

Verslag omgevingsdialoog project Lindenhof te St. Willebrord

Op 12 oktober 2022 heeft "De Essentie" namens ontwikkelaar Brickstone B.V. , bij alle direct omwonenden rond de voorgenomen ontwikkellocatie de Lindenhof in St. Willebrord, een informatiebrief bezorgd waarin de omwonenden werden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het voorgenomen plan op woensdag 26 oktober 2022 om 20.00 uur bij Eetcafé Het Trefpunt te Rucphen. Daarbij was een impressie gevoegd van de voorgenomen kavelindeling en werden de omwonenden ook uitgenodigd om, indien gewenst, een schriftelijke reactie te sturen dan wel nadere informatie te vragen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De informatiebrief is bij dit verslag gevoegd.

Bijgevoegd bij dit verslag is tevens de presentielijst van de aanwezige omwonenden op 26 oktober. (nagenoeg alle aangeschrevenen) en namens de ontwikkelaar waren aanwezig [REDACTED]

Na een kort welkomswoord kregen de aanwezigen de presentatie uitgereikt die vervolgens uitgebreid door [REDACTED] op beeldscherm werd toegelicht. Deze presentatie is ook als bijlage bij dit verslag gevoegd. Na de presentatie kreeg eenieder de gelegenheid op het voorgenomen plan te reageren en zo nodig vragen te stellen of opmerkingen te maken.

De informatieavond is in een goede sfeer verlopen. Onderstaand de gestelde vragen en bemerkingen met daaronder de reactie van de ontwikkelaars.

De eerste algemene vraag ; Waarom hier een ontwikkeling ? Enkele omwonenden geven daarbij aan de voorkeur te geven aan het geheel niet bebouwen van het terrein.

Namens de ontwikkelaar wordt opgemerkt dat het gebied van ruim 2 ha. in de loop der tijd geheel omgeven is (ingeklemd) door woningbouw. Het gebied heeft van oudsher de bestemming cultuurgrond en staat op deze plek een glastuinbouwlocatie toe van ruim 8000 m2 met een bouwblok tot dichtbij de diverse erfgronden. Door het veelvuldig gebruik van het giftige bestrijdingsmiddel DDT in de jaren 80 van de vorige eeuw zowel in de voormalige kassen als de omliggende tuingrond en de boomgaard, is de grond ernstig vervuild, hetgeen uit oogpunt van volksgezondheid binnen een woongebied uiteraard zeer ongewenst is. Het ontwikkelen van het gebied noodzaakt om die oude vervuiling in zijn geheel op te ruimen, grotendeels af te graven en opnieuw op te hogen en te saneren. Daarbij is ook van belang dat uit deze ontwikkeling de kosten van naar schatting ruim een half miljoen voor de sanering bekostigd moeten worden. Dus zonder deze ontwikkeling zal er niet gesaneerd kunnen worden.

In samenspraak met de gemeente Rucphen is gekozen voor een zeer ruime planopzet met grote kavels die passen bij de aard en schaal van de omliggende bebouwing. Derhalve geen intensieve bebouwing maar laagbouw/villabouw. In het bestemmingsplan wordt de bouwhoogte daartoe beperkt tot maximaal 10 meter. (hoogte van een reguliere twee onder een kap woning) De negen villakavels worden zodanig gesitueerd dat de opgenomen bouwblokken allemaal direct grenzen aan de aan te leggen insteekweg, zodat aan de

achterzijde zeer ruime tuinen ontstaan, grenzend aan de ruime tuinen van de omwonenden. Naar de mening van de ontwikkelaar is de privacy van de omwonenden niet in het geding.

Nadrukkelijke aandacht wordt gevraagd voor de toekomstige afwatering van het ontwikkelgebied, de aanleghoogte en de toekomstige ontsluiting van de insteekweg.

