

Bijlage 10

Verslag omgevingsdialoog betreffende het bestemmingsplan Hof van Putte te Putte

Handleiding omgevingsdialoog

De gemeente Woensdrecht heeft aan de initiatiefnemer van de plannen een Handreiking omgevingsdialoog verstrekt. In deze Handreiking is omschreven hoe de omgevingsdialoog dient te worden gevoerd en aan welke punten aandacht dient te worden gegeven. (bijlage 1)

Uitnodigingen voor een omgevingsdialoog

Op basis van de Handreiking is een representatief aantal omwonenden per brief uitgenodigd (bijlage 2).

De volgende adressen hebben een brief ontvangen.

Krommeweg 1,1A, 2,3, 3a en 5 4645 RH

Putseweg 5 en 7, 4645 RG

Emmahoeve 1,5 t/m 23 4645 RZ

Putseweg 6 4645 RE

Putseweg 8 en 10, 4645 RG

Putseweg 22, 24 4645 RJ

Putseweg 15, 17, 19, 24, 34, 36 en 40 4645 RJ

Antwerpsestraat 248, 250, 258 4645 BR

Koppelstraat 2, 4, 6a t/m 24 d

Verder is het bestuur van de tegenoverliggende Joodse begraafplaats van de omgevingsdialoog in kennis gesteld.

Op 15 december 2021 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. De bijeenkomst stond onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. Een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer alsmede de gemeentelijke projectleider waren hierbij aanwezig. Bij het verslag gaat tevens de presentatie (bijlage 3). Verslag en presentatie zijn nadien binnen een week toegezonden aan allen die een uitnodiging hadden ontvangen.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de bijeenkomst fysiek te laten plaatsvinden. Vanwege de Corona-maatregelen is daarvan afgezien. Wel is nog aangeboden om voor een kleine groep mensen een aanvullende fysieke bijeenkomst te houden maar daarvan is geen gebruik gemaakt.

Tijdens de bijeenkomst werden de volgende afspraken gemaakt

1. Het inrichtingsplan zal nader met de omwonenden worden besproken
2. De initiatiefnemer zal zich houden aan de SNF voorwaarden. Deze zijn aan de omwonenden samen met het verslag toegezonden. De gemeente zal de SNF-voorwaarden van overeenkomstige toepassing verklaren in bestemmingsplan en/of anterieure overeenkomst.
3. Er bestaat de gelegenheid voor aanvullend overleg met de gemeentelijke projectleider en/of de vertegenwoordiger van Bouwgroep de Nijs Soffers.



de groene gemeente op de Brabantse Wal

Handleiding omgevingsdialoog

1. Start het gesprek

Heeft u bouwplannen? Of andere plannen voor ruimtelijke ontwikkeling? Dan is het voor uzelf belangrijk om uw plannen goed te onderbouwen. Maak hierbij gebruik van een omgevingsdialoog: een zorgvuldige afstemming met de omgeving. De dialoog geeft inzicht in de betrokken belangen, kan zorgen voor verrijking van uw plan en voor soepelere besluitvorming.

Informeer de omgeving altijd over uw plannen. Wij vragen u een omgevingsdialoog te organiseren als:

- Een plan voor ontwikkelingen niet past in het bestemmingsplan
- Een plan complex is en/of veel of een specifiek effect heeft op de omgeving.

Hieronder beschrijven wij hoe u zo'n omgevingsdialoog kunt organiseren en aan welke voorwaarden deze moet voldoen.

2. Definieer de omgeving

Met het begrip omgeving bedoelen we iedereen op wie uw plan effect kan hebben. Denk aan omwonenden en aanliggende bedrijven, maar ook aan gebruikers van het gebied, en belanghebbende instanties. In elk geval zijn dit alle eigenaren en/of gebruikers van gebouwen of gronden in de omgeving.

3. Bereid de omgevingsdialoog goed voor

Betrek uw omgeving vanaf het begin bij de ontwikkeling van uw plan. Op die manier kunt u uw plannen nog aanpassen naar aanleiding van de reacties. Organiseer (meerdere) overlegmomenten als dat nodig is, vanwege de omvang en mogelijke impact van de plannen.

U bent zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van de omgevingsdialoog. Laat u adviseren door uw contactpersoon van de gemeente en indien nodig door een extern adviseur. De gemeente kan informatie geven:

- Bij welke aanvragen/projecten een omgevingsvergunning nodig of wenselijk is
- Over wat van u wordt verwacht

De gemeente kan adviseren over

- de organisatie van de bijeenkomst(en)

- welke tegenstrijdige belangen mogelijk kunnen spelen.

4. Voer de dialoog met uw omgeving

Een dialoog is een open gesprek tussen meerdere partijen. Voer de dialoog bij voorkeur in de vorm van een groepsgesprek. Zo horen alle partijen elkaars reactie. Kies anders voor één op één gesprekken. In ieder geval bestaat de dialoog uit:

- Een toelichting van uw project/plan
- De gelegenheid om hierover het gesprek aan te gaan, mondeling en/of schriftelijk

Er zijn meerdere vormen om de dialoog te voeren, mondeling overleg, schriftelijke afstemming en een omgevingsbijeenkomst. Een combinatie van vormen is natuurlijk mogelijk, net als variaties. Zie de bijlage met tips bij deze overlegvormen.

5. Maak een verslag van de omgevingsdialoog en geef hierin aan:

- Waar, wanneer en hoe de dialoog heeft plaatsgevonden
- Wie u heeft benaderd
- Een samenvatting van wat u heeft verteld over uw plan(nen)
- Toezeggingen die u heeft gedaan
- Geef aan dat u het verslag naar de gemeente stuurt voor verdere afhandeling

6. Stuur het verslag naar uw contactpersoon bij de gemeente Woensdrecht die u heeft betrokken bij de dialoog

Checklist

Dialoog goed gevoerd?

De gemeente Woensdrecht neemt een besluit over uw ruimtelijke plannen. Hierbij bekijken we ook of u de omgevingsdialoog goed heeft uitgevoerd. We kijken naar de volgende punten:

- Vormen de deelnemers aan de dialoog een goede afspiegeling van de omgeving?
- Wat heeft u met de reacties gedaan en waarom wel/niet?
- Hoe heeft u alle verschillende belangen in beeld gebracht?
- Is het duidelijk voor de omgeving waar zij wel en geen invloed op heeft (gehad)?
- Heeft u de omgeving tijdig in het proces betrokken en tijdig geïnformeerd over de bijeenkomst(en)?
- Hoe waardeert de omgeving het proces en de uitkomst van de omgevingsdialoog?

