

ACTIEF
in duurzaam wonen

Thuisvester

Participatieverslag – Modulaire woningen Weimerstraat te Wernhout



1. Gekozen participatieniveau en motivatie

Participatieniveau: Niveau 2 Gemiddelde participatie = gemiddelde impact op de omgeving.

Motivatie:

1.2.a In welke categorie past het initiatief? (5 punten)

Omschrijving lichte herstructurering.

Het betreft woningbouw gezien de ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 40 sociale huurwoningen.

1.2.b Welke positieve invloed heeft het initiatief op de omgeving? (5 punten)

Omschrijving behoorlijk. Gemeente en ontwikkelaar hebben deze ontwikkelingen opgenomen in de prestatieafspraken (het realiseren van modulaire woningen)

1.2.c Is er hinder van het initiatief voor de omgeving, na realisatie? (2 punten)

Omschrijving nauwelijks. Het plangebied ligt in een landelijke omgeving en zal voor omwonende geen nadelig effect hebben op uitzicht, schaduw of overige aspecten.

1.2.d Krijgt het initiatief veel aandacht in politiek, pers of sociale media? (3 punten)

Gezien gemeente en ontwikkelaar aan de voorkant samen optrekken voor deze ontwikkeling is er enige indicatie dat er politieke aandacht naar uit slag gaan.

Uitkomst:

Op basis van bovenstaande beoordeling kan het participatieniveau 2 aan de ontwikkeling worden gekoppeld.

2. Participatieplan

Het participatieniveau 2 is gekozen omdat het project een gemiddelde invloed heeft op de leefomgeving van omwonenden. Door hen actief te betrekken in de planvorming, kunnen zorgen vroegtijdig worden geadresseerd en kan draagvlak worden gecreëerd. Dit niveau sluit aan bij de gemeentelijke visie op participatie, waarbij transparantie en inspraak centraal staan.

Plan van Aanpak:

Voor de participatie is ervoor gekozen om actief de omwonende en belanghebbende benaderen en van informatie te voorzien. Hiervoor zullen er een tweetal informatiemoment worden georganiseerd waar belanghebbende per brief voor uitgenodigd zullen worden. Om zoveel mogelijk belanghebbende te kunnen benaderen en de “drempel” zo laag mogelijk te maken, is ervoor gekozen om een informatieavond in een lokaal buurthuis te organiseren. Hierdoor krijgen belanghebbende de mogelijkheid om na eventuele werktijden nabij de informatieavond bij te wonen.

De informatieavond zal in de vorm van een inloop plaatsvinden waarbij belanghebbende individueel of gezamenlijk het gesprek aan kunnen gaan.

Eerste informatiemoment:

Het eerste informatiemoment is vooral bedoeld om informatie bij de belanghebbende op te halen. Tijdens dit moment zal en kan alleen gedeeld worden wat de betreffende ontwikkellocatie is, welke doelgroep er voorzien is en wat het aantal en type te realiseren sociale huurwoningen zijn. Doel is om belanghebbende op basis hiervan mee te laten denken in de ontwikkeling en hun voorkeuren en wensen kenbaar te maken zodat deze in de verdere planuitwerking waar mogelijk opgenomen kunnen worden. Door deze werkwijze willen we juist voorkomen dat belanghebbende het gevoel krijgen dat het ontwerp e.d. al vast staat en men dus geen inbreng meer kan geven op de planvorming.

De informatieverstrekking zal plaatsvinden op basis van een drietal thema's namelijk doelgroep, locatie en type woningen. Voor ieder thema zal een plaats in het buurthuis worden ingericht waar medewerkers van de ontwikkelaar en medewerkers van de gemeente plaats zullen nemen en bewoners kunnen voorzien van informatie en daarnaast informatie kunnen ophalen bij de belanghebbende.

Thema doelgroep:

Met name een verhuurmedewerker van de ontwikkelaar zal bij dit thema toelichting geven over de voorgekomen doelgroep, de wijze van selectie e.d.

Thuisvester

ACTIEF
in duurzaam wonen

Thema locatie:

Een medewerker van de ontwikkeling en gemeente zullen hier toonbaar maken wat de te ontwikkelen locatie betreft. Daarbij zullen vragen worden gesteld aan de belanghebbende wat zij graag terug zouden zien op deze locatie. Hierbij is de denken aan speelvoorzieningen, aanvullende parkeerplaatsen e.d.

Thema woningen:

Een medewerker van de ontwikkelaar zal hier d.m.v. een video in beeld brengen wat voor type woningen er voornemens te realiseren zijn en hoe het proces van een modulaire woning in zijn werk gaat van productie tot plaatsing op de locatie. Daarnaast worden er een aantal referentie woningen getoond waarbij belanghebbende kunnen aangeven welke uitstraling zij het beste vinden passen in de omgeving qua kleur, materialisatie en afwerking.

De belanghebbende kunnen d.m.v. de aanwezige feedbackformulieren hun input op deze drie thema's en eventuele overige onderwerpen indienen.

Tweede informatiemoment:

Tijdens het tweede informatiemoment zal een eerste stedenbouwkundige opzet worden getoond. De door belanghebbende geleverde input van het eerste informatiemoment zijn waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan en het totale ontwerp wordt mondeling toegelicht.

Belanghebbende kunnen wederom hun vragen, zorgen en input delen met de betreffende medewerker van de ontwikkelaar en/ of gemeente. En net als bij de eerste informatieavond zijn er feedbackformulieren aanwezig waar belanghebbende hun mening kunnen delen.

