
Onderwerp:	Participatieverslag De Tuinderij, bestemmingsplanfase 4
Opdrachtgever:	Maas-Jacobs Vastgoed B.V.
Auteur:	Bureau Dhondt
Projectnummer:	24028
Datum:	13 november 2025
Kenmerk:	24028_20250616-v2

Inleiding

Op de percelen gelegen nabij Veldstraat 38 is Maas-Jacobs voornemens om woningbouw te realiseren. Dit als onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Tuinderij. Voor de realisatie van dit nieuwbouwplan dient het omgevingsplan van de gemeente Zundert te worden gewijzigd, hiervoor zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden onder de Omgevingswet.

De Omgevingswet benadrukt het belang van participatie bij plannen/initiatieven in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Zundert vraagt daarom aan initiatiefnemers om aan te tonen hoe zij belanghebbenden hebben betrokken bij de planvorming en wat er met de participatieresultaten is gedaan. Vooral bij initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan is inwonersparticipatie van belang. Door tijdige en goede betrokkenheid van de omgeving worden belangen, meningen, kennis en creativiteit gedeeld, wat kan leiden tot een beter initiatief.

Om het participatieproces van deze ontwikkeling vorm te geven is aan de hand van de participatieleidraad van de gemeente Zundert een participatieplan opgesteld. Op basis van de participatieleidraad, en het puntensysteem dat hierin is opgenomen, is in het participatieplan gekozen voor een gemiddeld participatieniveau (niveau 2), waarbij de directe omgeving wordt geïnformeerd en de mogelijkheid krijgt om mee te denken.

Het initiatief

Het initiatief zoals gepresenteerd omvat een woningbouwplan met 46 nieuwbouwwoningen op de gronden, lokaal bekend als "locatie De Bie". Deze locatie vormt een logische inbreidingslocatie en tevens een mooie afronding van de wijk De Tuinderij. Veldstraat 38 en de nabijgelegen bijgebouwen, lokaal bekend als de schuurwoning, de kapelwoning en de loods vallen buiten het plangebied.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van levensloopbestendige, vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Daarbij dient de 30/40/30-regeling te worden gehanteerd; 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. Voor de sociale huurwoningen is Thuisvester aangehaakt als beoogd afnemer. Tijdens de verdere planuitwerking wordt samen met Thuisvester invulling gegeven aan de sociale huurwoningen.

Verkeer

In de wijk De Tuinderij is het shared-space principe toegepast. Dit houdt in dat gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers gebruik maken van dezelfde rijbaan. Hiervoor is gekozen om de hoeveelheid verharding te beperken en de snelheid laag te houden. Het shared-space principe wordt ook toegepast in onderhavig plan met aanvullende voetpaden. Tevens is er een langzaam verkeersverbinding opgenomen die aansluit op de Veldstraat om zo verbinding te maken tussen de nieuwbouwwijk De Tuinderij met de bestaande omgeving via de Veldstraat. Deze langzaam verkeersverbinding dient tevens als calamiteitenvoorziening d.m.v. een knikpaaltje. Parkeren vindt plaats op eigen terrein van de woningen in de vrije sector d.m.v. een oprit. De overige woningen kunnen parkeren in het openbaar gebied. Dit is een mix van langsparkeren aan de weg, dwarsparkeren aan de weg en dwarsparkeren in zogenaamde parkeerkoffers.

Waterhuishouding

De wijk De Tuinderij is een zogenaamde klimaatadaptieve wijk. Dit houdt in dat, in tegenstelling tot een traditionele woonwijk, het verhard oppervlakte wordt beperkt en zoveel mogelijk groen wordt ingepast én dat het hemelwater niet via het riool wordt afgevoerd, maar in het gebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Deze opzet wordt ook toegepast in onderhavig plan. De gereserveerde ruimte voor water bestaat uit watergangen (sloten en greppels) en wadi's.

Informatieavond 11 februari 2025

Voor de uitvoering van het participatieplan heeft op dinsdag 11 februari 2025 in de Hoeve Klein Zundert (Klein Zundertseweg 13) een informatieavond plaatsgevonden. De informatieavond had een informeel karakter waarbij geïnteresseerden op een voor hen geschikt moment, tussen 18:00 uur en 20:00 uur, konden langskomen en is bezocht door een totaal van circa 130 personen. Tijdens de informatieavond is geen algemene presentatie gehouden, maar is ervoor gekozen om aan de hand van meerdere panelen de verschillende aspecten, waaronder de woningtypes, verkeer, water en planning, van het project te belichten. Op deze wijze werd aan de aanwezigen de mogelijkheid geboden om zich op hun eigen tempo te informeren en daarbij ook in gesprek te kunnen gaan met de initiatiefnemers om vragen te stellen, zorgen te uiten en hun input te geven.

Over het algemeen zijn er weinig echt negatieve reacties vernomen. De aanwezigen bestonden met name uit omwonenden van het plangebied, mensen die geïnteresseerd zijn in de woningen en gewoon nieuwsgierigen. De interesse in het woningaanbod ging met name uit naar de levensloopbestendige woningen. In de verschillende gesprekken met de aanwezigen zijn de volgende zaken ter sprake gekomen:

Wateroverlast:

Er waren best wel wat mensen nieuwsgierig naar de opvang en verwerking van het hemelwater. Dit komt mede doordat er wateroverlast wordt ervaren door de bewoners van de Irissen en Moerbei, onderdeel van een eerdere fase van De Tuinderij. Er zijn meerdere opmerkingen gemaakt over het feit dat men niet snapt wat ontworpen is waarbij het water omhoog moet lopen. Men doelt hiermee waarschijnlijk op de daar aangelegde wadi die, bij een hevige regenbui, kan overlopen in de Landschapzone via een overloop constructie.

Langzaam verkeers- en calamiteitenroute Veldstraat/Goeikestraat:

Veel bezoekers, met name bewoners van de Veldstraat, gaven aan zorgen te hebben dat het plan zou voorzien in een nieuwe doorsteek voor autoverkeer van de Boomgaard naar de Veldstraat. Eenmaal uitgelegd dat het gaat om een langzaam verkeers- en calamiteitenroute en derhalve geen sprake zal zijn van doorgaand autoverkeer tussen de Boomgaard en de Veldstraat, waren voor veel van de aanwezigen deze zorgen weggenomen. De direct omwonenden van deze route aan de Veldstraat 46, 48 en 50 hebben echter nog wel hun bedenkingen over deze route in verband met de vrije toegang tot hun percelen en de verkeersveiligheid.

Overlast bouwverkeer:

Veel bewoners van De Tuinderij en omwonenden zitten inmiddels al 5 jaar te midden van de bouw en hebben dus last van bouwverkeer. In het begin vonden ze het allemaal nog prima, maar na 5 jaar begint het wel vervelend te worden. Het bouwverkeer maakt ook niet altijd gebruik van de afgesproken routes. Vooral in de ochtend als de kinderen naar school gebracht worden leidt dit tot gevaarlijke situaties. Vooral bij het achteruit rijden van vrachtwagens e.d. Eén bewoner heeft wel eens de uitvoerder ter plekke aangesproken, en die gaf aan dat ze niet anders kunnen en er zoveel mogelijk rekening mee proberen te houden.

Sociale huurwoningen:

Een aantal omwonenden gaven aan zich zorgen te maken over de sociale huurwoningen die in het plangebied worden gebouwd. Over het algemeen is er wel begrip voor de noodzaak van de bouw van betaalbare huurwoningen, maar er bestaan wel zorgen over de uitstraling en onderhoud van deze woningen. Er werd een voorbeeld aangehaald van sociale huurwoningen waarvan de voortuinen niet of nauwelijks worden onderhouden door de bewoners, dit tot ergernis van de omwonenden die hier op uit kijken.