Tips bij dialoogvormen

Mondeling overleg

- Geef aan wie u bent en wat uw plannen zijn. Indien mogelijk met tekening
- Geef aan welke punten bespreekbaar zijn Vraag naar de mening van de eigenaar/omwonende/gebruiker
- Geef de kans en tijd voor een reactie of om het gesprek te gaan

Schriftelijke afstemming

- Geef aan wie u bent en wat uw plannen zijn. Indien mogelijk met tekening
- Motiveer uw plan(nen) en/of leg uit wat er verandert ten opzichte van de huidige situatie
- Geef aan welke punten bespreekbaar zijn Geef de kans en tijd voor een reactie of om het gesprek te gaan
- Beschrijf in het kort de procedure die doorlopen wordt

Omgevingsbijeenkomst

In de uitnodiging:

- Geef aan wie u bent en wat uw plannen zijn
- Vertel waar en wanneer de bijeenkomst is Informeer waarom u de bijeenkomst organiseert Geef aan of deelnemers zich moeten aanmelden, of dat het vrije inloop is
- Informeer of u een presentatie geeft
- Geef mensen die niet aanwezig kunnen zijnde gelegenheid om (vooraf) schriftelijk te reageren

Op de omgevingsbijeenkomst:

- Licht uw plannen toe (dit kan door middel van een presentatie, informatieborden, informatiestand)
- Geef aan welke onderdelen nog besproken kunnen worden en welke onderdelen informatief zijn

- Informeer over de vervolprocedure en wat u met de vragen/opmerkingen gaat doen
- Geef aanwezigen de mogelijkheid om vragen te stellen op de bijeenkomst zelf
- Geef aanwezigen de kans en tijd om het gesprek te gaan

In het verslag van de bijeenkomst benoemt u:

- Hoeveel betrokkenen u heeft benaderd Hoeveel betrokkenen de bijeenkomst hebben bezocht
- Wie van de ontwikkelende partijen aanwezig was Hoe de sfeer van de bijeenkomst was
- Hoe de bijeenkomst verliep. Was er een presentatie, informatiestands etc.
- Hoeveel reacties/opmerkingen/vragen u heeft ontvangen
- Wat de inhoud van het gesprek was en wat u hiermee heeft gedaan
- Of u de plannen nog heeft aangepast

Aan de bewoners van

Geachte heer/mevrouw,

Ons bedrijf heeft een voorstel gedaan aan de gemeente Woensdrecht voor een planinvulling op het adres Putseweg 13 te Putte. Het is de bedoeling om op dit adres een voorzieningen te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De gemeente Woensdrecht heeft positief op het verzoek gereageerd. Op 11 november 2021 heeft de raad ingestemd met de hoofdlijnen van de invulling en daarvoor een aantal kaders vastgesteld.

De raad heeft erop aangedrongen dat wij een goede en zorgvuldige omgevingsdialoog verzorgen.

Wij nodigen u uit voor een bijeenkomst op 15 december aanstaande;

1. Wij bieden op woensdag 15 december a.s. vanaf 19.00 uur de mogelijkheid om digitaal deel te nemen aan de omgevingsdialoog. U ontvangt daarvoor een link zodat u via het programma Teams kunt deelnemen.
2. Op woensdag 15 december a.s. bieden wij de mogelijkheid voor een fysieke bijeenkomst bij De Biezen te Putte van 15.00 tot 17.00 uur. Omwille van ieders veiligheid stellen wij een maximum aan het aantal deelnemers van 25 en worden uiteraard de verplichte maatregelen in acht genomen zoals afstand, mondkapje en een verplichte QR-controle.

Wij vragen uw aandacht voor de aldan geldende Corona-regels.

Om die reden verzoeken wij u zich vooraf aan te melden ofwel voor de digitale ofwel voor de fysieke bijeenkomst via mevrouw V. Theuns, mailadres v.theuns@denijssoffers.nl of telefonisch via 0164-660000

Dé partner voor al uw bouwplannen

Postadres: Postbus 183 - 4630 AD Hoogerheide
Bezoekadres: Kooiweg 20 - 4631 SZ Hoogerheide
Telefoon 0164 – 66 00 00 - Fax 0164 – 66 00 99
info@denijssoffers.nl
www.bouwgroepdenijssoffers.nl

De bijeenkomst wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter.

Ook de gemeente is uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Het is uiteraard mogelijk om ook aan de gemeente vragen te stellen.

Tijdens de omgevingsdialoog kunt u vragen stellen en opmerkingen maken. Wij zullen van de bijeenkomst een verslag maken. Tevens is het mogelijk om voorafgaand aan de bijeenkomst en gedurende een week daarna schriftelijk nadere reacties te geven.

Wij zullen van de omgevingsdialoog een verslag maken. Daarin worden uw vragen en opmerkingen voorzien van een reactie. Het verslag van de omgevingsdialoog sturen wij naar de gemeente. De omgevingsdialoog is onderdeel van het bestemmingsplan.

Wij hebben inmiddels opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan. Volgens planning wordt dit bestemmingsplan in januari 2022 ter inzage gelegd. Er is dan voor iedereen nog de mogelijkheid om tegen dat ontwerp bestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Woensdrecht. Uiteindelijk zal de raad het bestemmingsplan vaststellen met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Met vriendelijke groet,

Bouwgroep De Nijs Soffers
Luc de Nijs

Dé partner voor al uw bouwplannen

Postadres: Postbus 183 - 4630 AD Hoogerheide
Bezoekadres: Kooiweg 20 - 4631 SZ Hoogerheide
Telefoon 0164 – 66 00 00 - Fax 0164 – 66 00 99
info@denijssoffers.nl
www.bouwgroepdenijssoffers.nl

Verslag van de vergadering van 15 december 2021, 18.30 uur Herontwikkeling locatie Glatt (Putseweg 11 en 13 te Putte (digitale bijeenkomst)

Aanwezig:

6 omwonenden/betrokkenen

Namens Bouwgroep de Nijs Soffers: L. de Nijs (digitaal aanwezig)

Namens gemeente Woensdrecht: P. Engelvaart

H. van Gurchom: onafhankelijk voorzitter

Inleiding

H. van Gurchom heet een ieder welkom en licht toe wat een omgevingsdialoog inhoudt. Hij benadrukt dat het de eerste verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer, in dit geval Bouwgroep de Nijs Soffers, om draagvlak te krijgen voor de plannen bij de omgeving. Verder is het voor de omgeving belangrijk om rechtstreeks in contact te komen met de initiatiefnemers om zorgen, bezwaren en suggesties te uiten. Het is de verantwoordelijkheid van de Bouwgroep om op hetgeen de omwonenden inbrengen te reageren.