Tijdens deze avond wordt aangegeven dat de input wederom waar mogelijk in het stedenbouwkundig plan wordt verwerkt en dan de belanghebbende hierover per brief worden geïnformeerd waarbij de optimalisaties op het stedenbouwkundig plan vermeld zullen worden en het definitief stedenbouwkundig plan gedeeld zal worden.

Het hierboven benoemde plan van aanpak is tot uitvoering gebracht op onderstaande momenten:

- Eerste inloopsessie: 3 April 2025, gemeenschapshuis Wierenbos aan de Diepstraat 12 in Wernhout. Uitnodiging verstuurd op 11 maart 2025
- Tweede inloopsessie: 25 juni 2025, zelfde locatie. Uitnodiging verstuurd op 10 juni 2025.

Communicatiekanalen welke voor deze participatie gebruikt zijn betreffen:

Brief, e-mail, website Gemeente Zundert, klantenservice Thuisvester.

3. Actief uitgenodigde belanghebbenden

Omwonenden van:

Weimerpad 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 2

Weimerstraat 1, 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 8, 10

Julianalaan 14 t/m 28

Gemeente Zundert

Huurdersvereniging Zundert

Stichting Dorpsraad Wernhout

4. Ingebrachte meningen en standpunten

Eerste sessie (3 april 2025):

- Hoogbouw: Voorkeur voor bungalows; bezwaar tegen woningen met 2 of 3 lagen dicht bij achtertuinen.
- Privacy: Zorgen over inkijk in tuinen (zwembad, sauna, jacuzzi).
- Groenstrook: Eis voor brede groenstrook (ca. 10 m) tussen bestaande tuinen en nieuwbouw.
- Parkeren: Geen parkeerplaatsen tegen achtertuinen; extra plekken bij bloemencorsotent.
- Woningtype: Voorkeur voor stenen gevels i.p.v. hout; voorkeur voor schuine daken en variatie.
- Doelgroep: Voorkeur voor mix van sociale huur, middenhuur en koop (niet uitsluitend sociaal).
- Aantal woningen: 30 woningen te veel; voorkeur voor max. 20.
- Ecologie: Wens voor duurzame ontwikkeling en behoud van groen.
- Overige zorgen: Waardedaling woningen, verdwijnen landelijk uitzicht, ontsluiting verkeersveiligheid.

Tweede sessie (25 juni 2025):

- Positionering: Bezwaren tegen diagonaal geplaatste woningen; voorkeur om 3-kamerwoningen verder van achtertuinen te plaatsen.
- Groen: Wens voor groenstrook achter tuinen en hekwerk voor privacy.
- Hoogte: Eis voor uitsluitend 1-laags woningen.
- Beplanting: Geen hoge bomen i.v.m. zonnepanelen; voorkeur voor groenblijvende struiken.
- Onderhoud: Beukenhaag moet bereikbaar blijven.
- Technisch: Tip voor klikmelding i.v.m. riolering.
- Interesse: Eén aanwezige woningzoekende wil op de hoogte blijven.

5. Verwerking van meningen en standpunten

Met de ingebrachte meningen en standpunten, is op de volgende wijze omgegaan:

Eerste sessie (3 april 2025):

- Hoogbouw: Voorkeur voor bungalows; bezwaar tegen woningen met 2 of 3 lagen dicht bij achtertuinen.
Reactie: De ontwikkelaar is in het plan bij een aantal woningen teruggedaan van 3 naar maximaal 2 bouwlagen.
- Privacy: Zorgen over inkijk in tuinen (zwembad, sauna, jacuzzi).
Reactie: In het ontwerp zal hier zeker aandacht voor zijn. Daarom is er ook een groene spie opgenomen tussen de woningen van de ontwikkeling en de Julianalaan. Verder is er een groene grondwal met bebossing en bomen opgenomen om inkijk en privacy te borgen.
- Groenstrook: Eis voor brede groenstrook (ca. 10 m) tussen bestaande tuinen en nieuwbouw.
Reactie: Deze wens is opgenomen in de plannen. Zie afstand bij aangrenzende woningen aan de Julianalaan.
- Parkeren: Geen parkeerplaatsen tegen achtertuinen; extra plekken bij bloemencorsetent.
Reactie: Deze wens is opgenomen in de plannen.
- Woningtype: Voorkeur voor stenen gevels i.p.v. hout; voorkeur voor schuine daken en variatie.
Reactie: Deze wens is gedeeltelijk opgenomen. Er is variatie opgenomen en licht schuine daken. Dit ook om de bouwhoogte zo laag mogelijk te houden.
- Doelgroep: Voorkeur voor mix van sociale huur, middenhuur en koop (niet uitsluitend sociaal).
Reactie: Niet mogelijk gezien Thuisvester enkel voor sociaal bouwt en juist met dit project de achterstand van Sociale huurwoningen wil inhalen.
- Aantal woningen: 30 woningen te veel; voorkeur voor max. 20.
Reactie: Deze aantallen hebben we nodig voor de doelgroep en past volgens de haalbaarheidsstudies. Groen, water, parkeren zullen opgenomen worden en er zal gekozen worden voor een ruimte stedenbouwkundige opzet.
- Ecologie: Wens voor duurzame ontwikkeling en behoud van groen.
Reactie: Groen zal ingepast worden in het plan. Daarnaast zal er rekening gehouden worden met de aanwezige steenuil op het naastgelegen perceel.
- Overige zorgen: Waardedaling woningen, verdwijnen landelijk uitzicht, ontsluiting verkeersveiligheid.
Reactie: Waardedalen of juist stijging is onzes inziens niet van toepassing. Het verdwijnen van een deel van het landelijk uitzicht kan niet voorkomen worden. Verkeersontsluitingen zullen volgens normen en richtlijnen worden meegenomen.

