

Participatieverslag

Woningbouw Stuivezandseweg

Klein Zundert

Versie 17 juli 2024

Openbaar verslag



Inhoud

Inleiding	3
<i>Over de nieuwe dorpswijk</i>	3
<i>Het communicatie- en participatietraject</i>	3
Communicatie- en participatieplan	4
<i>Doel communicatie en participatie</i>	4
<i>Analyse: wat speelt er intern?</i>	4
<i>Analyse: wat speelt er extern?</i>	4
<i>De omgeving in beeld</i>	5
<i>Keuzes aan de hand van factoren belang, invloed, spanning en vertrouwen</i>	5
<i>Participatieniveau</i>	6
<i>Belangrijkste thema's voor participatie</i>	6
<i>Aanpak in fases</i>	6
<i>Kalender</i>	7
Opgehaalde thema's	8
Aanpassingen naar aanleiding van participatie	10
<i>Reactie initiatiefnemers</i>	10
Bijlagen	13
<i>Bijlage 1: panelen inloopavond</i>	14
<i>Bijlage 2: opgehaalde thema's tijdens inloopavond</i>	17
<i>Bijlage 3: opgehaalde thema's via formulieren</i>	18
<i>Bijlage 4: opgehaalde thema's via online projectpagina</i>	20

Inleiding

In dit verslag leest u over het participatie- en communicatietraject dat heeft plaatsgevonden tussen januari 2024 en mei 2024 voor de ontwikkeling van de nieuwe dorpswijk aan de Stuivezandseweg in Klein Zundert. Dit verslag beschrijft stapsgewijs de aanpak en uitvoering, de inbreng van de belanghebbenden en hoe dat geleid heeft tot aanpassingen in het plan.

Over de nieuwe dorpswijk

SoMa Vastgoed BV (een samenwerking tussen Maas-Jacobs en Somnium Real Estate) heeft plannen om in Klein Zundert een nieuwe dorpswijk te bouwen in het gebied tussen de Stuivezandseweg, het Mosterdpad, de Aanstee en de Klein Zundertseweg. Het plan is om ongeveer 160 woningen te realiseren in een mix van verschillende typen huur- en koopwoningen: appartementen, rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en kavels. Op deze manier wordt er voorzien in woningbehoeften voor starters, doorstromers en senioren. Wat betreft de prijzen komen er betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen en woningen die verkocht worden in de vrije sector.

Uitgangspunt is dat de nieuwe wijk een dorps karakter krijgt, passend bij Klein Zundert. Daarbij blijft de natuurlijke grens tussen Zundert en Klein Zundert intact. In de nieuwe dorpswijk komen groene ontmoetingsplekken voor jong en oud. De dorpswijk krijgt twee ontsluitingen voor autoverkeer, voor fietsers en wandelaars komen er meerdere doorsteken.

Er wordt gewerkt aan een landschappelijke- en stedenbouwkundige visie voor de dorpswijk. Het is de bedoeling om in de tweede helft van 2024 de ruimtelijke procedure op te starten.

Het communicatie- en participatietraject

Hoewel er veel behoefte is aan nieuwe woningen, heeft de komst van deze nieuwe woonwijk aardig wat impact op het huidige Klein Zundert met haar ca. 2.500 inwoners. De wens is dan ook om de directe omgeving goed te informeren over het plan en hen te betrekken bij een aantal specifieke onderwerpen. Het participatieplan is uitgewerkt volgens de participatieleidraad van de gemeente Zundert.

Dit verslag is opgesteld door Connect, in opdracht van SoMa Vastgoed BV.

Communicatie- en participatieplan

De uitvoering van communicatie en participatie is gebaseerd op een zorgvuldig samengesteld plan. In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste aspecten van dat plan.

Doel communicatie en participatie

De directe omgeving goed informeren over het plan en hen betrekken bij een aantal specifieke onderwerpen.

Analyse: wat speelt er intern?

- De gemeente Zundert heeft een deel van de agrarische gronden tussen de Stuivezandseweg, Mosterdpad, Aanstee en de Klein Zundertseweg aangewezen als ontwikkellocatie voor een nieuwe dorpswijk en heeft de locatie opgenomen in de omgevingsvisie.
- Eind januari 2024 heeft het college van de gemeente Zundert besloten medewerking te verlenen aan het initiatiefplan voor de wijk.
- Initiatiefnemer SoMa Vastgoed stelt begin 2024 een landschappelijke en stedenbouwkundige visie op voor de bouwlocatie.
- In de ontwerpfase worden stukken uitgewerkt voor zowel een deelgebied wonen als een deelgebied Ecologische Verbindingszone (EVZ). Voor de EVZ staat het waterschap aan de lat.
- Het project had aan de start van het participatieproces nog geen projectnaam, daar is de omgeving bij betrokken.
- De participatieleidraad van de gemeente Zundert is de basis voor het communicatie- en participatieplan, en -traject.

Analyse: wat speelt er extern?

Ofwel: welke onderwerpen leven er in de omgeving rond dit project?

- De overgang tussen de nieuwe dorpswijk en de bestaande bebouwing: verlies/verandering van uitzicht voor direct aan- en omwonenden.
- Behoud van de natuurlijke grens tussen Zundert en Klein Zundert (waaronder de uitbreidingsopgave van het waterschap voor een EVZ).
- Ontsluiting & rust: met de komst van de dorpswijk neemt het verkeer in de buurt toe. Tijdens de bouwfase is er mogelijk last van bouwverkeer.
- Ontsluiting & veiligheid: De wijk wordt voorzien van twee in- en uitgangen voor autoverkeer, naar verwachting wordt de Stuivezandseweg drukker. Ook het Mosterdpad, dat gebruikt wordt als doorsteek door sporters, wordt naar verwachting drukker met voetgangers en fietsers. Aandacht voor veiligheid is van belang.
- Er is een grote vraag naar starters- en seniorenwoningen in de gemeente Zundert.
- De invulling van (speel)voorzieningen in de openbare ruimte van de nieuwe dorpswijk. In de buurt worden die gemist.

