

Verslag omgevingsdialoog Molenstraat

datum	07 juli 2020
project	Molenstraat 23-27, Zundert
betreft	Verslag omgevingsdialoog Molenstraat 23 t/m 27 te Zundert

1.1 Omgevingsdialoog

Somnium Real Estate B.V. (hierna: Somnium) is voornemens om de locatie gelegen aan de Molenstraat 23 t/m 27 te Zundert te (her)ontwikkelen tot 19 appartementen. De projectlocatie is gelegen tussen de Molenstraat en Heerdhof/Heerdgang in Zundert. Het plan bestaat uit de realisatie van een nieuw bouwvolume aan de Molenstraat 25-27, een beperkt bouwvolume op het achtergelegen perceel. Het monumentale pand Molenstraat 23 wordt getransformeerd tot een beneden- en een bovenwoning en in de later gerealiseerde achterbouw zijn twee nieuwe woningen voorzien.

Ter voorbereiding op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is door Somnium een omgevingsdialoog gevoerd. Hiermee worden de omwonenden in het planproces betrokken doordat zij, voordat de formele procedure start kennis kunnen nemen van de planvorming. Ook zijn stakeholders betrokken, waaronder de Ondernemersvereniging Centrum Zundert, de Omgevingscommissie (Welstand) en de Monumentencommissie. Besloten is om vanwege de actualiteit (Covid-19) in de directe omgeving een informatiebrief (zie bijlage 1) te verspreiden. In deze brief zijn omwonenden uitgenodigd om op de website van Somnium de presentatie (zie bijlage 2) van het bouwplan te bekijken en middels het reactieformulier hun mening en eventuele opmerkingen kenbaar te maken. Op vrijdag 26 juni zijn circa 80 informatiebrieven, conform het bijgesloten verspreidingsgebied, bezorgd bij de omwonenden. Ontvangers van deze brieven is gevraagd om uiterlijk vrijdag 3 juli 2020 te reageren.

1.2 Reacties

Om eventuele reacties vanuit de omwonenden overzichtelijk te houden is gebruik gemaakt van een reactieformulier op de website. Ook zijn er enkele reacties via het algemene e-mailadres van Somnium ontvangen en er is een gespreksverslag van een bespreking met de vertegenwoordiger van Ondernemersvereniging Zundert Centrum opgenomen. De reacties vanuit andere stakeholders, waaronder de Monumenten- en Omgevingscommissie kunnen in een later stadium in het stedenbouwkundige plan worden verwerkt. In dit verslag zijn de ontvangen reacties geanonimiseerd waarbij op iedere reactie een antwoord is gegeven. In totaal zijn er 12 reacties ontvangen.

Naast positieve reacties op het ontwerp en het voornemen om deze locatie te her-ontwikkelen zijn er ook zorgen geuit door omwonenden. Uit de reacties blijkt dat er zorgen zijn over de toekomstige parkeergelegenheid t.b.v. het bouwplan, het bouwverkeer tijdens de bouw en de bijbehorende veiligheid voor omwonenden en passanten.

Nota bene:

Vanuit eerdere studies is een foutief aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen (18) vermeld in de presentatie (pagina 9 van 18). In het voorliggende plan worden 14 nieuwe plaatsen gerealiseerd. Deze komen bovenop de reeds positieve uitkomst van de salderingsmethode waarbij in de huidige bestemming van de panden die deel uitmaken van de ontwikkeling (winkels en bovenwoningen) een parkeerbelasting van 44 parkeerplaatsen aanwezig is. De nieuwe situatie brengt daarentegen een parkeerbelasting van slechts 31 parkeerplaatsen, waardoor met de toevoeging van 14 extra parkeerplaatsen een substantieel lagere parkeerdruk in de omgeving wordt gerealiseerd.

Reactie	Algemeen
1	Vraag / opmerking: 1. Uit de tekeningen kan ik niet opmaken of ik vanuit mijn woning mijn totale uitzicht zie verdwijnen. Ik heb al weinig zon op mijn plaatsje achter en heb geen behoefte ook nog tegen een blinde muur te gaan uitkijken. 2. Heb ik nog voldoende privacy in mijn slaapkamer met hoogbouw zo dichtbij? Antwoord: 1. De nieuwbouw zorgt voor een bouwvolume (buitenberging) op de erfgrens ter plaatse van de betreffende woning waardoor het huidige uitzicht deels zal wijzigen. Een schaduwdiagram en/of bezonningsstudie zal worden opgesteld. 2. In het ontwerp van het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met privacy van omliggende percelen. De gevel die gerealiseerd wordt aan de oostzijde van de achterbouw wordt uitgevoerd als blinde gevel.
2.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende geeft aan dat de omgeving niet geschikt is voor bouwverkeer en vreest schade aan zijn woning. 2. Omwonende vreest eveneens schade aan zijn woning als gevolg van de heiwerkzaamheden. 3. Door de bouw van de appartementen vreest omwonende waardevermindering van zijn woning. 4. Door de bouw is omwonende zijn uitzicht blijvend weg. 5. Omwonende stelt dat er te weinig parkeervakken in dit bouwproject zijn. Antwoord: 1. De aan- en afvoerroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning. 2. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze het appartementengebouw gefundeerd zal worden. In een bebouwde omgeving zal met mortelschroefpalen of gelijkwaardig worden gewerkt en niet worden geheid. Voorafgaand aan realisatie zal een zogenaamde nulmeting in de vorm van een schouw van de bestaande situatie, worden uitgevoerd. Als er onverhoopt toch sprake van schade is veroorzaakt door bouwwerkzaamheden zal dit worden hersteld. 3. Indien er sprake is van waardevermindering van de woning dan kan een verzoek om planschade bij de gemeente Zundert worden ingediend. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. 4. Vanzelfsprekend zal er door het bouwplan een nieuwe situatie ontstaan die anders is dan de huidige situatie. In de bebouwde omgeving horen dergelijke veranderingen binnen de doorontwikkeling van een dorp of stad. 5. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren.

3.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende vreest verlies van privacy, verzoek om twee bouwlagen. 2. Omwonende vreest schade aan zijn woning als gevolg van de heiwerkzaamheden. 3. Omwonende vraagt hoe het bouwverkeer gaat lopen, via Heerdgang en de parkeerplaats, dan vreest hij schade aan zijn woning. Antwoord: 1. Gezien de ligging van het project in het centrum van Zundert en de afstand van het bouwvolume tot de woning van omwonende, wordt verwacht dat het verlies aan privacy minimaal zal zijn. De achterbouw krijgt hierbij slechts twee appartementen op de 2^e verdieping. 2. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze het appartementengebouw gefundeerd zal worden. In een bebouwde omgeving zal met mortelschroefpalen of gelijkwaardig worden gewerkt en niet worden geheid. Voorafgaand aan realisatie zal een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd. Als er onverhoopt toch sprake van schade is veroorzaakt door bouwwerkzaamheden zal dit worden hersteld. 3. De aan- en afvoerroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning.
4.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende is benieuwd hoe invulling wordt gegeven aan de huidige interne berging van de voormalige verfwinkel, die grenst aan de winkel van complex 21. Dit deel grenst ook tegen de interne berging van naastgelegen appartementen. Het platte dak is verdiept aangelegd en grenst tegen naastgelegen appartement. 2. Omwonende vraagt of en zo ja in welke vorm er een terras wordt aangelegd achter het appartement dan grenst aan het naastgelegen appartement. Aan deze zijde bevinden zich de slaapkamers van het naastgelegen appartement. Antwoord: 1. De huidige interne berging zal worden benut als twee bergingen voor de nieuwe woningen. 2. Op het bestaande dak van de uitbreiding achter het monumentale pand is reeds een dakterras aanwezig ten behoeve van de bovenwoning in het pand Molenstraat 23.
5.	Vraag / opmerking: 1. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. De suggestie wordt gedaan om een parkeerkelder onder de appartementen aan te brengen. 2. Wat wordt de aanvoerroute voor het bouwverkeer? 3. Hoe wordt het appartementengebouw gefundeerd? Antwoord: 1. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het

	project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren. - De aan- en afvoerroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning. - Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze het appartementengebouw gefundeerd zal worden. In een bebouwde omgeving zal met mortelschroefpalen of gelijkwaardig worden gewerkt en niet worden geheid.
6.	Vraag / opmerking: - Omwonende twijfelt aan de juistheid van de nog te realiseren parkeerplaatsen. - Omwonende vraagt of de weg tussen de parkeerplaats Annahof naar Heerdgang wordt verbreed. - De huidige school zal vervangen worden door een IKC, dit zorgt voor meer parkeerbelasting en verkeersdruk. Antwoord: - De geuite twijfel is terecht, in de presentatie is een foutief aantal extra parkeerplaatsen vermeld. Echter, in de vigerende situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) al gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de gemeentelijke normen voor parkeren. - De straat tussen de parkeerplaatsen Annahof en Heerdgang wordt verbreed. De extra parkeerplaatsen zijn voornamelijk aan deze verbrede straat gelegen. - De voorliggende ontwikkeling staat los van eventuele toekomstige plannen in de omgeving.
7.	Vraag / opmerking: - Omwonende maakt zich zorgen over de parkeergelegenheid. - Omwonende vreest verkeersoverlast tijdens de bouw. Antwoord: - In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren. - De aan- en afvoerroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning.

8.	Vraag / opmerking: 1. Zijn de bewoners aan de Heerdgang geïnformeerd? 2. Heeft de ontwikkelaar nagedacht over de parkeergelegenheid? Komt er een parkeergarage? 3. Is er nagedacht over het toenemende verkeer dat door de Heerdgang gaat rijden? 4. Is er rekening gehouden met de plannen voor een nieuwe school? Antwoord: 1. De bewoners van de Heerdgang 6 t/m 22 en 5 t/m 21 zijn geïnformeerd. 2. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren. Er is geen parkeergarage voorzien. 3. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal in de verkeersparagraaf de verwachten aantallen verkeersbewegingen staan vermeld. 4. De voorliggende ontwikkeling staat los van eventuele toekomstige plannen in de omgeving.
9.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende maakt zich zorgen over te weinig parkeergelegenheid. Antwoord: 2. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren.
10.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende maakt zich zorgen over de parkeergelegenheid. 2. Omwonende vreest overlast tijdens de bouw (heien). 3. Zijn de aan- en afvoerroutes voor het bouwverkeer al bekend? Antwoord: 1. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren. 2. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze het appartementengebouw gefundeerd zal worden. In een bebouwde omgeving zal met mortelschroefpalen of gelijkwaardig worden gewerkt en niet worden geheid. Voorafgaand aan realisatie zal een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd. Als er onverhoopt toch sprake van schade is veroorzaakt door bouwwerkzaamheden zal dit worden hersteld. 3. De aan- en afvoeroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning.

11.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende geeft aan dat de reactietijd te kort is. Overleg met burens is nauwelijks mogelijk. Hij hoopt dat dit geen truc is om een en ander er door te krijgen. 2. Voor omwonende is het niet duidelijk uit hoeveel bouwlagen het achterste appartementengebouw bestaat. 3. Omwonende verzoekt om een avond waarop omwonenden vragen kunnen stellen. Antwoord: 1. De omgevingsdialoog is bedoeld om in een vroegtijdig stadium de belangrijkste opmerkingen van omwonenden in beeld te brengen alvorens de officiële procedure voor het wijzigingen van het bestemmingsplan zal starten. Mogelijk kan er in de planvorming geanticipeerd worden op gemaakte reacties. Het officiële traject laat voldoende ruimte om eventuele zienswijzen in te dienen. De omgevingsdialoog heeft dus uitsluitend betrekking op het voortijdig informeren van de omgeving omtrent de voorgenomen ruimtelijke procedure. 2. Het achterste appartementengebouw bestaat uit 3 appartementen op zowel de begane grond als de eerste verdieping. De tweede verdieping bestaat uit twee appartementen die aan de zijde van het parkeerterrein van het Annahof zijn gesitueerd. 3. Als onderdeel van de formele ruimtelijke procedure zal een inloopavond worden georganiseerd voor omwonenden.
12.	Vraag / opmerking: 1. Omwonende maakt zich zorgen over de toename van het verkeer in de Heerdgang als er bewoners in de appartementen gaan wonen. 2. Omwonende maakt zich zorgen over voldoende parkeerruimte bij de appartementen. 3. Omwonende maakt zich zorgen over het bouwverkeer. Hoe wordt dit gereguleerd zonder overlast. 4. Omwonende maakt zich zorgen om schade aan de straat door het bouwverkeer. 5. Omwonende maakt zich zorgen over de veiligheid van kinderen die door de Heerdgang en Annahof lopen. 6. Omwonende wenst een informatiebijeenkomst waarin de plannen voor alle bewoners van de Heerdgang worden gepresenteerd. Antwoord: 1. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal in de verkeersparagraaf de verwachten aantallen verkeersbewegingen staan vermeld. 2. In de huidige situatie maken de bestaande opstallen (winkelruimten en bovenwoningen) gebruik van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Het project voldoet in de huidige opzet met de extra parkeerplaatsen aan de landelijke CROW- en gemeentelijke normen voor parkeren. 3. De aan- en afvoeroute van het bouwverkeer behoeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer'

	wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning. 4. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze het appartementengebouw gefundeerd zal worden. In een bebouwde omgeving zal met mortelschroefpalen of gelijkwaardig worden gewerkt en niet worden geheid. Voorafgaand aan realisatie zal een zogenaamde nulmeting worden uitgevoerd. Als er onverhoopt toch sprake van schade is veroorzaakt door bouwwerkzaamheden zal dit worden hersteld. 5. De aan- en afvoerroute van het bouwverkeer heeft vanzelfsprekend aandacht. Vooruitlopend op realisatie van het bouwplan zal een passende bouwroute worden afgestemd met de gemeente Zundert, het aspect 'verkeer' wordt onderdeel van zowel het sloopveiligheidsplan bij de sloopmelding, als het bouwveiligheidsplan bij de omgevingsvergunning. 6. Als onderdeel van de formele ruimtelijke procedure zal een inloopavond worden georganiseerd voor omwonenden.
13.	Gespreksverslag: Met de voorzitter van Ondernemersvereniging Zundert Centrum is op 02-07-2020 een gesprek gevoerd omtrent de voorgenomen planvorming. Het voornaamste onderwerp van het gesprek zag toe op het uitgangspunt in het plan van enkel een woonprogramma en dus geen winkelruimtes in de plint aan de Molenstraat. De reactie hierop is geweest dat het ten einde verdere leegstand in de kern van Zundert te voorkomen niet bezwaarlijk is deze locatie te transformeren naar wonen en geen nieuwe winkelruimte toe te voegen. Daarnaast is aangegeven dat het voor de algemene uitstraling van de winkelstraat van belang is dat het monumentale pand 'Molenstraat 23' behouden blijft en dat het derhalve positief is dat dit geborgd is in het voorliggende plan.

Bijlage(n):

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Informatiebrief Somnium Real Estate inzake planvorming | d.d. 24-06-2020 |
| 2. Presentatieboekje Molenstraat | d.d. 24-06-2020 |
| 3. Kaartje verspreidingsgebied | d.d. 26-06-2020 |