

Verslag omgevingsdialoog

Inleiding

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Tiendpad ong., Wernhout” dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond door middel van een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen. Vanwege de beperkende maatregelen omtrent de corona-pandemie heeft de omgevingsdialoog in schriftelijke vorm plaatsgevonden. Navolgend wordt kort verslag gedaan van de gevoerde omgevingsdialoog.

Proces

In overeenstemming met de gemeente Zundert is voor het onderhavige planvoornemen gekozen voor een schriftelijke vorm van de omgevingsdialoog. Dit houdt in dat met omwonenden een brief is gedeeld waarin onder andere staat wie de initiatiefnemer is, wat de plannen inhouden en welke procedure bij de gemeente wordt doorlopen. Ook is de brief voorzien van het bijbehorende verkavelingsplan, impressies van de gevelaanzichten, overzichtsfoto's van het plangebied en de verbeelding van het plan. Aan de hand van een reactieformulier is de mogelijkheid geboden om te reageren op het plan. Aan de betrokkenen is drie weken de tijd gegeven om te reageren op het plan. De verzonden brief en het bijgesloten reactieformulier is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit verslag.

Met de initiatiefnemer en gemeente is de kring van betrokkenen bepaald. De volgende adressen zijn per brief meegenomen in de omgevingsdialoog:

- Tiendpad 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 en 30;
- Pastoor Bielarstraat 1, 3, 3a, 5, 5a, 6, 7, 8 en 10;
- Pomponstraat 2, 4, 6 en 8;
- Dahliastraat 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 12.

Reacties

In totaal zijn 16 reacties gekomen op het planvoornemen. De daarvoor gebruikte reactieformulieren en mailberichten zijn vanwege privacyoverwegingen in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming niet bij dit verslag opgenomen, maar worden ter volledigheid separaat toegestuurd aan de gemeente.

Uit de binnengekomen reacties van omwonenden blijkt dat hoofdzakelijk positief wordt aangekeken tegen het plan. In een aanzienlijk deel van de reacties wordt gesproken over een mooi en/of goed plan. Door enkelen wordt dan ook verzocht zo snel mogelijk te beginnen. Ook wordt op prijs gesteld dat er een aantal vrije parkeerplaatsen komen. Geen van de betrokkenen die heeft gereageerd heeft kenbaar gemaakt principieel bezwaar te hebben.

In een viertal reacties worden zorgen uitgesproken met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Een enkeling heeft de hoop uitgesproken dat er met het verdwijnen van groen ook voldoende groen voor in de plaats terugkomt. Ook wordt door een omwonende interesse kenbaar gemaakt voor het hout van gekapte bomen. Door een drietal betrokkenen worden zorgen geuit op het vlak van privacy. Eén reactie gaat daarbij in op afwijkende maximale goot- en bouwhoogtes in het plan, ten opzichte van de toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingsplan. Een enkeling heeft het verzoek ingediend op de hoogte te worden gehouden van het verdere verloop van de werkzaamheden

buiten de officiële bestemmingsplanprocedure om. Ten slotte hebben vijf omwonenden aangegeven in gesprek te willen treden met de initiatiefnemer over een potentiële nieuwe erfgrans en de toekomstige erfafscheiding. De initiatiefnemer zal zich inspannen hier gehoor aan te geven en op openstaande vragen van omwonenden te reageren.

