

Verslag

Omgevingsdialoog

‘Kom St. Willebrord, Noorderstraat
ong. naast 96a te St. Willebrord’

Datum: 22-06-2023
Projectnummer: MJ2006 / E675

III SCHOENMAKERS III

Omgevingsdialoog

1. Initiatiefnemer

Maas-Jacobs
De Ambachten 31
4881 XZ Zundert

2. Korte toelichting op het plan

Aan de rand van de kern van St. Willebrord, tussen de Noorderstraat, Vosdonkseweg en Krommestraat, is het voornemen om de braakliggende grond te voorzien met woningbouw. De ontwikkeling omvat 19 grondgebonden woningen in de koopsector, in de typologie: vrijstaand/twee-onder-een-kap/rijwoningen. Een deel van het terrein wordt ingericht als groene ruimte. Op dit moment is de planlocatie in gebruik als cultuurgrond.

Op de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord'. Op de planlocatie rust de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -4' en 'vrijwaringszone – obstakelbeheerzone'. In het verleden was het voornemen om hier de tennisbanen te vestigen. Deze ontwikkeling is niet doorgezet.

Het voornemen is om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt een verbindingsweg gecreëerd tussen de Noorderstraat en de Krommestraat en wordt een deel van het terrein ingericht als groene ruimte.

De ontwikkeling van woningbouw is circa 2 jaar geleden gestart, in het eerste plan, wat toen is voorgelegd aan de omwonenden, waren de woningen met de achterzijde gericht naar de Vosdonkseweg en was er een groenstrook tussen de aangrenzende percelen voorzien. Uiteindelijk is het plan op verzoek van de gemeente aangepast.

3. Opzet van omgevingsdialoog

Voor de omgevingsdialoog is gekozen om dit middels een informatiebijeenkomst te doen. De informatiebijeenkomst was gepland op 24 april 2023 van 17:00 uur tot 19:00 uur in het gemeenschapshuis De Lantaarn te St. Willebrord. De bijeenkomst is verzorgd vanuit de initiatiefnemer.

Voor de informatiebijeenkomst zijn een drietal presentatiepanelen opgezet, welke de bezoekers van de omgevingsdialoog konden bekijken. In bijlage 1 zijn de presentatiepanelen toegevoegd. Vanuit Maas-Jacobs waren er twee personen aanwezig en vanuit Schoenmakers was één persoon aanwezig, die het plan konden toelichten en eventueel de vragen konden beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst was het mogelijk om een reactie te geven op het plan middels het reactieformulier. Ook na de informatiebijeenkomst was er de mogelijkheid om binnen twee weken een reactieformulier in te vullen en toe te sturen.

4. Wie is er benaderd?

Voor de informatiebijeenkomst zijn een aantal omwonenden uitgenodigd middels een schriftelijke uitnodiging. Deze uitnodiging is toegevoegd aan dit verslag, zie hiervoor bijlage 2. Daarnaast is er een bekendmaking geplaatst in de Rucphense Bode met een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst op 24 april 2023. Deze bekendmaking is toegevoegd aan dit verslag, zie hiervoor bijlage 3. In de onderstaande tabel zijn de omwonenden aangegeven, waar een schriftelijke uitnodiging naar toe is verstuurd:

Adres	woonplaats
Fazantendonk 21	St. Willebrord
Fazantendonk 23	St. Willebrord
Fazantendonk 25	St. Willebrord
Noorderstraat 96A	St. Willebrord

