

Verslag Inloopavond plan herontwikkeling locatie perceel Hoogstraat 1 te Welberg

Opgesteld door iDea Compact d.d. 18-07-2023

Op 27 juni jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden bij Partycentrum Duiventoren Hoogstraat 15 Steenberghe.

Op de percelen aan de Hoogstraat 1 en 3 en achter 5 – 7 en 9 is nu stallingsruimte en een kantoor gevestigd. Deze activiteiten gaan stoppen. Initiatiefnemers en grondeigenaar willen de locatie herontwikkelen tot woningbouw. Als onderdeel van de ontwikkeling worden de omwonenden geïnformeerd en betrokken in de planvorming. Er zijn door de ontwikkelaar in overleg en afstemming met de gemeente 35 adressen rondom de locatie aangeschreven als genodigden. Een presentielijst van de omwonenden die aanwezig waren is toegevoegd aan dit verslag (bijlage 1).

Aan de hand van vijf presentatiepanelen (bijlage 2) zijn de plannen op de avond getoond en toegelicht. Door omwonenden wordt zowel positief als negatief op de plannen gereageerd. Er worden zorgen geuit over onder andere mogelijke wateroverlast (hoogteligging plan t.o.v. omgeving) en privacy/woongenot. Door ontwikkelaar is tijdens de avond toegezegd deze aandachtspunten nog eens, in samenspraak met gemeente, onder de loep te zullen nemen en de bezoekers te berichten over de uitkomst daarvan. Er is op de avond zelf door bewoners vanuit 10 adressen een schriftelijke reactie gegeven en 1 reactie op 2 juli via email (bijlage 3). De bewoners aan de Kapelaan Kockstraat hebben zich verenigd in een belangengroep. De reactie van de belangengroep "Kapelaan Kockstraat" hebben we mogen ontvangen per mail op 14-07-2023 (bijlage 4). De vragen en opmerkingen zullen in behandeling worden genomen door de ontwikkelaar in de verdere planvorming. Dit geldt tevens voor vragen/opmerkingen die later via de mail kunnen binnenkomen. De getoonde plannen zullen digitaal gedeeld worden met de bezoekers van de inloopavond.

Vanuit de initiatiefnemers waren op de avond aanwezig de ontwikkelaar iDea Compact en aannemer/ontwikkelaar Van Agtmaal. Als adviseur van de ontwikkelaar was aanwezig ontwerp en ingenieursbureau Kraak. Vanuit stichting Stadlander was een vertegenwoordiger aanwezig als toehoorder.

Bijlagen

- Bijlage 1 presentielijst
- Bijlage 2 presentatiepanelen
- Bijlage 3 schriftelijke reacties inloopavond
- Bijlage 4 schriftelijke reactie belangengroep Kapelaan Kockstraat

Herontwikkeling perceel Hoogstraat te Welberg

Inloopavond 27 JUNI 2023

Plan in hoofdlijnen:

- Wijziging bestemming van bedrijfsactiviteiten naar wonen.
- Gedifferentieerd woonprogramma in overleg en overeenstemming met beleid gemeente:
 - 7 grondgebonden rijwoningen;
 - 6 twee onder één kap woningen;
 - 12 levensloopbestendige woningen;
 - 8 appartementen voor starters.
- Parkeerbehoefte volledig in het plan voorzien.
- Natuurinclusief (bewuste verhouding tussen wonen en natuur) met voldoende waterberging en behoud van aanwezig groen (hagen en bomen) en aanplant nieuw groen.

Te nemen stappen en tijdsprognose:

- Heden: inloopavond waarbij u informeel uw reactie kunt geven op de plannen
- Voorontwerp bestemmingsplan, publicatie 3^e kwartaal 2023. hierop kunt u als u dat wenst formeel uw reactie geven (zienswijze).
- Omgevingsvergunning + start verkoop 2^e kwartaal 2024
- Start Bouw 3e/4e kwartaal 2024:
 - Sanering en Sloop bestaand
 - Bouwtijd circa 1,5 jaar

Hebt u vragen of opmerkingen:

Stel ze gerust aan ons, wij zijn vanavond aanwezig. Nog beter, er liggen formulieren klaar, vul deze nu in en laat ze bij ons achter of neem ze mee en mail ze later naar info@ideacompact.nl onder vermelding van: **Herontwikkeling perceel Hoogstraat te Welberg**. Er gaat een verslag van de inloopavond naar de gemeente als onderdeel van de participatie.







IMPRESSIE 3 AAN DEZE AFBEELDING KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN



Op 27-06-2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden over de komst van de woonwijk achter de Kapelaan Kockstraat en Hoogstraat. Naar aanleiding van de verkregen informatie, is de belangengroep bij elkaar gekomen en zijn zorgen met betrekking tot de komst van de woonwijk besproken. De zorgen die er zijn, staan in de document vermeld.

Bestemmingsplan en procedures

Voor velen van ons kwam de mededeling dat er mogelijk gebouwd gaat worden op het perceel achter onze woningen als een schok. Er was niet bekend dat het binnen het huidige bestemmingsplan woningbouw mogelijk zou zijn.

- *Wij vinden het noodzakelijk dat er een overzicht komt van het huidige bestemmingsplan.*
- *Wij willen graag een overzicht van de bestemmingsplan procedure.*

Binnen een dergelijk bestemmingsplan bestaat er een op zichzelf staande wet- en regelgeving. Zo vragen wij ons af wat het huidige bouwblok is voor de betreffende percelen.

- *Wij vinden het van belang dat er een overzicht komt met de huidige wet- en regelgeving binnen het huidige bestemmingsplan.*
- *Welke bouwregels worden er verwacht bij het wijzigen van het bestemmingsplan.*

De afgelopen jaren is er veel veranderd met betrekking tot percelen en eigenaren van percelen. Hierdoor is de omgeving flink veranderd. Door deze veranderingen is het niet meer duidelijk waar erfgrenzen exact lopen.

- *Wij willen een overzicht ontvangen van de kadastrale grenzen van de mogelijk te bebouwen percelen.*

De meesten van ons hebben nooit te maken gehad met de bouw van een woonwijk direct achter zijn of haar woning. Het is dan ook volledig onduidelijk wat ons te wachten staat. Wij vinden het belangrijk dat wij als omwonenden op de hoogte gesteld worden van alles wat de mogelijke bouw van een dergelijke woonwijk met zich meebrengt.

- *Wij ontvangen graag een overzicht van alle procedures die nodig zijn om een bouw te realiseren, met daarin alle stappen die gezet gaan worden en onderzoeken die er nodig zijn.*

Plan in het algemeen

Wij zijn geschrokken van de grote hoeveelheid woningen. Wij vinden het niet passen dat er in een dorp zoals de Welberg op zo'n relatief klein stukje grond zoveel woningen (volgens dit plan) gebouwd gaan worden. Men woont over het algemeen in het dorp de Welberg voor rust en het "dorpse" gevoel. Wij vinden een woonwijk zoals op het plan weergegeven, dat meer weg heeft van een stadse wijk, daar niet binnen passen.

- *Het aantal woningen zal moeten worden teruggebracht zodat het beter past binnen de dorpse kern.*

Er is weinig ruimte voor “groen”, zoals bomen, struiken en andere beplanting binnen de woonwijk zoals op het plan weergegeven. Dit vinden wij zeer opmerkelijk, omdat het toch algemeen bekend is dat dorpen en steden zullen moeten vergroenen in verband met klimaatsverandering.

- *Is er regelgeving met betrekking tot groenvoorziening binnen een woonwijk?*
- *Er zullen meer bomen, struiken en anderen planten aan de woonwijk moeten worden toegevoegd.*
- *Welke maatregelen worden er getroffen om de wijk klimaat adaptief te maken*
- *Welke maatregelen gaan jullie treffen om de wijk meer natuur inclusief te maken.*

Binnen de woonwijk zoals op het plan weergegeven, is er weinig parkeergelegenheid, in verhouding tot het aantal woningen dat er (volgens dit eerste plan) geplaatst zullen worden. Dit kan ertoe lijden dat bewoners van de mogelijke woonwijk hun auto buiten deze woonwijk zullen parkeren. Wat tot overlast zal zorgen voor omwonenden.

- *Er zal meer parkeergelegenheid binnen de woonwijk nodig zijn zodat men niet elders opzoek hoeft te gaan naar een parkeerplaats.*

Het plan lijkt niet erg kindvriendelijk. De woonwijk zal volgens dit plan zo vol gebouwd worden dat er voor kinderen nauwelijks ruimte is om te spelen. Daarnaast zullen er veel verkeersbewegingen zijn doordat er relatief veel mensen in de woonwijk volgens het plan gaan wonen. Deze bewoners zullen zich allen door de gehele woonwijk bewegen, omdat een eenrichtingsweg door de woonwijk zal lopen. Daarnaast vinden we een kindvriendelijke woonwijk passen bij het dorpse imago van de Welberg.

- *De woonwijk zal kindvriendelijker moeten worden ingericht zodat kinderen zich er veilig kunnen bewegen en spelen.*

Zoals eerder in dit document aangegeven, is de woonwijk volgens het plan erg vol en is er nauwelijks ruimte voor “groen”. Daarnaast valt het op dat binnen het stukje groen dat er is, geen speelgelegenheid voor kinderen is meegenomen. Dit vinden wij opmerkelijk omdat er binnen het plan rijwoningen gepland staan die geschikt zouden zijn voor gezinnen met kinderen. Daarnaast past speelgelegenheid in de woonwijk binnen het dorpse imago wat de Welberg heeft.

- *Er zal binnen de woonwijk ruimte moeten komen voor kinderen om te spelen.*

De woningen zoals deze in het huidige plan opgesteld staan, liggen bijna allemaal aan de buitenrand van het perceel. De verschillende woningen hebben een nokhoogte dat varieert van 8 tot 10 m. Daarnaast ligt het perceel +- 1,5m hoger dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit maakt dat de nokhoogte in verhouding geen 8m maar 9,5, m is, gezien vanaf de percelen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit zal er toe lijden dat de lichtinval voor sommige omwonenden zeer beperkt wordt. Daarnaast zal dit ten koste gaan van de opbrengst van zonnepanelen die omwonenden reeds hebben aangebracht. Het zal niet alleen hinderlijk zijn dat er minder lichtinval is, maar het zal ook negatieve financiële gevolgen hebben.

- *Wij verwachten een uitgebreide zonnestudie voor alle woningen.*

Het perceel waarop de woningen gebouwd gaan worden ligt een flink stuk hoger dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Op sommige plaatsen is er een hoogteverschil van 1,5m. Door het hoogteverschil zullen de nieuwe woningen een stuk hoger komen te liggen dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Hierdoor ontstaat inkijk van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit gaat ten koste van de Privacy van de bewoners aan de Kapelaan Kockstraat.

