

Betreft: : Omgevingsdialoog Zegge Oost
Opdrachtgever : NS Projecten
Werknummer : S17027
Datum : 17 juni 2021

Inleiding

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling in Zegge Oost is een omgevingsdialoog gehouden om de omwonenden te informeren en in de gelegenheid te stellen in de voorbereidingsfase hun reactie of wensen kenbaar te maken. Er is een brief opgesteld met daarin uitgebreide toelichting over de ontwikkeling. Middels een antwoordformulier of via de email kon men een reactie / mening geven. De brief is als bijlage toegevoegd.

In totaal zijn circa 30 adressen aangeschreven. Dit betreffen de direct omwonenden aan de Schoolstraat en Kapelstraat. Er zijn in totaal 12 reacties retour gekomen. De reacties zijn hieronder, geanonimiseerd, samengevat weergegeven.

In gekomen reacties

- *Zorg ervoor dat de woningen beschikbaar komen voor de huidige inwoners van Zegge.*
- *Fijn dat er nieuwbouw woningen worden gebouwd om de jeugd in het dorp te kunnen behouden*
- *Verzoek om laagbouw/seniorenwoningen achter woningen aan Kapelstraat.*
- *Verzoek om sociale huurwoningen voor de jeugd die geen middelen hebben om te kopen.*
- *Voorkeur voor park achter woningen aan Kapelstraat*
- *Er gaat flora en fauna / natuur verloren*
- *Toen wij hier gingen wonen was niet bekend dat hier gebouwd zou worden*
- *De privacy wordt aangetast*
- *Vrij uitzicht verval, waardevermindering woning*
- *Meer verkeer- en geluidsoverlast, te smalle straten*
- *Verzoek het bouwverkeer via Parallelweg – Spoorstraat en Kapelstraat te laten gaan. En niet via de dorpskern*
- *Er worden zorgen geuit over de Spoorstraat en aansluiting van het nieuwe plan. Goed om te zien dat er in ieder geval ook een aansluiting in de Kapelstraat is. Wellicht is het een optie om de aansluiting bij de Spoorstraat enkel toegankelijk te maken voor langzaam verkeer.*
- *Hoe kunnen er plannen gemaakt worden voor gronden die niet van de gemeente / woningstichting zijn.*
- *Verzoek om de groenstrook te voorzien van laag struikgewas in plaats van gras in verband met de vele hondenbezitters.*
- *Positief dat de Schoolstraat doodlopend blijft.*
- *Negatief tegen over de plannen in verband met stikstofproblematiek*

Resumé

Van de 30 aangeschreven adressen hebben 12 omwonenden van de gelegenheid gebruik gemaakt te reageren. Hiervan hebben er 3 aangegeven tegen het plan te zijn. De overige reacties zijn overwegend positief waarbij er wel zorgen zijn geuit, dan wel aandachtspunten of verzoeken zijn meegegeven.

Beantwoording

De locatie is in de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant al aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft hiermee de locatie al geruime tijd aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

De intentie is uiteraard om te bouwen voor de inwoners van de gemeente Rucphen, waaronder ook de kern Zegge. In het bestemmingsplan kunnen echter geen regels opgenomen worden voor doelgroepen. Er kan dus geen verplichting opgelegd worden dat de woningen enkel beschikbaar komen voor de eigen inwoners. Het bestemmingsplan zal flexibel opgesteld worden, wat inhoudt dat de woningtypologieën aangepast kunnen worden aan de vraag van dat moment. In de huidige verkavelingsopzet zijn in het gebied achter de woningen aan de Kapelstraat een aantal patio-woningen gesitueerd, welke uitermate geschikt zijn voor senioren.

De gronden zijn aangewezen als agrarische gronden. De groenstroken in het verlengde van de Spoorstraat en haaks op de Kapelstraat zijn als groen aangewezen vanwege de aanwezige bomenrijen. De haaks op de Kapelstraat liggende bomenrij blijft behouden. De bomenrij in het verlengde van de Spoorstraat komt te vervallen omdat er anders geen wegprofiel gerealiseerd kan worden welke voldoet aan de eisen. Er worden nieuwe bomen langs de kant van de nieuwe weg terug geplaatst.

Er is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd en een specifiek onderzoek naar vleermuizen. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen beschermde plant- of diersoorten verstoord worden. Er komt enkel laagbouw in de vorm eengezinswoningen.