Noorderstraat 96	St. Willebrord
Noorderstraat 98	St. Willebrord
Noorderstraat 100	St. Willebrord
Noorderstraat 102	St. Willebrord
Noorderstraat 103	St. Willebrord
Noorderstraat 104	St. Willebrord
Noorderstraat 105	St. Willebrord
Noorderstraat 105A	St. Willebrord
Noorderstraat 106	St. Willebrord
Noorderstraat 107	St. Willebrord
Noorderstraat 108	St. Willebrord
Noorderstraat 109	St. Willebrord
Noorderstraat 110	St. Willebrord
Noorderstraat 112	St. Willebrord
Noorderstraat 112A	St. Willebrord
Noorderstraat 114	St. Willebrord
Noorderstraat 115	St. Willebrord
Noorderstraat 116	St. Willebrord
Noorderstraat 117	St. Willebrord
Noorderstraat 118	St. Willebrord
Noorderstraat 119	St. Willebrord
Noorderstraat 120	St. Willebrord
Noorderstraat 121	St. Willebrord
Noorderstraat 123	St. Willebrord
Dorpsstraat 1	St. Willebrord
Dorpsstraat 3	St. Willebrord
Krommestraat 34	St. Willebrord
Krommestraat 36	St. Willebrord
Krommestraat 38	St. Willebrord
Krommestraat 40	St. Willebrord
Krommestraat 40A	St. Willebrord
Krommestraat 42	St. Willebrord
Krommestraat 44	St. Willebrord
Krommestraat 46	St. Willebrord
Krommestraat 48	St. Willebrord
Krommestraat 48A	St. Willebrord
Krommestraat 50	St. Willebrord
Krommestraat 52	St. Willebrord
Krommestraat 54	St. Willebrord
Krommestraat 54A	St. Willebrord
Krommestraat 70	St. Willebrord
Krommestraat 71	St. Willebrord
Krommestraat 72	St. Willebrord
Krommestraat 73	St. Willebrord
Krommestraat 74	St. Willebrord
Krommestraat 75	St. Willebrord
Krommestraat 76	St. Willebrord
Krommestraat 77	St. Willebrord
Krommestraat 78	St. Willebrord
Krommestraat 79	St. Willebrord
Krommestraat 81	St. Willebrord
Krommestraat 83	St. Willebrord
Krommestraat 85	St. Willebrord
Krommestraat 87	St. Willebrord
Krommestraat 89	St. Willebrord

Krommestraat 91	St. Willebrord
Krommestraat 93	St. Willebrord
Krommestraat 97	St. Willebrord
Krommestraat 99	St. Willebrord
Krommestraat 101	St. Willebrord
Krommestraat 103	St. Willebrord
Krommestraat 105	St. Willebrord

5. Wat vindt de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling?

Het plan voor het bouwen van woningen wordt over het algemeen goed ontvangen. Men vond het belangrijk dat het woningen in de koopsector worden. Over de verschillende typologieën (rijwoningen/tweekappers/vrijstaand) was men positief. Een aantal gaf aan dat ze het een mooi plan vinden.

De meeste reacties waren gericht op het verkeer. De bewoners uit de Krommestraat willen graag dat de Krommestraat doodlopend blijft. Hierbij is voorgesteld om de straat te laten eindigen ter hoogte van bouwnummer 17. Daarentegen gaven de bewoners uit de Noorderstraat aan dat er op de Noorderstraat een hoge verkeersintensiteit is en uitrijden op de Noorderstraat vaak lastig is. De bewoners uit de Noorderstraat zien liever een eenrichtingsweg.

Een aantal bewoners gaf aan dat ze geen inkijk willen in hun achtertuin en hier in verband met privacy graag een (geluidwerende) schutting voorzien willen hebben. Ook wordt onder de aandacht gebracht dat er in een achtertuin, grenzend aan het plangebied, een tal van dieren aanwezig zijn. De eigenaar van deze dieren uitte haar zorg dat dit mogelijk tot overlast zorgt voor de toekomstige bewoners. Daarbij werd ook benoemd dat ze het vorige plan beter vonden.

Tijdens de inloopavond is voorgesteld om de nieuwe woningen, aangeduid als bouwnummer 18 en 19 met een oriëntatie op de Krommestraat, een kwartslag te draaien zodat deze in lijn staan met de rijwoningen. Ook is voorgesteld om de aanwezige brandgang voor de nieuwe woningen te verleggen, tussen kavel 10 en 11. Tot slot is voorgesteld om de rijwoningen (bouwnummer 11 t/m 17) om te wisselen met de twee-onder-een-kapwoningen (bouwnummer 7 t/m 10).

De omwonenden hebben na de informatieavond nog twee weken de tijd gehad om schriftelijk te reageren en eventuele vragen te stellen. Na de inloopavond zijn er nog circa 11 schriftelijke reacties ontvangen. Een aantal reacties overlappen elkaar en een aantal reacties zijn samen met meerdere adressen ingediend.