- *In verband met het behoud van privacy zal bekeken moeten worden om het hoogteverschil te beperken door het perceel deels af te graven.*

Gezien het grote aantal huizen dat nu in het plan staat, zal een dergelijke woonwijk voor veel bedrijvigheid zorgen. Dit zal lijden tot geluidsoverlast voor omwonenden.

- *Het is van belang dat er duidelijk in kaart gebracht wordt wat de akoestische impact is van de woonwijk zoals die nu in het plan omschreven staat.*
- *Wij willen weten welke geluidswerende maatregelen getroffen gaan worden.*

Afwatering en grondwater

Binnen de huidige situatie zorgt het grondwater en het hemelwater geregeld voor overlast bij de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. De overlast varieert van plassen water in tuinen en op stoepen en losliggende stoeptegels tot ondergelopen kelders. Omdat de situatie zoals die nu is drastisch zal veranderen, zal het grondwater en hemelwater tot nog meer overlast zorgen.

- *Er zal duidelijk in kaart gebracht moeten worden hoe het nu staat met de afwatering van het grondwater en hemelwater binnen de huidige situatie.*
- *Er zal een overzicht moeten komen met daarin dat wat nodig is om het grondwater en het hemelwater beter af te kunnen voeren.*
- *Er zal een plan opgesteld moeten worden over hoe het grondwater en hemelwater afgevoerd zal gaan worden binnen het nieuwe bouwproject, zodat waterafvoer niet tot verdere problemen zal zorgen in de Kapelaan Kockstraat.*
- *Welke maatregelen worden er getroffen om wateroverlast op de percelen in de Kapelaan Kockstraat te voorkomen.*

Levensloopbestendige woningen

Zoals in het plan dat er nu ligt omschreven staat, komen er levensloopbestendige woningen direct aangrenzend aan de tuinen van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat.

- *Wat houdt een "levensloopbestendige woning" in?*

Er bestaat het vermoeden dat er enkel senioren in een levensloopbestendige woning mogen wonen. Mocht dit het geval zijn dan zou het kunnen betekenen dat er niet zoveel geluidsoverlast zal zijn gezien deze doelgroep. Daarnaast leeft de zorg dat er naast senioren ook andere doelgroepen in deze woningen mogen wonen. Dit zou meer geluidsoverlast met zich mee kunnen brengen.

- *Er zal onderzocht moeten worden hoeveel geluidsoverlast een dergelijke woonwijk met zich mee zal brengen, en hoe het geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt kan worden.*

Binnen het plan staan enkele woningen getekend met een plat dak (goothoogte 4m) daarnaast staan er enkele woningen getekend met een puntdak (nokhoogte 8m).

Deze woningen staan zeer dicht bij de erfgrens. Hierdoor wordt zowel het zicht als lichtinval en privacy beperkt.

- *De woningen zullen veel verder van de erfgrens geplaatst moeten worden om overlast, zoals hierboven omschreven, te voorkomen.*
- *Alle levensloopbestendige woningen achter de Kapelaan Kockstraat zullen alleen met een plat dak uitgevoerd moeten worden en niet met een puntdak.*

Op de impressie afbeeldingen van de woonwijk is te zien dat de levensloopbestendige woningen uit een hoofdgebouw en een bijgebouw bestaat. Dit bijgebouw zit vast aan het hoofdgebouw. Wij zijn van mening dat het bijgebouw onderdeel is van het hoofdgebouw. Nu staat het bijgebouw van 4m hoog direct achter de erfgrens van de percelen aan de Kapelaan Kockstraat.

- *Het bijgebouw zal beschouwd moeten worden als hoofdgebouw en verder van de erfgrens geplaatst moeten worden.*

Men verwacht dat de bewoners dakkapellen aan de achterkant van de woning zullen plaatsen. Dit zal volledig ten koste gaan van de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat, omdat er dan direct inkijk zal zijn in de tuinen en mogelijk ook in de woningen.

- *Er moet een verbod komen op het plaatsen van dakkapellen aan de achterzijde van de woningen Om zo de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat te behouden.*

Achter een deel van de levensloopbestendige woningen zal er volgens het plan een brandgang komen. Tijdens hevige regenval zal het water zich verzamelen in de brandgang. Dit zal de tuinen van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat instromen wat wateroverlast tot gevolg zal hebben.

Daarnaast zal de brandgang lijden tot extra inbraakgevoeligheid voor de bewoners van de Kapelaan Kockstraat.

De brandgang zal ook privacy beperkend zijn voor de bewoners aan de Kapelaan Kockstraat. De bewoners van de levensloopbestendige woningen zullen de brandgang gebruiken als "achterom" waardoor er mensen direct achter de tuinen langs zullen lopen.

- *Er zal een duidelijk plan van afwatering opgesteld moeten worden hoe er een goede afwatering in de brandgang kan worden aangelegd.*

- *Er zal inzichtelijk moeten worden gemaakt welke maatregelen getroffen moeten worden om de inbraak gevoeligheid te verkleinen.*
- *Het is van belang om te zorgen dat de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat gewaarborgd wordt.*
- *De brandgang zal veel verder van de erfgrans gelegd moeten worden i.v.m. de privacy, inbraakgevoeligheid en geluidsoverlast voor de bewoners van de Kapelaan Kockstraat.*

Wij gaan ervan uit dat de woningen gasloos gebouwd gaan worden. Daarom denken wij dat al de woningen voorzien worden van een warmtepompinstallatie. Het is algemeen bekend dat een warmtepomp een laag brommend geluid maakt. Gevreesd wordt voor ernstig geluidsoverlast door deze warmtepompen. Omdat 12 warmtepompen naast elkaar, elkaar versterken en resoneren. Daarnaast liggen de percelen van de Kapelaan Kockstraat 1,5 m lager dan de te bebouwen percelen waardoor er grote kans is dat het geluid zeer versterkt zal worden.

- *Wij willen dat er voldoende maatregelen getroffen worden om geluidsoverlast van eventuele warmtepompen te voorkomen.*

Appartementen

Binnen het huidige plan is een appartementencomplex opgenomen van 8m hoog. Wij zijn van mening dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het dorpse imago van de Welberg.

Daarnaast grenst het appartementencomplex direct aan de tuin van een woning aan de Hoogstraat. Op de impressietekeningen is te zien dat er aan de buitenzijde van het complex balkons zullen komen. Vanaf deze balkons zullen de bewoners direct zicht hebben op de tuin en het huis van de bewoners aan de Hoogstraat. Hierdoor zal hun privacy volledig verdwijnen.

- *Wij vinden dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het dorp de Welberg.*

Verkeersveiligheid Hoogstraat

De in- en uitrit van de woonwijk zal uitkomen op de Hoogstraat, waardoor omwonenden hinder zullen ondervinden van binnen schijnende koplampen. Hierdoor zal alle verkeer dat de woonwijk zal betreden en verlaten via de Hoogstraat moeten rijden. Aan de Hoogstraat ligt het voetbalveld. Dagelijks fietsen er veel kinderen door de Hoogstraat naar de voetbal en naar school. Tevens zijn er al meerdere in- en uitritten in de toch al drukke en smalle straat. Als de woonwijk er komt met de in- en uitrit zoals die gepland is, zal de verkeersveiligheid afnemen.

- *Wij willen dat er goed gekeken wordt naar de verkeersveiligheid in de Hoogstraat, zowel voor de situatie na de werkzaamheden als tijdens de bouw.*
- *Er zal onderzocht moeten worden hoe de overlast van binnen schijnende autoverlichting kan worden beperkt.*

De Hoogstraat is een smalle straat. In de huidige situatie vinden er geregeld verkeersopstoppen plaats. Naast fietsen en auto's wordt de straat ook gebruikt door vracht- en landbouwverkeer.

- *Er zal onderzocht moeten worden hoe de doorstroom van het verkeer zo optimaal mogelijk gemaakt kan worden.*

Natuur

Op de impressieafbeeldingen valt het op dat er weinig ruimte is voor natuur en groen. Daarnaast staan op de huidige percelen diverse bomen, hagen en heggen. Zoals het er nu naar uitziet, zullen deze allemaal verdwijnen binnen het huidige plan van de woonwijk.

- *Wij verwachten inzicht in wat er met de huidige flora en fauna gaat gebeuren.*
- *Welke maatregelen worden er getroffen om de huidige flora en fauna zo veel mogelijk te behouden.*

Gezien alle problemen met betrekking tot Stikstof, vinden wij het van belang dat de uitstoot van stikstof zoveel mogelijk beperkt zal moeten worden.

- *Wij willen een overzicht van de stikstof beperkende maatregelen die getroffen worden.*

Op de plek waar de inrit van de woonwijk zal komen, staat nu een grote oude tamme kastanjeboom. Wij zijn van mening dat een grote oude boom niet zomaar verloren mag gaan.

- *Deze boom willen wij graag behouden.*

Bouwschade door bouw

De meeste woningen aan de Kapelaan Kockstraat en mogelijk ook aan de Hoogstraat, zijn gebouwd op een kapfundering op het zand. Bouwwerkzaamheden waarbij geheid wordt, zorgen ervoor dat er grote (onherstelbare) schade zal optreden aan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat en de Hoogstraat.

- *Er zal een verbod op heien moeten komen om ernstige schade te voorkomen.*
- *Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar wat een dergelijk bouwproject voor effect heeft op de woningen rondom het project.*
- *Wij willen inzicht in clausules die er zijn rondom het vergoeden van schade voor omwonende, die door bouw is toegediend.*

Naast dat heien tot schade aan de woningen rondom het project zou kunnen lijden, zouden andere bouwwerkzaamheden ook tot schade kunnen lijden. Het is van belang dat er een duidelijk beeld geschetst wordt van schade die ontstaan is door de bouw.

- *Vooraf aan de start van de bouw zal er een dergelijke 0 meting uitgevoerd moeten worden om later alle schade door de bouw in kaart te brengen.*
- *Wij verwachten inzicht in alle stappen die kort termijn genomen gaan worden.*

Project Herontwikkeling Hoogstraat 1 te Welberg

Antwoorden op de vragen die gesteld zijn door omwonenden, d.d. 31/07/2023

Op 27-06-2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden over de komst van de woonwijk achter de Kapelaan Kockstraat en Hoogstraat. Naar aanleiding van de verkregen informatie, is de belangengroep bij elkaar gekomen en zijn zorgen met betrekking tot de komst van de woonwijk besproken. De zorgen die er zijn, staan in dit document vermeld.

De schriftelijke vragen die ingediend zijn op de inloopavond zelf (vanuit bewoners Hoogstraat 5 en Hoogstraat 14) zijn in de vragen/opmerkingen vanuit de belangengroep verwerkt.

Bestemmingsplan en procedures

Voor velen van ons kwam de mededeling dat er mogelijk gebouwd gaat worden op het perceel achter onze woningen als een schok. Er was niet bekend dat het binnen het huidige bestemmingsplanwoningbouw mogelijk zou zijn.

- Wij vinden het noodzakelijk dat er een overzicht komt van het huidige bestemmingsplan.

