

Omgevingsdialoog

“Kapelstraat 26, Zegge”

---

**Dialog**

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Roosendaal, 16-05-2021

Betreft: Nieuw bouw Kapelstraat 26

Geachte Heer, Mevrouw;

Graag willen wij u informeren over onze plannen. Wij zijn voornemens om 6 starters appartementen te realiseren op de locatie Kapelstraat 26, Zegge (huidige auto garage Ahmed). In de bijlage treft u enkele afbeeldingen die u een impressie geven van onze plannen.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om binnen 2 weken eventuele opmerkingen op ons plan per brief of in een gesprek aan ons kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

**Waarom doen wij dit?**

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden en bedrijven in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

In een later stadium is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website, de Rucphense Bode en de Staatscourant.


**Heb je vragen?**

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

Met vriendelijke groeten,

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

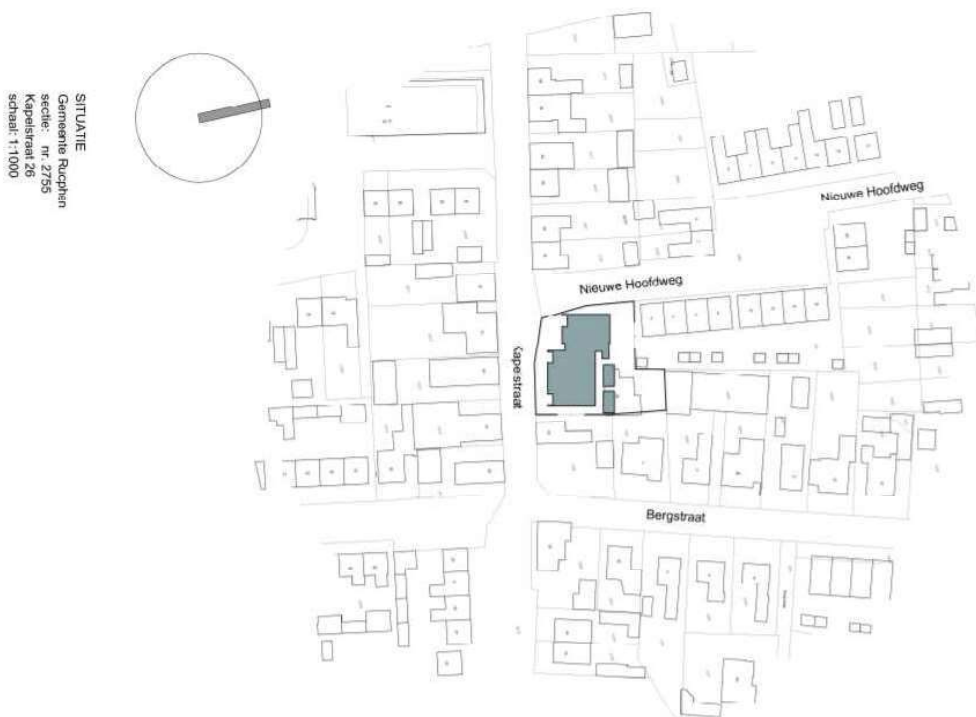
Reactieformulier in het kader van **Nieuwbouw Kapelstraat 26 Zegge**

U kunt tot 10 Juni 2021 reageren per e-mail/post. U kunt uw reactie sturen naar  of afgeven op locatie aan de Kapelstraat 26.

<b>Naam</b>	
<b>Straatnaam en huisnummer</b>	
<b>Postcode en plaats</b>	
<b>Telefoonnummer</b>	
<b>E-mailadres</b>	
<b>Datum</b>	
<b>Wil je dat wij contact met je opnemen om onze plannen te bespreken?</b>	<b>Ja/nee</b>
<b>Opmerkingen</b>	