6. Aanpassing aan het plan naar aanleiding van de omgevingsdialoog

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ingekomen reacties, deze worden per aspect behandeld, daarna wordt aangegeven wat met deze reactie wordt gedaan.

Verkeer

1. *Krommestraat doodlopend behouden*

23 adressen hebben aangegeven de Krommestraat graag doodlopend te behouden. Al dan niet door middel van het toepassen van paaltjes.

In overleg met de gemeente dient een afweging gemaakt te worden hoe de verkeersafwikkeling gaat zijn voor het nieuwe plan.

In afwachting van reactie gemeente Rucphen.

2. *Eenrichtingsstraat*

Van de nieuwe straat een eenrichtingsstraat te maken, in verband met de drukte op de Noorderstraat. In totaal drie reacties.

In overleg met de gemeente dient een afweging gemaakt te worden hoe de verkeersafwikkeling gaat zijn voor het nieuwe plan.

In afwachting van reactie gemeente Rucphen.

3. *De nieuwe straat zo houden (met 2 bochten), maar laten eindigen bij bouwnummer 17*
In totaal één reactie.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan is ervoor gekozen om aan de zuidzijde van het plan (tegen de Vosdonkseweg) hoogwaardig groen te realiseren. Wanneer we het stedenbouwkundig plan aanpassen en de weg laten eindigen bij bouwnummer 17, dienen de parkeerplaatsen ter hoogte van kavel 18 en 19 verplaatst te worden naar de overzijde in de strook die bedoeld is als groen. Dit leidt daarom tot bezwaren van stedenbouwkundige aard. Er is gekozen om de huidige stedenbouwkundige opzet in dit opzicht te handhaven.

4. *Aandacht voor verkeer in Noorderstraat*
Op de Noorderstraat is het druk en wordt te hard gereden. Graag aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie. In totaal drie reacties.

De in/uitrit van het nieuwe plan op de Noorderstraat wordt zorgvuldig ontworpen, zodat deze op een passende manier aansluit op de Noorderstraat. De in/ uitrit wordt in overeenstemming met de gemeente in een later traject ontworpen.

In afwachting van reactie gemeente Rucphen.

Stedenbouwkundig plan

5. *Kavel 18 en 19 een kwartslag draaien*
Uit twee reacties komt het voorstel om kavel 18 en 19 een kwartslag te draaien.

Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk, de rooilijn van de woningen aan de Krommestraat wordt hier voor aangehouden.

6. *Het rijtje bouwnummers 11 t/m 17 omwisselen met de 2-onder-1 kappers 7 t/m 10 in verband met de huidige rust en uitstraling*
In totaal één reactie.

Er is voor gekozen om deze woningen niet te wisselen. Aan de Krommestraat is in het huidige plan één tweekapper of zijn twee bouwkavels gesitueerd om op deze wijze aan te sluiten bij het rustige karakter van de Krommestraat. Wanneer tweekappers en rijwoningen verplaatst worden dienen ook de parkeerplaatsen ten behoeve van de rijwoningen verplaatst te worden. Bij het omwisselen van deze bouwnummers zijn we genoodzaakt om parkeerplaatsen te realiseren in het groen. Vanuit de stedenbouwkundige opzet van het plan is het niet wenselijk om de type woningen om te draaien waardoor vervolgens het parkeren aan de zuidzijde van de weg gesitueerd dient te worden.

7. *Een groenstrook doortrekken over de gehele lengte die langs het perceel van Noorderstraat 96A loopt achter kavel 7 t/m 18 en in deze groenstrook bomen plaatsen om inkijk in de bestaande woningen te verminderen*
In totaal drie reacties.

Het doortrekken van deze groenstrook levert bezwaren op bij overdracht van het toekomstig openbaar gebied. Wanneer deze strook wordt doorgetrokken achter de toekomstige woningen ontstaat er zogenaamd snippergroen. In het kader van de stedenbouwkundige kwaliteit en vanwege bezwaren vanuit beheer is ervoor gekozen de groenstrook niet door te trekken, maar wordt ervoor gekozen om aan de zuidkant van het plan een grotere groenstrook toe te voegen van hogere kwaliteit.