Thuisvester

ACTIEF
in duurzaam wonen

Tweede sessie (25 juni 2025):

- Positionering: Bezwaren tegen diagonaal geplaatste woningen; voorkeur om 3-kamerwoningen verder van achtertuinen te plaatsen.
- **Reactie:** De afstand van achtergevels van de te ontwikkelen woningen tot aan de perceelsgrenzen van de woningen aan de Julianalaan is na de 2^{de} inloopsessie vergroot. Aan de noord-Oost zijde is de afstand van 10 meter naar 12 meter opgeschoven en deze loopt in een spie uit naar een afstand van ca. 30 meter bij de laatste woning noord. Verder zijn de woningtypes gewisseld op verzoek van de bewoners.
- Groen: Wens voor groenstrook achter tuinen en hekwerk voor privacy.
- **Reactie:** Is opgenomen en vergoot bij de optimalisatie na de 2^{de} informatieavond. Hekwerk is niet opgenomen maar hiervoor is de grondwal met bebossing opgenomen.
- Hoogte: Eis voor uitsluitend 1-laags woningen.
Reactie: Gezien de voorgenenen doelgroep is dit niet gewenst vanuit de ontwikkelaar. We zijn van 3 lagen naar max 3 lagen gegaan.
- Beplanting: Geen hoge bomen i.v.m. zonnepanelen; voorkeur voor groenblijvende struiken.
Reactie: Bij de verdere groeninrichting zal deze afstemming verder plaatsvinden.
- Onderhoud: Beukenhaag moet bereikbaar blijven.
Reactie: Bij de verdere groeninrichting zal deze afstemming verder plaatsvinden.
- Technisch: Tip voor klikmelding i.v.m. riolering.
Reactie: Aangenomen
- Interesse: Eén aanwezige woningzoekende wil op de hoogte blijven.
Reactie: Gegevens zijn opgenomen.

Bijlagen

- Uitnodiging eerste inloopsessie (11 maart 2025)
- Verslag eerste inloopsessie (3 april 2025)
- Uitnodiging tweede inloopsessie (10 juni 2025)
- Begeleidend schrijven verslag 2de inloopsessie Wernhout
 - Bijlage 1: Verslag tweede inloopsessie (25 juni 2025)
 - Bijlage 2: Optimalisaties concept stedenbouwkundig plan Weimerstraat
 - Bijlage 3 Definitief stedenbouwkundig plan Weimerstraat

Thuisvester

Aan de bewoner(s)

Datum : 11 maart 2025
Onze ref :
Onderwerp : uitnodiging inloopsessie - nieuwbouwwoningen in de buurt

Beste bewoner(s),

In jouw omgeving komen nieuwe modulaire woningen. Thuisvester vindt het, samen met de gemeente Zundert, belangrijk om hierover in gesprek te gaan met de buurt.

Uitnodiging inloopsessie

We nodigen je uit voor een inloopsessie, waar de plannen worden toegelicht en waar ruimte is om mee te denken. Je bent van harte welkom op:

3 april van 19.00 tot 20.30 uur in het gemeenschapshuis Wierenbos aan de Diepstraat 12 in Wernhout

Tijdens deze bijeenkomst is er gelegenheid om in gesprek te gaan over verschillende onderwerpen, zoals de inrichting van de omgeving, het type woningen dat er komt en de toekomstige bewoners.

Waarom deze woningen?

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Modulaire woningen bieden een oplossing omdat ze sneller en duurzamer te bouwen zijn dan traditionele woningen. Zo kunnen mensen die op zoek zijn naar een woning eerder een thuis vinden.

Meepraten en vragen stellen

Tijdens de inloopsessie geven medewerkers van Thuisvester en gemeente Zundert meer informatie over de plannen en de verdere procedure. Er is volop gelegenheid om vragen te stellen en ideeën te delen.

Meer informatie

Niet in de gelegenheid om langs te komen, maar wel benieuwd naar de plannen? Kijk voor meer informatie op www.zundert.nl/modulairwonen. Vragen kunnen ook gesteld worden via 076-599 56 00 of gemeente@zundert.nl. Of aan de klantenservice van Thuisvester op 085 20 20 777 of klantenservice@thuisvester.nl. Graag tot dan!

Met vriendelijke groet,
Thuisvester

VERSLAG INLOOPSESSIE MODULAIRE WONINGEN WERNHOUT

3 april 2025



Thuisvester

ACTIEF
in duurzaam wonen

Verslag inloopsessie modulaire woningen te Rijsbergen

Thuisvester heeft de intentie om modulaire woningen te realiseren aan de Weimerstraat te Wernhout. Hiervoor is een inloopsessie georganiseerd om de plannen te presenteren aan de genodigden. De omgevingsdialoog is op donderdag 3 april 2025 om 19.00 uur gehouden in het gemeenschapshuis Wierenbos aan de Diepstraat 12 in Wernhout.