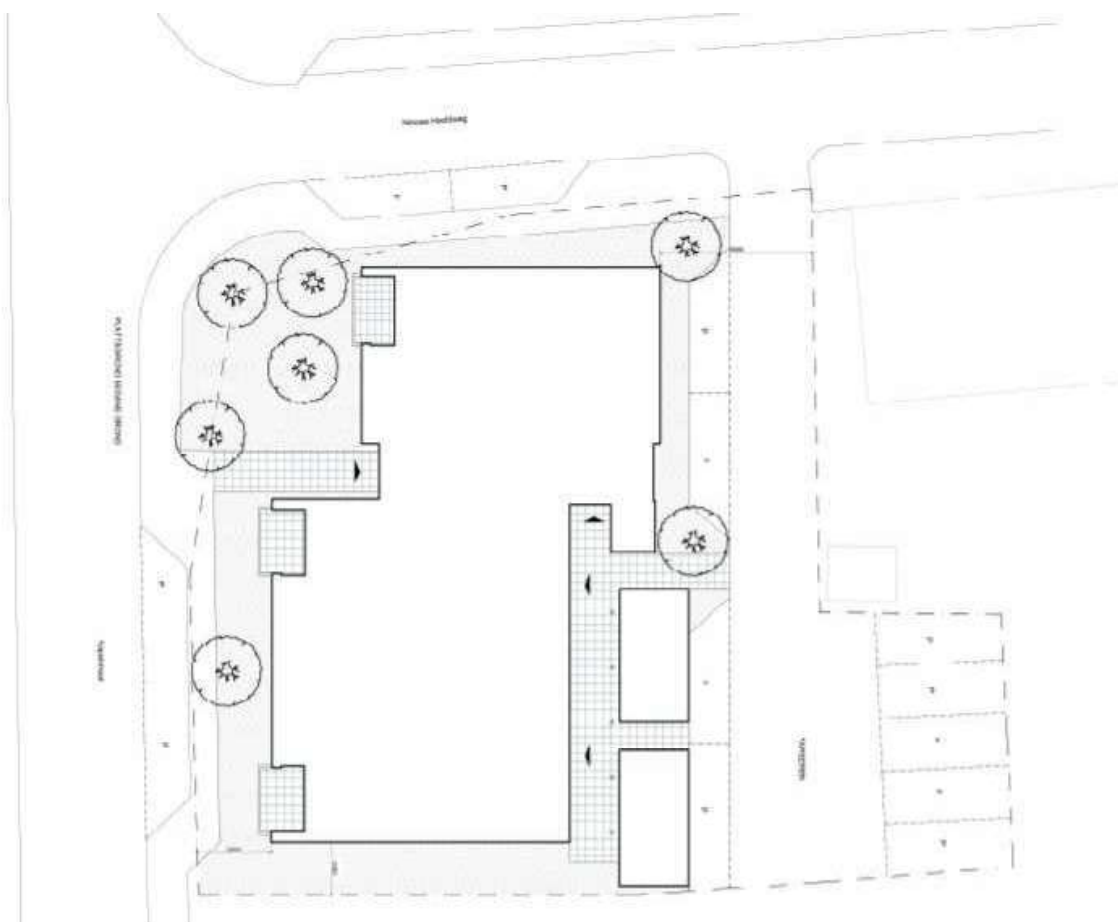
**Impressie plannen:**

Situatie:



SITUATIE  
Gemeente Rucphen  
sectie: nr. 2785  
Kapelstraat 26  
Schiedam, 11000

**Inrichting:**



3D-Animatie:



# Reacties omwonenden

Zegge, 8 juni 2021

Beste [REDACTED]

Afgelopen week ontving ik jullie schrijven inzake nieuwbouw Kapelstraat 26. In principe sta ik hier positief tegenover (aannemende dat het koopappartementen zijn!) wel heb ik natuurlijk enkele vragen over de toekomstige situatie en hoe deze dan opgelost gaan worden. Tevens ontvang ik nog graag een animatie 3-d van de achterzijde van de appartementen, dit is namelijk het gedeelte in ons blikveld.

#### 1. Afscheidingsmuur wat nu de garage is.

Achterkant van mijn tuin is nu de muur van de garage, deze is bij de bouw van de garage (vrijwel gelijktijdig met de bouw van mijn huis) in dezelfde steen uitgevoerd als mijn huis. Wat gaat hiermee gebeuren?