Van de vergadering wordt een verslag gemaakt en dit wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De gemeente is ook uitgenodigd om toelichting te geven op de procedure en om vragen te beantwoorden op het gebied van de ruimtelijke ordening. Het is ook belangrijk dat de gemeente rechtstreeks op de hoogte is van hetgeen wordt ingebracht.

H. van Gurchom licht de agenda toe.

De presentatie wordt als bijlage bij het verslag gevoegd. Het verslag van de digitale bijeenkomst wordt aan de omwonenden gezonden.

L. de Nijs licht de plannen toe aan de hand van een presentatie.

Het voorgenomen plan wordt toegelicht aan de hand van een impressie van de gevel en de plattegronden.

De vraag wordt gesteld om de vorm van huisvesting toe te lichten.

P. Engelvaart geeft aan dat de huisvesting voor maximaal 6 maanden zal plaatsvinden. Dat wordt ook zo in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om arbeidsmigranten, niet om asielzoekers. Er is regionaal onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten. Die is erg groot. Er is dus veel behoefte aan een goede voorziening. De arbeidsmigranten kunnen werken bij allerlei bedrijven, zowel in België als in Nederland. In een grensgemeente als Putte zal een deel ook werkzaam zijn over de grens.

Vanuit de omwonenden wordt gewezen op de overlast die thans reeds wordt ondervonden. De vrees is dat deze overlast door deze voorziening nog veel groter wordt en daarmee onbeheersbaar.

P. Engelvaart wijst op het SNF label voor deze voorziening. De gemeente heeft bij de beoordeling van de plannen een bezoek gebracht aan Stella Maris en daar een positieve indruk gekregen van de wijze waarop een dergelijke voorziening wordt beheerd. Gemeente verlangt op voorhand waarborgen dat het beheer van deze locatie strak is georganiseerd, zodat concentratie van de huisvesting van arbeidsmigranten op deze plaats verantwoord is. De gemeente wil op geen enkele manier dat door het toestaan van deze voorziening sprake zal zijn van overlast. Aan de voorkant dienen hier goede afspraken te worden gemaakt.

De vraag wordt gesteld of de huisvesting kan worden gefaseerd, zodat eerst met een kleinere voorziening kan worden gezien of het concept gaat werken

L. de Nijs zegt dat de voorziening zoals die nu is gepland, zich niet leent voor fasering. Er worden afspraken gemaakt met een belegger en die is alleen geïnteresseerd in een minimale omvang.

Een van de omwonenden vindt de komst van zo'n grote voorziening onacceptabel.

Er zal een enorme verkeersaantrekkende werking van de voorziening uitgaan, de overlast die thans wordt ervaren zal alleen maar toenemen, er is geen enkele garantie dat gehandhaafd wordt, de gemeente heeft bewezen hier geen aandacht aan te willen geven en spreker vindt het te schandalig voor woorden dat de gemeente hieraan medewerking wil geven. Hij kondigt aan via de hoogste instantie de plannen te willen tegenhouden.

Andere omwonenden vullen hem aan, de problematiek van afval, lege bierblikjes, hinderlijk ophouden in de bosgebieden, etc. wordt toegelicht. Er is al heel veel overlast van de voorziening in het gebouw Mozart verderop. Als er een voorziening komt die vele malen groter is, hoe is die overlast in de hand te houden ?

Gevraagd wordt naar een aanspreekpunt voor de overlast vanuit de huidige voorziening. De gemeente weet van niets.

P. Engelvaart zegt dat de gemeente een algemene handhavingstaak heeft. In het verslag wordt het telefoonnummer opgenomen van de beheerder van Mozart. (06 19 85 85 91). Het doel is om de mogelijkheid van overlast aan de voorkant te voorkomen. Dat kan door een SNF certificering. Dat werkt twee kanten op: alleen betrouwbare organisaties hebben een dergelijke certificering, zij moeten zorgen dat ze zich aan de regels houden en doen ze dat niet dan raken ze hun certificering kwijt en daarmee dus ook hun reputatie. De gemeente stelt SNF certificering als voorwaarde en dat is zeker ook de bedoeling van de eigenaar. / Daarnaast bieden de regels van SNF ook de mogelijkheid van handhaving. Het centraliseren van de huisvesting van arbeidsmigranten is een nadrukkelijke keuze van de gemeente. Niet om de overlast te vergroten maar om de huidige overlast te stoppen en de huisvesting goed te organiseren en een goed beheer en toezicht te houden. De SNF voorwaarden worden aan de omwonenden toegestuurd gelijktijdig met het verslag.

Een van de omwonenden mist een goede inrichtingstekening

L. de Nijs zegt toe dat die inrichtingstekening wordt opgesteld en nader wordt gecommuniceerd. Deze zal mede worden vormgegeven door een deskundige op het gebied van groen en landschap.

Gevraagd wordt om de toegang en veiligheid van de bewoners richting het centrum te verbeteren.

L. de Nijs en P. Engelvaart zeggen toe dat hier nadere aandacht aan zal worden gegeven.

Gevraagd wordt om een goede visie te geven hoe de bewoners op het terrein en in de omgeving gaan recreëren.

Vanuit de omwonenden wordt nogmaals het onaanvaardbaar uitgesproken in de huidige situatie van de huisvesting van arbeidsmigranten. Gewezen wordt op de blikken bier, het vele drinken, het plassen op straat, overal blikjes bier langs de kant van de weg, de onveiligheid, etc. De omwonenden zijn tegen de komst van een dergelijke grote voorziening.

P. Engelvaart spreekt van een maatschappelijk probleem. De arbeidsmigranten zijn er en het is de taak van de overheid om ervoor te zorgen dat de huisvesting op een acceptabele manier plaatsvindt. Daar is de gemeente Woensdrecht mee bezig. De gemeente heeft gekozen voor concentratie omdat daarmee een professioneel toezicht en beheer kan plaatsvinden. Hij wijst op goede voorbeelden bijvoorbeeld Stella Maris en de Naaldhof in Oss, waar de huisvesting van 700 arbeidsmigranten goed samengaat met een 4 sterren hotel. De omgeving daar is goed te vergelijken met die in Putte.

Nogmaals wordt ervoor gepleit het ruimtelijk plan nader uit te werken. Spreker vindt de volgorde verkeerd. Eerst een plan dan het bestemmingsplan. Nu wordt eerst een bestemmingsplan gemaakt en dan pas een plan.

P. Engelvaart zegt dat de ondernemer eerst wil weten wat kan voordat hij zijn plan concreet uitwerkt. Om die reden zijn eerst ruimtelijke kaders door de raad vastgesteld. Daarmee is een eerste duidelijkheid verkregen. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kunnen pas afspraken worden gemaakt en kunnen vergunningen worden aangevraagd. Hij refereert aan de toezegging van de heer de Nijs dat de plannen op afzienbare termijn worden uitgewerkt en nader met de omgeving kunnen worden besproken.

