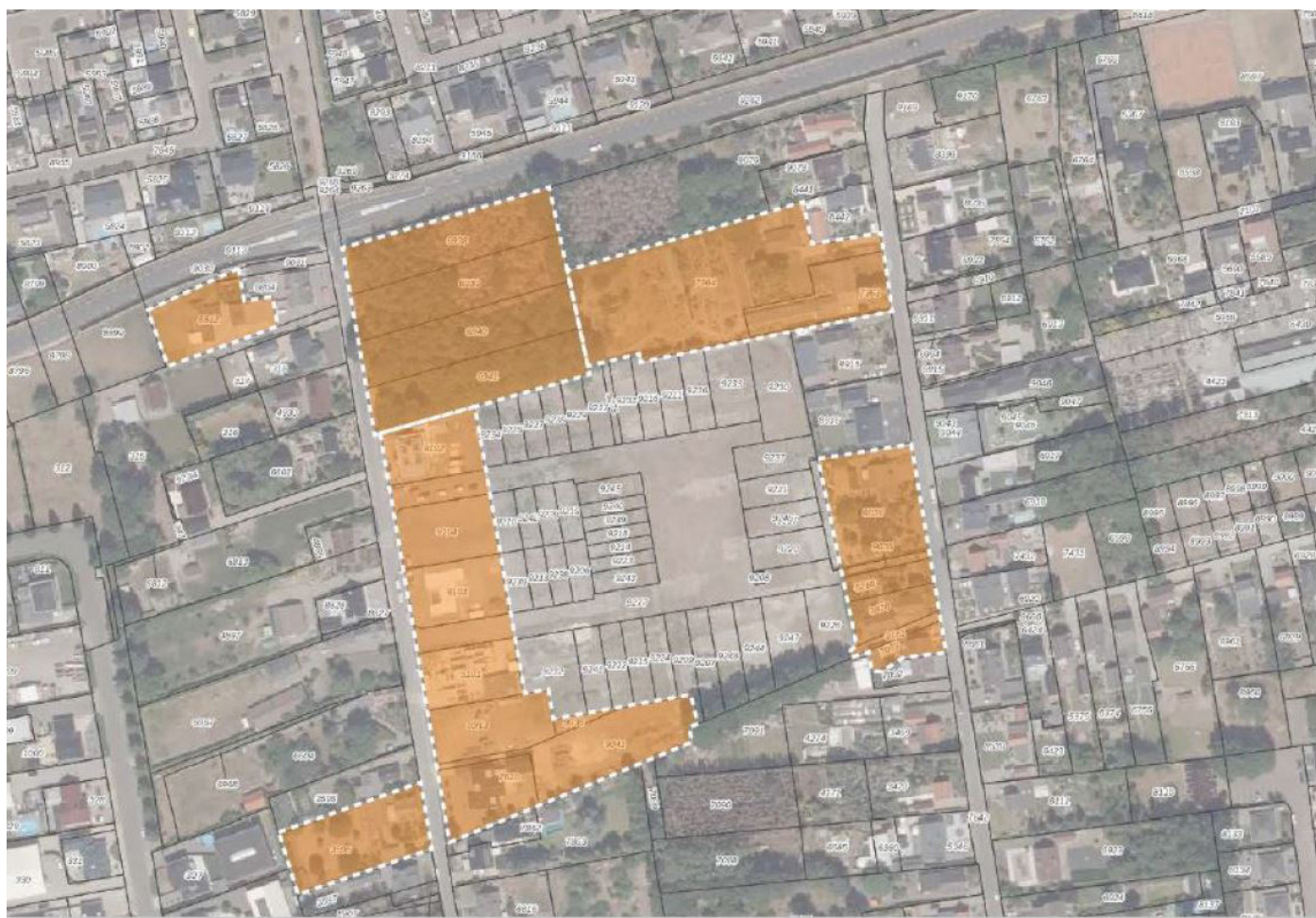
Op het perceel rust een erfdienstbaarheid van één van de omwonende, Koekoekstraat 83/83A. In overleg is hier naar een oplossing gezocht waarbij deze omwonende een aansluiting verkrijgt om direct vanuit hun perceel de openbare weg in het nieuwbouwplan richting de Kerkeheidestraat te bereiken.

Stedenbouwkundige opzet

Met de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met omliggende buurpercelen. De vrijstaande woningen en tweekappers met ruime kavels zijn gepositioneerd aan de zijdes met de bestaande woningen. De aaneengesloten woningen met kleinere en ondiepere kavels en die dus relatief meer zicht op de omgeving hebben, zijn in het binnen gebied gepositioneerd.

Natuurwerkgroep

Met de natuurwerkgroep heeft 21 april 2021 een gesprek plaatsgevonden. Door de natuurwerkgroep is aangegeven dat zij begrip hebben voor de invulling van bestaande plannen en is aandacht gevraagd voor de visie Duurzaamheid bij nieuwe plannen. Tijdens het gesprek heeft de ontwikkelaar toegezegd het groenplan in de civieltechnische uitwerking met de natuurwerkgroep te willen delen en hun advies daarbij te vragen. Dat is gebeurd op 10 mei 2021, waarop de natuurwerkgroep dezelfde dag een advies heeft uitgebracht omtrent zaaigoed rondom de retentie. Dit is overgenomen in het plan.



Overzichtskaart betrokkenen omgevingsdialog, betrokken omwonenden aangegeven met oranje arcering