De omgeving in beeld

Hieronder leest u een overzicht van alle stakeholders die betrokken zijn gedurende het participatie- en communicatietraject.

Bewoners

- Grondeigenaren in het plangebied
- Direct aanwonenden van het plangebied
- Omwonenden van het plangebied
- Gebruikers Mosterdpad (o.a. sportverenigingen)
- Inwoners Klein Zundert
- Toekomstige bewoners
- Dorpsraad Klein Zundert

Organisaties

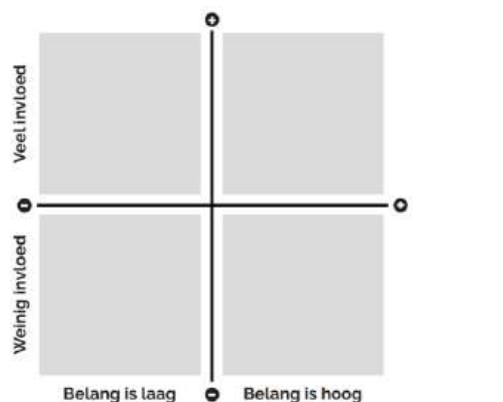
- Waterschap (EVZ)
- Heemkundekring 'De Drie Heerlijkheden'
- Stichting de Akkermolen

Politiek en bestuur

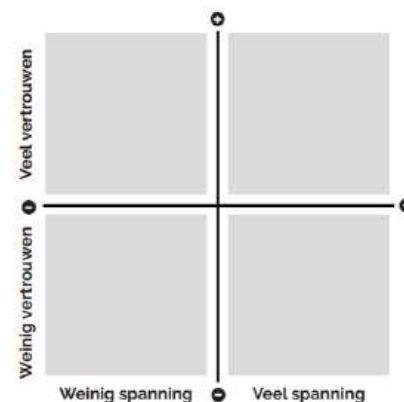
- Gemeenteraad Zundert

Keuzes aan de hand van factoren belang, invloed, spanning en vertrouwen

Op welk niveau betrek je je stakeholders?



Op welke manier betrek je je stakeholders?



Op basis van een zorgvuldige analyse met hulp van interviews stelden we dat:

- Voornamelijk direct aan- en omwonenden veel belang hebben bij de ontwikkeling, we geven hen dan ook een hoge(re) invloed op het plan. Ook de Dorpsraad kan waardevolle inbreng leveren.
- Op basis van de analyse verwachten we dat de ontwikkeling kan rekenen op veel vertrouwen en nagenoeg geen spanning.

Participatieniveau

Op basis van de participatieleidraad van de gemeente Zundert en de analyse in de omgeving, concluderen we dat niveau 1 en 2 het beste passen bij dit traject, afhankelijk van het onderwerp.

- Participatieniveau 1: direct betrokkenen informeren en zorgen inventariseren
- Participatieniveau 2: directe omgeving laten meedenken en belangen meewegen

Onderbouwing voor participatieniveau 1

Vanuit onze analyse in de omgeving komen we uit op beperkte participatie. Er leeft een beperkt aantal onderwerpen in de omgeving. Dit in combinatie met weinig spanning in de omgeving en overwegend veel vertrouwen in de ontwikkeling.

Onderbouwing voor participatieniveau 2

Vanuit de vragenlijst in de participatieleidraad van de gemeente Zundert komen we uit op gemiddelde participatie (4-5 punten). Hieronder de antwoorden op de vragenlijst uit de gemeentelijke participatieleidraad.

- Lichte herstructurering: 5 punten
- Behoorlijke positieve invloed voor de omgeving: 5 punten
- Beperkte hinder na realisatie: 4 punten (voor een kleine groep meer hinder i.v.m. verlies van rust, uitzicht, mogelijk veiligheid en toename van verkeersdruk)
- Behoorlijke (politieke) aandacht: 5 punten

Belangrijkste thema's voor participatie

Op basis van de inbreng van de gesprekken met de Dorpsraad en de gemeente, en de daaruitvolgende werksessie, zijn de volgende thema's aangemerkt als belangrijkste onderwerpen voor de participatie:

- Projectnaam
- Invulling (speel)voorzieningen in de openbare ruimte
- Ontsluiting, rust en veiligheid
- Verlies van uitzicht / overgang nieuwe dorpswijk naar direct omwonenden

Deze thema's zijn uitgewerkt in de kernboodschap op de website van Somnium Real Estate en op een aantal informatieborden (zie bijlage) tijdens de inloopavond van 20 maart 2024.

Aanpak in fases

Fase 1

Allereerst was het van belang om de directe betrokkenen, in dit geval de aan- en direct omwonenden, te informeren over het plan zodat zij het nieuws over het project van de initiatiefnemers krijgen. We stuurden hen een kennismakingsbrief.

Fase 2

Vervolgens richtten we een webpagina in (op de bestaande website van Somnium Real Estate) met de kernboodschap. En deden we een oproep om mee te denken over een naam voor de nieuwe dorpswijk. We verstuurden een bewonersbrief naar een bredere groep omwonenden en

we legden contact met de Dorpsraad, de Heemkundekring en de sportverenigingen. Centraal in de bewonersbrief stond een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 20 maart 2024. Daar konden mensen terecht voor meer informatie over het plan. Tijdens en na afloop konden mensen hun reactie geven en ideeën insturen voor de naam van de nieuwe dorpswijk.