Antwoord: De bestemming van de huidige locatie is terug te vinden op www.ruimelikeplannen.nl. U kunt hier zien dat de huidige bestemming van het te ontwikkelen terrein 3 deelbestemmingen heeft namelijk wonen, kantoor en bedrijf. Voor de voorgestelde nieuwe planontwikkeling vragen wij als ontwikkelaar een herbestemming aan bij de gemeente en laten hier ook een bestemmingsplan voor schrijven. Onderdeel van een nieuw bestemmingsplan is participatie met de omgeving. Middels de inloopavond zijn de eerste, voorlopige plannen gedeeld met u als omgeving ter kennismaking. U mag hierover dus vragen stellen en opmerkingen plaatsen, dat is de bedoeling van de participatie. Wij kijken dan samen met de gemeente of wij het plan waar nodig aan kunnen passen en leggen het nogmaals voor aan u. Het bestemmingsplan komt bij goedkeuring door de gemeente ter inzage te liggen en hierop kunnen zienswijzen worden ingediend, zie verder de volgorde van de procedure bij de volgende vraag.

- Wij willen graag een overzicht van de bestemmingsplan procedure.

Antwoord: De procedure is in hoofdlijnen als volgt:

- Participatie met de omgeving
- Verwerken opmerkingen waar mogelijk
- Terugkoppeling aan de omgeving
- Ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter inzage met mogelijkheid tot zienswijzen
- Verwerken zienswijzen waar mogelijk
- Behandeling door gemeenteraad
- Omgevingsvergunningsprocedure

Binnen een dergelijk bestemmingsplan bestaat er een op zichzelf staande wet- en regelgeving. Zo vragen wij ons af wat het huidige bouwblok is voor de betreffende percelen.

- Wij vinden het van belang dat er een overzicht komt met de huidige wet- en regelgeving binnen het huidige bestemmingsplan.

Antwoord: Zie www.ruimtelijkeplannen.nl Op deze site staat exact aangegeven wat de bestemming nu is en wat de mogelijkheden zijn. Kort gezegd heeft het perceel grenzend aan de achterzijde van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat nu de bestemming 'bedrijf', nagenoeg het gehele perceel zou binnen de huidige bestemming bebouwd kunnen worden, met maximale bouwhoogtes variërend tussen 3m en 10m.

- Welke bouwregels worden er verwacht bij het wijzigen van het bestemmingsplan.

Antwoord: De bouwregels sluiten aan bij de bouwmassa van de woningen die zijn gepresenteerd en zullen in het ontwerp bestemmingsplan kunnen worden geraadpleegd. De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt via de gemeentelijke website en via de Steenbergse Bode.

De afgelopen jaren is er veel veranderd met betrekking tot percelen en eigenaren van percelen. Hierdoor is de omgeving flink veranderd. Door deze veranderingen is het niet meer duidelijk waar erfgrenzen exact lopen.

- Wij willen een overzicht ontvangen van de kadastrale grenzen van de mogelijk te bebouwen percelen.

Antwoord: U hebt zelf verantwoordelijkheid voor de kadastrale grenzen van uw eigen kavel(s). Voor de voorgestelde te ontwikkelen kavels en de belendende percelen zullen wij als ontwikkelaar het terrein laten inmeten en toetsen aan de kadastrale grenzen. Bij afwijkingen treden wij in overleg met desbetreffende eigenaar(s) van het belendende perceel.

De meesten van ons hebben nooit te maken gehad met de bouw van een woonwijk direct achter zijn of haar woning. Het is dan ook volledig onduidelijk wat ons te wachten staat. Wij vinden het belangrijk dat wij als omwonenden op de hoogte gesteld worden van alles wat de mogelijke bouw van een dergelijke woonwijk met zich meebrengt.

- Wij ontvangen graag een overzicht van alle procedures die nodig zijn om een bouw te realiseren, met daarin alle stappen die gezet gaan worden en onderzoeken die er nodig zijn.

Antwoord: Alle onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan komen ter inzage voor iedereen en worden via de gemeentelijke website en via de Steenbergse Bode bekend gemaakt. Wij vinden het geen probleem om die bij gereedkomen eerder met de

belangengroep en overige omwonenden te delen. De procedure is al bij een eerdere vraag toegelicht.

Plan in het algemeen

Wij zijn geschrokken van de grote hoeveelheid woningen. Wij vinden het niet passen dat er in een dorp zoals de Welberg op zo'n relatief klein stukje grond zoveel woningen (volgens dit plan) gebouwd gaan worden. Men woont over het algemeen in het dorp de Welberg voor rust en het "dorpse" gevoel. Wij vinden een woonwijk zoals op het plan weergegeven, dat meer weg heeft van een stadse wijk, daar niet binnen passen.

- Het aantal woningen zal moeten worden teruggebracht zodat het beter past binnen de dorpse kern.

Antwoord: Het aantal woningen in relatie tot het kaveloppervlak is een gebruikelijk aantal bij inbreidingslocaties binnen een dorpse context. De typologieën voldoen aan de richtlijnen zoals die door de landelijke overheid zijn voorgeschreven.

Er is weinig ruimte voor "groen", zoals bomen, struiken en andere beplanting binnen de woonwijk zoals op het plan weergegeven. Dit vinden wij zeer opmerkelijk, omdat het toch algemeen bekend is dat dorpen en steden zullen moeten vergroenen in verband met klimaatverandering.

- Is er regelgeving met betrekking tot groenvoorziening binnen een woonwijk?

Antwoord: Er is geen regelgeving met betrekking tot groenvoorziening. Wel wordt er vanuit de overheid gestimuleerd om plannen bio divers en natuur inclusief te ontwerpen binnen de mogelijkheden van het plan, zie hiervoor één van de volgende vragen/antwoorden. Er is wel regelgeving met betrekking tot het bergen van water. Aan de hand van een watertoets (onderdeel bestemmingsplan) wordt berekend hoeveel water in het gebied vastgehouden dient te worden zodat beplanting en groen hier gebruik van kunnen maken. De overcapaciteit wordt geloosd op het schoonwaterriool.

- Er zullen meer bomen, struiken en anderen planten aan de woonwijk moeten worden toegevoegd.

Antwoord: Met de ontwikkeling van het plan hebben we in overleg met de gemeente voor de benodigd aantal woningen een passende invulling gemaakt bestaande uit bijhorende kaveltuinen, bestrating (wegen, opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en trottoirs) en groeninvulling. Op het huidige terrein zijn veel hagen aanwezig en enkele leibomen. In overleg met de hovenier gaan we proberen deze tijdelijk te bergen en later in het plan op te nemen. Ook de grote bomen aan de zuidzijde van het terrein(achter de geplande blokken D) zullen we handhaven passend binnen de nieuwe verkaveling.

- Welke maatregelen worden er getroffen om de wijk klimaat adaptief te maken

Antwoord: Bij de toetsing van het plan aan de omgevingsvergunning moeten de woningen voldoen aan BENG en TO juli eis. In deze regelgeving wordt het bouwplan klimaat adaptief getoetst. Bovendien kan een gedeelte van de bestrating die wordt aangelegd in open structuur worden aangebracht met als voordeel dat dit meehelpt aan de berging van oppervlaktewater en verlaging van de hittestress bij hoge temperaturen door de mix van gras en bestrating.

- Welke maatregelen gaan jullie treffen om de wijk meer natuur inclusief te maken.

Antwoord: Natuur inclusief bouwen betekent een prettige leefomgeving creëren, met een juiste balans voor wonen, flora en fauna. Wij menen dat we middels ons plan hier een juiste invulling aan hebben gegeven. We bouwen voor een brede doelgroep en stimuleren middels dit ontwerp van "het hof" ontmoeten van buurtgenoten. De woningen zijn zoals eerder genoemd klimaat adaptief en door het toepassen van groene pleintjes, tuinen bij praktisch alle woningen en het toepassen van (bestaande) bomen en (bestaande) hagen en vasthouden van water, wordt opwarming gereduceerd. Bovendien zorgt het "groen" voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert het de lucht en biedt ruimte aan vogels en insecten.

Binnen de woonwijk zoals op het plan weergegeven, is er weinig parkeergelegenheid, in verhouding tot het aantal woningen dat er (volgens dit eerste plan) geplaatst zullen worden. Dit kan ertoe leiden dat bewoners van de mogelijke woonwijk hun auto buiten deze woonwijk zullen parkeren. Wat tot overlast zal zorgen voor omwonenden.

- Er zal meer parkeergelegenheid binnen de woonwijk nodig zijn zodat men niet elders opzoek hoeft te gaan naar een parkeerplaats.

Antwoord: Wij hebben gerekend met de parkeernorm die door de gemeente Steenbergen wordt gehanteerd. Deze is strenger dan landelijk wordt gehanteerd conform de voorschriften van CROW.

Het plan lijkt niet erg kindvriendelijk. De woonwijk zal volgens dit plan zo vol gebouwd worden dat er voor kinderen nauwelijks ruimte is om te spelen. Daarnaast zullen er veel verkeersbewegingen zijn doordat er relatief veel mensen in de woonwijk volgens het plan gaan wonen. Deze bewoners zullen zich allen door de gehele woonwijk bewegen, omdat een eenrichtingsweg door de woonwijk zal lopen. Daarnaast vinden we een kindvriendelijke woonwijk passen bij het dorpse imago van de Welberg.

- De woonwijk zal kindvriendelijker moeten worden ingericht zodat kinderen zich er veilig kunnen bewegen en spelen.

Antwoord: Wij menen met het plan hier een juiste invulling aan te hebben gegeven, hoe we dit doen beschrijven we in het volgende antwoord gerelateerd aan uw specifieke vraag.

Zoals eerder in dit document aangegeven, is de woonwijk volgens het plan erg vol en is er nauwelijks ruimte voor "groen". Daarnaast valt het op dat binnen het stukje groen dat er is, geen speelgelegenheid voor kinderen is meegenomen. Dit vinden wij opmerkelijk omdat er binnen het plan rijwoningen gepland staan die geschikt zouden zijn voor gezinnen met kinderen. Daarnaast past speelgelegenheid in de woonwijk binnen het dorpse imago wat de Welberg heeft.

- Er zal binnen de woonwijk ruimte moeten komen voor kinderen om te spelen.

Antwoord: Binnen het plan zijn twee groene pleinen opgenomen, hier is vanzelfsprekend de mogelijkheid om speeltoestellen te plaatsen. Bovendien zullen we in overleg met de gemeente afstemmen hoe, waar en welke verkeer remmende maatregelen en snelheidsbeperking (bijvoorbeeld maximale snelheid van 10 km/uur) we kunnen toepassen om het wijkje veilig te maken voor voetgangers en spelende kinderen.