Schriftelijke reacties

Tijdens de informatieavond waren de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om een reactieformulier in te vullen. Daarnaast was in de uitnodiging van de informatieavond ook aangegeven dat men tot en met 25 februari 2025 de mogelijkheid had om eventuele vragen en opmerkingen per mail te versturen naar info@maasjacobs.nl.

In totaal zijn er 27 schriftelijke reacties ontvangen met vragen en opmerkingen op het plan. Het merendeel van deze reacties zijn afkomstig van de omwonenden van het plangebied aan de Boomgaard, Veldstraat en Spitter. Overeenkomstig met de reacties van de informatieavond, betroffen

de belangrijkste thema's uit deze reacties verkeersveiligheid, bouwverkeer, waterafvoer, privacy en woningtypen.

Verkeersafwikkeling en overlast bouwverkeer:

Veel omwonenden uit de Boomgaard gaven aan zorgen te hebben over de verkeerssituatie en het bouwverkeer. Er wordt gevraagd om snelheidsbeperkende maatregelen, zoals drempels, en een betere regulering van bouwverkeer, aangezien de Boomgaard al lange tijd als bouwroute wordt gebruikt. Ook waren er klachten over trillingen door zwaar verkeer, wat scheuren in woningen zou hebben veroorzaakt. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling van de nieuwe woningen over de Boomgaard in de richting van de Prinsenstraat en hoe deze veilig kon worden ingericht.

Wateroverlast:

Verschillende bewoners van de Boomgaard en Veldstraat zijn bezorgd over de opvang en verwerking van het hemelwater binnen het plangebied. Deze bewoners ervaren al lange tijd problemen met een hoge grondwaterstand en slechte afwatering, vooral tijdens perioden met veel regenval is sprake van wateroverlast. Aangezien eerdere oplossingen onvoldoende effect hebben gehad, wordt gevraagd om duidelijke maatregelen voor de opvang en verwerking van hemelwater binnen het plangebied om wateroverlast te voorkomen.

Privacy:

Door een aantal bewoners van de Spitter en Veldstraat zijn zorgen geuit over de beperkingen van hun privacy als gevolg van het plan. Zij maken zich zorgen over de inkijk van nieuwe woningen op hun achtertuinen en vragen om maatregelen zoals groenbuffers of een aangepaste positionering van de bebouwing. Daarnaast is er weerstand tegen de langzaam verkeers- en calamiteitenroute via de Goeikestraat, waarbij bewoners zich afvragen wat de gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid en eigendomsrechten.

Woningtypes:

Door de grote vraag naar levensloopbestendige woningen zijn veel reacties binnengekomen van geïnteresseerden in deze woningen die graag op de hoogte willen blijven van de plannen. Een enkeling geeft daarbij aan dat er te weinig levensloopbestendige woningen zijn opgenomen in het plan.

Inrichting openbare ruimte:

Voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied is gesuggereerd om meer aandacht te besteden aan speelvoorzieningen voor kinderen, zodat deze beter aansluiten bij de behoeften van de wijk.

Verwerking reacties

De binnengekomen reacties zijn gebundeld geanonimiseerde toegevoegd aan bijlage 1 van dit verslag. Per reactie wordt een terugkoppeling gegeven in bijlage 2 van dit verslag. De reacties hebben geleid tot meerdere wijzigingen en zijn verwerkt in een aangepast initiatief.

Het aangepaste initiatief

In eerste instantie vormden de nabijgelegen bijgebouwen naast Veldstraat 38, lokaal bekend als de schuurwoning, de kapelwoning en de loods, geen onderdeel van het plangebied. Op verzoek van de gemeente Zundert, om De Tuinderij met deze fase in één keer af te ronden, worden deze gronden nu wél betrokken bij het plangebied. Om dit mogelijk te maken heeft de ontwikkelaar een stuk grond van een derde partij aangekocht. Hier is recent overeenstemming over bereikt. Deze toevoeging heeft ook kansen geboden om het plan aan te passen op binnen gekomen reacties.

Woningbouwprogramma:

Met het toevoegen van meer gronden, kunnen er ook meer aantallen gerealiseerd worden. Daarnaast kunnen de bestaande bijgebouwen, lokaal bekend als de kapel- en de schuurwoning, juridisch een woonbestemming verkrijgen na afronding van de procedure van het nieuwbouwplan. Het initiatief omvat nu 54 nieuwbouwwoningen en 2 woonbestemmingen voor de bestaande objecten. Het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van levensloopbestendige, vrijstaande-, twee-onder-één-kap-, rij- en beneden/bovenwoningen. Daarbij dient de 30/40/30-regeling te worden gehanteerd; 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. Voor de sociale huurwoningen is Thuisvester aangehaakt als beoogd afnemer. De verdere uitwerking van de sociale huurwoningen wordt in samenspraak met

Thuisvester opgepakt, maar dit zal met name gericht zijn op 1 à 2 persoonshuishoudens, deels levensloopbestendig.

Architectuur:

De gemeente Zundert heeft de wens om een architectonisch accent toe te voegen aan deze fase van De Tuinderij. Dit is verwerkt in het ontwerp voor de sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen krijgen hiermee een afwijkende architectuurstijl t.o.v. de rest van de wijk. Voor de overige woningen binnen deze fase wordt dezelfde architectuurstijl als in de rest van de wijk aangehouden. De sociale huurwoningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) en een plat dak. Zodoende sluiten de woningen beter aan op de beoogde doelgroep, namelijk 1 à 2 persoonshuishoudens. Er worden slechts kleine voortuinen voorzien, zodat de wijk netjes blijft.

Privacy:

In het oorspronkelijke plan is een deel van de woningen aangesloten op de doorsteek die is gemaakt naar de Goeikestraat. In het aangepaste plan is ervoor gekozen om een hofje te maken richting Veldstraat 38 met bijbehorende objecten en het originele plan daarop aan te laten sluiten. Hierdoor zijn de woningen die oorspronkelijk aansloten op de doorgang naar de Goeikestraat nu parallel op de woningen van de Veldstraat gesitueerd (met de achtertuin richting de woningen van de Veldstraat). Hier worden enkel levensloopbestendige woningen toegepast die geschikt zijn voor ouderen of mensen die slecht ter been zijn. Deze woningen zijn lager en hebben het volledige woonprogramma op de begane grond. Voor de overige bestaande woningen rondom het plangebied is geprobeerd om de nieuwe woningen zo ver mogelijk van het bestaande perceel af te situeren en eventueel een groenstrook/ water tussen de bestaande woning en het nieuwbouwplan te creëren als buffer.

Verkeer:

De gemeente Zundert heeft de eis gesteld dat het gemotoriseerd verkeer afkomstig uit deze fase van het nieuwbouwplan ontsloten moet worden via de Boomgaard en niet via de Veldstraat. Hiermee komt de huidige oprit van Veldstraat 38 te vervallen. Deze oprit krijgt een nieuwe functie als langzaam verkeersverbinding met calamiteitsvoorziening. Dit enerzijds omdat de brandweer de bocht niet maken bij de kapelwoning en anderzijds vanuit stedenbouwkundig principe. De gemeente Zundert heeft de eis gesteld om d.m.v. een langzaam verkeersverbinding te maken tussen de nieuwbouwwijk De Tuinderij en het bestaand gebied via de Veldstraat. Hierbij wordt de looproute doorgetrokken vanaf de Landschapszone, door De Tuinderij, naar de Veldstraat. De langzaam verkeersverbinding uit het oorspronkelijk plan bij de Goeikestraat is naar aanleiding van de reacties uit het plan gehaald en verplaatst naar de huidige oprit van Veldstraat 38. De ligging van deze langzaam verkeersverbinding in het aangepaste plan is tevens een meer logische, omdat deze evenredig tussen beide bestaande verbindingen op de Veldstraat ligt. Bewoners die hun met perceel grenzen aan deze oprit hebben in de toekomst meer langzaam verkeer naast hun percelen, maar daarentegen is de route niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. In de huidige situatie kan gemotoriseerd nog wel Veldstraat 38 en nabijgelegen bijgebouwen en loods bereiken.