Door de ontwikkelaar wordt aangegeven dat het totale saneringsplan en de aanleg van de infrastructuur momenteel worden uitgewerkt en dat deze uitwerkingen na goedkeuring door de gemeente en de provincie met de omwonenden uitvoerig besproken zullen worden. Daarbij zal ook de suggestie van een van de omwonenden worden meegenomen voor de aanleg van openbare verlichting op en rond de ontsluitingsweg. (Lindenstraat)

Een vijftal omwonenden vraagt of het bespreekbaar is om tegen hun percelen aan tuingrond bij te kopen ter extra waarborging van hun privacy.

De ontwikkelaar geeft aan hier zeker open voor te staan en zal met de verzoekers op korte termijn contact opnemen en met voorstellen komen om een en ander te bespreken.

Afronding Informatiebijeenkomst

Omstreeks 21.45 uur wordt de bijeenkomst afgerond en dankt [REDACTED] de aanwezigen voor hun inbreng. Hij zegt daarbij toe dat het verslag van deze informatiebijeenkomst zowel naar de gemeente als naar alle aanwezigen zal worden toegestuurd en eenieder nauwgezet op de hoogte gehouden zal worden van de vervolgstappen.

Mochten er naar aanleiding van dit verslag nog vragen dan wel opmerkingen zijn, dan vernemen wij dit graag.

Bijlage 1 Informatiebrief omwonenden

Bijlage 2 Adressenlijst omwonenden

Bijlage 3 Presentatie

Bijlage 4 Overzicht aanwezigen

Uitnodiging informatieavond over initiatief woonhof aan Lindestraat, St. Willebrord

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij u informeren over onze plannen om op de voormalige glastuinbouwlocatie aan de Lindestraat een woonhof mogelijk te maken. Het plan gaat uit van een centrale groene regentuin waar negen vrijstaande kavels omheen worden gesitueerd, het tiende kavel sluit niet aan op het hof maar direct op de Lindestraat. Momenteel staat het bestemmingsplan op deze plek een glastuinbouwlocatie toe van ca. 8.000 m² met een bouwvlak tot dichtbij diverse erfgrenzen. In de nieuwe situatie is glastuinbouw hier niet meer mogelijk en krijgt de locatie een functie die past bij de omgeving. Zie ommezijde voor een impressie van de gewenste indeling.

Wij willen u graag uitnodigen aanstaande woensdag 26 oktober om 20:00 uur in Eetcafé Het Trefpunt, Raadhuisstraat 80 in Rucphen, om u te informeren over de nieuwbouwplannen en we willen u de gelegenheid geven om vragen te stellen.

Wat doen we tijdens de informatiebijeenkomst?

Tijdens deze bijeenkomst vertellen we u over onze plannen en u kunt vragen stellen. Er wordt een verslag gemaakt van deze bijeenkomst. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

Kunt u niet bij de informatiebijeenkomst zijn?

Dan kunt u binnen 2 weken nadat u deze uitnodiging heeft ontvangen een reactie of vragen naar ons sturen. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

Het blijft mogelijk om in een later stadium een zienswijze in te dienen, of zelfs in beroep te gaan tegen dit plan. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website, de Rucphense Bode en de Staatscourant.

Heeft u vragen?

Als u na deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groeten,

Projectleider 
de essentie

1. Impressie



2. Reactieformulier

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier, gelieve binnen 2 weken na ontvangst.

Stuur uw reactie naar: de essentie, Hambakenwetering 5, 5231 DD 's-Hertogenbosch, of mail naar

Wij zullen contact met u opnemen.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Vraag/opmerking	

Woningbouwontwikkeling “Lindehof”

Omgevingsdialoog
woensdag 26 oktober 20:00 uur
Eetcafé Het Trefpunt

Opstart

- Inleiding
- Wat was er voorheen en wat is er nu?
- Bodemsanering
- Hoe ziet de ontwikkeling eruit?
- Impressies regentuin
- Bestemmingsplanprocedure
- Vragen

Inleiding

- Waarom een omgevingsdialoog?
De Omgevingswet zorgt voor betere aansluiting bij de wensen van inwoners, ambtenaren en bestuurders. Belangrijk onderdeel hiervoor is de participatie verbeteren: vooraf informatie delen, vragen stellen en input uitwisselen voorkomt ergernis achteraf.
- Door braakliggende grond binnen de bebouwde kom van St. Willebroed op te schonen en op te waarderen worden kansen geboden voor een mooie woningbouwontwikkeling.
- Initiatief om 10 ruime vrijstaande woonkavels te realiseren, 9 aan het woonhof, één direct aan de Lindestraat. Het college van B&W heeft (onder voorwaarden) besloten in principe medewerking te willen verlenen.