#### 2. Inbraakgevoeligheid

In dit verband wil ik erop wijzen dat wij in het verleden (1994 en 2004) 2 maal met een inbraak geconfronteerd zijn via de achterzijde van ons perceel. Toegang tot onze achtertuin was ongezien mogelijk omdat het terrein aan de achterzijde van de garage vrij toegankelijk was. Dit is na de laatste inbraak goed opgelost door [REDACTED] door het afsluiten van deze toegang.

Ik zie nu een gebouwtje tegen mijn perceelsgrens met daarnaast een toegangsweg en parkeerplaatsen, open ruimte uit het zicht dus.

Hoe kunnen we voorkomen dat er simpel toegang is tot de achterzijde van mijn woning?

Dit ook in combinatie met bovenstaand punt nummer 1 natuurlijk.

Is de toegang tot het parkeerterrein afgesloten met een hek wat alleen door bewoners geopend kan worden?

#### 3. Inkijk in onze achtertuin

Afhankelijk van de hoogte van de nieuwbouw verwacht ik dat er voorzieningen gemaakt gaan worden zodat inkijk in mijn achtertuin niet mogelijk is, geen verslechtering van de huidige situatie dus.

In dit verband wil ik ook verzoeken om de appartementen te bouwen op de rooilijn van alle andere woningen aan de Kapelstraat. Hiermee bereiken we niet alleen dat de inkijk op mijn perceel kleiner is maar tevens ontbreekt er dan een groenstrook aan de voorkant welke in de toekomst toch niet onderhouden zal worden. Aan de achterzijde ontstaat meer ruimte voor parkeergelegenheid etc.

#### 4. Geluids- en lichtoverlast

Moderne gebouwen hebben nogal eens de neiging om fors geluidsoverlast te veroorzaken vanuit koeling apparatuur, warmtepompen etc. Dit soort apparatuur dient niet hoorbaar te zijn in onze achtertuin en vanuit dat oogpunt niet binnen een nader te bepalen afstand van ons perceel aangebracht te worden.

Gezien de toegangsweg naar en de plaats van de parkeerplaatsen krijgen wij inschijn op onze slaapkamers en geluidsoverlast, vaak ook in de wat latere uren. Welke voorzieningen kunnen deze overlast beperken?

Er dient een voorziening aangebracht te worden dat de toegangsweg en parkeerplaatsen niet als speelterrein gebruikt kunnen worden en onze tuinmuur als voetbal goal of tennismuur gaat dienen.

Eventuele aangebrachte verlichting op de toegangsweg en bij de parkeerplaatsen mag geen overlast veroorzaken/niet zichtbaar zijn vanaf ons perceel.



Tot zover enkele voor ons belangrijke punten maar projectmatig gezien simpel op te lossen, deze opsomming kan nog uitgebreid worden aangezien de brief vrij onverwacht bij ons binnenviel en wij ook nog geen kennis hebben over de achterzijde van het gebouw.

Mochten wij, wat ik niet verwacht, er niet minnelijk uit kunnen komen behoud ik mij het recht voor om mijn rechtsbijstandsverzekering in te schakelen, maar dat zal niet nodig zijn hoop ik.

Ik wens jullie veel succes met de voorgang.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Reactieformulier in het kader van **Nieuwbouw Kapelstraat 26 Zegge**

U kunt tot 10 Juni 2021 reageren per e-mail/post. U kunt uw reactie sturen naar [redacted] of afgeven op locatie aan de Kapelstraat 26.

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Datum	05. 06. 2021
Wil je dat wij contact met je opnemen om onze plannen te bespreken?	<input checked="" type="radio"/> Ja / <input type="radio"/> nee

**Opmerkingen**

Aangezien wij grenzen aan het betreffende perceel waarop gebouwd zal worden, zouden wij graag jullie plannen gezamenlijk willen bespreken.

Onder bepaalde voorwaarden staan wij positief tegenover het plan om appartementen te vestigen.