Waterhuishouding:

De wijk De Tuinderij is een zogenaamde klimaatadaptieve wijk. Dit houdt in dat, in tegenstelling tot een traditionele woonwijk, het verhard oppervlakte wordt beperkt en zoveel mogelijk groen wordt ingepast én dat het hemelwater niet via het riool wordt afgevoerd, maar in het gebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Deze opzet wordt ook toegepast in onderhavig plan. De gereserveerde ruimte voor water bestaat uit watergangen (sloten en greppels) en wadi's.

De afgelopen tijd heeft de ontwikkelaar ook gesprekken gevoerd met het waterschap over de manier van waterberging. Ondanks de binnengekomen reacties zijn wij verplicht om ons te committeren aan het beleid van het waterschap en daarmee ruimte voor waterberging te realiseren binnen het plan. Het uitgangspunt van het waterschap is om water vast te houden en te bergen op locatie en niet gelijk weg te laten stromen/ af te voeren. Om het water goed op te kunnen vangen wordt er t.o.v. het eerdere plan een wadi toegevoegd in het midden van het plan en wordt een wadi toegevoegd nabij Boomgaard 48 t/m 52a. Daarbij krijgen de sloten aan de rand van het plangebied nabij de bestaande woningen aan de Veldstraat/Spitter een doorstroomfunctie en dus geen bergingsfunctie, waarmee het water wordt geleid naar de sloot aan de Boomgaard en de wadi's. De sloot aan de Boomgaard wordt voorzien van bruggetjes ter plaatse van de opritten van de nieuw te bouwen woningen, wat zorgt voor meer bergingsruimte én toevoegt aan de waterbeleving. Door het toepassen wordt het watersysteem tevens ook robuuster, omdat er minder duikers zijn die voor verstoppingen kunnen zorgen.

Woningtypen:

Tijdens en na afloop van de omgevingsdialoog is aangegeven dat er te weinig levensloopbestendige woningen in het plan zaten. Daarom is ervoor gekozen om in het aangepaste plan met name meer woningen toe te voegen die levensloopbestendig zijn, zowel in het aanbod sociale huur, betaalbare koop en vrije sector.

Inrichting openbare ruimte:

In het aangepaste initiatief is ervoor gekozen om vooral in te zetten op waterberging. Inmiddels is in een vorige fase van De Tuinderij in het openbaar gebied een waterspeeltuin aangelegd.

De bouwweg zal pas na afronding van het nieuwbouwplan een definitieve inrichting krijgen. Het afgeronde deel van de wijk vanaf de Veldstraat tot aan fase 6 zal al wel een definitieve inrichting krijgen. Wij beseffen dat de bewoners die het langst in de wijk wonen hiermee het langst op de definitieve inrichting moeten wachten van de Boomgaard, maar met de gemeente is afgesproken dat het bouwverkeer enkel via de Prinsenstraat mag rijden. Wij hopen op een voorspoedige procedure, zodat we direct daarna de verkoop en bouw van de woningen kunnen opstarten en hiermee ook zo snel als mogelijk de wijk kunnen afronden. Voorafgaand aan het definitief inrichten van de bouwweg zal aan de gemeente gevraagd worden of het wenselijk is om nog snelheid remmende voorzieningen te voorzien.

Situatietekening initiatief:

Situatietekening van het originele initiatief zoals getoond tijdens de informatiebijeenkomst op 11-2-2025.



Situatietekening van het aangepaste initiatief d.d. 26-09-2025.



Informatieavond 3 november 2025

Op maandag 3 november 2025 heeft in de Hoeve Klein Zundert (Klein Zundertseweg 13) een tweede informatieavond plaatsgevonden. Tijdens de informatieavond werden opnieuw panelen getoond waarop te zien was hoe het plan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties. Naast de ontwikkelaar waren ook de stedenbouwkundige, planologisch adviseur, makelaar, gemeente en woningcorporatie aanwezig om men te informeren. De informatieavond werd druk bezocht en de reacties waren overwegend positief, waarbij met name veel geïnteresseerden zich hebben gemeld voor een woning. Voorafgaand aan de informatieavond zijn alle direct omwonenden aan de Veldstraat benaderd voor een persoonlijk gesprek, waarbij het aangepaste plan werd toegelicht. Kleine aandachtspunten op het ontwerp zullen worden meegenomen tijdens de civieltechnische uitwerking van het plan.

Conclusie

De participatie rondom De Tuinderij fase 4 heeft gezorgd voor betrokkenheid van belanghebbenden en waardevolle input opgeleverd. De ontvangen reacties zijn zorgvuldig meegewogen en daar waar mogelijk verwerkt in de planvorming. Het verslag is geanonimiseerd gedeeld met de gemeente Zundert en de belanghebbenden die kenbaar hebben gemaakt dat zij het verslag willen ontvangen. Het verslag is daarnaast ook te downloaden via de projectwebsite van De Tuinderij (www.detuinderijzundert.com).

Bijlage 1. Geanonimiseerde reacties

- Ziet er uit als een mooi plan en de belangstelling ligt bij een levensloopbestendige woning.
- Ziet er uit als een mooi plan met hopelijk mogelijkheid voor de starters.
- Graag tijdens de bouwfase van dit plan de openbare wegen vrijhouden van geparkeerd bouwverkeer (inclusief laden en lossen) en schoon houden. De Boomgaard is ontsloten in de richting van een school in Klein Zundert. De afgelopen periode is vaak opgemerkt dat deze weg onaangekondigd is afgesloten. Graag zie ik dat hier beter op toegezien wordt.

De Boomgaard is ondertussen al 5 jaar in gebruik als bouwweg voor zwaar verkeer. Hierbij het verzoek dat er beter wordt toegezien op het in acht nemen van de verkeerssnelheid. Door het vele bouwverkeer en de snelheid hiervan ervaren wij regelmatig trillinghinder waardoor het stucwerk in onze woning is gescheurd. Graag vernemen wij een reactie hoe we hiermee om kunnen gaan aangezien dit veroorzaakt is/wordt door het bouwverkeer.

- Het verzoek om snelheidsbeperkende maatregelen voor het bouwverkeer in de vorm van bijvoorbeeld drempels. Daarbij is gevraagd hoe alle extra verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van 46 woningen veilig over de Boomgaard in de richting van de Prinsenstraat geleid kunnen worden.
- N.a.v. de ontvangen brief t.a.v. het voornemen om percelen nabij de Veldstraat 38 te ontwikkelen tot woningbouw, de volgende vragen:

Wat voor soort woningbouw heeft de voorkeur vanuit de gemeente? Vrijstaand, rijwoningen, hoogbouw, sociale huurwoningen?

Wordt er rekening gehouden met het stimuleren van buitenspelen van jeugd? Dit gezien het feit dat er veel jonge gezinnen met opgroeiende kinderen wonen. Het is namelijk ook een mooi perceel om op een deel ervan een speelveld (multifunctioneel) te realiseren voor jeugd/gezinnen en een gespreid sport en spel gebied te creëren i.p.v. 1 speeltuintje voor heel de Tuinderij.