Wat was er voorheen en wat is en mag er nu?

Voorheen is de locatie gebruikt voor glastuinbouw. Inmiddels zijn de kassen verwijderd en ligt het terrein braak. Het huidige bestemmingsplan staat hier een nieuwe glastuinbouwlocatie toe.



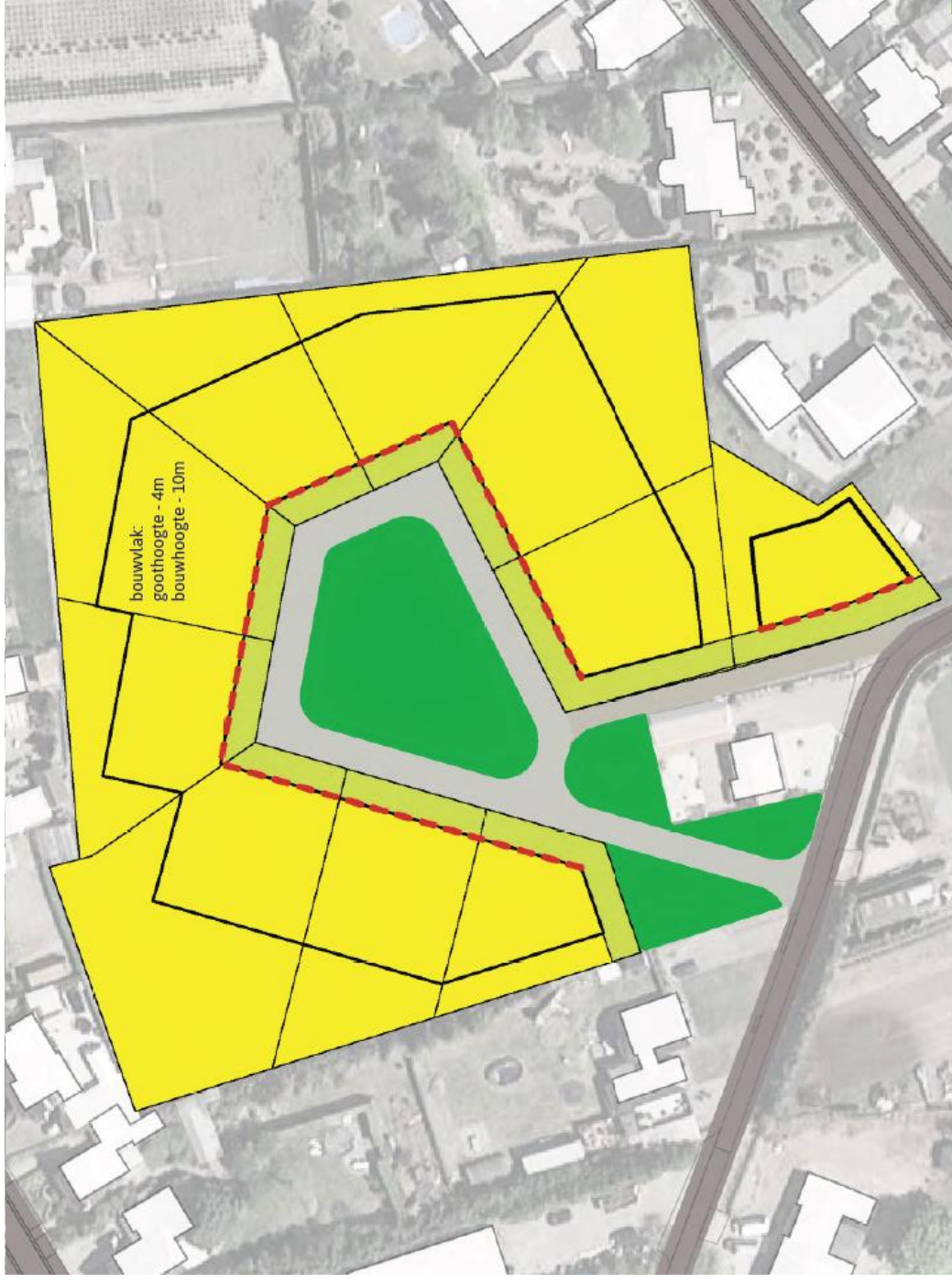
Hoe ziet de ontwikkeling eruit? (1)