De uitnodiging voor de informatiesessie is verstuurd naar:

- Omwonenden van:
 - Weimerpad 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 2
 - Weimerstraat 1, 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 8, 10
 - Julianalaan 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
- Gemeente Zundert
- Huurdersvereniging Zundert
- Stichting Dorpsraad Wernhout

Tijdens de bijeenkomst waren de volgende personen aanwezig:

- Thuisvester:
 - Mevrouw Balemans, gebiedsmanager
 - Mevrouw Wigmore, ontwikkelmanager
 - De heer Hermans, projectleider vastgoed
 - De heer Kuijlen, maatwerkadviseur
- Gemeente Zundert:
 - De heer Geschiere, projectleider Modulair Wonen
 - Mevrouw Martens-Vermeeren, Beleidsmedewerker Wonen
- Omwonenden:
 - c.a. 28 personen waaronder vertegenwoordiging van:
 - Omwonenden
 - Stichting Dorpsraad Wernhout

Informatiesessie

Tijdens de inloopavond konden de omwonende informatie ophalen over de locatie, het type woning en de doelgroep. Geïnteresseerden konden vragen stellen over bovenstaande onderwerpen en hierover hun wensen en zorgen delen door middel van het invullen van de feedbackformulieren.

Locatie

Weimerstraat:

- 30 woningen
 - 6 Barli duo woningen (2 bouwlagen)
 - 16 Barli Family woningen met 3 slaapkamers (2 bouwlagen)
 - 8 Barli Family woningen met 5 slaapkamers (3 bouwlagen)
- Alle woningen moeten een privé buitenruimte krijgen. Dit mag als alternatief voor tuin ook een klein terras zijn die overloopt naar gemeenschappelijk groen.
- Visie is gezamenlijk woningen in hofjesstructuur algemene groenvoorziening.
- Voor zover mogelijk de aansluiting zoeken met de naastgelegen toekomstige ontwikkeling waarbij het benodigde groen, parkeren, water e.d. op ieders zijn eigen percelen worden opgevangen.
- Doelgroep voornamelijk starters of jongeren afgewisseld met jonge gezinnen en senioren.

Feedback en vragen

Veel van de aanwezigen die wonen aan de Julianalaan geven aan dat ze liever geen hoogbouw hebben dicht op hun achtertuin. Voor een enkeling is het een eis/ voorwaarde dat het bungalows blijven. Men heeft grote zorgen over de inijk van hun tuin. Sommige hebben een zwembad, sauna en jacuzzi in hun tuin en willen hier graag vrij gebruik van blijven maken (zonder inijk). Een omwonende geeft aan dat hij/zij zelf ook alleen een bungalow mocht bouwen. Men wil geen achtertuinen aangrenzend aan hun tuin en ook geen parkeerplaatsen. Woningen met meer dan 2 woonlagen alleen bouwen aan de andere zijde van de locatie, aan de Weimerstraat.

De suggestie (eis) om een grote groenstrook te realiseren tussen de woningen en de hierboven genoemde tuinen wordt door meerdere gemaakt. Hoge struiken met groen blad van ca. 10 meter breed. Ook de optie van een straat tussen de bestaande tuinen en de nieuwbouw wordt genoemd of het realiseren van een blinde gevel richting de tuinen.

Meerdere omwonenden zijn tevens bang dat hun woning minder waard zal zijn, omdat men in hun tuin kan kijken en het verdwijnen van het landelijk uitzicht. Men vraagt hoe de gemeente hiermee omgaat? Een omwonende geeft aan dat hij grond van de gemeente heeft gekocht met de bedoeling dat het voor altijd de buitenrand van de gemeente zou blijven.

Een omwonende is eigenlijk gewoon boos en geeft aan dat hij/zij liever een plenaire bijeenkomst had gehad. Een ander is het hier totaal niet mee eens.

Een bezoeker had andere verwachtingen van de bijeenkomst. Men geeft aan dat gezien er geen verkaveling of dergelijk getoond wordt, men niks te weten komt. Reactie vanuit Thuisvester hierop is dat deze bijeenkomst juist is georganiseerd om de bewoners vroeg bij de ontwikkeling te betrekken zodat mogelijke input van omwonende waar mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp meegenomen kan worden.

Tevens is het parkeren een aandachtspunt. Deze mogen niet tegen de achtertuinen aankomen en men vraagt om extra parkeerplekken bij de bloemencorsotent.

Men ziet liefst geen parkeergelegenheid op het klein hoekje rechts bovenin.

Twee omwonende uit de Weimerpad willen ook een groenstrook achter hen huis en geen uitrit voor achter zijn schuur danwel via het Weimerpad. Volgens hem geeft het bestemmingsplan aan dat de locatie agrarisch is en niet voor woonhuizen.

Door omwonende wordt aangegeven dat er een steenuil broedt in de omgeving.

Een enkeling ziet liever geen woningen met houten gevelbekleding, maar van steen of van ander materiaal. Een ander vindt de houten woningen met groen juist wel mooi. De woningen mogen wel afwijken van de overige huizen in de omgeving. Een andere omwonende vindt schuine daken en verspringende woningen mooi. Een ander wil graag een plan zien met zoveel mogelijk oog voor

groen en ecologie - duurzame ontwikkeling en bouw. De voorkeur heeft men voor het type woning rechtsboven en linksonder (zie bijgevoegd impressie beeld type woning)

Men kan nog leven met een doelgroep voor inwoners uit Wernhout en Zundert, maar hoopt dat men hier niet de sociaal zwakkeren gaat huisvesten en zeker geen asielzoekers. Men wil de woningen zoveel als mogelijk aanbieden aan de jongeren uit Zundert. Ook vindt men het prima als men gaat bouwen voor ouderen uit Wernhout, maar dan moet het wel betaalbaar zijn. Kan dit project wel concurreren met het plan Hoge Akker in Klein Zundert.

Uitsluitend sociale huurwoningen ziet men niet zitten in dit project. Men wil 30% sociaal, 30 middelhuur en betaalbare koopwoningen en 40% vrije sector woningen. Het toekomstige plan moet in zijn totaliteit bekeken worden en daar moet de 30% sociale huurwoningen in verspreid worden. Men wil een mix van diverse doelgroepen: gezinnen, senioren en alleenstaanden.

Het aantal van 30 woningen op deze locatie is te veel. 20 woningen is meer dan voldoende.

Er is ook een vraag gesteld hoe het groen zal worden onderhouden? Men vindt dat de gemeente nu al niets doet voor de inwoners van Wernhout.

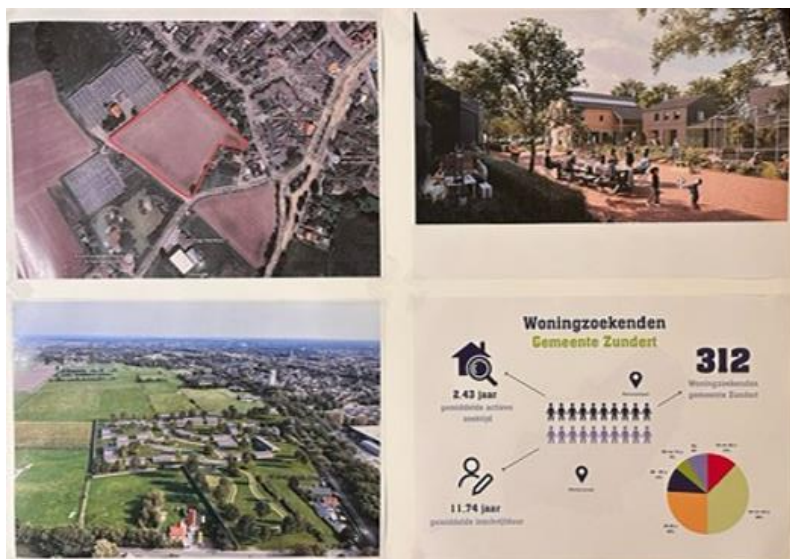
Er zijn ook zorgen geuit over de infrastructuur. Men vraagt zich af of een ontsluiting op de Wernhoutseweg voldoende is voor de toestroom van auto voor de school.

Vervolg:

Thuisvester zal BRO opdracht geven om het stedenbouwkundig plan verder uit te werken en waar mogelijk bovenstaande opmerkingen mee nemen in het definitieve ontwerp. Wanneer het definitieve ontwerp gereed is zal dit wederom gedeeld worden met de omwonende via een tweede inloopsessie (gewenste planning voor de zomer 2025)

Bijlagen

1. Uitnodigingsbrief
2. Lijst van genodigden
3. Presentielijst



Impressie locatie Weimerstraat



Impressie beeld type woningen



Impressie beeld doelgroep

Thuisvester

Aan de bewoner(s)

Datum : 10 juni 2025
Onze ref : Modulaire woningen gemeente Zundert
Onderwerp : Uitnodiging 2^{de} inloopsessie - nieuwbouwwoningen in de buurt

Beste Omwonende/ Belanghebbende,

Op 3 april organiseerde Thuisvester een informatiebijeenkomst over de bouw van nieuwe woningen bij u in de buurt. Tijdens deze bijeenkomst legden wij uit wat we van plan zijn. Ook vroegen we bewoners en andere betrokkenen om hun mening, die in het bijgevoegde verslag zijn verwerkt. We gebruiken deze reacties om de plannen beter te maken.

Uitnodiging inloopsessie

De verdere uitwerking van een stedenbouwkundig ontwerp is klaar en daarom willen wij je uitnodigen voor een tweede inloopsessie.

Datum: Woensdag 25 juni

Tijd: 19.00 uur tot 20.30 uur

Locatie: Het gemeenschapshuis Wierenbos aan de Diepstraat 12 in Wernhout

Tijdens deze bijeenkomst laten we het nieuwste ontwerp zien. We leggen uit wat we met de reacties van 3 april hebben gedaan. Je kunt vragen stellen en met ons in gesprek gaan. Voor deze inloopsessie worden omwonende, belanghebbende en woningzoekende uitgenodigd.

Waarom de keuze voor modulaire woningen?

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Modulaire woningen zijn snel en duurzaam te bouwen. Zo kunnen mensen sneller een passende woning vinden.

Kom langs en praat mee

Medewerkers van Thuisvester, adviesbureau BRO en de gemeente Zundert zijn aanwezig. Zij geven uitleg over de plannen en wat er verder gaat gebeuren. U kunt vragen stellen of ideeën delen.

Thuisvester

Kunt u niet komen?

Op www.zundert.nl/modulairwonen vindt u meer informatie.

U kunt ook contact opnemen:

- Gemeente Zundert: 076 - 599 56 00 of gemeente@zundert.nl
- Thuisvester: 085 - 20 20 777 of klantenservice@thuisvester.nl

Met vriendelijke groet,
Thuisvester

Bijlage:

Verslag inloopsessie Modulaire woningen Wernhout 3 april 2024

Thuisvester

Aan de bewoner(s)

Datum : 19 augustus 2025
Onze ref : Modulaire woningen gemeente Zundert
Onderwerp : Verslag 2^{de} inloopsessie van woensdag 25 juni 2025

Beste Omwonende/ Belanghebbende,

Op 25 juni organiseerde Thuisvester een 2de informatiebijeenkomst over de bouw van nieuwe woningen bij u in de buurt. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij de te doorlopen procedure en het concept stedenbouwkundige ontwerp gepresenteerd waarin wij geprobeerd hebben zo veel als mogelijk van de input uit de 1ste informatiebijeenkomst te verwerken.

Ook tijdens deze 2de bijeenkomst zijn er vanuit de aanwezige weer diverse zinvolle opmerkingen gekomen. Deze hebben wij waar mogelijk verwerkt wat tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp heeft geleid.

In bijlage 2 staan de optimalisaties welke zijn doorgevoerd n.a.v. de 2de informatieavond. Dit heeft vervolgens geleid tot een definitief ontwerp welke in bijlage 3 is toegevoegd.

Vervolg:

Voor de realisatie van de plannen, zal Thuisvester de benodigde vergunningen gaan aanvragen. Wij streven ernaar dit medio september te doen waarna de beoordeling van de plannen door de gemeente Zundert uitgevoerd zal worden.

Vragen?

Mocht u n.a.v. deze brief nog verdere vragen hebben, kunt u contact opnemen met via Thuisvester: 085 - 20 20 777 of klantenservice@thuisvester.nl

Met vriendelijke groet,
Thuisvester

Bijlage:

1. Verslag inloopsessie Modulaire woningen Wernhout 25 juni 2025
2. Optimalisaties concept stedenbouwkundig plan Weimerstraat
3. Definitief stedenbouwkundig plan Weimerstraat

VERSLAG TWEEDE INLOOPSESSIE MODULAIRE WONINGEN WERNHOUT

25 juni 2025



Thuisvester

ACTIEF
in duurzaam wonen

Verslag inloopsessie modulaire woningen te Rijsbergen

Thuisvester heeft de intentie om modulaire woningen te realiseren aan de Weimerstraat te Wernhout. Hiervoor is een eerste inloopsessie georganiseerd op donderdag 3 april j.l.. Om de verdere plannen te presenteren en een terugkoppeling te geven aan de genodigden is tweede inloopsessie georganiseerd. De omgevingsdialoog is op woensdag 25 juni 2025 om 19.00 uur gehouden in het gemeenschapshuis Wierenbos aan de Diepstraat 12 in Wernhout.

De uitnodiging voor de informatiesessie is verstuurd naar:

- Omwonenden van:
 - Weimerpad 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 2
 - Weimerstraat 1, 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 8, 10
 - Julianalaan 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
- Gemeente Zundert
- Huurdersvereniging Zundert
- Stichting Dorpsraad Wernhout

Tijdens de bijeenkomst waren de volgende personen aanwezig:

- Thuisvester:
 - Mevrouw Balemans, gebiedsmanager
 - Mevrouw Wigmore, ontwikkelmanager
 - De heer Hermans, projectleider vastgoed
 - De heer Kuijlen, maatwerkadviseur
 - Mevrouw Van Dongen, managementassistent vastgoed
- BRO:
 - De heer Vissers, stedenbouwkundige ontwerper
 - Mevrouw Dano, stedenbouwkundige ontwerper
- Gemeente Zundert:
 - De heer Geschiere, projectleider Modulair Wonen
 - Mevrouw Martens-Vermeeren, Beleidsmedewerker Wonen
- Omwonenden:
 - c.a. 15 personen waaronder vertegenwoordiging van:
 - Omwonenden
 - Stichting Dorpsraad Wernhout

Informatiesessie

Tijdens de inloopavond konden de omwonende informatie ophalen over de locatie, het type woning en de doelgroep. Geïnteresseerden konden vragen stellen over onderstaande onderwerpen en hierover hun wensen en zorgen delen door middel van het invullen van de feedbackformulieren.

Locatie

Weimerstraat:

- 30 sociale huurwoningen
- Alle woningen moeten een privé buitenruimte krijgen. Dit mag als alternatief voor tuin ook een klein terras zijn die overloopt naar gemeenschappelijk groen.
- Visie is gezamenlijk woningen in hofjesstructuur algemene groenvoorziening.
- Voor zover mogelijk de aansluiting zoeken met de naastgelegen toekomstige ontwikkeling waarbij het benodigde groen, parkeren, water e.d. op ieders zijn eigen percelen worden opgevangen.
- Doelgroep voornamelijk starters of jongeren afgewisseld met jonge gezinnen en senioren.

Feedback en vragen

De modulaire woningen staan diagonaal gepositioneerd ten opzichte van de achtertuinen, waarbij de 3-kamerwoningen (blauwe) het dichtst bij de achtertuinen worden weergegeven in het plan (c.a. 10Meter) en de 2-kamerwoningen het verst c.a. 30 meter van de achtertuinen worden weergegeven in het plan. Twee van de omwonenden waren niet blij met dit ontwerp en zien graag dat de woningen worden omgewisseld. Dit i.v.m. de mogelijke geluidsoverlast van spelende kinderen.

Enkele omwonenden zien graag een groenstrook direct achter hun tuinen, maar ook een groenstrook achter de tuinen van de modulaire woningen. Daarnaast willen meerdere omwonenden dat er een hekwerk wordt geplaatst tussen hun tuinen en de openbare groenstrook. Om zo te voorkomen dat anderen hun tuinen kunnen betreden of kijken en voor de privacy.

Een van de omwonende voelde zich niet gehoord tijdens de 1e sessie, want zijn verzoek om alleen 1 laags woningen te plaatsen niet was overgenomen. Men wenst/eist dat er slecht 1 laags woningen worden gebouwd.

Men heeft ook de voorkeur dat er geen hoge bomen worden geplant op de wal i.v.m. hun zonnepanelen, maar dat er groenblijvende struiken worden gepland.

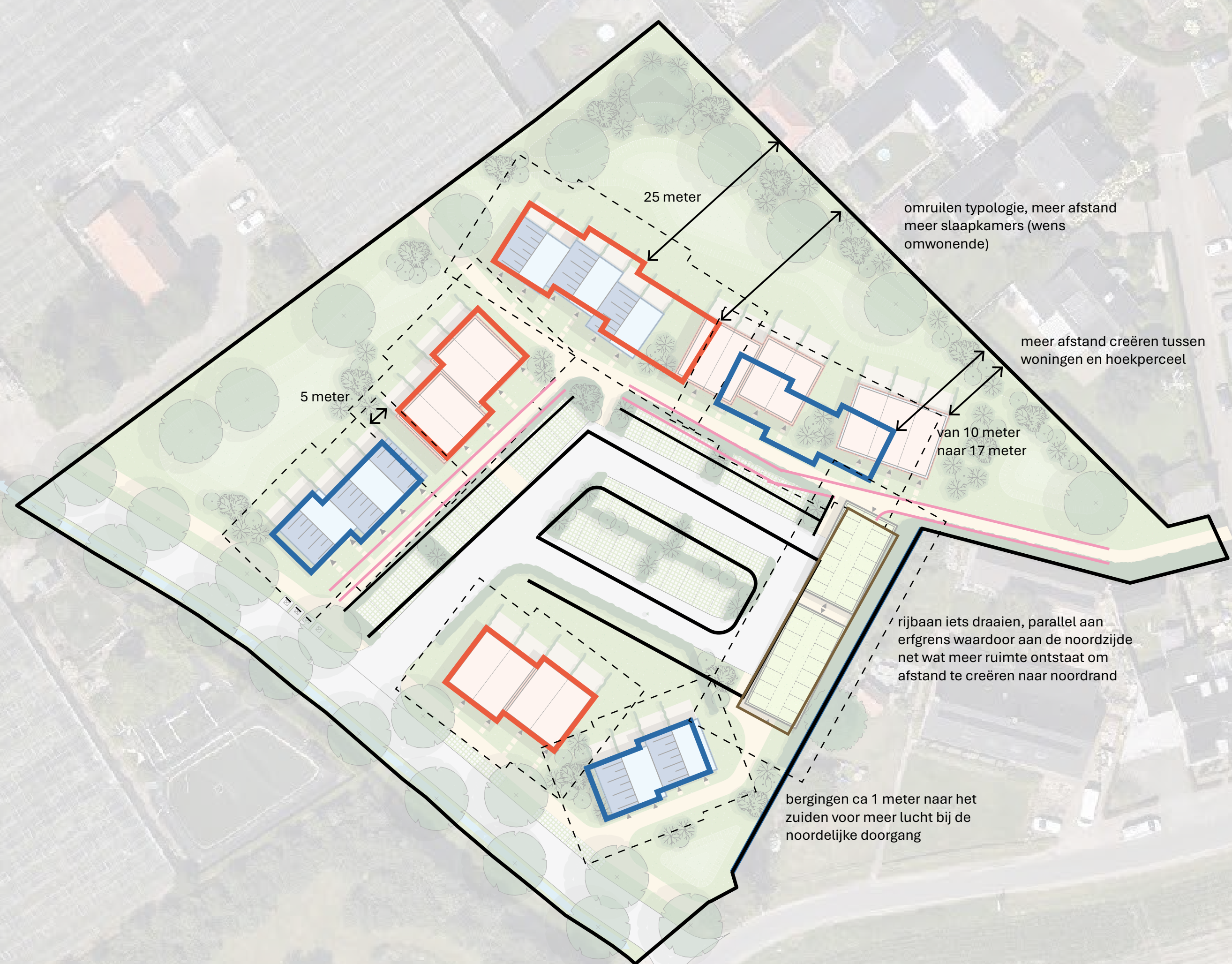
Omwonende geven aan dat er rekening gehouden moet worden dat men de eigen beukenhaag goed moet kunnen onderhouden en dat dit niet belemmerd wordt door de nieuw te plaatsen groenstrook.

Daarnaast werd de tip doorgegeven om een goede klikmelding te laten uitvoeren. De riolering van Weimerstraat 2a en 2b loopt via de achterzijde naar de wei vervolgens onder de garage van Weimerpad 2 naar het Weimerpad.

Een van de aanwezigen is een woningzoekende en deze is zeer geïnteresseerd in de woningen. Hij wordt graag op de hoogte gehouden over de voortgang.

Vervolg:

Thuisvester zal BRO opdracht geven om het stedenbouwkundig plan verder uit te werken en waar mogelijk bovenstaande opmerkingen mee nemen in het definitieve ontwerp. Wanneer het definitieve ontwerp gereed is zal dit wederom gedeeld worden met de omwonende.





aan de noordzijde zorgt een grondwal met struikgewassen en bomen voor een robuuste afscherming met de omliggende percelen

De woningen zijn georiënteerd met de achterzijde naar een groenblauw binnengebied, dat wordt gekenmerkt door hoogteverschillen en natuurlijke speelaanleidingen in de aanwezige wadi's

neutrale grondbalans door afwisseling tussen wadi's en grondwallen

de modulaire woningen zijn 2 bouwlagen hoog dit is zowel met kap als plat afgewerkt

sluiproute langzaam verkeer naar voorzieningen

aan sluiten op groenstructuur van totale ontwikkeling met bomen, struiken en een wadi

locatie voor ondergrondse containers

parkeerplaatsen met grasbeton of soortgelijke waterdoorlatende verharding

bergingen worden centraal gebundeld en hebben een groen dak

centrale parkeervoorziening met hagen en struiken

hoofdtoegang via de Weimerstraat wordt opgewaardeerd o.b.v. porifel grotere ontwikkeling met nieuw bomen, watergang en langsparkeren

groene inkleding perceel versterken

trafo compact station

entree van het plangebied modulaire woningen met kap voor een herkenbare identiteit

VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ONTWERPPRINCIPES

Het zicht op het plangebied wordt verzacht door een groene zoom met grondwallen, weelderige beplanting en enkele bomen.

Het gebruik van waterdoorlatende bestrating en kleine hoogteverschillen zorgt voor effectief waterbeheer en een natuurlijke buffer met de omgeving.

Het beperken van de infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer zorgt voor minder impact op het groene karakter.

WONINGTYPOLOGIEËN

Om een gevarieerd ruimtelijk beeld te creëren hebben woningen wel of geen kap en zijn versprongen rooilijnen toegepast

De woningen zijn geclusterd en gekoppeld aan een groene openbare ruimte om sociale interactie te bevorderen.

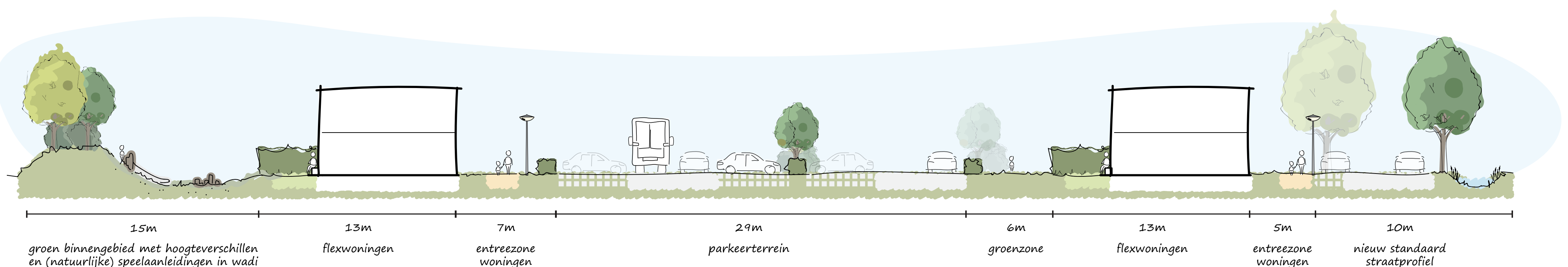
De woningen bestaan uit smalle woonunits van twee bouwlagen.

PROGRAMMA

Totaal 30 flexwoningen
15 duo woningen (2 bouwlagen)
15 family 3 slaapkamers (2 bouwlagen)
30 bergingen van 6 m² (2x3 meter)

PARKEREN

Norm 1,6 parkeerplaats per woning
totale behoefte 48, aanbod 52 (+4)



SFEERIMPRESSIONS



DE PROCEDURE

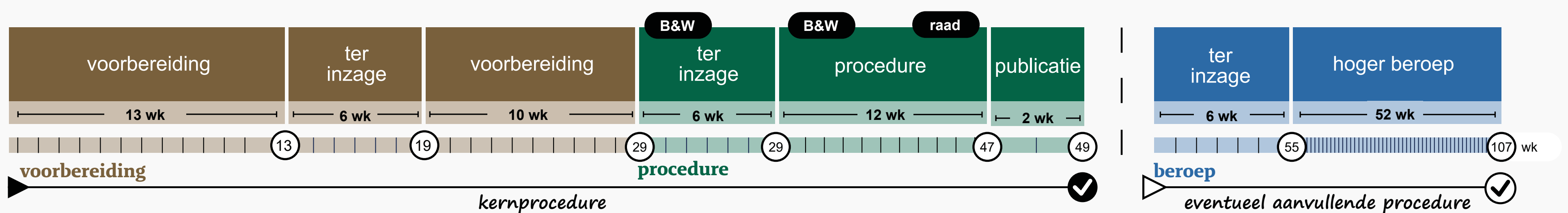
Wij zijn benieuwd naar jouw mening en gaan graag met je in gesprek.
Noteer je vragen zorgvuldig door de aanwezige formulieren in te vullen.



Na de omgevingsdialoog nemen we je vragen en zorgen zoveel mogelijk mee in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Je ontvangt van Thuisvester een nieuwsbrief met een terugkoppeling van deze avond en blijft op de hoogte van de verdere planvorming.

Procedure: Tijdelijke Alternatieve Maatregel Omgevingsplan (TAM-IMRO)



stap 1 voorbereiding

We bevinden ons in de voorbereidingsfase. Het ontwerp is besproken met de diverse instanties en vandaag met jullie als belanghebbenden.

Het omgevingsplan wordt opgesteld en bestaat uit een motivering met onderzoeken, een set regels en een plankaart.

stap 2 procedure

Na akkoord van het gemeentebestuur begint de formele procedure voor de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan.

Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd. De zienswijzen worden beoordeeld en verwerkt om vervolgens het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning te nemen.

Het definitieve besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en Omgevingsloket.

stap 3 beroep

Het besluit wordt 6 weken ter inzage gelegd. Er kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank op het ontwerpbesluit.

Tegen het besluit van de rechter kan hoger beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Hieruit volgt een definitief besluit.

meer informatie kan je vinden op www.ruimtelijkeprocedures.nl