Gevolg

Aan alle inhoudelijke reacties wordt met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan al tegemoet gekomen. Ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid wordt in de bestemmingsplanregels een parkeerregeling opgenomen. Hierin is vastgelegd dat de gronden slechts bebouwd en gebruikt mogen worden indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid in de vorm van de “Nota Parkeernormen Zundert”. Op basis hiervan voorziet het plan in 22 parkeerplaatsen binnen het plangebied (8 op eigen terrein, 6 langspaarkeerplaatsen aan het Tiendpad en 8 haakspaarkeerplaatsen aan de Pastoor Bielarsstraat). Het parkeren wordt afgewisseld met bomen die voor een groene inpassing van zowel de kopgevels aan het Tiendpad als het haaksparkeren aan de Pastoor Bielarsstraat zorgen. Tot slot komt de afwijkende maximale goot- en bouwhoogte in het plan, ten opzichte van de toegestane hoogtes in het vigerende bestemmingsplan, voort uit de beoogde woningen van maximaal twee bouwlagen met kap, waarmee aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek en straatbeeld, met inachtneming van een verdiepingshoogte naar hedendaagse maatvoeringen. De binnengekomen reacties hebben dus niet geleid tot bijsturing van de voorgenomen plannen.

Verdere procedure

Conform de uiteengezette procedure in de verstuurde brief wordt dit verslag voorgelegd aan eenieder die een reactie heeft ingediend. Gevraagd wordt of zij zich kunnen vinden in de verslaglegging. Indien geen reactie wordt gegeven, wordt verondersteld dat wordt ingestemd met de verslaglegging. Het antwoord op de vraag of iedereen instemt met de verslaglegging wordt aan de gemeente meegegeven ten behoeve van de toetsing op zorgvuldigheid van de gevoerde omgevingsdialoog.

Bestemmingsplan

Pas nadat de gemeente constateert dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd en aan alle voorwaarden is voldaan, zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het uiteindelijke plan zal in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.

Bijlage 1
Brief omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog

Project:	Bestemmingsplan "Tiendpad ong. Wernhout"
Betreft:	Omgevingsdialoog
Datum:	2 maart 2021
Bestemd voor:	Omwonenden Tiendpad, Dahliastraat, Pomponstraat en Pastoor Bielarsstraat

Beste omwonende,

Waar gaat het om?

Graag willen wij u informeren over onze plannen voor de percelen op de locatie Tiendpad 1c en 3 te Wernhout. In de huidige situatie staan op deze locatie voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen met een bijbehorende bedrijfswoning.

Het voornemen bestaat deze locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Er is hiertoe een verkavelingsplan opgesteld welke uitgaat van de realisatie van 12 grondgebonden woningen.

Verkavelingsplan

Op de volgende pagina is het verkavelingsplan afgebeeld. Het gaat hierbij om een mix van twee-onder-één kapwoningen (al dan niet met garage) en half vrijstaande woningen. De woningen zijn georiënteerd op de bestaande wegen die het plangebied begrenzen, te weten de Dahliastraat aan de noordwestzijde, het Tiendpad aan de noordoostzijde en de Pastoor Bielarsstraat aan de zuidoostzijde. Op deze wijze wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur/opzet van de wijk en worden de straten begeleid door representatieve voorgevels.

De hoekwoningen die met twee zijden grenzen aan de openbare ruimte markeren de hoeken en krijgen een zorgvuldige architectonische uitwerking. De rooilijn aan het Tiendpad is afgestemd op die van de bestaande aangrenzende woningen. Om de dorpse karakteristiek te versterken mogen de woningen in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar staan. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap waarmee aangesloten wordt bij de bestaande bebouwingskarakteristiek en straatbeeld.

Woningtypen

De woningen zullen worden gerealiseerd in diverse prijssegmenten en voor verschillende doelgroepen:

- 5 woningen aan het Tiendpad, ter hoogte van nummers 14 t/m 22, in het middensegment;
- 4 starterswoningen aan de zijde van de Pastoor Bielarsstraat, ter hoogte van nummers 1 t/m 3a, in het goedkope segment;
- 3 seniorenwoningen aan de Dahliastraat in het goedkope segment.

Visualisaties van de woningen zijn toegevoegd in bijlage 1.