Fase 3

Nadat de stakeholders hun reactie gaven, is het belangrijk dat er naar hen teruggekoppeld wordt wat er met de input gedaan wordt. Dit is niet alleen netjes, het is een vereiste in de participatieleidraad van de gemeente Zundert. We doen dit via een nieuwe website waarop ook de nieuwe naam van het project wordt gelanceerd. We ronden deze fase van participatie dan af met een participatieverslag. In de volgende fase blijven communicatie en participatie belangrijk (zo zal er nog een tweede informatieavond plaatsvinden).

Kalender

Januari 2024

- 11 januari: interview met de Dorpsraad Klein Zundert over het sentiment in de omgeving en de eventueel verwachte weerstand op het plan.
- 15 januari: de eerste brief valt op de mat bij de bewoners (directe aan- en omwonenden) over het ontwikkelinitiatief.
- 17 januari: interview met de gemeente Zundert over het participatieplan.

Februari 2024

- 26 februari: projectpagina op de website van Somnium Real Estate staat online. Bewoners kunnen hier hun reactie achterlaten over de ontwikkeling van de wijk.

Maart 2024

- 1 maart: tweede brief naar de bewoners (groter verspreidingsgebied aan- en omwonenden) met de uitnodiging voor de inloopavond op 20 maart en een oproep om mee te denken over een nieuwe naam voor de dorpswijk.
- 20 maart: inloopavond bij voetbalvereniging Moerse Boys, waarbij bewoners hun ideeën en vragen over het plan en een nieuwe naam voor de wijk kunnen achterlaten.
- 21 maart: persbericht vanuit de gemeente.
- 31 maart: mogelijkheid tot indienen nieuwe naam dorpswijk sluit.

April 2024

- Medio mei: nieuwe naam gekozen.

Op de planning

- Projectwebsite online (in najaar).
- Tweede inloopavond (tijdens ter inzage termijn ontwerp omgevingsplan).

Opgehaalde thema's

Bewoners konden op verschillende manieren reageren op het plan voor de nieuwe dorpswijk: persoonlijk via de inloopavond op 20 maart, via formulieren die ze gedurende de inloopavond konden achterlaten, via de webpagina over het project op de website van Somnium Real Estate en tot slot voerden de initiatiefnemers ook een-op-eengesprekken met voornamelijk direct aanwonenden. In de bijlagen leest u verschillende overzichten van alle opgehaalde inbreng en een reactie van de initiatiefnemers in bijlage 7.

De opgehaalde inbreng is samen te vatten in de volgende 10 onderwerpen:

1. Grote vraag naar (betaalbare) woningen voor met name starters en senioren

Er blijkt veel vraag naar woningen in het algemeen. Veel gehoord is de vraag naar betaalbare woningen voor starters en senioren, zowel huur als koop. Sommige vonden het percentage sociale huur wel aan de erg hoge kant. Daarnaast blijkt een grote vraag naar vrijstaande woningen en bouwkavels. Nuancering bij het aantal woningen dat we veel hoorden: 160 woningen wordt door de omgeving als veel gezien.

2. Groene, ruime opzet passend bij dorps karakter

De opzet van de wijk in het huidige plan is overwegend goed ontvangen. Mensen geven aan de groene en ruime opzet te waarderen.

3. Appartementengebouwen passen minder goed bij dorps karakter

Voornamelijk vanuit mensen wonend in de directe omgeving hoorden we dat appartementengebouwen niet verwacht werden, en dat deze ook minder goed passen bij het dorpse en weidse karakter van de huidige én nieuwe wijk. Daarnaast is gesteld dat de positionering aan de zuidkant niet ideaal is, vanwege het uitzicht voor mensen wonend aan de Aanstee, en het aanzicht vanuit de toegangsweg naar Klein Zundert. Nuancering hierbij is dat er juist een grote vraag is naar betaalbare huur- en koopwoningen.

4. De ontsluiting voor autoverkeer is een aandachtspunt

Mensen in de omgeving maken zich zorgen over de ontsluiting van de nieuwe wijk aan de zuidkant: kruispunt Aanstee (nu een fietspad) / Klein Zundertseweg. De drukte van autoverkeer op dat punt, in combinatie met fietsers, wordt als onveilig gezien. Wat betreft de ontsluiting aan de noordkant bestaat er een zorg in de omgeving dat via die route een nieuwe sluipverkeerroute richting Breda kan ontstaan.

5. Behoud de veiligheid van het Mosterpad voor fietsverkeer

Het Mosterpad is een smalle, landelijke weg waar veel gefietst en gewandeld wordt. Een aantal nieuwe huizen krijgt een inrit aan deze weg. Als daar meer autoverkeer komt, is het van groot belang dat deze doorsteek, die veel door sporters gebruikt wordt, veilig blijft voor voornamelijk langzaamverkeer.

6. Zoek een goede aansluiting met bestaande huizen aan de kant van de Aanstee

Vanuit de huidige bewoners aan de Aanstee is gevraagd om de groene zone tussen de huidige en nieuwe bebouwing aan de westkant te verbreden, en de woningen aan die kant laag te houden (één laag met kap).

7. Aandacht voor natuur en duurzaamheid

Vanuit de omgeving is aandacht gevraagd voor duurzaamheid in de betekenis van het toevoegen van veel groen en natuur, klimaatadaptiviteit, hittestressbestendigheid, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit.

8. Ruimte voor spelen

Voornamelijk vanuit mensen wonend in de directe omgeving is gewezen op het feit dat er weinig speelvoorzieningen voor kinderen in de buurt zijn. Mogelijk kan daar in de nieuwe wijk ruimte voor gemaakt worden. Aan de kant van de Aanstee is er een behoefte.

9. Aandacht voor hemelwater en rioolsysteem

Er is aandacht gevraagd voor het hemelwater- en rioolsysteem. In de huizen aan de noordwestkant van het plan is overlast door het rioolsysteem dat het (hemel)water niet aan kan.

10. Denk ook aan extra voorzieningen in het dorp zoals een buurtwinkel

Door de komst van extra bewoners in Klein Zundert is er aandacht gevraagd voor voorzieningen. Voornamelijk aan een extra buurtwinkel lijkt behoefte.

11. Verzoek om extra woningen toe te voegen

Vanuit de omgeving is het verzoek gekomen om op direct aangrenzende percelen in de toekomst ook woningen toe te staan en dit nu al mee te nemen in de te doorlopen ruimtelijke procedure.

Aanpassingen naar aanleiding van participatie

De inbreng uit de verschillende participatiemomenten heeft tot een aantal wijzigingen in het plan gezorgd. Zie hieronder voor een overzicht van de reacties van de initiatiefnemers hoe zij daarmee om willen gaan in het aangepaste plan.

Reactie initiatiefnemers

Onderwerp	Ingepast	Uitleg
1. Grote vraag naar (betaalbare) woningen voor voornamelijk starters en senioren	Ja	Met 70% van de woningen in de categorie sociaal danwel betaalbaar, voorziet het plan ruimschoots in deze behoefte voor de starter. Het percentage sluit aan bij de woondeal en dat is tevens de verklaring voor het hoge percentage sociaal in vergelijking tot andere recent gerealiseerde projecten. Ten aanzien van senioren: Alle appartementen zijn gelijkvloers en daarnaast zullen ook diverse woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden. Naar verwachting zal circa 50% van de woningen levensloopbestendig uitgevoerd worden en daarmee geschikt voor de senior. Dit kunnen zowel appartementen als woningen zijn in allerlei verschillende types en groottes.
2. Groene, ruime opzet passend bij dorps karakter	Ja	Als initiatiefnemer zijn wij blij met deze positieve terugkoppeling en we zullen er in de verdere uitwerking, samen met de gemeente, voor zorgen dat dit zo blijft.
3. Appartementengebouwen passen minder goed bij dorps karakter	Nee	De appartementengebouwen zullen max. 3 bouwlagen hoog worden. Dit is vergelijkbaar met de nokhoogte van doorsnee woning met twee bouwlagen en een kap. Er is bewust voor deze positie gekozen omdat dit het laagst gelegen deel betreft en de massa daardoor minder opvalt. Tevens is het een mooie locatie hiervoor doordat de buitenruimtes dan een mooi uitzicht hebben over de groene landschappelijke zone langs de beek.
4. De ontsluiting voor autoverkeer is een aandachtspunt	Wordt uitgezocht	Het is een bewuste keuze om met autoverkeer direct aan te sluiten op de Klein Zundertseweg om de naastgelegen wijk en de rest van het dorp te ontlasten. Dat dit verkeerskundig en qua veiligheid goed opgelost moet worden is een terecht

		aandachtspunt. Hier zullen we in de verdere uitwerking uitgebreid bij stilstaan. We zullen er een civieltechnisch ontwerpbureau bij betrekken en hier samen met de verkeerskundige specialisten van de gemeente goed naar kijken. Het staat bij de gemeente tevens op de planning om de Klein Zundertseweg op termijn opnieuw in te richten. Daarbij wordt ook ingezet op een verkeersveiligere situatie voor auto's, fietsers en voetgangers. Bij het ontwerp daarvoor zal alvast rekening worden gehouden met deze toekomstige ontsluiting.
5. Behoud de veiligheid van het Mosterpad voor fietsverkeer	Ja	Het Mosterdpad blijft een autoluwe weg met een smal profiel. Wel wordt het dusdanig ingericht dat het geschikt is voor calamiteitenverkeer en auto's elkaar kunnen passeren. In het nieuwbouwplan zal slechts een beperkt aantal woningen ontsloten worden via het Mosterdpad.
6. Zoek een goede aansluiting met bestaande huizen aan de kant van de Aanstee	Ja	De groenstrook aan de zijde van de Aanstee zal verbreed worden en de woningen die met de voorkant aan de zijde van de Aanstee gelegen zijn zullen max. 1 bouwlaag met een kap worden. Zodat er aansluiting wordt gezocht met de bestaande woningen er tegenover.
7. Aandacht voor natuur en duurzaamheid	Ja	Deze thema's vinden wij zelf ook belangrijk. Dat zie je ook terug in de stedenbouwkundige opzet en daar zullen we zeker rekening mee houden in de verdere uitwerking. Zo wordt er bijvoorbeeld ook een ecologische verbindingszone gerealiseerd langs de beek.
8. Ruimte voor spelen voor kinderen	Ja	In het groen in het plan zullen ook speelplekken voorzien worden. De locaties hiervan van zijn in later stadium nader te bepalen. Het heeft onze voorkeur om dit uit te voeren met natuurlijke speelelementen, welke aansluiten bij de opzet van het plan.
9. Aandacht voor hemelwater en rioolsysteem	Ja	In het plan zal sowieso een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden waarbij het hemelwater opgevangen zal worden in wadi's met overstorten zodat het elders niet tot problemen kan leiden. Voor het vuilwater zal uiteraard wel een rioolsysteem aangelegd worden. Waar

		deze op aangesloten dient te worden zal nader bekeken worden in de civieltechnische uitwerking. Uitgangspunt hierbij is dat het nieuwbouwplan niet elders tot problemen mag leiden danwel situaties mag verergeren.
10. Denk ook aan extra voorzieningen in het dorp zoals een buurtwinkel	Nee	Het nieuwbouwplan zal niet voorzien in een buurtwinkel o.i.d.. De gemeente zal dit punt separaat oppakken en onderzoeken of deze behoefte breed gedragen wordt en of het wenselijk is om in deze behoefte te voorzien. Door het toevoegen van deze woningen wordt het draagvlak voor een buurtwinkel vergroot.
11. Verzoek om extra woningen toe te voegen	Wordt uitgezocht	In overleg met de gemeente zal nader bekeken worden of dit wenselijk is, hoe het stedenbouwkundig ingepast kan worden en welke procedure hiervoor doorlopen dient te worden.

Bijlagen

Bijlage 1: panelen inloopavond

Bijlage 2: opgehaalde thema's tijdens inloopavond

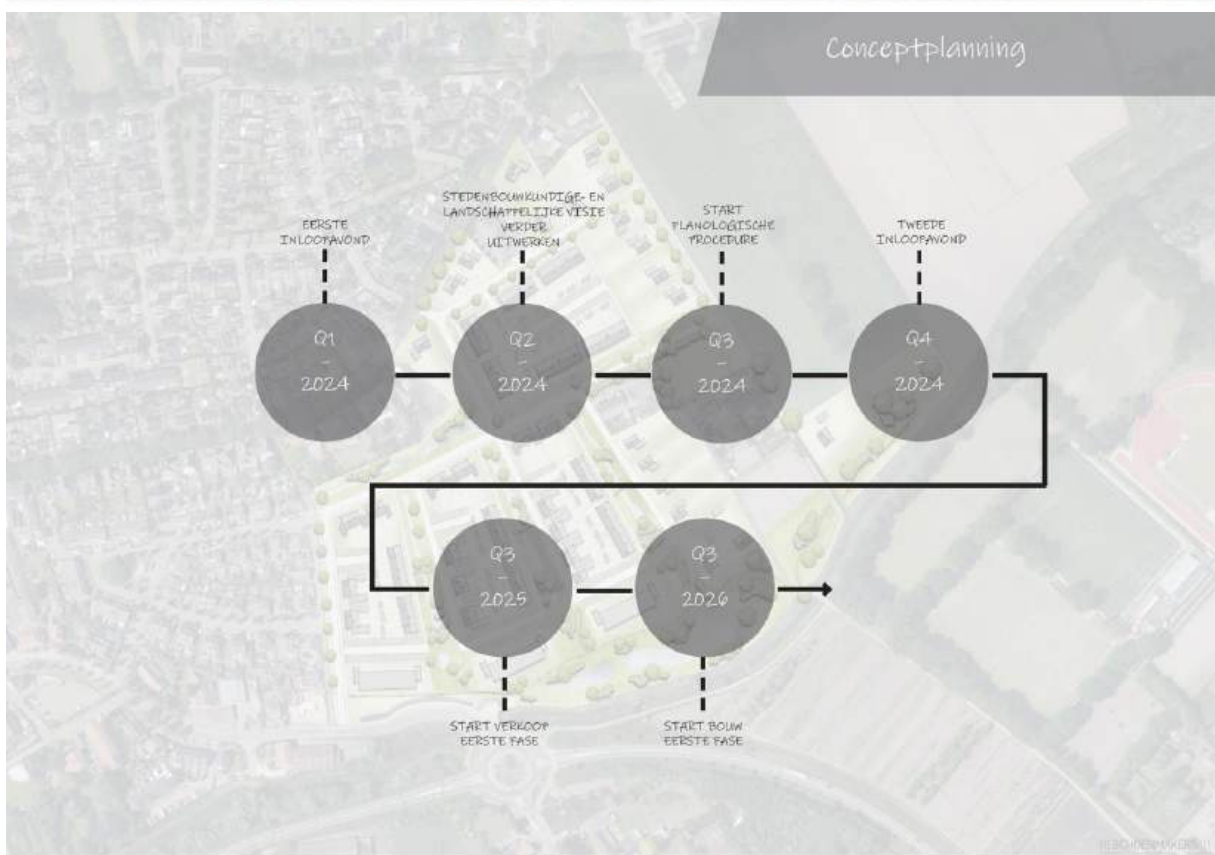
Bijlage 3: opgehaalde thema's via formulieren

Bijlage 4: opgehaalde thema's via online projectpagina

Bijlage 1: panelen inloopavond







Bijlage 2: opgehaalde thema's tijdens inloopavond

Er waren ongeveer 150 bezoekers aanwezig tijdens de inloopavond op 20 maart 2024, voornamelijk omwonenden en mensen uit Klein Zundert. Hieronder de reacties op het plan.

- Het stedenbouwkundig plan is overwegend positief, constructief kritisch ontvangen.
- Bezoekers waren te spreken over de ruime groene zones, aan de zuidkant van het plan maar ook in de wijk.
- Het aantal woningen, 160, wordt als veel gezien.
- Meest genoemde aandachtspunt is de ontsluiting voor autoverkeer aan de zuidkant van de wijk: kruispunt Aanstee (nu een fietspad) / Klein Zundertseweg, bezoekers maken zich zorgen over de drukte daar in combinatie met veel fietsverkeer.
- De ontsluiting aan de noordkant is minder vaak genoemd. Daar hebben we twee zorgen gehoord: koplampen die mogelijk bij huidige huizen naar binnen schijnt, en de zorg dat via die route een nieuwe sluipverkeerroute richting Breda kan ontstaan.
- Een veel gehoorde vraag: komen er ook betaalbare koopappartementen? Zowel starters als ouderen hebben interesse om een appartement te kopen.
- Vanuit de huidige bewoners aan de Aanstee is gevraagd om de groene zone tussen de huidige en nieuwe bebouwing aan de westkant te verbreden, en de woningen aan die kant laag te houden (één laag met kap).
- Het Mosterpad is een smalle landelijke weg waar veel gefietst en gewandeld wordt. Een aantal huizen krijgen een inrit aan deze weg. Twee wensen: mogelijkheden om gemakkelijker auto's te passeren te voet of met de fiets en de wens om de weg autoluw te houden (voorkomen dat dit een sluipverkeerroute kan worden).
- Er is aandacht gevraagd voor het hemelwater- en rioolsysteem. In de huizen aan de noordwestkant van het plan is overlast door het rioolsysteem dat het (hemel)water niet aan kan.

Bijlage 3: opgehaalde thema's via formulieren

Wat vind je goed aan het plan?

- De ruime opzet.
- Veel groen / blij met groene zone langs de beek.
- Geen verkeersontsluiting in de Aanstee.
- Veel sociale huurwoningen (jongeren eigen plek).
- Afstand tot bestaande bebouwing.

Wat kan er beter aan het plan?

- 1 kavel ligt 'apart' achterin tegen Beekdal = dissonant! Aub groenstrook van maken, is nu zeer onlogisch.
- Mosterdpad niet met auto's aub. Is nu een belangrijk wandelpad met veel jonge fietsers en veel wandelaars.
- Tussen de Aanstee tegen de nieuwe wijk ook een strook net als tussen de andere woningen met water en natuur.
- Meer parkeerplek op eigen grond.
- Toegangsweg aan Klein Zundertseweg op veiligere plek.
- Autoluw
- Doorgaande rijweg verboden voor vrachtverkeer.
- 1 appartementen complex minder.
- Appartementencomplex naast fietspad is heel storend. Ook voor de veiligheid van fietsers op de Klein Zundertseweg is dit heel slecht. Begin vanaf de Aanstee met een groenstrook.
- Mosterd is te smal om elkaar te passeren. Wellicht een soort stoep die ook gebruikt kan worden om auto's (tegenliggers) te laten passeren.
- Ontsluiting Klein Zundertseweg.
- Sluiproute vanuit Den Dries etc beperken.
- Lage 2 onder 1 kap aan de kant van Aanstee maken.
- Jeugd uit Zundert voldoende kans geven op de sociale woningen.
- Betaalbare starterswoningen.
- Koopappartementen.
- In de toekomst willen we graag ook een woning bouwen achterin de tuin.
- De verkeersontsluiting op de Klein Zundertseweg komt samen met een voetgangers en fietsontsluiting ter hoogte van een wegversmalling. Dit vraagt om een verkeersveilige oplossing met name van de vele mensen die hier dagelijks langskomen.
- Zijn bang voor sluipverkeer vanuit de wijken ten noorden van het plan.
- Bredere groenstrook langs fiets/voetpad Aanstee.
- Percentage sociale huur is niet in verhouding tot andere nieuwbouwwijken (tuinderij) (tuinderij fase 5 = 0% sociaal).
- Groenstrook Aanstee veel breder zodat de doorgaande weg ook verder opschuift.
- Eerste appartementengebouw staat te dicht bij de bewoners van de Aanstee.

- 35% sociale huur is niet in verhouding met alle andere nieuwbouwwijken. Dit percentage graag verlagen.
- Meer groenstrook tegen de Aanstee.
- Een speeltuintje zou tof zijn of dat in de Aanstee vernieuwen.
- Groenstrook naast de Aanstee breder maken.
- Meer groenstrook tegen de Aanstee..
- Speeltuin/speelgebied voor kinderen of die in de Aanstee vernieuwen.
- Appartementen (met name dichtst bij de Moerse Boys) gaat ten koste van open karakter.
- Sluipverkeer (vracht, landbouw van Klein Zundertseweg naar Stuivezandseweg) voorkomen.
- Beperk/voorkom autoverkeer Mosterdpad zoveel mogelijk.
- Zorg voor veilige fietsverbinding naar Moerse Boys/DJA.
- Verkeerssituatie bij Maalderij verdient aandacht.

Bijlage 4: opgehaalde thema's via online projectpagina

Wat vinden mensen goed aan het plan

- Ruime groene opzet van het plan.
- Geen directe autoverbinding tussen de nieuwe wijk en de wijk Aanstee, wel een langzaam verkeersverbinding.
- Groene bomenstructuur (lint) langs de kopse zijde van de wijk Aanstee. Tip: kies hierbij dezelfde boomsoort / boomtype zoals die in de Aanstee staan.
- Ik vind dat het er vriendelijk uit ziet, met redelijk wat groen en ruim opgezet. Hoop dat vooral dit groen in werkelijkheid ook goed uit de verf komt!