8. *Brandgang tussen kavel 10 en 11*

Voorgesteld wordt om de brandgang te verleggen tussen kavel 10 en 11. In totaal één reactie.

In dit voorstel kan in worden meegegaan. De brandgang wordt verplaatst tussen kavel 10 en 11. Daarnaast wordt de brandgang geheel doorgetrokken achter kavel 7 t/m 15.

9. *(Geluiddempende) Schutting langs tuinen van de bestaande woningen*
In totaal twee reacties.

Met de direct aangrenzende bewoners wordt op korte termijn een afspraak ingepland om in overleg te komen tot maatwerk voor de erfafscheiding.

Overig

10. *Betrokken bij groenplan*
Er wordt aangegeven betrokken te willen zijn bij de invulling van het groenplan. In totaal één reactie.

De gemeente heeft aangegeven dat ze hier positief tegenover staan. In een later stadium zal de gemeente dit oppakken.

11. *Bewoners informeren over dieren*
In één reactie wordt aangegeven dat er op het aangrenzend perceel dieren aanwezig zijn. De zorg wordt uitgedragen dat de toekomstige bewoners, hierover geïnformeerd worden.

In punt 6 is aangegeven dat de brandgang wordt doorgetrokken, waardoor er een extra buffer ontstaat tussen de aangrenzende percelen. Met de aangrenzende bewoners wordt een individuele afspraak ingepland, om maatwerk af te stemmen.

Bijlage 1: Presentatie

Stedenbouwkundig plan - Plan Vosdonkseweg – St. Willebrord



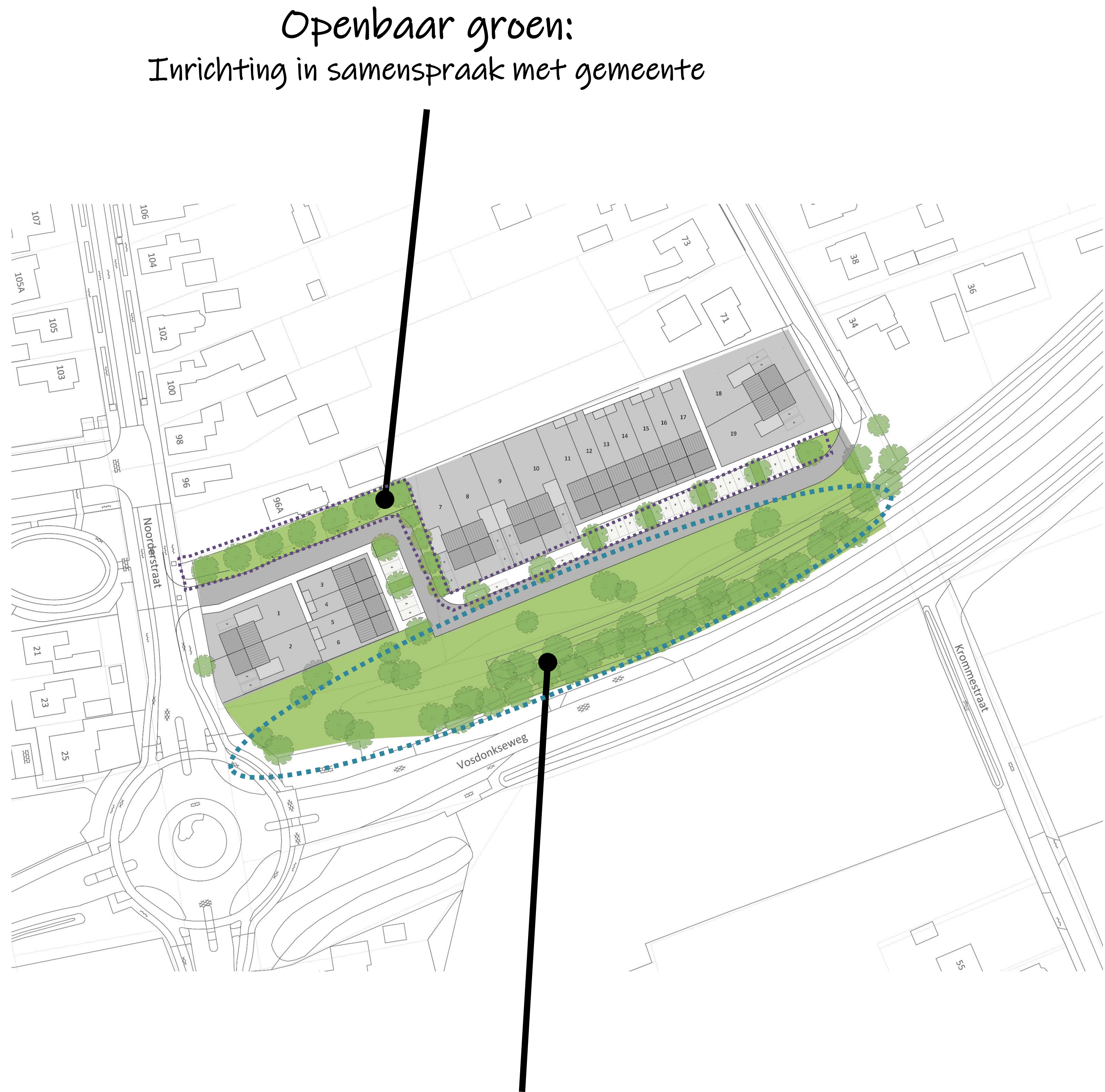
Gevelbeelden - Plan Vosdonkseweg – St. Willebrord