Kijkende naar hetgeen wat in den beginne is vermeld aan fase 1 en fase 2 bewoners aangrenzend aan de Boomgaard, omtrent de duur van het daadwerkelijk aanpakken van het weggedeelte Boomgaard en dus de noodbestrating eruit te halen alsmede de aangrenzende plantenborders fatsoenlijk te maken, graag vermindering van al het denderend bouwverkeer wat al een behoorlijk aantal jaren vanaf één punt door de straat rijdt vanaf 06.00uur! Met het komen van weer een mogelijk nieuwe fase, wordt er dan nog steeds niets gedaan aan het slechte wegdek en omliggende plantsoenen die tevens slecht worden onderhouden en er niet uitzien? Dit zorgt voor een jammer genoeg verwaarloosd straatbeeld en zorgt voor ergernis bij de omwonenden! Daarnaast het plaatsen van snelheid verminderende maatregelen bijvoorbeeld een verhoogd kruispunt nabij boomgaard 13, komt dan ook weer te vervallen en op de lange baan geschoven? Graag een juiste balans tussen woningbouw, toezeggingen in den beginne en veiligheid voor de bewoners van eerdere fases en dan met name kinderen!

- Aanleg zebrapad voetgangers woonwijk De Tuinderij nabij ingang Boomgaard!!

Recreatief groen voor multifunctioneel gebruik opnemen in plan!

Overlast/Trillingen door denderende voertuigen vanaf 06.00u! Eventuele schade voor wie? Totale duur straks kleine 10 jaar.

Stimulatie gebruik Veldstraat? (Boomgaard wordt een grote fuik waar alles langs in & uit moet!!)

Snelheidsbeperkende maatregelen treffen!!!!

- Bij deze wil ik reageren op het nieuwbouwplan De Tuinderij in Zundert. Wij wonen al meer dan 2 jaar aan de Boomgaard. Wij hebben het idee dat het misschien wel nuttig is om de kopers van het nieuwbouwplan te informeren over de waterafvoer van hun tuin. Tenminste als de waterafvoer op dezelfde manier zal plaats vinden als bij ons. Vanwege de constant hoge waterstand wanneer het regent kan ik alleen planten voor vochtige grond of moerasplanten in de tuin zetten. Of ik kan kiezen voor plantenbakken maar dat wil ik liever niet. In de voortuin heb ik de beplating verwijderd omdat ze het niet gered hebben vanwege het langdurig in het water staan van de wortels omdat het water maar langzaam afgevoerd wordt. Nu ga ik in het voorjaar nieuwe beplanting aanbrengen die naar ik

hoop er wel tegen kunnen om zolang in het water te staan. In de achtertuin zijn de meeste planten wel in leven gebleven denk ik maar het is ook behoorlijk vochtig. Stel je laat je tuin door een Hovenier aan leggen en je bent niet op de hoogte van de hoge waterstand van de grond bij aanhoudende regen dan heb je wel een probleem. Dus onze suggestie is breng de mensen hiervan op de hoogte.

- Bij de wadi beter nadenken over de afvoer van het hemelwater, bij de Irissen staat deze namelijk helemaal vol.
- Wij willen graag geïnformeerd blijven over de levensloopbestendige woningen. Wij hadden al interesse in deze woningen vanaf verkoopfase 4, maar hebben telkens de woningen aan onze neus voorbij zien gaan.
- Te weinig levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kapwoningen, verder een mooi plan.
- Wij willen graag op de hoogte gehouden worden. Voorkeur voor levensloopbestendige woningen.
- Mijn interesse gaat uit naar levensloopbestendige woningen.
- Helaas was ik niet in de gelegenheid om de informatieavond met betrekking tot de uitbreiding van De Tuinderij bij te wonen. Ik blijf echter graag op de hoogte en ontvang graag het verslag.
- Wij wonen in een vrijstaand huis direct grenzend aan het plangebied van de nieuwe bouwphase. Wij zouden het appreciëren wanneer onze privacy in onze achtertuin zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Wij zien dat er rijwoningen tegenover onze achtertuin zullen komen wat onze privacy zal aantasten. De vrije ligging van onze kavel was een van de redenen dat wij het huis indertijd hebben gekocht. Dit plan kan ook een impact hebben op de waarde van onze woning. Hiervoor moet naar compensatie worden gekeken.
- Wij hebben belangstelling in een levensloopbestendige woning, ook de vrijstaande. Op zich ziet het plan er goed uit. We worden graag van alle informatie op de hoogte gehouden.
- Ziet er goed uit.
- Wij worden graag op de hoogte gehouden van de bouwplannen en de wegen achter onze schuur en woning in verband met overlast en inkijk/privacy.
- Ik moet natuurlijk altijd naar mijn garage kunnen en zoals de oprit nu is moet zo blijven. Zo is het ook altijd geweest. Indien er woningen komen op de locatie van de loods, dan graag woningen van uiterlijk 1 bouwlaag hoog zodat er geen inkijk is op de tuin. Geen doorgaand verkeer over de Veldstraat van en naar de nieuwe woonwijk.
- Wij willen geen ontsluiting van De Tuinderij langs onze woning in verband met onze poort die recht op deze weg uitkomt.
De schuur achter ons zal weggaan. Daar zien we graag lage woningen voor terug komen die verder naar achter beginnen. Dit om de huidige vrijheid in onze tuin ook te behouden.
- Zorg ervoor dat de sloten achter percelen Veldstraat 40 t/m 46 open blijven; ook de afwatering daarvan richting de beek is belangrijk. In die sloten zitten padden en salamanders!
- I.v.m. de afwatering de percelen niet ophogen.
- Hoe ver blijven te plaatsen schuttingen tussen nieuwbouw van de erfgronden en hoe worden die?
- Graag wordt ik op de hoogte gehouden van de levensloopbestendige koopwoningen.
- Plant werkzaamheden naast ons huis, hierover ontvangen we graag informatie!
- Hoe zit het met de bestaande sloten? Hoe gaan jullie om met problemen afwatering? Sinds De Tuinderij blijft onze tuin soppig bij veel regenval.
- Waarom moet de doorgang via de Veldstraat/Goeikestraat? Waarom maken jullie niet een aansluitende weg?
- Waarom rijwoningen naast ons huis met inkijk? Waarom voorkant huizen met weg naast ons in plaats van de tuinen bestaande woningen?
- Mogelijkheid om patiowoning bij te bouwen meenemen in plan.

- Op dinsdag 11 februari zijn wij op de informatiebijeenkomst geweest waar het plan voor De Tuinderij fase 4 werd gepresenteerd. Wij hebben enkele vragen en opmerkingen m.b.t. het voorgenoemde plan.

De oprit tussen Veldstraat 46 en 50 is in het plan ingetekend als langzaam verkeersverbinding. Dit betekent dat we aan de zijkant van ons huis een openbare weg zouden krijgen. Wij hebben zorgen over de gevolgen hiervan voor onze privacy en de verkeersveiligheid.

Privacy: De nieuwe weg zou direct langs onze woning lopen, waardoor wij aanzienlijk minder privacy hebben. Welke maatregelen kunnen er genomen worden om onze privacy te waarborgen?

Verkeersveiligheid: Een langzaam verkeersverbinding is bedoeld voor voetgangers en fietsers. Echter, doordat zowel wij als onze burens met de auto gebruik moeten maken van deze weg, ontstaat een onveilige situatie. Daarnaast staat ons huis bijna op de weg, waardoor het vooral voor fietsers die vanuit de langzaam verkeersroute de Veldstraat naderen, het moeilijk is om het aankomende verkeer van rechts tijdig op te merken (en vice versa). Vooral kinderen hebben soms de neiging om zonder te kijken de weg op te draaien en dit kan tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden. Welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze twee punten betreffende de verkeersveiligheid op te lossen?

- Waarom is in het plan eigenlijk gekozen voor een langzaam verkeersverbinding tussen Veldstraat 46 en 50 terwijl er 50 meter verderop tegenover de Eikenlaan al zo'n route ligt? Is het o.a. vanwege bovenstaande niet logischer om De Tuinderij fase 6 daarop aan te sluiten i.p.v. een extra verbinding aan te leggen?