Wat kan beter aan het plan

- Bebouwing
 - Abrupte overgang op de wijk Aanstee is niet logisch. Maak een vriendelijke overgang van bestaand naar nieuw.
 - Zorg qua bebouwing voor een mooie aansluiting door aan de andere zijde dezelfde type seniorenwoningen te bouwen die dezelfde hoogte hebben als de huidige semi-bungalows. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang en creert men een hofje.
 - Ik had zeer zeker geen appartementen verwacht!!?? Het open en weidse karakter van de groene wijk verandert en het uitzicht van de mensen aan de rand van de Aanstee verandert hiermee drastig; NIET doen! (ook niet op een andere plaats!).
 - Het is een ontwerpfout om appartementengebouwen zo te positioneren. Deze zijde is een bepalend aanzicht van de entree Klein Zundert. Zo is het geen dorps aangezicht. Het past ook niet in het dorps karakter van Klein Zundert. Het is een cruciale fout om appartementen (met sociale woningbouw) zo te clusteren in de zuidzijde van het plan. Dit geeft problemen voor de toekomst voor handhaving/sociale controle. Beter is om dit te verdelen over het plan. De woonstichting zal ook niet blij zijn met deze opzet. Waarom wordt bij de invulling van sociale woningbouw niet gedacht aan bijvoorbeeld rijtjeswoningen met tuin?
 - De kavel welke aan de overkant van het Mosterdpad dus achter de Moerse Boys naast de kleine beek bebouwd word valt VER uit de TOOM m.b.t. het bouwplan. NIET doen; ziet er niet uit; laat het daar groen en natuur blijven en ABSOLUUT GEEN bebouwing buiten de contouren van het plan plaatsen!!
 - Graag willen we ons plan met betrekking tot het perceel met u delen. We hebben gekeken naar de mogelijkheden voor het splitsen van het perceel en het bijbehorende proces, zijn we tot de conclusie gekomen dat ons plan mogelijk kan aansluiten bij de bestemmingsplanwijziging die u bij de gemeente gaat indienen.
- Verkeer en ontsluiting

- De verkeersaansluiting van de nieuwe wijk op de Klein Zundertseweg ligt op een verkeerde plek. Er komen straks drie actiepunten kort bij elkaar zoals het bestaande fietspad, de nieuwe verkeersaansluiting en de uitrit van parkeerplaats Maalderij waardoor een onveilige situatie ontstaat. Het is nu al een gevaarlijk punt.
- Door de autoverkeerstructuur van de nieuwe wijk ontstaat er een sluiproute vanaf zijde Stuivezandseweg naar de Klein Zundertseweg, waardoor het nog drukker wordt in de nieuwe wijk. Wellicht ergens een knip maken of eenrichting invoeren?
- Het profiel van de Mosterdpad wordt te smal, omdat er nu een 7-tal woningen worden toegevoegd. Mosterdpad wordt nu veel gebruikt door fietsers en wandelaars. Nu er woningen worden toegevoegd zal het autoverkeer toenemen en wordt het profiel van de Mosterdpad te smal.
- Wegontsluiting richting rotonde randweg zou logischer zijn, anders ontstaat een druk punt op klein Zundersteweg t.h.v. nieuwe appartementen.
- De ontsluiting van de nieuwe wijk nabij de 'fuik' in Klein Zundert is geen handige ivm drukte; beter wat verder richting rotonde laten aansluiten.
- Duurzaamheid, natuur, groen en water
 - Gemiste kans om de stenige wijk Aanstee wat groener en toekomstbestendiger te maken i.v.m. klimaatrobustheid, klimaat adaptief en hittestressbestendigheid. Denk bijv. aan het toevoegen van een extra groene vinger (met wadi en bomen) tussen de bestaande wijk Aanstee en de nieuwe wijk. Dit wordt ook aan de noordzijde gedaan achter de bestaande woningen Stuivezandseweg.
 - Ecologische zone bij rotonde wat verder doortrekken richting Klein Zundertseweg. Dit geeft betere aansluiting met de ecologische zone aan overzijde bij de Maalderij.
 - Parkeerkoffers beter inpassen in de omgeving (omzomen met groen?). Wordt zo een groot oppervlak met verharding en blik (auto). Ook bomen opnemen in parkeerkoffers. Dit is beter voor de klimaatadaptie en in de zomer parkeert men graag in de schaduw.
 - Denk bij de verdere uitwerking van de groene wijk ook aan de aspecten duurzaamheid, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit, klimaatadaptie, hittestress maar ook aan groene tuinen. Bij groene tuinen niet alleen groene afscheidingen, maar ook niet meer dan 50% van perceel verharden.
 - Verder hoop ik dat de afwatering beter is dan die in wijk De Tuinderij, want dat is op sommige plaatsen niet ideaal.
- Voorzieningen
 - Gezien de bouwplannen Weide Pracht en dit plan lijkt een buurtwinkel/bakkerij als in Wernhout geen overbodige luxe.

Gestelde vragen

- Zoals het stedenbouwkundig plan op de inloopavond is gepresenteerd lijkt het alsof alles al vastligt. Wordt er aan gedacht om eventueel een klankbordgroep op te richten zodat

een vertegenwoordiging van de bewoners uit de omliggende wijken kunnen meedenken bij de verdere invulling van het plan zodat er ook een breder draagvlak ontstaat? Ik ben bereid om eventueel namens de wijk Aanstee hieraan deel te nemen.