Traditioneel kleur -
en materiaalgebruik

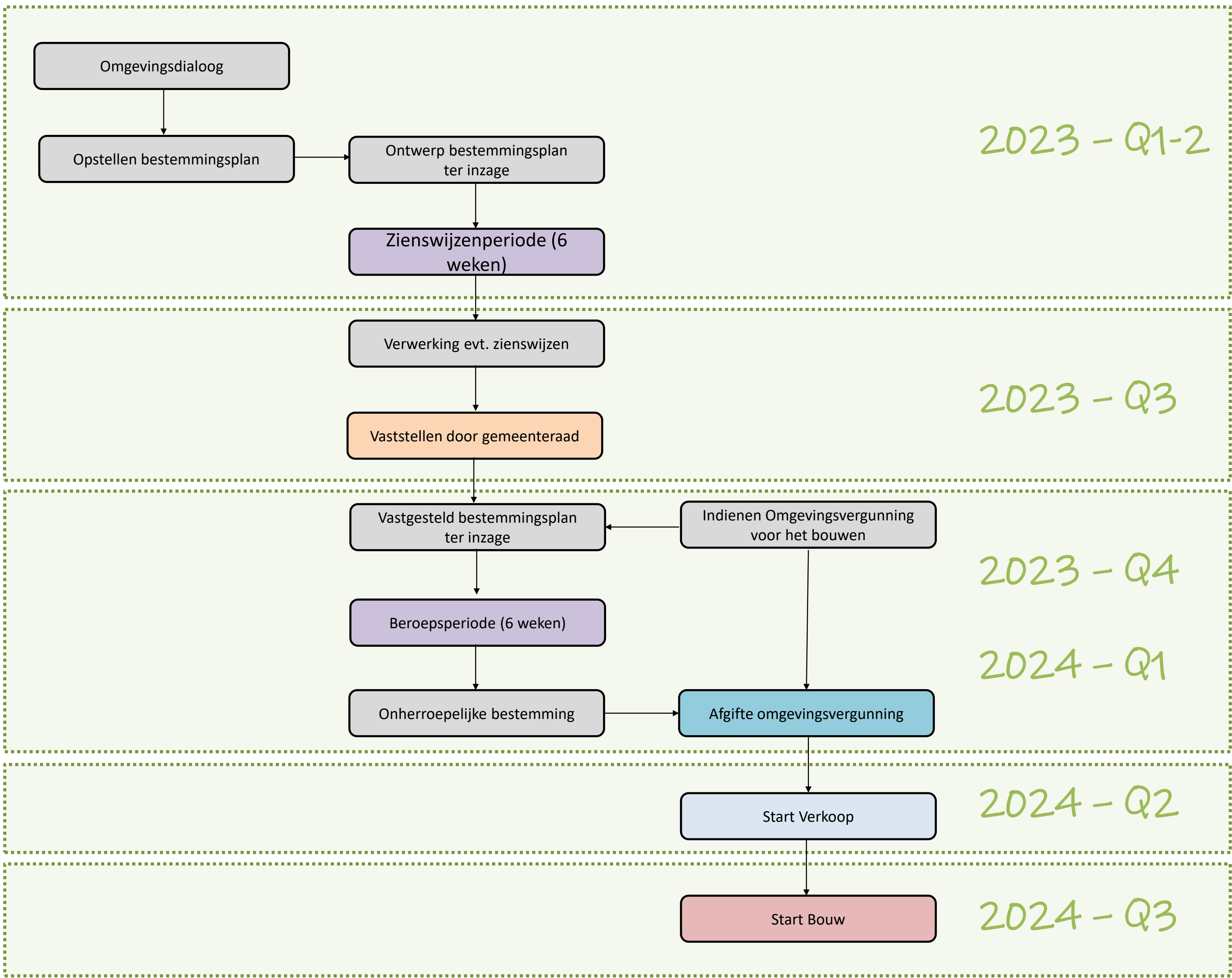


Groen - Plan Vosdonkseweg – St. Willebrord - Planning



Proces

planning



Bijlage 2: Uitnodigingsbrief Omwonenden



maas-jacobs

Aan de bewoner(s) van dit adres

betreft: Uitnodiging inloopavond nieuwbouwplan aan de Vosdonkseweg

datum : 7 april 2023
onze ref : E675

Beste buurtbewoners,

Graag willen wij, Maas-Jacobs, u informeren over onze voorgenomen plannen.

Plannen

Op de gronden gelegen tussen de Vosdonkseweg, Noorderstraat en Krommestraat is Maas-Jacobs voornemens om woningbouw te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 19 grondgebonden woningen verdeeld over rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Omgevingsdialoog

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging benodigd. Wij zijn voornemens een wijziging van het bestemmingsplan aanvragen bij de gemeente Rucphen. Voorafgaand willen wij graag met u in gesprek gaan over onze plannen tijdens een omgevingsdialoog. In het kader van de "omgevingsdialoog" nodigen wij u graag uit voor een inloopavond. Tijdens deze inloopavond lichten wij onze plannen toe en is er de gelegenheid om vragen te stellen en met ons mee te denken over onze plannen.