De woningen zoals deze in het huidige plan opgesteld staan, liggen bijna allemaal aan de buitenrand van het perceel. De verschillende woningen hebben een nokhoogte dat varieert van 8 tot 10 m. Daarnaast ligt het perceel +- 1,5m hoger dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit maakt dat de nokhoogte in verhouding geen 8m maar 9,5, m is, gezien vanaf de percelen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit zal er toe lijden dat de lichtinval voor sommige omwonenden zeer beperkt wordt. Daarnaast zal dit ten koste gaan van de opbrengst van zonnepanelen die omwonenden reeds hebben aangebracht. Het zal niet alleen hinderlijk zijn dat er minder lichtinval is, maar het zal ook negatieve financiële gevolgen hebben.

- Wij verwachten een uitgebreide zonnestudie voor alle woningen.

Antwoord: Wij zullen een zonnestudie verzorgen om te laten zien wat de impact is van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningen. Daarbij zullen we ook in beeld brengen wat de impact is van de bouwmogelijkheden binnen de huidige bedrijfsbestemming.

Het perceel waarop de woningen gebouwd gaan worden ligt een flink stuk hoger dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Op sommige plaatsen is er een hoogteverschil van 1,5m. Door het hoogteverschil zullen de nieuwe woningen een stuk hoger komen te liggen dan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Hierdoor ontstaat inkijk van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Dit gaat ten koste van de Privacy van de bewoners aan de Kapelaan Kockstraat.

- In verband met het behoud van privacy zal bekeken moeten worden om het hoogteverschil te beperken door het perceel deels af te graven.

Antwoord: Middels doorsnedetekeningen zullen we in beeld brengen wat de impact is van de geplande woningen en de hoogtes ten opzichte van de respectievelijke woningen aan de Kapelaan Kockstraat. Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de inloopavond zal de situatietekening aangepast worden dusdanig dat de laagbouw van bouwblokken B1 en B2

verder van de belending (lees achtertuinen bestaande woningen Kapelaan Kockstraat) af worden gelegd. Ook worden de maximale nokhoogtes verlaagd. Verder stellen we tevens voor om aan de achterzijde van de percelen aan de Kapelaan Kockstraat, op de grond van de ontwikkeling, een groene haag te plaatsen om privacy zoveel mogelijk te waarborgen en om inkijk van en op zowel uw percelen als die van de nieuwbouw te beperken.

Gezien het grote aantal huizen dat nu in het plan staat, zal een dergelijke woonwijk voor veel bedrijvigheid zorgen. Dit zal lijden tot geluidsoverlast voor omwonenden.

- Het is van belang dat er duidelijk in kaart gebracht wordt wat de akoestische impact is van de woonwijk zoals die nu in het plan omschreven staat.

Antwoord: Er zijn geen wettelijke eisen om de akoestische impact van een plan op de bestaande omgeving te toetsen.

- Wij willen weten welke geluidswerende maatregelen getroffen gaan worden.

Antwoord: zie voorgaand antwoord.

Afwatering en grondwater

Binnen de huidige situatie zorgt het grondwater en het hemelwater geregeld voor overlast bij de woningen aan de Kapelaan Kockstraat. De overlast varieert van plassen water in tuinen en op stoepen en losliggende stoeptegels tot ondergelopen kelders. Omdat de situatie zoals die nu is drastisch zal veranderen, zal het grondwater en hemelwater tot nog meer overlast zorgen.

- Er zal duidelijk in kaart gebracht moeten worden hoe het nu staat met de afwatering van het grondwater en hemelwater binnen de huidige situatie.

Antwoord: Dit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is berekend middels de eerder genoemde watertoets. Wij gaan in overleg met het waterschap kijken naar passende oplossingen voor waterberging.

- Er zal een overzicht moeten komen met daarin dat wat nodig is om het grondwater en het hemelwater beter af te kunnen voeren.

Antwoord: zie vorig antwoord.

- Er zal een plan opgesteld moeten worden over hoe het grondwater en hemelwater afgevoerd zal gaan worden binnen het nieuwe bouwproject, zodat waterafvoer niet tot verdere problemen zal zorgen in de Kapelaan Kockstraat.

Antwoord: zie vorig antwoord.

- Welke maatregelen worden er getroffen om wateroverlast op de percelen in de Kapelaan Kockstraat te voorkomen.

Antwoord: Met de gemeente is na de inloopavond overleg geweest om de brandgang achter de woningen B1 en B2 geheel door te trekken achter de belendende percelen van de Kapelaan Kockstraat en deze te voorzien van voldoende straatkolken en afschot zodat het oppervlaktewater gedoseerd kan worden afgevoerd en worden geloosd op het schoonwaterriool. Verder wordt binnen het gebied zoals al eerder beschreven in overleg met het waterschap gekeken naar overige passende oplossingen zoals bijvoorbeeld eerder genoemde open bestrating en andere mogelijke drainvoorzieningen.

Levensloopbestendige woningen

Zoals in het plan dat er nu ligt omschreven staat, komen er levensloopbestendige woningen direct aangrenzend aan de tuinen van de woningen aan de Kapelaan Kockstraat.

- Wat houdt een "levensloopbestendige woning" in?

Antwoord: Dit houdt in dat een bewoner in zijn huis kan blijven wonen ook als hij gebruik moet gaan maken van hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een rollator of een rolstoel, dus dit is een woning met de mogelijkheid voor een woonprogramma op één bouwlaag. De woningen worden standaard op de begane grond uitgerust met 1 slaapkamer met een optie voor een 2^e slaapkamer, hiermee is ook de doelgroep die deze woningen zal kopen al min of meer bepaald.

Er bestaat het vermoeden dat er enkel senioren in een levensloopbestendige woning mogen wonen. Mocht dit het geval zijn dan zou het kunnen betekenen dat er niet zoveel geluidsoverlast zal zijn gezien deze doelgroep. Daarnaast leeft de zorg dat er naast senioren ook andere doelgroepen in deze woningen mogen wonen. Dit zou meer geluidsoverlast met zich mee kunnen brengen.

- Er zal onderzocht moeten worden hoeveel geluidsoverlast een dergelijke woonwijk met zich mee zal brengen, en hoe het geluidsoverlast zoveel mogelijk beperkt kan worden.

Antwoord: zie eerder antwoord.

Binnen het plan staan enkele woningen getekend met een plat dak (goothoogte 4m) daarnaast staan er enkele woningen getekend met een puntdak (nokhoogte 8m). Deze woningen staan zeer dicht bij de erfgrans. Hierdoor wordt zowel het zicht als lichtenval en privacy beperkt.

- De woningen zullen veel verder van de erfgrans geplaatst moeten worden om overlast, zoals hierboven omschreven, te voorkomen.

Antwoord: zie eerder antwoord.

- Alle levensloopbestendige woningen achter de Kapelaan Kockstraat zullen alleen met een plat dak uitgevoerd moeten worden en niet met een puntdak.

Antwoord: Een standaardwoning bestaat uit twee bouwlagen en een kap, waarmee de bouwhoogte ongeveer 10m bedraagt. Bij het ontwikkelen van dit plan hebben we reeds met uw belangen rekening gehouden door aan de zijde van de Kapelaan Kockstraat woningen met slechts één bouwlaag met en zonder een kap te situeren.

Op de impressie afbeeldingen van de woonwijk is te zien dat de levensloopbestendige woningen uit een hoofdgebouw en een bijgebouw bestaat. Dit bijgebouw zit vast aan het hoofdgebouw. Wij zijn van mening dat het bijgebouw onderdeel is van het hoofdgebouw. Nu staat het bijgebouw van 4m hoog direct achter de erfgrens van de percelen aan de Kapelaan Kockstraat.

- Het bijgebouw zal beschouwd moeten worden als hoofdgebouw en verder van de erfgrens geplaatst moeten worden.

Antwoord: Wat u veronderstelt dat het bijgebouw onderdeel is van het hoofdgebouw is onjuist. Bovendien hebben wij de maximum hoogte aangegeven, in de praktijk zal het hoofdgebouw lager zijn dan 8 meter bij type B1 en lager dan 4 meter bij type B2 en het bijgebouw zal lager zijn dan het hoofdgebouw. In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan komt dit later tot uiting. Wij willen overigens wel tegemoet komen aan uw zorg om privacy door het bijgebouw verder van de erfgrens te verplaatsen. Dit zullen we verwerken op het inrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Men verwacht dat de bewoners dakkapellen aan de achterkant van de woning zullen plaatsen. Dit zal volledig ten koste gaan van de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat, omdat er dan direct inkijk zal zijn in de tuinen en mogelijk ook in de woningen.

- Er moet een verbod komen op het plaatsen van dakkapellen aan de achterzijde van de woningen Om zo de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat te behouden.

Antwoord: Juridisch gezien kunnen wij dit niet opleggen aan bewoners net zoals dit ook niet aan u kan worden verboden. Wij gaan echter in de meerwerkopties geen dakkapellen aanbieden aan kopers om enigszins aan uw vraag tegemoet te komen.

Achter een deel van de levensloopbestendige woningen zal er volgens het plan een brandgang komen. Tijdens hevige regenval zal het water zich verzamelen in de brandgang. Dit zal de tuinen van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat instromen wat wateroverlast tot gevolg zal hebben. Daarnaast zal de brandgang lijden tot extra inbraakgevoeligheid voor de bewoners van de Kapelaan Kockstraat.

De brandgang zal ook privacy beperkend zijn voor de bewoners aan de Kapelaan Kockstraat. De bewoners van de levensloopbestendige woningen zullen de brandgang gebruiken als "achterom" waardoor er mensen direct achter de tuinen langs zullen lopen.

- Er zal een duidelijk plan van afwatering opgesteld moeten worden hoe er een goede afwatering in de brandgang kan worden aangelegd.

Antwoord: zie eerder antwoord

- Er zal inzichtelijk moeten worden gemaakt welke maatregelen getroffen moeten worden om de inbraak gevoeligheid te verkleinen.

Antwoord: Wij stellen voor om oriëntatie- verlichting aan te brengen in de gang ter plaatse van de erfafscheiding. De gang zal buiten achterom ingang/brandgang voor de B-blokken ook tevens de basis vormen voor de afvoeren van overtollig regenwater zoals eerder genoemd. Wij zijn niet verantwoordelijk voor handhaving.

- Het is van belang om te zorgen dat de privacy van de bewoners van de Kapelaan Kockstraat gewaarborgd wordt.

Antwoord: zie eerder antwoord m.b.t a)plaatsen haag b)verplaatsen achterbouwen verder van de erfgrans af c)verlagen van nokhoogte en d)niet aanbieden van dakkapellen als optie.

- De brandgang zal veel verder van de erfgrans gelegd moeten worden i.v.m. de privacy, inbraakgevoeligheid en geluidsoverlast voor de bewoners van de Kapelaan Kockstraat.