Deze voorwaarden willen wij graag met jullie bespreken. De belangrijkste luiden als volgt:

- 1) het betreft koopappartementen en geen huur;
- 2) de bebouwing grenzend aan het perceel

Kapelstr. 22 wordt in goed overleg gerealiseerd, waarbij er rekening wordt gehouden met het behoud van uitzicht en privacy.\* Onze voorkeur gaat hierbij uit van bebouwing zo ver mogelijk van de Straatzijde af gelegen (naar achter geplaatst). Ook vinden wij groenvoorziening (bomen, struiken) van belang

\*De beste oplossing hiervoor is het "omdraaien" van de bebouwing:

Huidig:  
PLAN

HOOFDWEG



SUGGESTIE:

HOOFDWEG



Reactieformulier in het kader van **Nieuwbouw Kapelstraat 26 Zege**

U kunt tot 10 Juni 2021 reageren per e-mail/post. U kunt uw reactie sturen naar  
[redacted] of afgeven op locatie aan de Kapelstraat 26.

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	
Datum	31-05-2021
Wil je dat wij contact met je opnemen om onze plannen te bespreken?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Opmerkingen	

Reactieformulier in het kader van **Nieuwbouw Kapelstraat 26 Zegge**

U kunt tot 10 juni 2021 reageren per e-mail/post. U kunt uw reactie sturen naar [redacted] of afgeven op locatie aan de Kapelstraat 26.

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Datum	1-6-21
Wil je dat wij contact met je opnemen om onze plannen te bespreken?	<input checked="" type="radio"/> Ja/nee
Opmerkingen	10m grens aan mijn loods

# Samenvatting omgevingsdialoog

### **Samenvatting omgevingsdialoog:**

In overeenstemming met het verzoek vanuit de gemeente is door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog opgestart met direct belanghebbenden.

De volgende adressen zijn benaderd voor dialoog:

- Kapelstraat 22,28,30,35,37,39,41,43
- Nieuwe Hoofdweg 2,4,6,8
- Bergstraat 7,9,11

Middels brief zijn op 16 mei 2021 20 huishoudens geïnformeerd van de voorgenomen plannen. In de brief zijn op hoofdlijnen de plannen uitgelegd en middels 3D animaties geprobeerd de plannen te visualiseren.

In de brief is aan betrokkenen gevraagd om hun op-aanmerkingen te geven tav de gepresenteerde plannen. Tevens is gevraagd of er behoefte bestaat om gecontacteerd te worden voor een persoonlijk gesprek.

Op basis van de reactie zijn individuele gesprekken gepland. Tijdens deze gesprekken is middels een presentatie ingegaan op de opmerkingen.

Onderstaand een opsomming van de verkregen opmerkingen en onze antwoorden hierop:

<b>Vraag</b>	<b>Antwoord</b>
Zijn de woningen enkel bestemd voor Koop?	JA
Is er voldoende afstand tot erfgrens van woning Kapelstraat 22 ?	JA, conform de geldende regels
Wordt de scheidingmuur aan de woning Bergstraat 7 behouden?	JA, wel zal deze afgebroken worden tot een hoogte van maximaal 2,60 meter
Is de toegang tot het parkeerterrein afgesloten met een hek wat alleen door bewoners geopend kan worden?	Nee
Gezien de toegangsweg naar en de plaats van de parkeerplaatsen krijgen wij inschijn op onze slaapkamers en geluidsoverlast, vaak ook in de wat latere uren. Welke voorzieningen kunnen deze overlast beperken voor woning Bergstraat 7?	Er zijn geen voorzieningen voorzien die hinderlijk geluid en/of licht kunnen veroorzaken
Hoe kunnen we voorkomen dat er simpel toegang is tot de achterzijde van woning Bergstraat 7?	De scheidingmuur zal een hoogte hebben van maximaal 2,60 meter
Hoe kan inkijk voorkomen worden in de achtertuin van Bergstraat 7?	In het ontwerp zal hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden worden echter volledig uitsluiten kunnen we het niet
Hoe kan inkijk voorkomen worden in de achtertuin van Kapelstraat 37?	In het ontwerp zal hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden worden echter volledig uitsluiten kunnen we het niet
Worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien?	JA, conform de geldende regels

Op basis van de verkregen reacties en individuele gesprekken hebben wij geconcludeerd dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn jegens de gepresenteerde plannen.