- 9 kavels aan het hof, 1 aan de Lindestraat.
- Groene centrale ruimte waar hemelwater wordt geborgen.
- Dubbele ontsluiting waarvan één voor langzaam verkeer.



Hoe ziet de ontwikkeling eruit? (2)

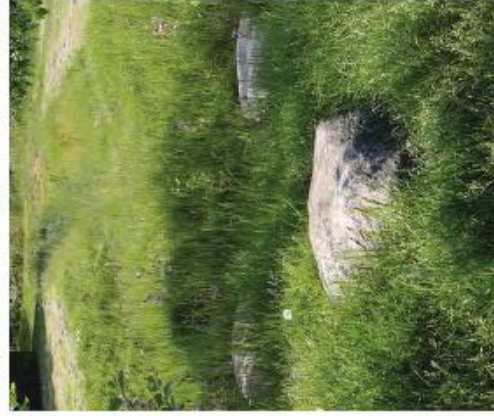
- Toekomstige glastuinbouw uitgesloten.
- Bouwvlakken worden aan de binnenkant geïntegreerd en naar binnen georiënteerd om ruimte te creëren aan de buitenkant.
- Veel ruimte voor groen.





Impressies regentuin

Met wadi en speeltuin

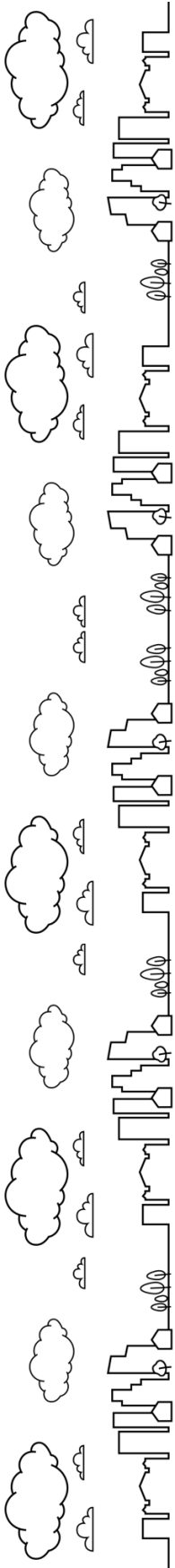


Bestemmingsplan-procedure

Procedure bestemmingsplan

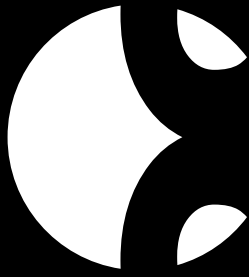
Fase	Voorbereiding	Inspraak & overleg	Formele procedure				Beroep				
Duur		circa 3 maanden	circa 9 maanden				ca. 1 jaar				
Stappen	voorbereiding bestemmingsplan door initiatiefnemer incl. beoordeling door gemeente	behandeling door B&W	be- han- deling door B&W	VOBP ter inzage (6) overleg instanties	be- antw. inspraak overleg	be- han- deling door B&W	OBP ter inzage (6 wkn)	beantwoording zienswijzen en vaststelling gemeenteraad (ca. 12 weken)	bekend- making vaststelling (2-7 wkn)	ber- oeps-ter- mijn (6 wkn)	behan- deling A.b.RvS

bestemmingsplan in werking + start reguliere procedure Wabo



Vragen?





De essentie. Laat het lukken.