H. van Gurchom sluit af en concludeert dat gemeente en initiatiefnemer de problemen van huisvesting arbeidsmigranten willen oplossen en zeker niet willen verergeren.

Toelichting procedure

P. Engelvaart geeft een toelichting aan de hand van een presentatie over de procedure. Hij legt uit dat er op 11 november jl. al ruimtelijke kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De bevoegdheid om bestemmingsplannen voor te bereiden ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In dit geval, waarbij het gaat om een plan met behoorlijk wat impact voor de omgeving, is ervoor gekozen om eerst de raad hierbij te betrekken en te vragen of over het plan een omgevingsdialoog gevoerd mag worden. De raad heeft hier "ja" tegen gezegd onder voorwaarden. Een van die voorwaarden is dat er een goede omgevingsdialoog wordt gevoerd.



Omgevingsdialoog d.d. 15 december 2021

Presentatie herontwikkeling locatie Glatt



Agenda

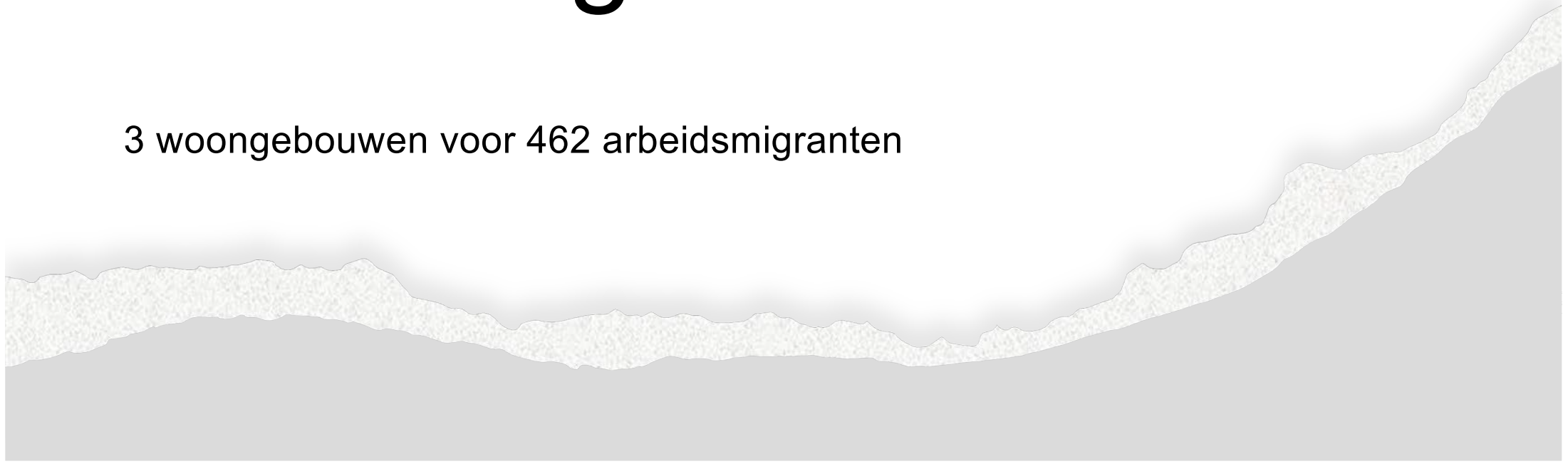
- Wat is een omgevingsdialoog (Hans van Gurchom)
- Toelichting op de bouwplannen (Luc de Nijs)
- Toelichting op raadsbesluit en de procedure(Peter Engelvaart)
- Beantwoording van vragen en gelegenheid tot het maken van opmerkingen



Plan Glatt

Programma

3 woongebouwen voor 462 arbeidsmigranten





Bestaande situatie

Bestaande situatie bestemmingsplan

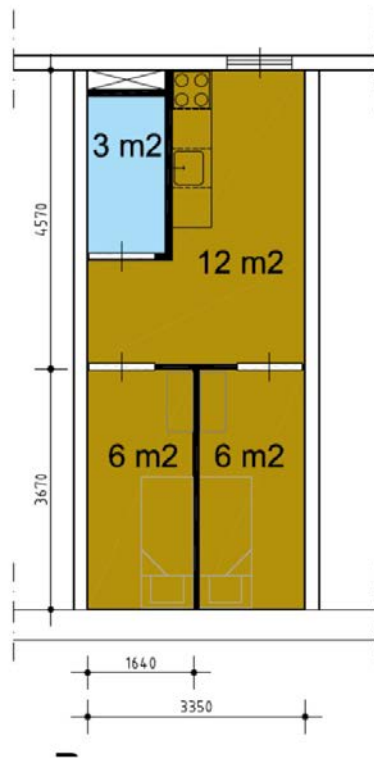


Nieuwe situatie



laag 0





Nieuwe situatie plattegrond

Periodic Table of the Elements

Procedure Wro

1. Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad

2. Omgevingsdialoog : 2 maanden

3. *Gelijktijdig* opstelling anterieure overeenkomst

4. Vooroverleg met provincie en waterschap: 1 januari 2022

5. Ter inzage ontwerp-bestemmingsplan: vanaf februari 2022

6. Vaststelling bestemmingsplan: 1 juli 2022

Van:
Onderwerp: Plan Glatt
Datum: 30 december 2021 om 16:17
Aan: l.denijs@denijsoffers.nl
Kopie: peterengelvaart@me.com

TV

Beste heer De Nijs,

Bedankt voor het toezenden van het verslag van de digitale bijeenkomst over plan Glatt.

Er ontbreken wat punten die wel zijn besproken;

de normen die zijn genoemd voor het parkeren en de verkeersbewegingen.

De vraag over de wandelverbinding tussen de gebouwen en het dorp; moeten deze mensen over het fietspad wandelen?

De vraag en het antwoord over planschade bij bestemmingsplannen.

Ik heb de 'normen voor huisvesting arbeidsmigranten 2021', gelezen.

Het gaat voornamelijk over het gebouw en niet over de buitenruimte; het parkeren, recreatie, voorzieningen op het terrein,

Begrenzing etc.

Zou ik deze normen ook mogen ontvangen?

U begrijpt dat dit voor de directe omwonenden juist heel belangrijk is.

Het terrein wordt onderhouden, maar er staat niets in over het schoonhouden van de omgeving buiten het terrein, daar waar de arbeidsmigranten wandelen.

Ik hoop dat u de ontbrekende punten benoemd in het verslag.