De inloopavond wordt gehouden op **maandag 24 april tussen 17.00 uur en 19.00 uur bij Gemeenschapshuis De Lanteern, aan de Dorpsstraat 119 te Sint Willebrord**. U bent van harte welkom om binnen te lopen.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om voor 8 mei 2023 eventuele opmerkingen op ons plan per brief aan ons kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier. Dit kunt u mailen naar info@maasjacobs.nl of per post verzenden naar het volgende adres: De Ambachten 31, 4881 XZ te Zundert. Lukt het niet om binnen 2 weken te reageren, vernemen wij dit graag via info@maasjacobs.nl of telefonisch via 076-597 5200.

Heeft u vragen?

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen via info@maasjacobs.nl of telefonisch via 076-597 5200.

Met vriendelijke groet,

Maas-Jacobs

Bijlage 3: Bekendmaking Inloopavond, Rucphense Bode

Inloopavond nieuwbouwproject Sint Willebrord

ma 17 apr, 10:28

SINT WILLEBRORD - Projectontwikkelaar Maas-Jacobs houdt op maandag 24 april een inloopavond over het nieuwbouwproject dat zij wil re Noorderstraat en Krommestraat in Sint Willebrord.

DOOR ADDO SPRANGERS

De inloopavond vindt plaats in het kader van de zogeheten 'omgevingsdialoog'. Medewerkers van Maas-Jacobs gaan hierbij graag in gesprek met inwoners van Sint Willebrord, om de plannen van de projectontwikkelaar uit Zundert toe te lichten.

Uiteraard is er gelegenheid om vragen te stellen. Inwoners zijn van harte welkom om binnen te lopen en mee te denken over de plannen.

De inloopavond wordt gehouden van 17.00 uur tot 19.00 uur in gemeenschapshuis De Lanteern aan de Dorpsstraat 119 in Sint Willebrord. [n]