Parkeren

Ook is hierbij gekeken naar een passende parkeeroplossing. Parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als in de openbare ruimte om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Aan de zijde van de Pastoor Bielarstraat is een strook met haaksparkeren opgenomen. Deze parkeerstrook is daarbij voorzien van een aantal bomen die het groene straatbeeld versterken. Aan het Tiendpad is een langsparkerstrook gesitueerd om in de parkeerbalans te kunnen voorzien. Aan de overzijde van de Dahliastraat is tot slot nog ruimte voor een parkeerplaats op de rijweg.

Bijlage

In de bijlage bij deze brief hebben wij enkele aanvullende afbeeldingen van de huidige situatie en ons planvoornemen opgenomen.



Verkavelingsplan. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2020.

Waarom ontvangt u deze brief?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. Vandaar dat u deze brief ontvangt. Bovendien horen wij ook graag zelf of u opmerkingen of aanvullingen heeft op ons plan.

Met de voorgestelde bouwhoogte en inhoudsmaat van de woningen wordt aangesloten bij hedendaagse maatvoeringen. De exacte situering van de woningen, inritten en parkeerplaatsen is indicatief kan in de praktijk afwijken. Bij de vormgeving van de schuttingen en erfafscheidingen tussen het plangebied en aangrenzende percelen gaan we graag met de aangrenzende bewoners in overleg.

Uw reactie?

Wij hebben als bijlage bij deze brief een reactieformulier gevoegd. Via dit formulier kunt u schriftelijk op onze plannen reageren. Ook als u geen opmerkingen heeft op onze plannen horen wij dat graag! Wij vragen u om binnen 21 dagen het reactieformulier in te vullen en te retourneren. U kunt het reactieformulier retourneren door deze bij ons in de brievenbus te stoppen op de Ambachten 10, 4881XZ Zundert of deze aan ons te mailen op het mailadres info@bouwbedrijfschouwenaars.nl. Mogelijk heeft u nog vragen. Wij staan u hiervoor uiteraard graag te woord. Hiervoor kunt u bellen met Paul Schouwenaars, 06-53268765.

Vervolg

Alle reacties die wij ontvangen worden in een verslag opgenomen. U ontvangt van ons ook een kopie van het verslag. Bij voorkeur zenden wij u deze digitaal toe. Op het reactieformulier kunt u daarvoor uw e-mailadres opgeven. Het verslag wordt ook toegezonden aan de gemeente. De gemeente betreft dit verslag bij het beoordelen van ons plan. Aan de hand van de reacties zullen wij samen met de gemeente bekijken of wij onze plannen aanpassen. Het uiteindelijke plan zal vervolgens in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. U ontvangt hierover bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Op dat moment wordt u nogmaals in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren. De gemeente Zundert kan u ook van informatie voorzien over de verdere procedure van dit plan. U kunt hiervoor contact opnemen met de behandelend ambtenaar Ad Huijzers via het algemene telefoonnummer van de gemeente: 076-5995600.

Graag ontvangen wij uw reactie uiterlijk binnen 3 weken

Ook als u geen opmerkingen heeft op onze plannen, horen wij dit graag. Voor uw schriftelijke reactie kunt u het formulier in de bijlage gebruiken.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet!