Antwoord: zie eerdere antwoorden met voorgestelde maatregelen

Wij gaan ervan uit dat de woningen gasloos gebouwd gaan worden. Daarom denken wij dat al de woningen voorzien worden van een warmtepompinstallatie. Het is algemeen bekend dat een warmtepomp een laag brommend geluid maakt. Gevreesd wordt voor ernstige geluidsoverlast door deze warmtepompen. Omdat 12 warmtepompen naast elkaar, elkaar versterken en resoneren. Daarnaast liggen de percelen van de Kapelaan Kockstraat 1,5 m lager dan de te bebouwen percelen waardoor er grote kans is dat het geluid zeer versterkt zal worden.

- Wij willen dat er voldoende maatregelen getroffen worden om geluidsoverlast van eventuele warmtepompen te voorkomen.

Antwoord: Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de woningen, hiervoor gelden wettelijke eisen m.b.t. geluidsproductie/reductie.

Appartementen

Binnen het huidige plan is een appartementencomplex opgenomen van 8m hoog. Wij zijn van mening dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het dorpse imago van de Welberg. Daarnaast grenst het appartementencomplex direct aan de tuin van een woning aan de Hoogstraat. Op de impressietekeningen is te zien dat er aan de buitenzijde van het complex balkons zullen komen. Vanaf deze balkons zullen de bewoners direct zicht hebben op de tuin en het huis van de bewoners aan de Hoogstraat. Hierdoor zal hun privacy volledig verdwijnen.

-Wij vinden dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het dorp de Welberg.

Antwoord: .

A) De keuze voor het blokje komt voort uit de afstemming met de gemeente over het woonprogramma;

B) U spreekt over een appartementencomplex van 8 meter hoogte. Wij kunnen toezeggen dat we de bouwhoogte terug willen brengen tot maximaal 7 meter hoogte;

C) De exacte invulling van het sociaal woningblokje (huur) is nog niet definitief, het worden beneden/bovenwoningen of het worden 2-laagse woningen. Hierover is nog overleg met de woningcorporatie;

D) Indien balkons worden toegepast dan worden deze niet direct gericht richting de tuin van de bewuste bewoners aan de Hoogstraat 5;

E) Bovendien is aan de bewuste bewoners aan de Hoogstraat 5 toegezegd dat wij in overleg zullen treden met hen om tot een passende oplossing te komen.

Verkeersveiligheid Hoogstraat

De in- en uitrit van de woonwijk zal uitkomen op de Hoogstraat, waardoor omwonenden hinder zullen ondervinden van binnen schijnende koplampen. Hierdoor zal alle verkeer dat de woonwijk zal betreden en verlaten via de Hoogstraat moeten rijden. Aan de Hoogstraat ligt het voetbalveld. Dagelijks fietsen er veel kinderen door de Hoogstraat naar de voetbal en naar school. Tevens zijn er al meerdere in- en uitritten in de toch al drukke en smalle straat. Als de woonwijk er komt met de in- en uitrit zoals die gepland is, zal de verkeersveiligheid afnemen.

- Wij willen dat er goed gekeken wordt naar de verkeersveiligheid in de Hoogstraat, zowel voor de situatie na de werkzaamheden als tijdens de bouw.

Antwoord: De verkeersveiligheid zal worden afgestemd in overleg met de gemeente.

- Er zal onderzocht moeten worden hoe de overlast van binnen schijnende autoverlichting kan worden beperkt.

Antwoord: Met de bewuste bewoners van Hoogstraat 14 zullen wij in overleg treden om tot een passende oplossing te komen.

De Hoogstraat is een smalle straat. In de huidige situatie vinden er geregeld verkeersopstoppen plaats. Naast fietsen en auto's wordt de straat ook gebruikt door vracht- en landbouwverkeer.

- Er zal onderzocht moeten worden hoe de doorstroom van het verkeer zo optimaal mogelijk gemaakt kan worden.

Antwoord: De verkeersveiligheid zal worden afgestemd in overleg met de gemeente.

Natuur

Op de impressieafbeeldingen valt het op dat er weinig ruimte is voor natuur en groen. Daarnaast staan op de huidige percelen diverse bomen, hagen en heggen. Zoals het er nu naar uitziet, zullen deze allemaal verdwijnen binnen het huidige plan van de woonwijk.

- Wij verwachten inzicht in wat er met de huidige flora en fauna gaat gebeuren.

Antwoord: Zie eerdere antwoorden

- Welke maatregelen worden er getroffen om de huidige flora en fauna zo veel mogelijk te behouden.

Antwoord: Wij zien ook zeker de waarde van het opnieuw inzetten van het huidige groen zoals eerder genoemd.

Gezien alle problemen met betrekking tot Stikstof, vinden wij het van belang dat de uitstoot van stikstof zoveel mogelijk beperkt zal moeten worden.

- Wij willen een overzicht van de stikstof beperkende maatregelen die getroffen worden.

Antwoord: Er is een berekening gemaakt, deze voldoet en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op de plek waar de inrit van de woonwijk zal komen, staat nu een grote oude tamme kastanjeboom. Wij zijn van mening dat een grote oude boom niet zomaar verloren mag gaan.

- Deze boom willen wij graag behouden.

Antwoord: Deze boom zal niet behouden kunnen worden. Het overige groen gaan we zoveel als mogelijk terug laten komen in de nieuwe plannen.

Bouwschade door bouw

De meeste woningen aan de Kapelaan Kockstraat en mogelijk ook aan de Hoogstraat, zijn gebouwd op een kapfundering op het zand. Bouwwerkzaamheden waarbij geheid wordt, zorgen ervoor dat er grote (onherstelbare) schade zal optreden aan de woningen aan de Kapelaan Kockstraat en de Hoogstraat.

- Er zal een verbod op heien moeten komen om ernstige schade te voorkomen.

Antwoord: Afhankelijk van de bodemgesteldheid wordt er een funderingsadvies opgesteld waaruit blijkt wat benodigd is als draagstructuur. Afhankelijk daarvan gaan we ervan uit dat er boorpalen (trillingvrij) zullen worden toegepast.

- Er zal onderzoek gedaan moeten worden naar wat een dergelijk bouwproject voor effect heeft op de woningen rondom het project.

Antwoord: Er zal een nulmeting worden uitgevoerd voor de omliggende woningen.

- Wij willen inzicht in clausules die er zijn rondom het vergoeden van schade voor omwonende, die door bouw is toegediend.

Antwoord: zie nulmeting

Naast dat heien tot schade aan de woningen rondom het project zou kunnen lijden, zouden andere bouwwerkzaamheden ook tot schade kunnen lijden. Het is van belang dat er een duidelijk beeld geschetst wordt van schade die ontstaan is door de bouw.

Antwoord: Zie nulmeting

- Vooraf aan de start van de bouw zal er een dergelijke 0 meting uitgevoerd moeten worden om later alle schade door de bouw in kaart te brengen.

Antwoord: Zie eerder antwoord.

- Wij verwachten inzicht in alle stappen die kort termijn genomen gaan worden.

Antwoord: Zie eerder antwoord betreffende beschrijving van de procedure.

Omgevingsdialoog

Project Herontwikkeling Hoogstraat 1 te Welberg

13 september 2023

Verslag 2^e inloopavond d.d. 30/08/23

Op 30-08-2023 is er een tweede informatieavond geweest met omwonenden als vervolg op de eerste inloopavond van 27-06-2023. Naar aanleiding van de eerste avond is op 27-06-2023 door de bewoners van Hoogstraat 14 een schriftelijke reactie ingediend, is door de bewoners van Hoogstraat 5 een schriftelijke reactie gegeven per mail op 02-07-2023 en heeft de "belanggroep Kapelaan Kockstraat" op 14-07-2023 schriftelijke vragen per email ingediend bij iDea Compact. Al deze vragen zijn beantwoord op 31-07-23 en het plan is aan de hand van de vragen op een aantal punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn op 30-08-2023 besproken met de omwonenden. Aan de hand van de getoonde presentatie zijn opnieuw vragen gesteld welke hierna worden opgesomd. De vragen zijn als volgt te categoriseren:

1. Algemeen
2. Participatie
3. Planwijzigingen
4. Groen
5. Overlast (geluid, water, nulmeting)
6. Verkeer

Afgesproken is dat geopperde suggesties door ons verwerkt zullen worden na overleg met de gemeente en dat wijzigingen die hier uit voortkomen zullen worden gedeeld met de omwonenden. Daarna zal het plan als bestemmingsplan in behandeling worden genomen door de gemeente.

In blauw cursief de antwoorden die op 30/08/23 zijn gegeven aan de omwonenden.

Op 12 september zijn de suggesties van de omwonenden besproken met de gemeente, de antwoorden zijn in paars cursief in dit verslag verwerkt.

Vragen/opmerkingen

1. Algemeen

- Er is gevraagd wie de grond nu is. *De familie Heijmans is nu nog grondeigenaar. Er ligt een intentie met de ontwikkelaar voor verkoop van de gronden.*
- Wanneer vindt de sloop plaats? *De sloop zal pas plaatsvinden wanneer het bestemmingsplan definitief is.*
- Is er een verkennend bodemonderzoek? *Er is een verkennend bodemonderzoek maar dat geldt niet voor de gehele locatie en is verouderd en voldoet daarom niet. Het nieuwe verkennend onderzoek kan pas gedaan worden na het*

explosievenonderzoek. Het terrein ligt namelijk in een gebied wat verdacht is vanwege de oorlog op mogelijke explosieven, dat is dus stap 1. Stap 2 is het maken van bodemonderzoeken.

- Verschillende daken zijn voorzien van asbest, is dit bekend? *Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden en wij zijn bekend met de plaatsen waar asbest voorkomt. Het saneren zal uitgevoerd worden door een professionele partij, dit is een wettelijke verplichting en vanzelfsprekend voor uitvoerende partijen.*
- Er is pas geleden kadastraal ingemeten, daar hebben we een bericht van ontvangen maar er zijn geen piketten geplaatst. *Het terrein is inderdaad ingemeten en op de getoonde kaart in de presentatie is aangegeven d.m.v. de paars gestippelde lijnen waar de kadastrale grenzen liggen t.o.v. de huidige kavelafscheidings. Zoals is getoond zijn er op sommige plekken afwijkingen. Bij de plekken waar dit is gaan we met betreffende grondeigenaren in gesprek om tot een passende oplossing te komen. Piketten worden niet gezet. De werkwijze waar het kadaster in beeld komt is als volgt: Als er een conflict is dan kan het kadaster worden uitgenodigd om te tonen wat de kadastrale grenzen zijn, piketten zetten doen zij niet, dat kunt u zelf doen als u bijvoorbeeld tot een oplossing wilt komen om nieuwe grenzen vast te leggen.*
- Hoe is de bereikbaarheid bij onderhoud goot t.p.v. kavel A? *Wettelijk ligt vast dat "uw buurman" u toegang moet verlenen om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren aan uw gebouw t.p.v. de belending*

2. Participatie

- Al met al vinden enkele omwonenden het aantal woningen binnen het woonprogramma veel, is deze planopzet vast? *De architect legt nogmaals uit hoe en waarom het plan is vormgegeven zoals het nu is. Samen met specialisten binnen de gemeente, ontwikkelaar en architectenbureau is gezocht naar een juiste balans in de ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige opzet om wonen in Welberg aantrekkelijk te maken. Daarbij zijn alle randvoorwaarden die nodig zijn om de herberstemming mogelijk te maken in meegenomen. Met dit plan bedienen we een brede woondoelelgroep in een karaktervolle stedenbouwkundige opzet.*
- Er is discussie over het begrip participatie waarbij door enkele omwonenden het project Kruisland wordt genoemd waar inspraak is geweest vanuit omwonenden in het ontwerpproces. Bij dit project aan de Hoogstraat ervaart men dat het project en de stappen een gegeven zijn waar de omwonenden weinig invloed op hebben. *Het project Kruisland blijkt een ontwikkelingsinitiatief te zijn geweest vanuit de gemeente, dit ligt bij Hoogstraat anders, hier is de ontwikkelaar de initiatiefnemer. Dit neemt echter niet weg dat de ontwikkelaar met het ontwerpteam en gemeente wel degelijk de belangen van de omwonenden meeweegt in het ontwerp. De opmerkingen uit de eerdere inloopavond hebben ook tot planwijzigingen geleid en ook de vragen en opmerkingen van vanavond zullen nog een keer samen met de gemeente bekeken worden en waar mogelijk aangepast. Vanzelfsprekend binnen*

de kaders (woonprogramma en ruimtelijke regelgeving) die met de gemeente is vastgesteld.