- Na onze deelname aan de omgevingsdialoog op 11 februari jl. willen wij na het bekijken van de gedetailleerdere nieuwbouwplannen toch een aantal opmerkingen maken en onze zorgen uiten.

Als eerste merken wij op dat de zogenaamde Goeikestraat (een deel hiervan) lopende tussen /naar de percelen Veldstraat 46, 50, 52 en 48 geen eigen weg meer schijnt te zijn, maar 'opeens' als openbare weg bestempeld is. Deze wijziging vinden wij vreemd want er is van oudsher (notarieel) vastgelegd dat de vier aangrenzende partijen elkaar recht van overpad verlenen over deze eigen weg. Hoe kan de bestemming van een eigen weg dan door 1 partij gewijzigd worden naar openbare bestemming zonder dat dit met de andere 3 partijen overeengekomen is? Wij zien jullie reactie in dezen graag tegemoet.

- Daarnaast was het voor ons - ondanks de tekeningen die getoond werden - toch nog erg onduidelijk op welke manier de Goeikestraat richting Veldstraat 48 naar achter afgescheiden zal worden van het nieuwbouwplan. We begrepen dat er een 'soort van' sloot gegraven zal worden, die voor afwatering zal zorgen en die een visuele grens zal vormen tussen het nieuwbouwplan en de Goeikestraat. Wij vragen ons af of dit genoeg zal zijn. Niet alleen visueel gezien, maar ook qua afwatering.

- Zoals reeds gemeld in het keukentafelgesprek hebben wij (bij nog niet eens zo'n extreme regenval) ernstige afwateringsproblemen, die ontstaan zijn als gevolg van de bouw van de Tuinderij (alle sloten die zorgden voor afwatering zijn verdwenen, de Tuinderij ligt bovendien hoger dan de Veldstraat, dus water verzamelt zich op het laagste punt en dat is o.a. in onze tuin). De drainagebuis die tussen nr. 48 en 52, 54, 56 en 58 ligt, had voor verbetering moeten zorgen, maar is helaas verre van toereikend. Wij vrezen dan ook dat alleen het graven van een sloot tussen het nieuwbouwplan en de Goeikestraat niet afdoende zal zijn om het water af te kunnen voeren. Het is ons daarnaast helaas ook niet duidelijk tot waar de sloot komt en waarop hij aansluit (afwatert). Het zou fijn zijn als we hierover meer inzicht konden krijgen.

- Verder werd ons tijdens de dialoog verteld dat de Goeikestraat de enige geschikte toegang zou zijn voor hulpdiensten, ook vanwege een wettelijke? maximale afstand tot de openbare weg. In de situatie die getoond wordt, staat er een paaltje op de zogenaamde 'doorsteek' van de Goeikestraat naar het nieuwbouwplan. Dit zou dus betekenen dat hulpdiensten in noodgevallen bij de nieuwbouw moet stoppen bij het paaltje, uitstappen, het paaltje neer moet laten en dan pas verder kunnen? Onze opmerking wil overigens niet zeggen dat wij vrije doorgang (zonder paaltje) aanbevelen, maar het lijkt ons gewoon niet logisch gezien de vertraging die er voor de hulpdiensten optreedt.

- Tenslotte willen wij onze zorgen uiten over het voornemen (een deel van) de Goeikestraat openbare weg te maken en met name wat de verkeersveiligheid betreft. In de huidige situatie is uitrijden uit de Goeikestraat al vaak een Russische roulette (fietsers die van rechts over de stoep komen, voetgangers van rechts, slecht zicht). In de vermeende nieuwe situatie zal de verkeersveiligheid er - vermoeden wij - alleen maar slechter op worden. Volgens de plannen zal alleen langzaam verkeer

de Goeikestraat passeren richting nieuwbouwplan (zijn dat alleen voetgangers?). Wij vermoeden dat ook fietsers en ook E-bikes en Fatbikes zullen passeren met alle extra snelheid, onoverzichtelijkheid en risico's van dien. Wij vragen ons af of deze nieuwe verkeersrisico's in de plannen meegenomen / afgedekt zijn en hoe?

Wij zien jullie ontvangstbevestiging en reactie graag tegemoet.

Bijlage 2. Geanonimiseerde reacties inclusief reactie initiatiefnemer

- Ziet er uit als een mooi plan en de belangstelling ligt bij een levensloopbestendige woning.

Beantwoording reactie: Met de invulling van de extra toegevoegde gronden aan het plangebied hebben we meer levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het plan. Dit enerzijds om in te spelen op de woningbehoefte en anderzijds om een prettige aansluiting op de Veldstraat te maken.

- Ziet er uit als een mooi plan met hopelijk mogelijkheid voor de starters.

Beantwoording reactie: In het plan zijn rijwoningen opgenomen die vallen in het betaalbare segment en daarmee ook geschikt zijn voor starters. Daarnaast wordt er ook ingezet op woningtypes die de doorstroom binnen de gemeente bevorderen.

- Graag tijdens de bouwfase van dit plan de openbare wegen vrijhouden van geparkeerd bouwverkeer (inclusief laden en lossen) en schoon houden. De Boomgaard is ontsloten in de richting van een school in Klein Zundert. De afgelopen periode is vaak opgemerkt dat deze weg onaangekondigd is afgesloten. Graag zie ik dat hier beter op toegezien wordt.

Beantwoording reactie: Bij de uitwerking van de infrastructuur zullen we het onaangekondigd afsluiten van de Boomgaard meenemen als aandachtspunt richting de uitvoerende partij en ervoor zorgdragen dat de buurtbewoners in het vervolg beter worden geïnformeerd.

De Boomgaard is ondertussen al 5 jaar in gebruik als bouwweg voor zwaar verkeer. Hierbij het verzoek dat er beter wordt toegezien op het in acht nemen van de verkeerssnelheid. Door het vele bouwverkeer en de snelheid hiervan ervaren wij regelmatig trillinghinder waardoor het stucwerk in onze woning is gescheurd. Graag vernemen wij een reactie hoe we hiermee om kunnen gaan aangezien dit veroorzaakt is/wordt door het bouwverkeer.

Beantwoording reactie: Met de gemeente Zundert is afgesproken dat het bouwverkeer via de Prinsenstraat en de Boomgaard naar de planlocatie gaat. Indien er aantoonbare schade is ontstaan door dit bouwverkeer, zal dit worden hersteld.

- Het verzoek om snelheidsbeperkende maatregelen voor het bouwverkeer in de vorm van bijvoorbeeld drempels. Daarbij is gevraagd hoe alle extra verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van 46 woningen veilig over de Boomgaard in de richting van de Prinsenstraat geleid kunnen worden.

Beantwoording reactie: Wij zullen de opmerking m.b.t. de snelheidsbeperkende maatregelen voorleggen aan de gemeente Zundert bij de uitwerking van de woonrijp situatie. Daarbij beschikt de Boomgaard over voldoende capaciteit voor alle verkeersbewegingen in De Tuinderij.

- N.a.v. de ontvangen brief t.a.v. het voornemen om percelen nabij de Veldstraat 38 te ontwikkelen tot woningbouw, de volgende vragen:

Wat voor soort woningbouw heeft de voorkeur vanuit de gemeente? Vrijstaand, rijwoningen, hoogbouw, sociale huurwoningen?

Beantwoording reactie: Onderhavig plan bestaat uit een mix van woningtypes. Denk hierbij aan levensloopbestendige, vrijstaande, twee-onder-één-kap-, rij- en beneden/bovenwoningen. Daarbij dient de 30/40/30-regeling te worden gehanteerd; 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. Zo wordt er breed voorzien in de woonbehoefte.