Tijdens het bouwen van de woningen zal het bouwverkeer gevraagd worden om zoveel mogelijk de aansluiting via de Kapelstraat te gebruiken.

Er zal bij de verdere uitwerking nog nagedacht worden over een éénrichtingsverkeer voor de Spoorstraat (enkel het nieuwe gebied inrijden). Via de Kapelstraat zal sprake zijn van tweerichtingsverkeer.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de ingekomen reacties. Wel zullen een aantal verzoeken ter overweging meegenomen worden bij de verdere uitwerking.

Aan de bewoners van
«Adres»
«Postcode__ woonplaats»

Datum: Zegge, 20 mei 2021
Onderwerp: Omgevingsdialoog
Bijlagen: Verkavelingsinrichting, antwoordformulier en retourenvelop

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over onze plannen in Zegge Oost. Wij zijn voornemens om de kern Zegge aan de oostzijde uit te breiden met een nieuwe woningbouwontwikkeling, bestaande uit 69 nieuwe woningen. Voor deze ontwikkeling is door Bureau Dhondt een verkavelingsinrichting gemaakt.

Voor het dorp is het van bijzonder belang om op korte termijn een inhaalslag te maken door het bouwen van starters- en seniorenwoningen. Er is daarom een verkavelingsstudie gemaakt die voorziet in onder andere deze woningtypologiën. De verkaveling is overigens wel flexibel waardoor de typologiën uitgewisseld kunnen worden. De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6,5 en 11 meter. Het plan zal in twee fasen uitgevoerd worden. Wanneer 70% van fase 1 (zuidelijk en middengedeelte) verkocht is zal gestart worden met de 2^{de} fase.

De gemeente heeft reeds aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan onze plannen. Hiervoor dient wel het huidige bestemmingsplan gewijzigd te worden. Wij hebben hiervoor Bureau Dhondt uit Breda ingeschakeld.

Voordat de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan start, willen we u als omwonenden informeren over onze plannen. Dit doen we door middel van deze brief omdat een traditionele informatieavond in verband met corona momenteel niet mogelijk is. We zijn echter wel benieuwd naar uw mening over het plan. In de bijlage treft u de verkavelingsinrichting aan.

U kunt uw mening / reactie aangeven op het antwoordformulier of via de email. U kunt uw reactie en/of het antwoordformulier mailen naar info@zegge-oost.nl of per post retour sturen middels de bijgevoegde retourenvelop.

Graag ontvangen wij uw reactie vóór 4 juni 2021.

Vervolg

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 wordt het plan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en kunt u een inspraakreactie indienen. Wanneer u dit kunt doen wordt door de gemeente bekend gemaakt via de gemeentelijke website, de Rucphense Bode en de Staatscourant.

Deze omgevingsdialoog verandert niets aan de wettelijke mogelijkheden van het indienen van een inspraakreactie of zienswijze zienswijzen in een bestemmingsplanprocedure of het bezwaar maken tegen verleende omgevingsvergunningen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

NS Projecten
p/a Ettenseweg 1 te Sprundel

Antwoordformulier

Middels dit antwoordformulier kunt u uw reactie / mening aangeven met betrekking tot onze plannen in Zegge Oost.

Naam:

Adres:

Postcode en Plaats:

Telefoonnummer:

E-mail:

Projectnummer: S17027

Graag maak ik de volgende wensen en/ of belangen hierbij kenbaar:

Wil je dat wij contact opnemen om onze plannen te bespreken ? JA / NEE

Dit formulier graag ingevuld retour sturen vóór 4 juni 2021

Dit kan per email naar info@zegge-oost.nl of u kunt hiervoor ook gebruik maken van de bijgevoegde retourenvelop.



Verkavelingsstudie

GEW: -
GEW: -
GEW: -
D.D. 21-10-2020
TEK: MB
SCHAAL: 1:1000
BLAD: S003 | A1
WERK NR: S17023

Zegge Oost
OPDRACHTGEVER:
NS Projecten
Ettenseweg 1
4717 SZ Sprundel

Bureau

Dhondt

architectuur-BV, ruimtelijke ordening, landschap

Kronenburgwerf 36
4812 XR Breda

Telefoon : 076 - 5229520
E-mail : info@dhondt.nl
Website : www.dhondt.nl