3. Planwijzigingen

- Bewoners van Hoogstraat 5 zien het appartementenblokje graag gespiegeld uitgevoerd met de parkeerplaatsen. De reden is dat men denkt dat de doelgroep van het blokje meer geluidsoverlast zal geven vanwege de balkons/terrassen. *Wij gaan in overleg met de gemeente bekijken of we hier een oplossing voor kunnen vinden.*
De stedenbouwkundige opzet van het plan dient gehandhaafd te blijven. Het voetpad aan de zuidzijde van Blok C mag vervallen waardoor het blok in zijn geheel circa 1,5 meter kan opschuiven t.o.v. de erfgrans van Hoogstraat 5.
- Hoe is het parkeren opgelost als de patio's het plan inschuiven? *In overleg met de gemeente zijn twee parkeerplaatsen per kavel van de levensloopbestendige woningen naast elkaar gelegd ipv achter elkaar.*
- Woordvoerder geeft aan wel tevreden te zijn met aanpassingen, zou graag weer in groep terugkoppelen en daar op terugkomen. *De getoonde presentatie zal worden gedeeld met de groep. Afgesproken wordt dat de initiatiefnemer met de input van deze avond in overleg gaat met de gemeente.*

4. Groen

- De bomen die achter op het kavel staan, wat gebeurt hiermee? *Deze bomen staan nagenoeg allemaal op de perceelgrans, wij willen die behouden.*
- Waar nu de nieuwe inrit van het plan is bedacht staat een volwassen kastanjeboom. Er is vanuit een omwonende overleg/contact geweest met de gemeente en die geven aan dat boom te verplanten is, en dat de gemeente hierin wil meedenken. *Wij zullen dit kort sluiten met de gemeente. Ook zijn er nu hagen en leibomen die we graag terug willen laten komen in het plan zoals getoond in de presentatie.*
Het verplaatsen van deze boom met kans op overleving is nihil en erg kostbaar, hier kan door partijen geen garantie voor worden gegeven. Er wordt besloten een nieuwe, levensvatbare boom te plaatsen in het plantsoen ten zuiden van blok C.

5. Overlast (geluid, water, nulmeting)

- Een aanwezige leemlaag in het terrein zorgt mogelijk voor wateroverlast op de aanlandende percelen van de Kapelaan Kockstraat. Meedenken vanuit de groep wordt voorgesteld omtrent het rioleringsvraagstuk, er zijn omwonenden die deskundig zijn en veel van het gebied weten. *Wij stellen de inbreng van lokale deskundigheid op prijs en zullen de tekeningen delen met desbetreffende omwonenden.*
- De bestaande riolering in de Kapelaan Kockstraat leidt volgens de bewoners veelvuldig tot problemen bij regenval, dit is eerder gemeld bij de gemeente maar men ondervindt weinig respons. *Wij zullen dit bij de gemeente voorleggen.*
Het nieuwe plan krijgt een gescheiden stelstel voor hemelwater en vuilwater. Hierdoor wordt het rioleringsstelsel in de Kapelaan Kockstraat niet belast met hemelwater vanuit het nieuwe plangebied. Verder worden er momenteel geen wijzigingen aangebracht door de gemeente in het huidige stelstel in de Kapelaan Kockstraat.

- Warmtepompen geven geluid en gaan in combinatie met elkaar resoneren. *Aan het geluidsniveau van warmtepompen zijn wettelijke eisen gesteld. Daarnaast gaan we bekijken waar de buitenunits het best geplaatst kunnen worden om overlast te beperken. Bovendien staat de ontwikkeling van warmtepompen niet stil, voor kleinere wooneenheden worden momenteel bijvoorbeeld al pompen toegepast zonder buitenunit. Ook kunnen geluidsomkastingen worden toegepast.*
- Hoe wordt er gefundeerd? Wordt er geheid of geboord of op staal gefundeerd. *Aan de hand van het bodemonderzoek wordt ook gekeken wat de bodemgesteldheid is qua draagvermogen. Op basis van dit draagvermogen en de bovenliggende belasting van de woningen wordt het funderingssysteem bepaald. Los van het funderingssysteem wordt door een onafhankelijk bureau voor de start van de bouw een nulmeting gedaan van de woningen van omwonenden.*

6. Verkeer

- Kan de éénrichting niet worden omgelegd, bij de huidige inrit zit nu een poort. Als daar de uitrit komt dan heeft daar toch niemand last van? Kan er niet op die plek één in-en uitrit komen en éénrichting wellicht vervallen? *Wij gaan in overleg met de verkeerskundige van de gemeente om te kijken naar de mogelijkheden, daarbij de veiligheid in acht houdende. Eén inrit is onmogelijk i.v.m. de wegbreedte. Er is overleg geweest met de verkeerskundige van de gemeente. De geplande inrit bevindt zich niet bij het gesuggereerde hekwerk in de Hoogstraat maar bij Hoogstraat 4 (nabij de kastanjeboom. De redenen van de gekozen oplossing is als volgt:*
 - *Het plangebied wil men kunnen benaderen vanuit de eerste straat vanaf het centrum;*
 - *De uitrit wil men zover mogelijk van de kruising Hoogstraat/Kapelaan Kockstraat maken i.v.m. veiligheid, dit is veiliger dan deze t.p.v. Hoogstraat 4 te maken;*
 - *Voorkeur om inritten bij éénrichting te leggen aan de straat met de meeste bestemmingen, zo ook bij dit plan;*
 - *Voorkeur om inritten bij éénrichting te leggen op de kortste afstanden tot de woonbestemmingen, zo ook bij dit plan.*
- Men denkt middels het plan aan overbelasting van de Hoogstraat door verkeerstoename. *De capaciteit van de Hoogstraat voldoet ruimschoots. Dit is aangetoond middels de daartoe uitgevoerde berekeningen die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.*

Bijlage: presentatie d.d. 30/08/23

Herontwikkeling Hoogstraat 1 cs Welberg



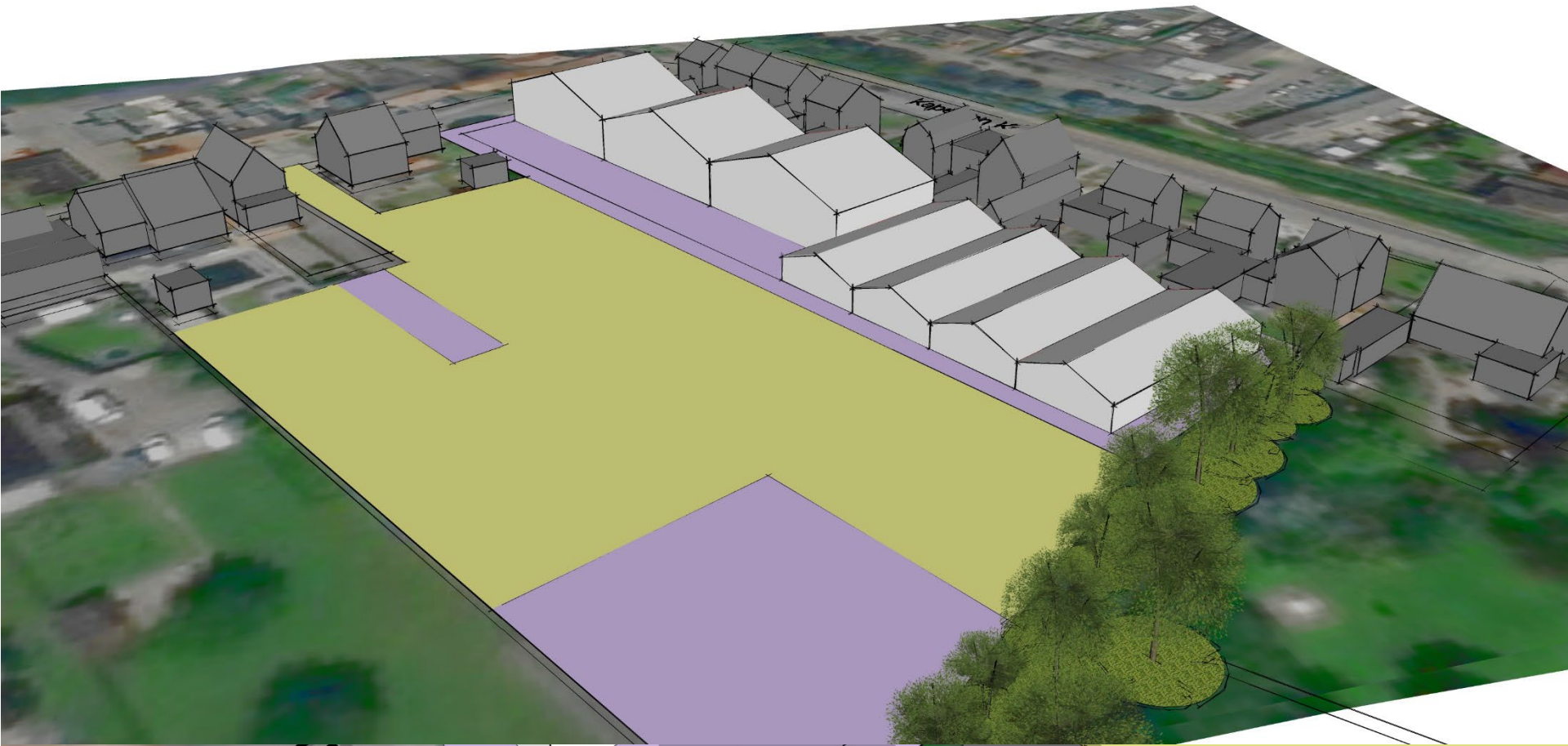
Terugkoppeling vragen omwonenden

Even Voorstellen

Programma van vanavond

- Plantoelichting
 - Acties nav vragen/opmerkingen:
 - Bestemmingsplan
 - Wat mag nu, huidig (inclusief zonnestudie)
 - Herbestemming, aanpassingen n.a.v. vragen/opmerkingen omwonenden, afgestemd met gemeente
 - Impressies
 - Zonnestudie
 - Kadastrale inmeting
 - Procedure
- Mogelijkheid tot stellen van vragen

Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming impressie1



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming

Impressie 2



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming

Impressie 3



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/02 16.30 uur



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/04 18.30 uur



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/08 18.00 uur



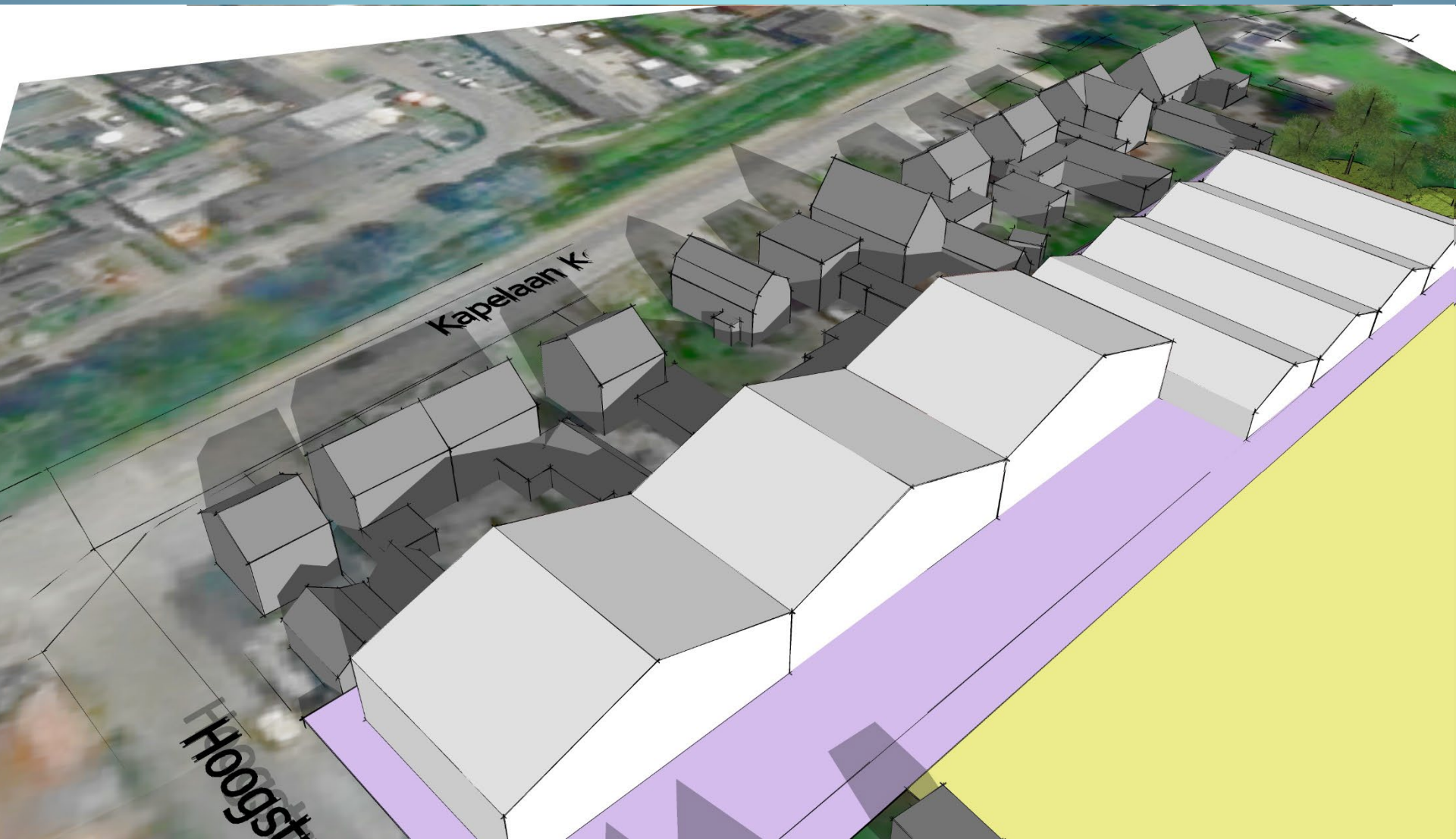
Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/08 19.00 uur



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/02 16.30 uur



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/04 18.30 uur



Mogelijke invulling binnen bestaande bestemming zonnestudie 21/06 20.00 uur



Herbestemming

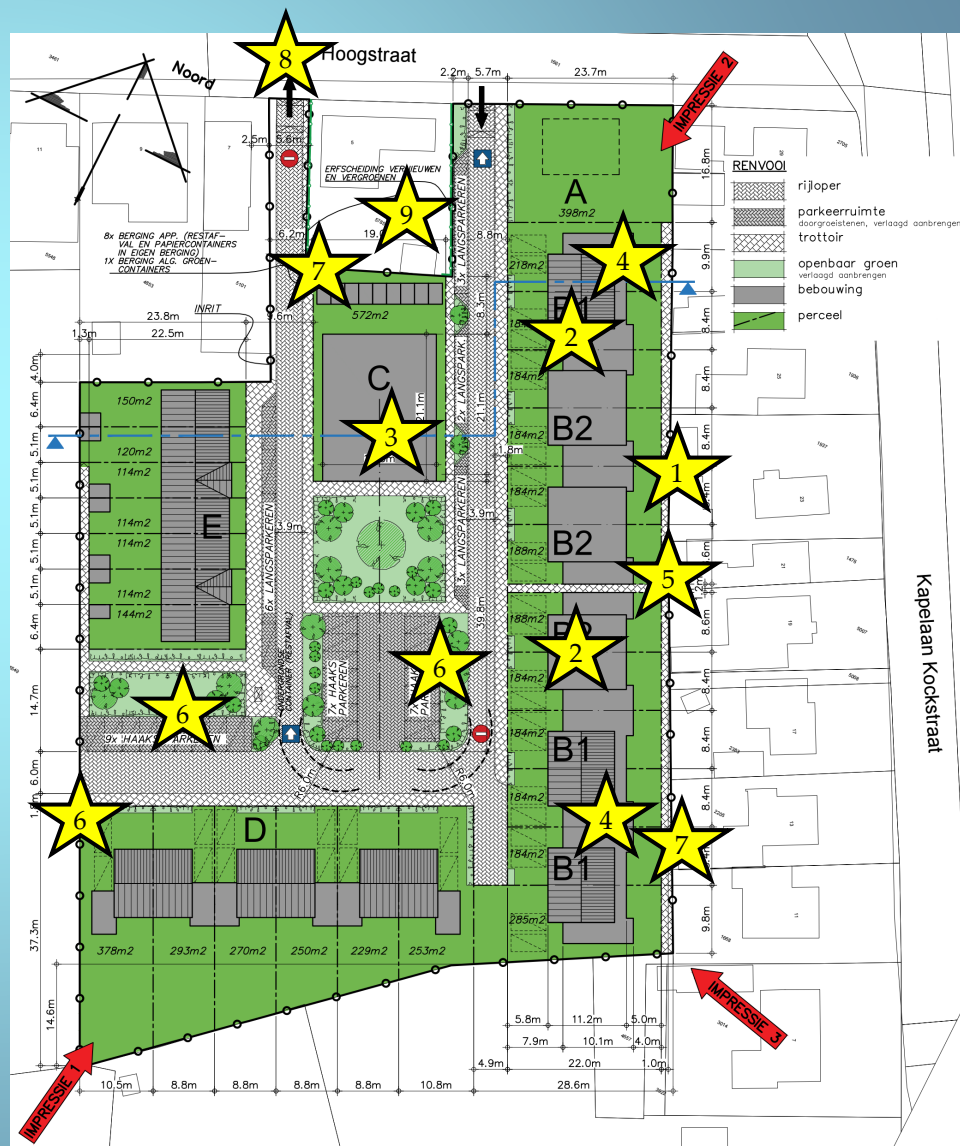
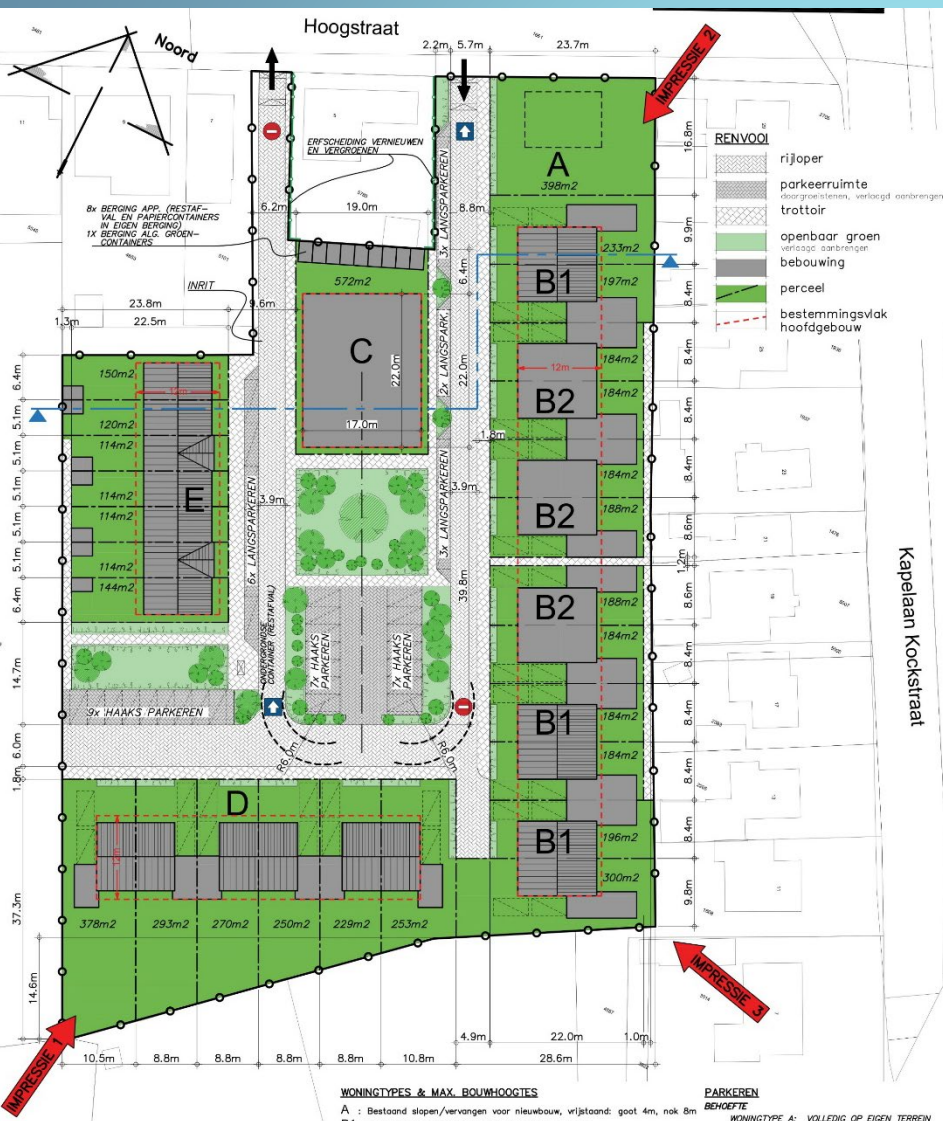
Wijzigingen t.o.v. 27/06/23:

1. Waterafvoer achter B blokken d.m.v. straatkolken/riolering met ruime dimensie
2. B blokken minder hoog (7 ipv 8 m1), minder diep, bijgebouw verschoven vanaf belendende achtertuinten Kapelaan Kockstraat
3. C blok verkleind bouwoppervlak + verder van erfgrans Hoogstraat 5 + verlaging bouwhoogte tot 7 meter + balkons niet richting Hoogstraat 5 + bergingen los van belending + geen ramen 1^e verdieping richting Hoogstraat 5
4. Geen dakkapellen aanbieden als optie
5. Oriëntatie-verlichting in brandgang t.b.v. veiligheid
6. Opnieuw inzetten bestaand groen
7. Hagen aanbrengen t.p.v. erfscheiding achtertuinten Kapelaan Kockstraat + belending Hoogstraat 5
8. Bespreken privacy/overlast uitrit t.p.v. Hoogstraat 14
9. Bespreken privacy Hoogstraat 5

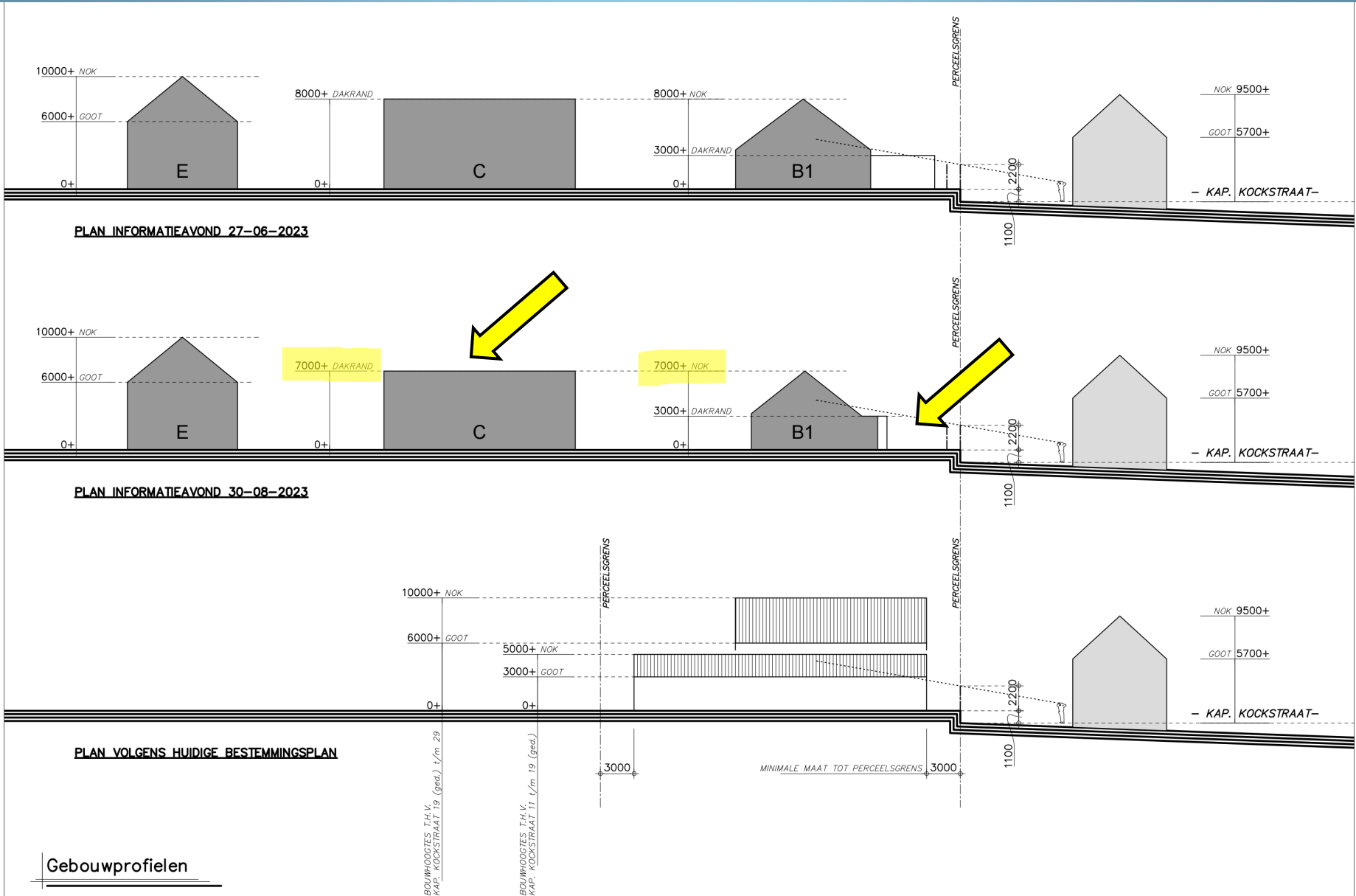
Wijzigingen geduid via inrichtingsplan

Oud 26/07/23

Nieuw



Wijzigingen geduid via Doorsnede



Nieuwe Impressies 1



Nieuwe Impressies 2



Nieuwe Impressies 3



zonnestudie 21/02 16.30 uur



zonnestudie 21/04 18.30 uur



zonnestudie 21/06 20.00 uur

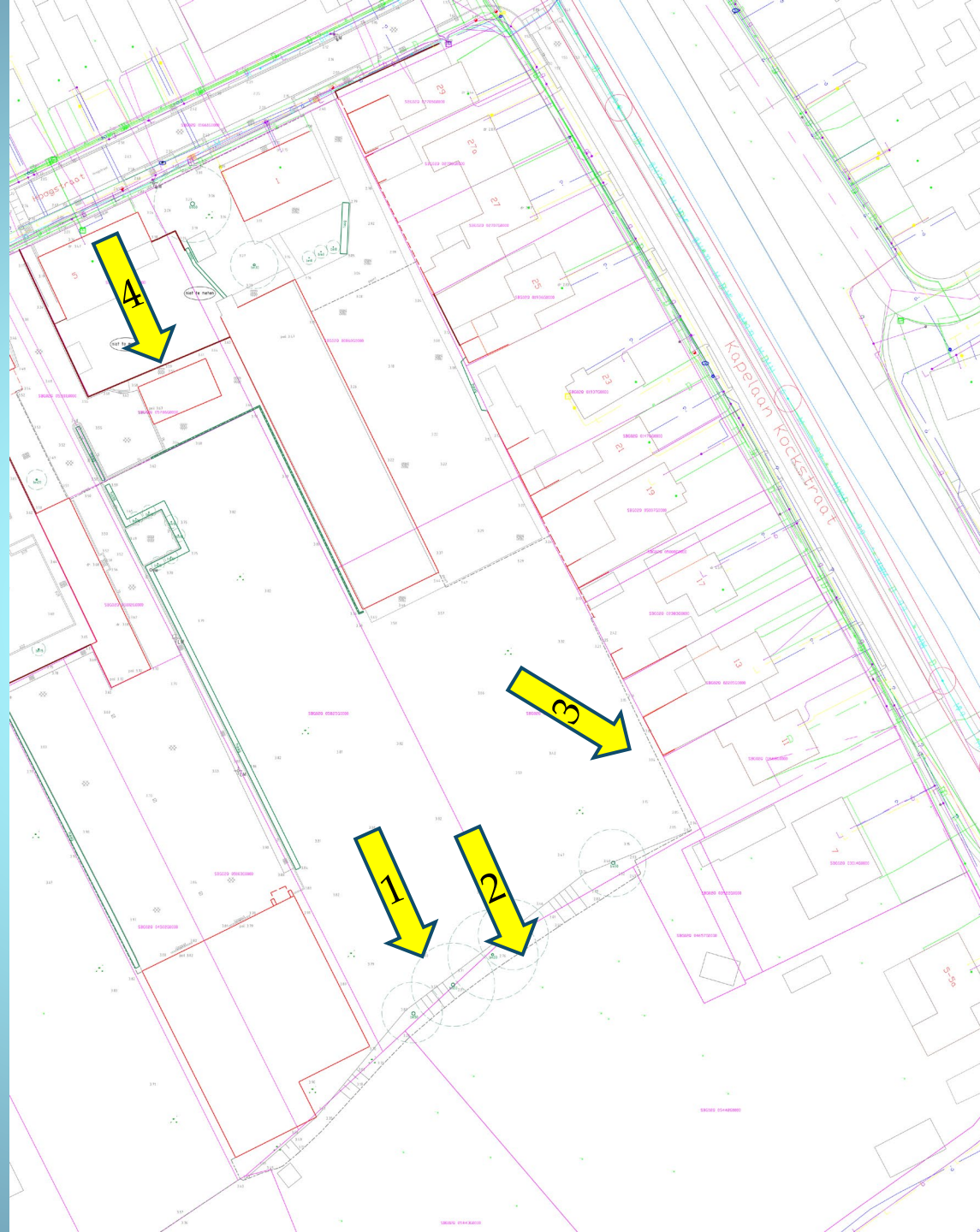


zonnestudie 21/08 19.00 uur



Inmeting kadastraal

1. Bomen achter op terrein staan op/nabij kadastrale grens (paarse lijn op tekening)
2. Hekwerk achter op terrein staat volledig op terrein achter buurman
3. Huisnummer 11-13 en 17 Kapelaan Kockstraat hebben deel van perceel Heijmans in gebruik
4. Achtertuin huisnummer Hoogstraat 5 later inmeten (was toen niet bereikbaar)



Procedure

- Participatie met omgeving
- Verwerken opmerkingen waar mogelijk
- Heden terugkoppeling aan omgeving
- Ontwerp bestemmingplan (inclusief verslaglegging participatie met omgeving), met mogelijkheid tot zienswijzen
- Verwerken zienswijzen
- Behandeling gemeenteraad
- Omgevingsprocedure

Vragen ?