Wordt er rekening gehouden met het stimuleren van buitenspelen van jeugd? Dit gezien het feit dat er veel jonge gezinnen met opgroeiende kinderen wonen. Het is namelijk ook een mooi perceel om op een deel ervan een speelveld (multifunctioneel) te realiseren voor jeugd/gezinnen en een gespreid sport en spel gebied te creëren i.p.v. 1 speeltuintje voor heel de Tuinderij.

Beantwoording reactie: Voor onderhavig plan wordt voldaan aan het speelbeleid van de gemeente Zundert. Daarbij is er voor gekozen om vooral buiten het plan, in eerdere fases van De Tuinderij, speelvoorzieningen te plaatsen, zoals de recent gerealiseerde waterspeeltuin.

- Kijkende naar hetgeen wat in den beginne is vermeld aan fase 1 en fase 2 bewoners aangrenzend aan de Boomgaard, omtrent de duur van het daadwerkelijk aanpakken van het weggedeelte Boomgaard en dus de noodbestrating eruit te halen alsmede de aangrenzende plantenborders fatsoenlijk te maken, graag vermindering van al het denderend bouwverkeer wat al een behoorlijk

aantal jaren vanaf één punt door de straat rijdt vanaf 06.00uur! Met het komen van weer een mogelijk nieuwe fase, wordt er dan nog steeds niets gedaan aan het slechte wegdek en omliggende plantsoenen die tevens slecht worden onderhouden en er niet uitzien? Dit zorgt voor een jammer genoeg verwaarloosd straatbeeld en zorgt voor ergernis bij de omwonenden! Daarnaast het plaatsen van snelheid verminderende maatregelen bijvoorbeeld een verhoogd kruispunt nabij boomgaard 13, komt dan ook weer te vervallen en op de lange baan geschoven? Graag een juiste balans tussen woningbouw, toezeggingen in den beginne en veiligheid voor de bewoners van eerdere fases en dan met name kinderen!

Beantwoording reactie: Met de gemeente Zundert is afgesproken dat het bouwverkeer via de Prinsenstraat en de Boomgaard naar de planlocatie gaat. Indien er aantoonbare schade is ontstaan door dit bouwverkeer, zal dit worden hersteld door Maas-Jacobs Bouwbedrijf. Mede hierom is ervoor gekozen om de definitieve bestrating van de Boomgaard pas aan te leggen na afronding van de bouwwerkzaamheden van onderhavig nieuwbouwplan (De Tuinderij verkoopfase 6). Wij zullen de opmerking m.b.t. de snelheidsbeperkende maatregelen voorleggen aan de gemeente Zundert bij de uitwerking van de woonrijp situatie.

Het onderhoud van de plantsoenen ligt bij de gemeente Zundert.

- Aanleg zebrapad voetgangers woonwijk De Tuinderij nabij ingang Boomgaard!!

Beantwoording reactie: Wij zullen de opmerking m.b.t. de snelheidsbeperkende maatregelen voorleggen aan de gemeente Zundert bij de uitwerking van de woonrijp situatie.

Recreatief groen voor multifunctioneel gebruik opnemen in plan!

Beantwoording reactie: Er zijn plekken elders in De Tuinderij die hiervoor zijn ingericht. In het onderhavig plan is groen in combinatie met een waterbergingsfunctie opgenomen.

Overlast/Trillingen door denderende voertuigen vanaf 06.00u! Eventuele schade voor wie? Totale duur straks kleine 10 jaar.

Beantwoording reactie: Met de gemeente Zundert is afgesproken dat het bouwverkeer via de Prinsenstraat en de Boomgaard naar de planlocatie gaat. Indien er aantoonbare schade is ontstaan door dit bouwverkeer, zal dit worden hersteld door Maas-Jacobs Bouwbedrijf. Mede hierom is ervoor gekozen om de definitieve bestrating van de Boomgaard pas aan te leggen na afronding van de bouwwerkzaamheden van onderhavig nieuwbouwplan (De Tuinderij verkoopfase 6).

Stimulatie gebruik Veldstraat? (Boomgaard wordt een grote fuik waar alles langs in & uit moet!!)

Beantwoording reactie: De gemeente Zundert heeft als eis gesteld dat het gemotoriseerd verkeer van de nieuwe fase niet wordt ontsloten via een nieuwe uitrit op de Veldstraat. Naar verwachting zal met het aanbrengen van de bestrating nabij verkoopfase 5 na oplevering het verkeer evenrediger verdeeld worden over beide ontsluitingen.

Snelheidsbeperkende maatregelen treffen!!!!

Beantwoording: Wij zullen de opmerking m.b.t. de snelheidsbeperkende maatregelen voorleggen aan de gemeente Zundert bij de uitwerking van de woonrijp situatie van de Boomgaard. In onderhavig plan zijn enkele woonhofjes gecreëerd waarbij niet de verwachting is dat hier snelheidsbeperkende maatregelen nodig zijn.

- Bij deze wil ik reageren op het nieuwbouwplan De Tuinderij in Zundert. Wij wonen al meer dan 2 jaar aan de Boomgaard. Wij hebben het idee dat het misschien wel nuttig is om de kopers van het nieuwbouwplan te informeren over de waterafvoer van hun tuin. Tenminste als de waterafvoer op dezelfde manier zal plaats vinden als bij ons. Vanwege de constant hoge waterstand wanneer het regent kan ik alleen planten voor vochtige grond of moerasplanten in de tuin zetten. Of ik kan kiezen voor plantenbakken maar dat wil ik liever niet. In de voortuin heb ik de beplating verwijderd omdat ze het niet gered hebben vanwege het langdurig in het water staan van de wortels omdat het water maar langzaam afgevoerd wordt. Nu ga ik in het voorjaar nieuwe beplanting aanbrengen die naar ik hoop er wel tegen kunnen om zolang in het water te staan. In de achtertuin zijn de meeste planten wel in leven gebleven denk ik maar het is ook behoorlijk vochtig. Stel je laat je tuin door een Hovenier aan leggen en je bent niet op de hoogte van de hoge waterstand van de grond bij aanhoudende regen dan heb je wel een probleem. Dus onze suggestie is breng de mensen hiervan op de hoogte.

Beantwoording reactie: Wij zullen de kopers van onze woningen actief informeren over het klimaatadaptieve karakter van de wijk. Voor de inrichting van de tuin adviseren wij kopers tijdig advies op te vragen bij een hovenier met aandacht voor het infiltreren van water op eigen perceel met de inrichting van de tuin.

- Bij de wadi beter nadenken over de afvoer van het hemelwater, bij de Irissen staat deze namelijk helemaal vol.

Beantwoording reactie: De wijk De Tuinderij is een zogenaamde klimaatadaptieve wijk. Dit houdt in dat, in tegenstelling tot een traditionele woonwijk, het verhard oppervlakte wordt beperkt en zoveel mogelijk groen wordt ingepast én dat het hemelwater niet via het riool wordt afgevoerd, maar in het gebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Deze opzet wordt ook toegepast in onderhavig plan. De gereserveerde ruimte voor water bestaat uit watergangen (sloten en greppels) en wadi's. De wadi nabij de Irissen heeft dezelfde functie met overstort, over het verhard oppervlak, naar de Landschapszone.

- Wij willen graag geïnformeerd blijven over de levensloopbestendige woningen. Wij hadden al interesse in deze woningen vanaf verkoopfase 4, maar hebben telkens de woningen aan onze neus voorbij zien gaan.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop.

- Te weinig levensloopbestendige woningen en twee-onder-één-kapwoningen, verder een mooi plan.

Beantwoording reactie: Met de invulling van de extra toegevoegde gronden aan het plangebied hebben we meer levensloopbestendige woningen toegevoegd aan het plan. Dit enerzijds om in te spelen op de woningbehoefte en anderzijds om een prettige aansluiting op de Veldstraat te maken. Dit is een mix van levensloopbestendige tweekappers, levensloopbestendige vrijstaande woningen, levensloopbestendige sociale huurwoningen en levensloopbestendige betaalbare koopwoningen.

- Wij willen graag op de hoogte gehouden worden. Voorkeur voor levensloopbestendige woningen.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop.

- Mijn interesse gaat uit naar levensloopbestendige woningen.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop.

- Helaas was ik niet in de gelegenheid om de informatieavond met betrekking tot de uitbreiding van De Tuinderij bij te wonen. Ik blijf echter graag op de hoogte en ontvang graag het verslag.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop. Tevens wordt het verslag per mail toegestuurd aan degene die dit kenbaar hebben gemaakt en als download geplaatst op de website van De Tuinderij onder 'downloads fase 6'.

- Wij wonen in een vrijstaand huis direct grenzend aan het plangebied van de nieuwe bouwphase. Wij zouden het appreciëren wanneer onze privacy in onze achtertuin zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Wij zien dat er rijwoningen tegenover onze achtertuin zullen komen wat onze privacy zal aantasten. De vrije ligging van onze kavel was een van de redenen dat wij het huis indertijd hebben gekocht. Dit plan kan ook een impact hebben op de waarde van onze woning. Hiervoor moet naar compensatie worden gekeken.

Beantwoording reactie: De rijwoningen binnen het plan liggen aan een weg. Aan de andere kant van deze weg, richting het bestaand bebouwd gebied, zijn parkeerplaatsen en bomen voorzien. Hiermee is afstand gecreëerd t.o.v. de nieuwbouwwoningen, om hiermee de privacy te verhogen. Daarnaast helpen de bomen bij het beperken van eventueel inkijk, wat ook de privacy ten goede komt.

Op basis van het onherroepelijke TAM-Imro plan kan na afronding van de procedure een verzoek tot nadeelcompensatie aangevraagd worden bij de gemeente Zundert.

- Wij hebben belangstelling in een levensloopbestendige woning, ook de vrijstaande. Op zich ziet het plan er goed uit. We worden graag van alle informatie op de hoogte gehouden.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop.

- Ziet er goed uit.
- Wij worden graag op de hoogte gehouden van de bouwplannen en de wegen achter onze schuur en woning in verband met overlast en inkijk/privacy.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven van de plannen. De woningen zijn zo gesitueerd dat er geen rechtstreekse inkijk is over de schuur.

- Ik moet natuurlijk altijd naar mijn garage kunnen en zoals de oprit nu is moet zo blijven. Zo is het ook altijd geweest. Indien er woningen komen op de locatie van de loods, dan graag woningen van uiterlijk 1 bouwlaag hoog zodat er geen inkijk is op de tuin. Geen doorgaand verkeer over de Veldstraat van en naar de nieuwe woonwijk.

Beantwoording reactie: Het toekomstig perceel van de nieuw te bouwen woning ter plaatse van de loods aan de huidige oprit van Veldstraat 38 krijgt een schuine afsnede zodat de draaicirkel gemaakt kan worden, die nodig is om de auto te kunnen parkeren in de garage. Dit wordt meegenomen in het civiel plan.

De nieuwbouwwoningen die voorzien ter plaatse van de loods zijn zogenaamde levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben het volledige woonprogramma op de begane grond en hebben daarmee een lagere bouwhoogte.

De huidige oprit van Veldstraat 38 krijgt een nieuwe functie als langzaam verkeersverbinding met calamiteitenvoorziening. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de Boomgaard.

- Wij willen geen ontsluiting van De Tuinderij langs onze woning in verband met onze poort die recht op deze weg uitkomt.

Beantwoording reactie: De huidige oprit van Veldstraat 38 krijgt een nieuwe functie als langzaam verkeersverbinding met calamiteitenvoorziening. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de Boomgaard.

De schuur achter ons zal weggaan. Daar zien we graag lage woningen voor terug komen die verder naar achter beginnen. Dit om de huidige vrijheid in onze tuin ook te behouden.

Beantwoording reactie: De nieuwbouwwoningen die voorzien ter plaatse van de loods zijn zogenaamde levensloopbestendige woningen. Deze woningen hebben het volledige woonprogramma op de begane grond en hebben daarmee een lagere bouwhoogte.

Graag worden we op de hoogte gebracht zodra er meer bekend is over de ontwikkeling van de schuur.

Beantwoording reactie: De kas en de loods zullen dit jaar nog gesloopt worden. Hiervoor is apart contact opgenomen met de direct omwonenden.

- Zorg ervoor dat de sloten achter percelen Veldstraat 40 t/m 46 open blijven; ook de afwatering daarvan richting de beek is belangrijk. In die sloten zitten padden en salamanders!

Beantwoording reactie: De bestaande sloten zullen worden verplaatst om het nieuwbouwplan mogelijk te maken.

Er is afgelopen half jaar onderzoek gedaan naar ecologie.

- I.v.m. de afwatering de percelen niet ophogen.

Beantwoording reactie: De verkaveling is geoptimaliseerd waardoor zoveel als mogelijk de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Veldstraat. De hoogtes van deze tuinen sluiten aan op het peilhoogte van de Veldstraat. Dit wordt meegenomen in het civiel plan.

- Hoe ver blijven te plaatsen schuttingen tussen nieuwbouw van de erfgrenzen en hoe worden die?

Beantwoording reactie: De bestaande erfafscheidingen blijven gehandhaafd. Indien er in de huidige situatie geen erfafscheiding aanwezig is tussen het plangebied en de bestaande percelen kan contact worden opgenomen met Maas-Jacobs Vastgoed t.b.v. het plaatsen van een erfafscheiding van de maximale toegestane hoogte van 2 meter.

- Graag wordt ik op de hoogte gehouden van de levensloopbestendige koopwoningen.

Beantwoording reactie: Via de website van De Tuinderij kan men zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Zodoende wordt men als eerste op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan, waaronder de verkoop.

- Plant werkzaamheden naast ons huis, hierover ontvangen we graag informatie!

Beantwoording reactie: De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. Hierdoor blijft de huidige situatie hier ongewijzigd.

- Hoe zit het met de bestaande sloten? Hoe gaan jullie om met problemen afwatering? Sinds De Tuinderij blijft onze tuin soppig bij veel regenval.

Beantwoording reactie: Wij hebben inmiddels onderzoek gedaan naar de waterhuishouding en hierover overleg gehad met het waterschap. Er is gekozen om geen bergende capaciteit te gebruiken voor de bestaande sloot langs Veldstraat 48 en Spitter 38 en de sloot die hier haaks op staat nabij de kas. Deze betreffende sloten krijgen een doorstroomfunctie en geen bergingsfunctie. Het hoogteplan wordt dusdanig uitgewerkt dat het water vanuit de sloot naast jullie perceel direct wegstroomt. Het wordt elders in het plan opgevangen. Het waterhuishoudkundig plan wordt als bijlage bij het Tam-Imro plan vastgesteld.

- Waarom moet de doorgang via de Veldstraat/Goeikestraat? Waarom maken jullie niet een aansluitende weg?

Beantwoording reactie: Het plan is hierop aangepast; de Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied.

- Waarom rijwoningen naast ons huis met inkijk? Waarom voorkant huizen met weg naast ons in plaats van de tuinen bestaande woningen?

Beantwoording reactie: De 30/40/30-regeling is van toepassing op het plan. De betaalbare woningen worden uitgevoerd als rijwoningen. De verkaveling is niet aangepast omdat men had aangegeven blij te zijn dat de sociale huurwoningen in het midden van het plan zijn gesitueerd.

Het is niet mogelijk om achtertuin op achtertuin te realiseren i.v.m. het onderhoud aan de sloot. Daarnaast liggen de woningen nu ook verder van jullie perceel af, waardoor er minder inkijk is dan wanneer de woningen met de achterzijde tegen jullie perceel aan liggen.