Met vriendelijke groet,

Van: Truja van Eck-Eekhout truja-eekhout@ziggo.nl
Onderwerp: Plan Glatt
Datum: 30 december 2021 om 16:17
Aan: l.denijs@denijssoffers.nl
Kopie: peterengelvaart@me.com



Beste heer De Nijs,

Bedankt voor het toezenden van het verslag van de digitale bijeenkomst over plan Glatt.

Er ontbreken wat punten die wel zijn besproken;

de normen die zijn genoemd voor het parkeren en de verkeersbewegingen.

De vraag over de wandelverbinding tussen de gebouwen en het dorp; moeten deze mensen over het fietspad wandelen?

De vraag en het antwoord over planschade bij bestemmingsplannen.

Ik heb de 'normen voor huisvesting arbeidsmigranten 2021', gelezen.

Het gaat voornamelijk over het gebouw en niet over de buitenruimte; het parkeren, recreatie, voorzieningen op het terrein,

Begrenzing etc.

Zou ik deze normen ook mogen ontvangen?

U begrijpt dat dit voor de directe omwonenden juist heel belangrijk is.

Het terrein wordt onderhouden, maar er staat niets in over het schoonhouden van de omgeving buiten het terrein,

daar waar de arbeidsmigranten wandelen.

Ik hoop dat u de ontbrekende punten benoemd in het verslag.

Met vriendelijke groet,
Truja van Eck-Eekhout.

P. Engelvaart zegt toe dat binnen een week het verslag zal worden toegezonden. Verder bieden L. de Nijs en hij (ook separaat) aan om indien daar prijs op wordt gesteld nader te overleg te plegen op individueel niveau.

Mail Peter Engelvaart: p.engelvaart@woensdrecht.nl

Mail L. de Nijs l.denijs@denijssoffers.nl

Aan: de heer Nijs en de heer Engelvaart
Cc: genodigden zoombijeenkomst 15 december 2021

Van:

Memo

onderwerp: Glattlocatie
ons kenmerk: reactie inr.docx
datum: 6 januari 2022
omvang: 2 pagina's met 2
bijlagen

Geachte heren,

Bijgaand mijn wensen en zienswijze als input voor de brede en collectieve omgevingsdialoog met bewoners over het Glattlocatie. Bij deze zienswijze is als bijlage ook een vlekkenplan met toelichting gevoegd. Het vlekken plan is opgesteld naar aanleiding van de presentatie dd. 15 december 2021 en de documenten die nadien zijn verzonden.

Er zijn wat mij betreft drie belangrijke punten in het plan verandert:

- de functiewijziging van vermaakcentrum naar woonvoorziening voor bijna 500 arbeidsmigranten
- de overlast van de nieuwe functie op de omgeving.
- verkeersveiligheid

De functiewijziging

In de mail van dhr. Engelenvaart dd. 1 januari 2022 wordt vermeld dat het 'Het inrichtingsplan voor het vermaakcentrum, dat destijds bij het bestemmingsplan is gevoegd en dat ook van overeenkomstige toepassing is verklaard, de basis is voor het nieuwe inrichtingsplan voor de voorziening voor arbeidsmigranten'. Deze toepassingsverklaring staat niet in de kaderstelling ruimtelijke plan Glattlocatie (Putseweg 13) van 11 november 2021. Gezien de veranderende functie van de locatie moet er daarom ook een ander inrichtingsvoorstel komen die beter aansluit bij de nieuwe functie.

De overlast

Een ander belangrijk aandachtspunt is de overlast die de arbeidsmigranten, buiten het hek van het woongebied veroorzaken. De toegezonden notities waaronder 'norm-voor-huisvesting-arbeidsmigranten-per-1-september-2021' gaan vooral in op het gebouw zelf en de directe omgeving ;'3,1a. Periodiek worden locatie en directe omgeving (pand, tuin, garage/schuur) aantoonbaar door de onderneming gecontroleerd op staat van

onderhoud'. De overlast die buiten de hekken van het woongebied zou kunnen worden veroorzaakt komt niet in de normering aan de orde. Ik stel voor dat de eigenaar/beheerder, net als Mc Donalds elders in het land, verantwoordelijk wordt voor de overlast en het opruimen van de rommel in de wijdere omgeving van de voorziening.

De verkeerveiligheid

De bijna vijfhonderd arbeidsmigranten zullen weliswaar met busjes naar hun werk gebracht worden. Maar vierhonderd arbeidsmigranten zijn als snel 80-90 busjes, twee keer per dag. U gaat uit van ca 750 verkeersbewegingen per dag. Daarnaast zullen de bewoners en begeleiders zelf met eigen auto's de drukke N289 opdraaien en afslaan. Naast de gevolgen voor het milieu (zoals CO2, stikstof en geluid) moet bij een dergelijke verkeersbelasting ook de inrichting van de provinciale weg meegenomen worden (bijvoorbeeld met aparte opstelstroken voor afslaand verkeer), waarbij het kappen van monumentale bomen natuurlijk niet gewenst is.

Daarnaast vraag ik aandacht voor de voetgangers die van de nieuwe voorziening naar het dorp lopen om bijvoorbeeld inkopen te doen. Het drukke provinciale fietspad is daarvoor niet geschikt.

Met de komst van de woonvoorziening voor arbeidsmigranten verandert mijn woonomgeving fors. Toch heb ik met deze reactie een constructieve bijdrage willen leveren aan deze ontwikkeling. Ik hoop dat mijn voorstellen dan ook gehoor vinden bij u en bij de gemeente om samen tot een goed ingepaste voorziening te komen.

Indien u nog vragen heeft over het vlekkenplan of een toelichting wilt kunt u altijd contact opnemen met Parklaan buitengewone projecten,

Met vriendelijke groet

Bijlage 1

Vlekkenplan (zie ook kaartbijlage 2)

Samen met Parklaan landschapsarchitecten is een vlekkenplan gemaakt waarin mijn wensen naar voren komen waarbij de volgende belangrijke uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Prettige woongebied voor de arbeidsmigranten
- Minimaliseren van de overlast door geluid, licht en zwerfafval voor de omwonenden, veroorzaakt door de arbeidsmigranten.

Visie

Een vermaakcentrum is iets anders dan een wooncentrum voor 462 arbeidsmigranten. Recreanten komen naar een vermaakcentrum om binnen te recreëren. Buiten worden de auto's en fietsen geparkeerd en binnen gerecreëerd c.q. gefeest. Bij een wooncentrum voor arbeidsmigranten is het gebruik van zowel het gebouw als de buitenruimte anders. Binnen wordt gewoond, buiten wordt geparkeerd, worden mensen opgehaald en wordt buiten werktijd gerecreëerd.

Onze visie heeft betrekking op de stedenbouwkundige situatie en inrichting van de buitenruimte. Uitgangspunt is dat de woongebouwen wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan (kaderstelling ruimtelijke plannen) en dat het oppervlak gelijk is aan uw plan.

Het woongebouw

Ons voorstel is om het woongebouw compact te maken en als een bijna gesloten carré vorm te geven. Het voordeel van een dergelijke opzet is dat er in het carré een plein of groene verblijfsruimte gemaakt kan worden waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samen kunnen recreëren, roken, drinken en kletsen zonder dat de omgeving daar hinder van ondervindt. Het gebouw werkt als een grote geluidsmuur die slechts op één plek open is.

Een compactere vorm geeft meer ruimte rondom het gebouw waardoor een landgoedachtige setting mogelijk is met lanen en boomgroep, kenmerkend voor deze omgeving.

Voor de architectuur zijn wij erg te spreken over architectuur van de nieuwe gebouwen bij Titurel. Feit is natuurlijk dat dit ook een visitekaartje moet worden voor Putte en er niet uit moet zien als tijdelijke barakken.

We stellen voor een aantrekkelijke toegang tot het wooncomplex voor wandelaars en fietsers te maken aan de Putseweg die tevens dienst doet als extra toegang bij calamiteiten.

Terreininrichting

Het terrein is opgedeeld in twee delen; een parkeerplaats en een park.

De parkeerplaats en ontsluiting

De parkeerplaats voor ca 140 auto's is ca 3000 m² groot en past mooi aan de westkant c.q. de achterzijde van het gebouw. Vanaf de Putseweg zijn de auto's minder zichtbaar en de (geluids-) overlast van de parkeerplaats wordt geminimaliseerd. Te denken valt aan kletsende mensen, slaande deuren, ronkende motoren enz.. De ontsluitingsweg naar de parkeerplaats ligt aan de zuidzijde van het woongebouw. Zo ver mogelijk van de omgevingsbebouwing af. De parkeerplaats bevat tevens een buslus. De buslus is voor het ophalen en brengen van groepen arbeidsmigranten. We hebben begrepen dat een groot deel van de mensen opgehaald wordt. De combinatie van parkeerplaats en buslus is efficiënt en beperkt de overlast, want ook mensen die met een bus(je) worden gehaald praten, slaan met deuren en wachtende busjes met en zonder airco maken veel geluid.

Onze voorkeur gaat uit naar een groene parkeerplaats met een kronendak, hagen en directe infiltratie van regenwater. Oudere (lekkende) auto's kunnen natuurlijk milieuschade opleveren. Dus we weten niet of infiltratie haalbaar is. Bomen op de parkeerplaats zijn van belang voor de schaduw (op de auto's en gebouwen), zij zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. De entreeweg ligt in een laan zoals kenmerkend is voor veel wegen die op de Putseweg uitkomen.

Voor zowel de omwonenden als het natura 2000 gebied pleiten we voor een afscherming van de omgeving met een beplante struweelwal. Hinder door licht en geluid vanaf de parkeerplaats voor mens en dier kan met een beplante wal worden geminimaliseerd.

Om een veilige verbinding tussen het wooncomplex en het dorp, voor 462 personen te garanderen pleiten we voor een vrij liggend wandelpad. De provinciale weg en -fietspad kunnen dan een veilige plek blijven voor het overige verkeer.

Het park

Aan de noordkant van het woongebouw is ruimte voor een park voor de bewoners. Het park is een groene ruimte waar de bewoners kunnen zitten, zonnen, picknicken en wandelen. Dit vermindert de druk op de omgeving. Daarnaast is het verwijderen van zwerfafval geconcentreerd. Het gebied kan tevens gebruikt worden voor de infiltratie van dakwater van de gebouwen. boomrijen, groepen bomen, fruitbomen, gras en struiken wisselen elkaar af. Een parkachtig karakter is een goede manier om het gebouw in te passen en is kenmerkend voor de landgoederen in dit gebied. Een doorzicht, door het park naar de achterliggend landschap, is evenzo belangrijk.

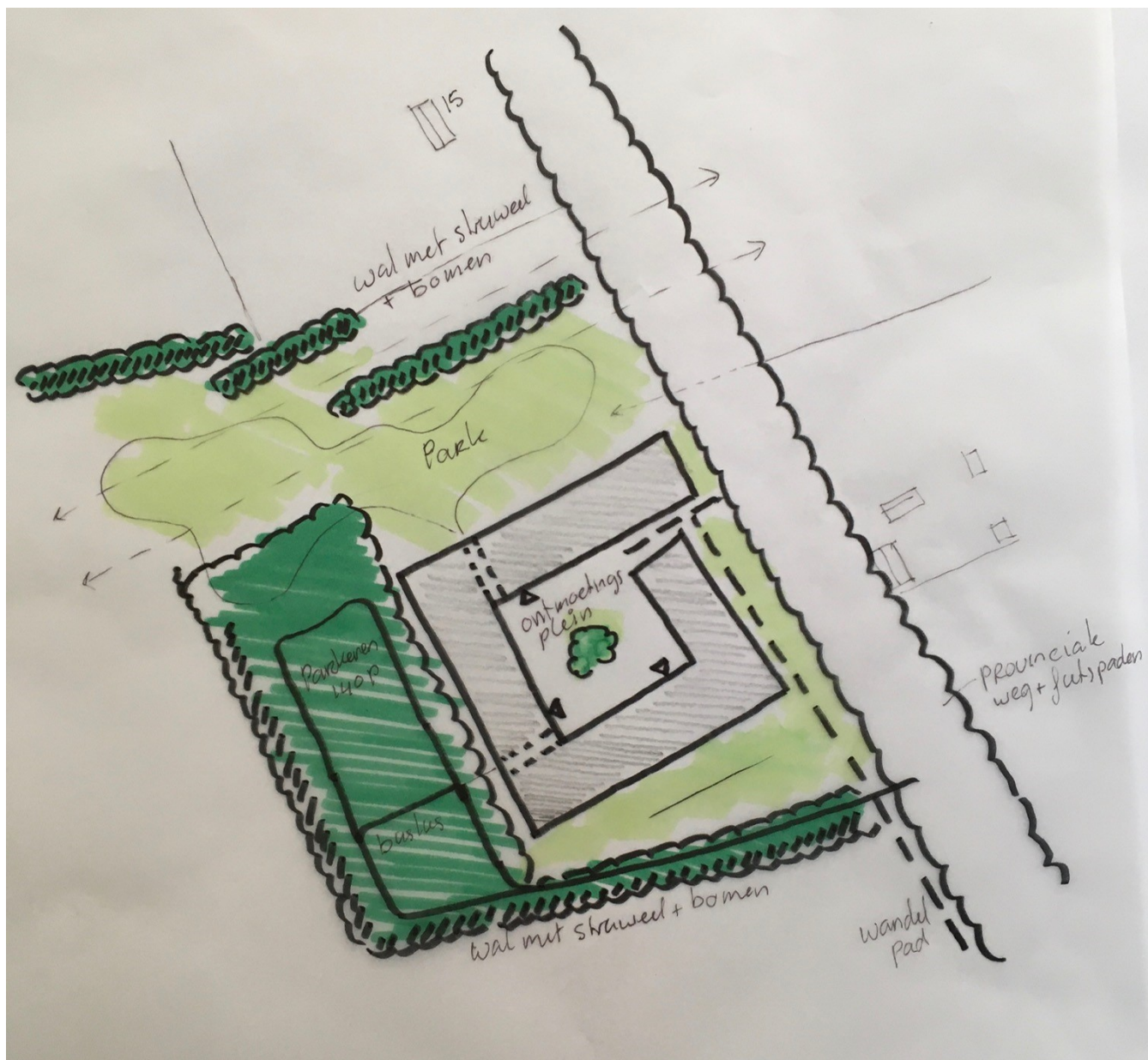
Om de hinder van recreërende bewoners voor de aangrenzende percelen te beperken willen we op de noordelijke erfgrenzen een dichte beplantingen gecombineerd met een wal.