- *Antwoord: Het plan wat is gepresenteerd ligt op hoofdlijnen vast. Echter naar aanleiding van de input uit de dialoog/inloopavond is het plan op diverse punten aangepast. In de vervolgfase zullen we de omgeving ook betrekken bij de meer specifieke inrichting van het plan.*
- Hoe komt men tot keuze 35% sociale woningen, 35% middendure woningen, 30% vrije sector? In de woondeal van de SRBT is afgelopen jaar de verdeling 30% sociaal, 40% middenduur, 30% vrije sector afgesproken.
 - *Antwoord: Het percentage sociale (huur)woningen is de gemeente Zundert relatief laag. Om hier een inhaalslag in te maken wenst de gemeente een hoger percentage dan in de SRBT en hebben zij het percentage voor dit plan vastgesteld op circa 35%.*
- Vraag is wel of deze type huizen betaalbaar zijn als koopwoning voor de jongere generatie, geen huur. Zoals nu in de tuinderij is dat niet het geval.
 - *Antwoord: Circa 35% van het plan worden betaalbare/middeldure woning. Deze zullen naar verwachting veelal t.b.v. de particuliere koop worden aangeboden.*
- Graag ontvangen wij ook 3D-presentaties zodat een beeld kan worden gevormd hoe e.e.a. in het totaalplaatje lijkt/past (de aangrenzende wijk is bijv. uitsluitend laagbouw). O.a. het aanzicht" van Klein Zundert bij de entree met de 3-laagse gebouwen lijkt geweld aan te doen aan het landelijke karakter van Klein Zundert.
 - *Antwoord: Op dit moment is er nog geen 3D-presentatie beschikbaar. De bouwhoogte is afgestemd op de aangrenzende woningbouw en de appartementengebouwen (max. drie bouwlagen - qua hoogte vergelijkbaar met de nok van een doorsnee rijwoning) zijn op de laagste stukken van het plangebied gepositioneerd, zodat deze lager staan ten opzichte van de huidige bebouwing. Wij verwachten dit goed in te kunnen passen in het landelijke karakter van Klein Zundert.*
- Hoe duurzaam wordt de wijk? (helemaal gasloos?)
 - *Antwoord: Duurzaamheid is een breed begrip. Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen woningen. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De woonwijk dient te voldoen aan deze eisen en één van de eisen is dat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast zal het plangebied natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht worden.*
- Op welke wijze wordt rekening gehouden met de bescherming van het beekdal? Er is o.a. een individueel kavel ingetekend op(?)de milieustrook naast het Mosterdpad(?). Hoe past dat in het gemeentelijke en provinciale beleid?
 - *Antwoord: Met de provincie en het waterschap is afstemming geweest over het plan. In de ruimtelijke procedure wordt hier nader aandacht aan besteed.*

Er wordt een ruim gedeelte ingericht als Ecologische verbindingszone (EVZ), wat bescherming biedt voor de Kleine Beek en het juist zal versterken.

- Hoe wordt geborgd dat (Kl) Zundert geen electriciteits congestieproblemen krijgt?
 - *Antwoord: Bij de nadere uitwerking van het plan zal overleg worden gepleegd met de netbeheerder en daarbij rekening gehouden dat er geen probleem wordt veroorzaakt door de beoogde planontwikkeling.*
- Hoe wordt rekening gehouden met de verplichte drift/sput zones (ivm de aangrenzende agrarische grond)?
 - *Antwoord: In de verdere planologisch uitwerking komen de milieuaspecten aan bod, hierbij wordt ook rekening gehouden met het aspect 'drift'.*
- Het Mosterdpad is zeer geliefd bij wandelaars en wordt veel gebruikt voor jonge jeugd om o.a. naar de Moerse Boys te fietsen. Hoe wordt geborgd dat het (bestemmings?)verkeer dit publiek niet in gevaar brengt? Het uitbreiden van het huidige bestemmingsverkeer van 2 adressen naar 9 adressen betekent een gevaarlijke verkeerssituatie. Hoe wordt de veiligheid dan geborgd?
 - *Antwoord: In het plangebied worden diverse langzaamverkeerroutes gemaakt, waardoor er alternatieve en kortere routes ontstaan voor het langzaamverkeer. Er loopt bijvoorbeeld een langzaamverkeerroute langs de Kleine Beek. Hierdoor ontstaan er meerdere mogelijkheden voor langzaamverkeer en wordt er minder langzaamverkeer op het Mosterdpad voorzien. Door de beperkte toename van de woningen aan het Mosterdpad en door geen autoverkeersontsluitingen vanuit het plangebied te verbinden met het Mosterdpad, ontstaat er geen grote verkeerstoename op het Mosterdpad. Het blijft dus beperkt tot bestemmingsverkeer. Ook het smalle profiel van het Mosterdpad blijft behouden, waardoor het een autoluwe weg blijft.*
- Worden alle groene elementen geregeld door formele kwalitatieve verplichtingen zodat permanente naleving ervan duurzaam wordt geborgd?
 - *Antwoord: Het openbaar gebied wordt aangelegd en vervolgens overgedragen aan de gemeente. De gemeente neemt het onderhoud voor haar rekening. De aanleg van de Ecologische verbindingszone wordt in samenspraak met het waterschap gerealiseerd, waarna het in eigendom komt van het waterschap en ook onderhouden wordt door het waterschap.*
- Een dergelijke uitbreiding van een dorp vraagt om additionele voorzieningen zoals een "Buurtsuper". Met name de doelgroep van ouderen heeft daar behoefte aan. Op welke wijze wordt daar invulling aan gegeven?
 - *Antwoord: Het nieuwbouwplan zal niet voorzien in een buurtwinkel o.i.d.. De gemeente zal dit punt separaat oppakken en onderzoeken of deze behoefte breed gedragen wordt en of het wenselijk is om in deze behoefte te voorzien. Door het toevoegen van deze woningen wordt het draagvlak voor een buurtwinkel vergroot.*
- Hoe past e.e.a. in de structuurvisie van Klein Zundert 2025?
 - *Antwoord: Inmiddels is de structuurvisie van Klein Zundert 2024 vervangen door de Omgevingsvisie Zundert. Hierin wordt de locatie ook aangeduid als uitbreidingslocatie woningbouw. In de verdere planologische uitwerking zal*

omschreven worden hoe het plan zich verhoudt tot de omgevingsvisie Zundert.

Aangegeven interesse in een woning in het plan

- Ongeveer 30x interesse uitgesproken voor een nieuwbouwwoning in de nieuwe dorpswijk, waarvan:
 - Vrijstaande woning: 8x
 - Bouwgrond, kavel: 8x
 - Levensloopbestendig: 4x
 - Starter: 3x
 - Twee onder een kap woning: 2x
 - Seniorenwoning: 2x (1x met tuin)
 - huurwoning: 2x
 - Betaalbare koop (geen starter): 1x
 - Sociale huur: 1x