Het anders situeren van de rijwoningen heeft tevens grote gevolgen voor de stedenbouwkundige opzet van het plan, wat tot stedenbouwkundige bezwaren gaat leiden.

- Mogelijkheid om patiowoning bij te bouwen meenemen in plan.

Beantwoording reactie: Er worden geen bouwvlakken meegenomen in het plan die buiten het plangebied liggen.

- Op dinsdag 11 februari zijn wij op de informatiebijeenkomst geweest waar het plan voor De Tuinderij fase 4 werd gepresenteerd. Wij hebben enkele vragen en opmerkingen m.b.t. het voorgenomen plan.

De oprit tussen Veldstraat 46 en 50 is in het plan ingetekend als langzaam verkeersverbinding. Dit betekent dat we aan de zijkant van ons huis een openbare weg zouden krijgen. Wij hebben zorgen over de gevolgen hiervan voor onze privacy en de verkeersveiligheid.

Privacy: De nieuwe weg zou direct langs onze woning lopen, waardoor wij aanzienlijk minder privacy hebben. Welke maatregelen kunnen er genomen worden om onze privacy te waarborgen?

Verkeersveiligheid: Een langzaam verkeersverbinding is bedoeld voor voetgangers en fietsers. Echter, doordat zowel wij als onze burens met de auto gebruik moeten maken van deze weg, ontstaat een onveilige situatie. Daarnaast staat ons huis bijna op de weg, waardoor het vooral voor fietsers die vanuit de langzaam verkeersroute de Veldstraat naderen, het moeilijk is om het aankomende verkeer van rechts tijdig op te merken (en vice versa). Vooral kinderen hebben soms de neiging om zonder te kijken de weg op te draaien en dit kan tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden. Welke

maatregelen kunnen worden getroffen om deze twee punten betreffende de verkeersveiligheid op te lossen?

Beantwoording reactie: Het plan is hierop aangepast en de Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. De langzaam verkeersverbinding is elders gesitueerd.

- Waarom is in het plan eigenlijk gekozen voor een langzaam verkeersverbinding tussen Veldstraat 46 en 50 terwijl er 50 meter verderop tegenover de Eikenlaan al zo'n route ligt? Is het o.a. vanwege bovenstaande niet logischer om De Tuinderij fase 6 daarop aan te sluiten i.p.v. een extra verbinding aan te leggen?

Beantwoording reactie: Het plan is hierop aangepast. De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. De langzaam verkeersverbinding is elders gesitueerd.

- Na onze deelname aan de omgevingsdialoog op 11 februari jl. willen wij na het bekijken van de gedetailleerdere nieuwbouwplannen toch een aantal opmerkingen maken en onze zorgen uiten.

Als eerste merken wij op dat de zogenaamde Goeikestraat (een deel hiervan) lopende tussen /naar de percelen Veldstraat 46, 50, 52 en 48 geen eigen weg meer schijnt te zijn, maar 'opeens' als openbare weg bestempeld is. Deze wijziging vinden wij vreemd want er is van oudsher (notarieel) vastgelegd dat de vier aangrenzende partijen elkaar recht van overpad verlenen over deze eigen weg. Hoe kan de bestemming van een eigen weg dan door 1 partij gewijzigd worden naar openbare bestemming zonder dat dit met de andere 3 partijen overeengekomen is? Wij zien jullie reactie in dezen graag tegemoet.

Beantwoording reactie: Het plan is hierop aangepast. De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. De langzaam verkeersverbinding is elders gesitueerd.

- Daarnaast was het voor ons - ondanks de tekeningen die getoond werden - toch nog erg onduidelijk op welke manier de Goeikestraat richting Veldstraat 48 naar achter afgescheiden zal worden van het nieuwbouwplan. We begrepen dat er een 'soort van' sloot gegraven zal worden, die voor afwatering zal zorgen en die een visuele grens zal vormen tussen het nieuwbouwplan en de Goeikestraat. Wij vragen ons af of dit genoeg zal zijn. Niet alleen visueel gezien, maar ook qua afwatering.

Beantwoording: Het plan is hierop aangepast. De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. De bestaande erfgrens zal worden gehanteerd. De ingetekende vrijstaande woning en de reeds aanwezige sloot in het verlengde van de Goeikestraat vormt een (natuurlijke) grens tussen de nieuwbouwwijk De Tuinderij en het bestaand bebouwd gebied.

- Zoals reeds gemeld in het keukentafelgesprek hebben wij (bij nog niet eens zo'n extreme regenval) ernstige afwateringsproblemen, die ontstaan zijn als gevolg van de bouw van de Tuinderij (alle sloten die zorgden voor afwatering zijn verdwenen, de Tuinderij ligt bovendien hoger dan de Veldstraat, dus water verzamelt zich op het laagste punt en dat is o.a. in onze tuin). De drainagebuis die tussen nr. 48 en 52, 54, 56 en 58 ligt, had voor verbetering moeten zorgen, maar is helaas verre van toereikend. Wij vrezen dan ook dat alleen het graven van een sloot tussen het nieuwbouwplan en de Goeikestraat niet afdoende zal zijn om het water af te kunnen voeren. Het is ons daarnaast helaas ook niet duidelijk tot waar de sloot komt en waarop hij aansluit (afwatert). Het zou fijn zijn als we hierover meer inzicht konden krijgen.

Beantwoording reactie: De sloot in het verlengde van de Goeikestraat krijgt een doorstroomfunctie en geen bergingsfunctie. De sloot voert het water naar de sloot langs de Boomgaard. Laatst genoemde sloot en de opgenomen wadi's krijgen een bergingsfunctie met overstort naar de Landschapszone.

- Verder werd ons tijdens de dialoog verteld dat de Goeikestraat de enige geschikte toegang zou zijn voor hulpdiensten, ook vanwege een wettelijke? maximale afstand tot de openbare weg. In de situatie die getoond wordt, staat er een paaltje op de zogenaamde 'doorsteek' van de Goeikestraat naar het nieuwbouwplan. Dit zou dus betekenen dat hulpdiensten in noodgevallen bij de nieuwbouw moet stoppen bij het paaltje, uitstappen, het paaltje neer moet laten en dan pas verder kunnen? Onze opmerking wil overigens niet zeggen dat wij vrije doorgang (zonder paaltje) aanbevelen, maar het lijkt ons gewoon niet logisch gezien de vertraging die er voor de hulpdiensten optreedt.

Beantwoording reactie: Het plan is hierop aangepast. De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. Ter verduidelijking; ter plaatse van de calamiteitenvoorziening wordt een knikpaaltje voorzien. Dit paaltje kan door de brandweer omver gereden worden.

- Tenslotte willen wij onze zorgen uiten over het voornemen (een deel van) de Goeikestraat openbare weg te maken en met name wat de verkeersveiligheid betreft. In de huidige situatie is uitrijden uit de Goeikestraat al vaak een Russische roulette (fietsers die van rechts over de stoep komen, voetgangers van rechts, slecht zicht). In de vermeende nieuwe situatie zal de verkeersveiligheid er - vermoeden wij - alleen maar slechter op worden. Volgens de plannen zal alleen langzaam verkeer de Goeikestraat passeren richting nieuwbouwplan (zijn dat alleen voetgangers?). Wij vermoeden dat ook fietsers en ook E-bikes en Fatbikes zullen passeren met alle extra snelheid, onoverzichtelijkheid en risico's van dien. Wij vragen ons af of deze nieuwe verkeersrisico's in de plannen meegenomen / afgedekt zijn en hoe?

Wij zien jullie ontvangstbevestiging en reactie graag tegemoet.

Beantwoording reactie: De Goeikestraat vormt niet langer onderdeel van het plangebied. De langzaam verkeersverbinding is elders gesitueerd.