Het voorstel op een rij

Samengevat bestaat de wens voor de inrichting van het terrein uit de volgende onderdelen:

- Gesloten bouwblok dat een prettige verblijfsruimte omsluit.
- Parkeerplaats onder een kronendak aan de westkant van het complex.
- Laan met toegangsweg naar parkeerplaats en buslus aan de zuidzijde van het complex.
- Park met gras en bomen aan de noordzijde van het complex.
- Afscherming met wal en beplanting naar de omgeving zodat geen geluid en lichthinder ontstaat voor de omwonenden én het natura 2000 gebied.

Bijlage 2 vlekkenplan Glattlocatie arbeidsmigranten



Parklaan buitengewone projecten
Dennensteeg 3
5481XE Schijndel

T: 073 - 614 01 91
E: post@parklaan.nl
I: www.parklaan.nl

K.v.K. 78522641
BTW nr. NL 861435308 B01
Bank: NL06 RABO
0156.6671.69

Parklaan[®]
BUITENGEWONE PROJECTEN



Dorpsplatform Putte

Notulen

20-10-2021

19:30 UUR

MFC de Biezen TE PUTTE

Type vergadering	Openbare woon vergadering
Organisator	DORPSPLATFORM PUTTE
Notulist	Rita van Gaal
Voorzitter	Frank Roeken
Aanwezigen	Adri van Gaal, Ricardo Moerkens, Kevin Eysackers, Richard Hopmans, Max Roozeboom en Stefan van Linden
afwezig	Gerrie de Wit

1. Welkom

Dank voor de grote opkomst, zo blijkt dat we de goede boodschap overgebracht hebben richting diverse contacten.

Speciaal dhr. Peter Engeltaart in plaats van dhr. H. de Waal, Madeleine van Stadlander en WS, Luc de Nijs van diverse projecten, Arjan Venne wordt door Frank vervangen.

Eerste openbare vergadering sinds 5 november 2019, gedaan in deze tijd:

- Vluchtheuvels Postbaan
- Advies/bezwaar Emmahoeve
- Opstart werkgroep 775 jaar Putte
- Bakken met beplanting Jordaensbeeld
- Diverse vergadering aankleding vanaf 20-11 Antwerpsestraat #34 bakken en 31-10 Jordaensplein hier 10 bakken
- Diverse besprekingen aangaande geplande woningbouw in Putte

2. Aanleiding

Woonvisie van Putte, woningbouwplannen 2018, leegloop Putte zowel jong als oud met allerlei gevolgen, o.a. brandweer. De bouwput die al 2 jaar in centrum ligt (hoek Breestraat/Antwerpsestraat).

Belangrijk is dat er betaalbare woningen komen voor alle doelgroepen.

3. Doel

Duidelijk beeld geven wat er voor Putte op de rol staat
Wat kan/moet er gedaan worden om het "tij" te keren.

4. Bouwplannen Putte,

Dhr. Peter Engeltaart, vervanging voor dhr. De Waal welke afwezig is door ziekte.

Gemeente wil de bouwplannen voor Putte naar voren trekken en heeft daarvoor een bureau

ingehuurd. Op 26 oktober een opinieraad waar de ruimtelijke kaders van Glatt en Sneek behandeld.

Op 10 november volgt hierover een besluit daarna gaat het bestemmingsplan gemaakt worden. Begin

januari wordt gepubliceerd en medio 2022 zal het mogelijk allemaal aanvangen. De gemeente wil de belemmeringen opheffen zodat er meer dan de geplande 45 woningen kunnen komen.

Vanavond worden een aantal plannen besproken, mogelijk zijn er meer en het betekent niet dat wat niet besproken wordt er niet is.

Plan Sneek

Ca. 95 woningen, voor jong en oud. O.a. 17 starters woningen
70-120 m2 appartementen (oranje)
17 starterswoningen (licht oranje B)
2 onder-één-kap woningen
Lidl (blauw)

OVP wil het distributieplanologisch onderzoeksrapport inzien, mag dat? JA

Bestemmingsplan is nog niet aangepast.

Mag 3^e supermarkt? Voorontwerp bestemmingsplan is in ontwikkeling. Buro Agel uit Oosterhout vraagt op Putte 3^e supermarkt wil.

Den Hoorn

Is bij welstand geweest en goedgekeurd. Er zijn nog wat zienswijzen met burens. De buurt wilt 2 bouwlagen maar plan is 3. Mogelijk komt er een gang naar hoge raad. Daardoor kan het nog 2 jaar duren voordat er begonnen mag worden. Er wordt een vraag gesteld wie beslist wie er gelijk heeft. De gemeente maakt de afweging. Er komen puur 21 woningen en geen winkels. Vanuit publiek komt commentaar dat het er niet uitziet op dit moment qua onderhoud. Het worden koop appartementen van 60 tot 90 m2. Door naar 2 lagen te gaan kan mogelijk de prijs stijgen en kan daardoor het plan geen doorgang vinden.

Voormalige gemeentehuis

2 kamerappartementen 55 tot 70 m2 eventueel zorgbehoevend reguliere appartementen. Aantal nog onbekend. Huur of koop is ook niet bekend.

Er wordt vanuit de zaal benadrukt dat aan extra zorg behoefte is. Vraag is ook of het voor jongeren kan.

Vraag wordt gesteld of de Beukenhof blijft bestaan?

Tante Louise zoekt naar alternatieven. Voorlopig blijft het bestaan. Als gemeente is het belangrijk om pro actief bezig te zijn, ook voor Putte.

Gemeente kan eis stellen over invulling van de woningen middels contracten. Het gaat om 30 tot 40 woningen.

Zijn de verschillende doelgroepen en behoeften bekend bij de gemeente? Ja dat is bekend.

Wat zijn betaalbare woningen voor jongeren? De prijzen worden nu door de Belgen opgedreven.

Gemeente kan hiervoor aandacht vragen.

Anti speculatiebeding kan wanneer het gemeente grond betreft.

Wat zijn reguliere woningen? Parkeergarage en berging onder woning. Let bij bouw aub op mogelijkheid voor scootmobiel berging! Bedoeling is soort van zorgboulevard. Begin in 2023.

Is een 3^e supermarkt nodig in Putte? Als deze nodig is om het plan te verwezenlijken dan vinden wij als DPP dat dit een mogelijkheid kan zijn. Er wordt gevraagd of er niet meer woningen kunnen komen i.p.v. de winkel.

Hebben jongeren van Putte voorrang op de starterwoningen. Dit plan kan door de buurt tegengehouden worden. Kan er een visie komen met en zonder supermarkt komen zodat de bouwplannen wel kunnen starten. Dit is mogelijk, als de gemeente dat zou doen dan kan de aanvrager dit nog weigeren. Peter vraagt om via DPP een inventarisatie te houden wel of geen supermarkt erbij. Wat is de ingang van dit project? Antwerpsestraat is nu al erg druk met veel hardrijders. Daar dient rekening mee gehouden te worden. Waarom wordt er in deze plannen niet gesproken over tiny-houses? Deze lijken rooskleurig, maar het valt tegen. Dit wordt bij het volgende plan besproken.

Plan Glatt;

3 losse gebouwen met 450 arbeidsmigranten plaatsen/bedden. 2 bedden per kamer. Als er in de toekomst geen behoefte meer is aan invulling met arbeidsmigranten is het dan anders invullen. De bestemming wordt hetzelfde als in Steenberg. Dus puur arbeidsmigranten. Mogelijke wijzigingen in de toekomst moeten dus aangepast worden. Het hele dorp zit al vol met arbeidsmigranten denken jullie dat deze gaan verplaatsen naar daar? In de verordening van de gemeente staat nu dat er slechts 2 personen in een woning mogen wonen. De gemeente zal hierop moeten gaan handhaven. Wie gaat dit gebouw exploiteren. Bijvoorbeeld per gebouw een uitzendbureau. Waarom worden dit geen starterswoningen voor jongeren wordt er vanuit publiek gevraagd. Door de provincie is dit afgewezen voor woningbouw, dit dient in de kern te gebeuren. De gemeente treedt niet op als ontwikkelaar of investeerder, ze hebben enkel de visie vastgesteld. Is er voldoende parking voorzien daar met zoveel arbeidsmigranten wordt vanuit de zaal gevraagd. Jazeker, de factor is 0,3 per migrant. Omdat er velen carpoolen. Zijn de huidige vergunningen voor particuliere woningverhuur onbeperkt? De oudere vergunningen laten mogelijk ruimte om dit toe te staan. Hoe wordt er gecontroleerd op de huisvesting in de 450 woningen? Dit ligt in een keurmerk vast waar deze bedrijven bij aangesloten zijn. Vanuit de werkgevers is er nog veel vraag naar werknemers, dit wordt nu veelal aangevuld door arbeidsmigranten. Het wordt 3 bouwlagen hoog.

Hoe zijn de plannen met de bestaande woningen. De woning coöperaties komen straks aan het woord.

Plan Heidestraat,

Bouw 6 starterswoningen op perceel Heidestraat

De prijs zal rond de 200.000,00 Euro liggen voor koop. Er wordt ook opengestaan (indien het project vlot verloopt) om ook afspraken te maken om bijv. eerst 2 jaar te huren en daarna te kopen. Geïnteresseerden kunnen zich via DPP melden en wij geven het door aan Arjan. Er zal dan een besloten avond georganiseerd worden. Komen er ook nog sociale huurwoningen? Frank vertelt dat we hierover in contact zijn met WS Woensdrecht en Stadlander. Gaan de starterswoningen eerst naar de Putse starters aan de Nederlandse kant? Daar proberen wij als DPP zeker naar toe te werken. Is er al gedacht aan de inrichting van de Heidestraat zelf wordt er gevraagd? Dat zal in het komende onderzoek aangegeven worden.

Stadlander

In de woningbehoefte zit een groot verschil in de koop en de huursector. De toename van 1 persoonshuishoudens neemt zeker toe. De woningstichtingen trekken samen op voor de toekomst en kijken nu hoe ze samen kunnen werken voor de toekomst. Hoe kan het woningvoorziening op peil blijven. Ook i.v.m. de warmtevisie zijn ze in afwachting. Er zijn nog geen concrete plannen voor de Postbaan en de zuster Will van Hooydonkstraat. Er wordt gevraagd wanneer er hier duidelijkheid over komt. Stadlander gaat wanneer er bekend is wat ze gaan doen, eerst met de huurders in gesprek en daarna pas openbaar. Volgend jaar komt er een moment dat bekend gemaakt wordt wat er gaat gebeuren. Stadlander gaat samenwerken met WS Woensdrecht om te kijken wie wat in de toekomst gaat doen. Mochten nieuwe huurders zich als starters willen melden dan kan dit bij de woningstichtingen.

Huidige plannen/versus behoefte / noodzaak

Dekken de huidige plannen de behoefte? Als ze volgend jaar klaar zouden zijn wel, helaas zal dit niet zo zijn. We moeten handelen volgens de regelgeving en dat vergt tijd. Komen er vaker van deze avonden? Jazeker want er moet voldaan worden aan de omgevingsdialoog.

Vragen:

- Compliment voor dpp vanuit de zaal voor hun inzet.
- Waarom gaat de jeugd weg? Dit heeft vooral te maken met het huizen aanbod. Niet omdat Putte dood bloed.
- Gaan wij als dpp in gesprek met bezwaarmakers tegen bepaalde projecten? Als we weten wie het zijn, dan kunnen we dat.
- Het plan aan de Anjerstraat, wordt dit nog bebouwd? Dit is buitengebied, en vooralsnog wil de gemeente eerst bouwen tussen huizen in.
- Is het mogelijk om te eisen dat er enkel mensen wonen bij de arbeidsmigranten die in Nederland werken en niet in België werken? Blijkbaar is het voor arbeidsmigranten voordeliger om in NL te wonen dan in België, dit heeft met belastingtechnische regels te maken.

Avond wordt gesloten om 21.54 uur.

Iedereen bedankt voor de komst.