Met vriendelijke groet,

Paul Schouwenaars
De Ambachten 10, Zundert

BIJLAGE 1: AANVULLENDE VISUALISATIES PLANVOORNEMEN



voorgevelaanzicht 3 woningen aan de dahliastraat

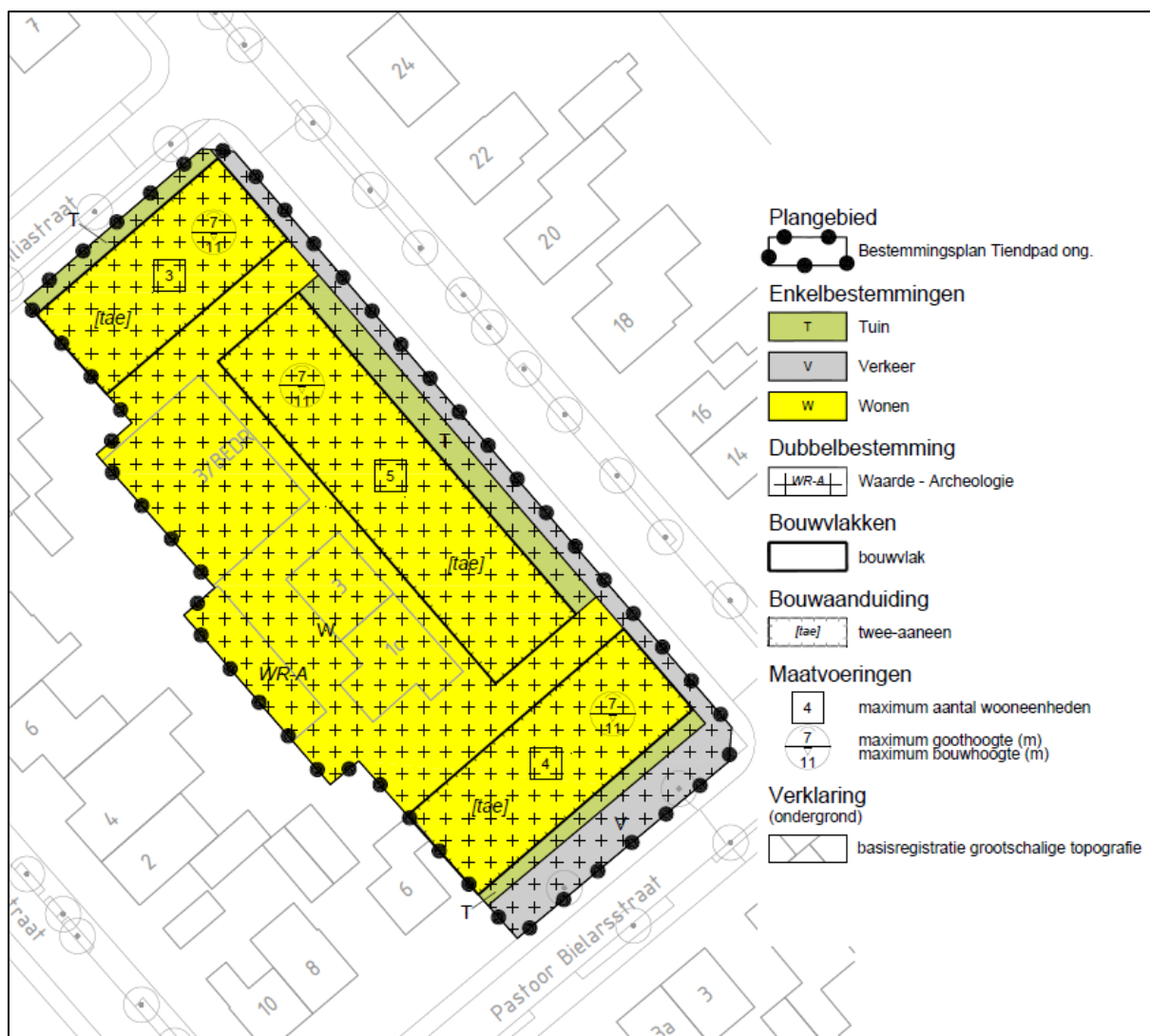


voorgevelaanzicht 4 starterswoningen aan de bielarsstraat



voorgevelaanzicht 5 woningen aan het tiendpad

Impressie gevelaanzichten plangebied. Bron: Jac Schouwenaars Architectenbureau, 2020.



Verbeelding: de vertaling van het verkavelingsplan naar bouw- en gebruiksregels.

Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2021.



Overzichtsfoto plangebied vanuit noordelijke richting. Bron: Cyclomedia StreetSmart, 2020.



Uitsnede satellietfoto omgeving Tiendpad 1c – 3 met rood omkaderd het plangebied.
Bron: Cyclomedia StreetSmart, 2020.

BIJLAGE 2: REACTIEFORMULIER

Dit formulier kunt u invullen om uw reactie op ons plan kenbaar te maken. Uw reacties worden geanonimiseerd opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog. Uw naam, adresgegevens en contactgegevens worden niet openbaar gemaakt. Het reactieformulier wordt wel toegezonden aan de gemeente. Uw e-mailadres zal worden gebruikt ten behoeve van het aan u toezenden van het verslag van de omgevingsdialoog. U kunt het reactieformulier retourneren door deze bij ons in de brievenbus te stoppen op de Ambachten 10, 4881XZ Zundert of deze aan ons te mailen op het mailadres info@bouwbedrijfschouvenaars.nl. Zorg ervoor dat u dit uiterlijk binnen drie weken doet.

Naam:

Straat en huisnummer:

Postcode en plaats:

Telefoonnummer:

e-mail:

Datum:

Uw reactie op onze plannen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verslag omgevingsdialoog

Project: Bestemmingsplan "Tiendpad ong., Wernhout "
Betreft: Verslaglegging omgevingsdialoog
Datum: April 2021
Bestemd voor: Omwonenden Tiendpad, Pastoor Bielarsstraat, Pomponstraat en Dahliastraat

Beste omwonende,

Waar gaat het om?

Eerder hebben wij u geïnformeerd over onze plannen voor herontwikkeling van de percelen op de locatie Tiendpad 1c en 3 te Wernhout. Wij hebben u daarbij de mogelijkheid geboden reactie te geven op ons plan. Hiervan heeft u gebruik gemaakt.

Wij hebben alle binnengekomen reacties geïnventariseerd en verwerkt in een verslag van de door ons gevoerde dialoog. Het verslag treft u bijgevoegd aan. Wij willen u vragen of u kunt instemmen met onze verslaglegging. Het antwoord op de vraag of iedereen instemt met de verslaglegging wordt aan de gemeente meegegeven ten behoeve van de toetsing op zorgvuldigheid van de gevoerde omgevingsdialoog. Mocht u zich niet kunnen vinden in de verslaglegging, dan vragen wij u om dit binnen 14 dagen aan ons kenbaar te maken. Dit kan door het reactieformulier te retourneren door deze bij ons in de brievenbus te stoppen op het adres Ambachten 10, 4881 XZ Zundert of deze aan ons te mailen op het mailadres info@bouwbedrijfschouwenaars.nl.

Vervolg

Pas nadat de gemeente constateert dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd en aan alle voorwaarden is voldaan, zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het uiteindelijke plan zal in een ontwerp bestemmingsplan worden vertaald. Dit ontwerp bestemmingplan zal te zijner tijd door de gemeente ter inzage worden gelegd. Hierover wordt bericht via de gemeentelijke website, het gemeentelijk huis-aan-huisblad en de Staatscourant. Op het moment van de terinzagelegging is een ieder (nogmaals) in de gelegenheid om op het plan te reageren. Op dat moment zullen ook uitgebreidere stukken voorhanden zijn waarop het planvoornemen nader uiteen is gezet.

Wij hopen u voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet!

Met vriendelijke groet,

Paul Schouwenaars

06-53268765

De Ambachten 10, Zundert

info@bouwbedrijfschouwenaars.nl

REACTIEFORMULIER

Dit formulier kunt u invullen om uw reactie op de verslaglegging van de omgevingsdialoog kenbaar te maken. Het reactieformulier wordt wel toegezonden aan de gemeente. U kunt het reactieformulier retourneren door deze bij ons in de brievenbus te stoppen op het adres De Ambachten 10 te Zundert of deze aan ons te mailen op het mailadres info@bouwbedrijfschouvenaars.nl.

Naam:

Straat en huisnummer:

Postcode en plaats:

Telefoonnummer:

E-mail:

Datum:

Uw reactie op onze verslaglegging: