

Weide Pracht – Klein Zundert

Participatieverslag



17 februari 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
<i>Over Weide Pracht 2</i>	3
<i>Over het communicatie- en participatietraject</i>	3
De aanpak	4
<i>4 doelstellingen voor communicatie en participatie</i>	4
<i>De omgeving in beeld</i>	4
Direct omwonenden	4
Verenigde bewoners	4
Omwonenden	4
Organisaties	4
Politiek en bestuur	4
Pers en media	4
<i>Participatieniveau</i>	5
Kwadrant informeren	5
Kwadrant maatwerk	5
Kwadrant dialoog	5
<i>Keuzes aan de hand van een impactanalyse</i>	5
<i>Overzicht van communicatie- en participatieactiviteiten</i>	5
Oktober 2020	6
November 2020	6
December 2020	6
Januari 2021	6
Inbreng van de belanghebbenden	7
<i>Opgehaalde thema's via online inbreng</i>	7
<i>Digitale doorpraatsessies</i>	8
Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 1	8
Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 2	8
Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 3	9
Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 4	9
Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 5	9
<i>Conclusies</i>	10
Aanpassingen naar aanleiding van participatie	11
<i>De concrete wijzigingen</i>	11
Vervolg	12
<i>Terugkoppeling naar de omgeving</i>	12
Bijlagen	13

Inleiding

In dit participatieverslag leest u over het communicatie- en participatietraject rond de ontwikkeling van Weide Pracht 2 in Klein Zundert. We beschrijven de aanpak zoals uitgevoerd, de opgehaalde inbreng en de doorgevoerde aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de inbreng.

Over Weide Pracht 2

Aan de westkant van het dorp Klein Zundert is een nieuwe landelijke wijk gepland: Weide Pracht 2. Het initiatief sluit aan op de eerdere ontwikkeling van Weide Pracht 1 met 20 nieuwe woningen, nu zijn er ongeveer 35 nieuwe woningen voorzien. Het idee is om een mix aan woningen ontwikkelen: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Op die manier wordt voorzien in een woningbehoefte voor starters, doorstromers, terugkeerders en senioren die in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen.

Zoals bij de ontwikkeling van Weide Pracht 1 wordt ook deze tweede fase passend bij het dorps karakter van Klein Zundert opgezet. Een groene inrichting zowel in de nieuwe wijk als aan de rand zorgt ervoor dat de entree van Klein Zundert aantrekkelijk wordt.

Over het communicatie- en participatietraject

Weide Pracht 2 zit in de voorbereidende fase. Somnium Real Estate heeft het initiatief genomen het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Het college van B&W heeft een positief principebesluit genomen over het voorgenomen plan. Er is een indicatieve schets van de voorgenomen verkaveling beschikbaar gesteld voor omwonenden en geïnteresseerden. De afgelopen maanden is een communicatie- en participatietraject ingezet waarin de mening en inbreng van direct omwonenden gevraagd is. Die inbreng is afgewogen en waar mogelijk ingepast in een aangepast plan voor Weide Pracht 2. In een aantal vertrouwelijke bijlagen vindt u gedetailleerde informatie over de activiteiten, de deelnemers en gespreksverslagen.

Dit verslag is opgesteld door Connect in opdracht van en in samenspraak met Somnium Real Estate. Voor vragen of meer informatie over dit verslag kunt u contact opnemen met:

Wijnand van der Velden

Somnium Real Estate

E-mail: info@somniumrealestate.nl

Moniek Schoofs

Senior adviseur Connect

E-mail: moniek.schoofs@connect-nederland.nl

De aanpak

Eind 2020 en begin 2021 vond het communicatie- en participatietraject voor de ontwikkeling van Weide Pracht 2 plaats. Een afgestemd plan lag daaraan ten grondslag. In dit hoofdstuk beschrijven we belangrijkste onderdelen uit dat plan.

4 doelstellingen voor communicatie en participatie

1. Omliggende bewoners uit Klein Zundert meenemen in het proces, zodat zij weten wat er speelt en belangen vroegtijdig op tafel komen.
2. Inbreng ophalen om het plan op cruciale punten vroegtijdig te kunnen aanpassen.
3. Bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving met het oog op het voorkomen van zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure.
4. Een gestructureerd en doordacht communicatie- en participatietraject doorlopen met één heldere boodschap voor alle belanghebbenden, met het oog op de aankomende omgevingswet, om van te leren voor andere toekomstige en soortgelijke trajecten.

De omgeving in beeld

Hieronder staat een overzicht van alle belanghebbenden die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Weide Pracht 2.

Direct omwonenden

- Particuliere grondeigenaren van het plangebied
- 22 adressen aan de Steenovenakker, Burgemeester Kievitslaan en de Pastoor van Vessemstraat

Verenigde bewoners

- Dorpsraad Klein Zundert

Omwonenden

- Bewoners Weide Pracht 1
- Inwoners Klein Zundert

Organisaties

- Staatsbosbeheer / De Assortimentstuin

Politiek en bestuur

- De gemeenteraad
- Het college van B&W

Pers en media

- Zundertse Bode
- BN Destem

Participatieniveau

We onderscheiden drie kwadranten van participatie die in dit project relevant zijn: informeren, maatwerk en dialoog. De definitie die we hanteren is als volgt:

Kwadrant informeren

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbende als de invloed van de belanghebbende op de ontwikkeling is laag. Rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.

Kwadrant maatwerk

De impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden is in dit kwadrant hoog. Echter is de invloed van een belanghebbende op de ontwikkeling laag. We organiseren daarom maatwerk voor deze belanghebbenden, we informeren ze persoonlijk.

Kwadrant dialoog

Zowel de impact van de ontwikkeling op de belanghebbenden als de invloed van de belanghebbenden op de ontwikkeling is hoog. We gaan met deze belanghebbenden in gesprek. Rol belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.

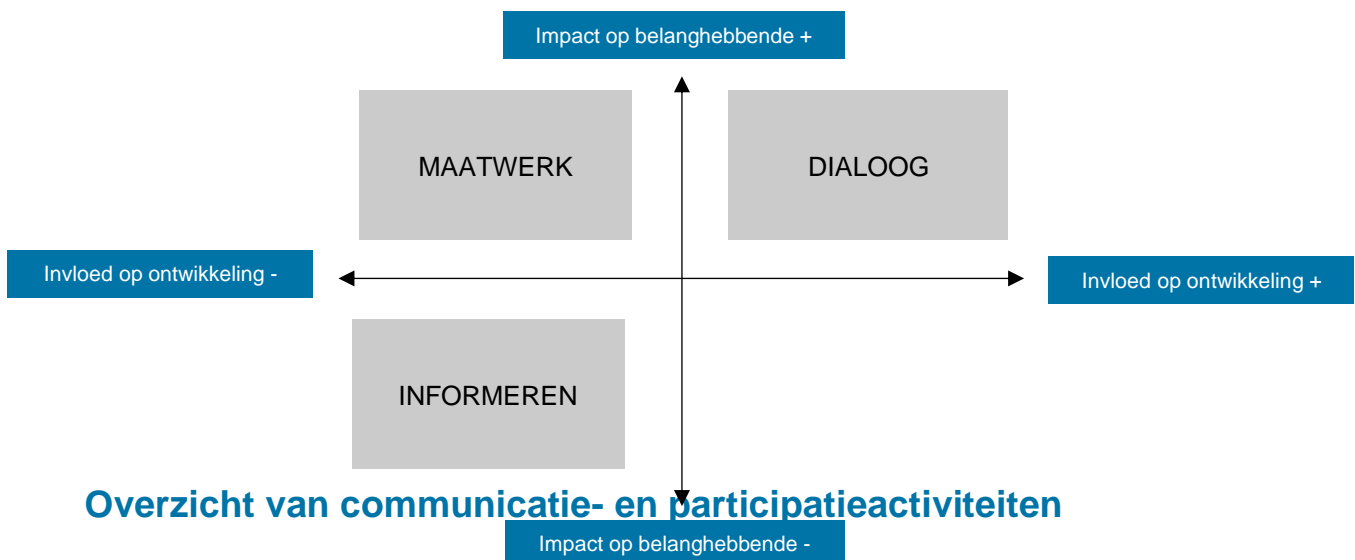
Keuzes aan de hand van een impactanalyse

Gebaseerd op vragen als: "Voor wie heeft het initiatief veel impact?" en "Wat ligt al vast in wettelijke of gemeentelijke kaders en beleid?", is het participatieniveau bepaald.

Voor de ontwikkeling van Weide Pracht 2 stelden we dat:

- het project een grote impact heeft op de woningmarkt in Klein Zundert en een grote impact op een relatief klein aantal omwonenden;
- het project in het gemeentelijke beleid past om nieuwe woningen te bouwen, dat ervoor moet zorgen dat het woningtekort in de gemeente wordt tegengegaan.

Middels een impactanalyse op basis van een model van Connect werd duidelijk op wie het project de meeste impact heeft, en wie de grootste invloed kan uitoefenen op het project. Op basis daarvan bepaalden we het participatieniveau, per belanghebbende.



Oktober 2020

- De Dorpsraad Klein Zundert is op 29 oktober 2020 geïnformeerd over het voornemen voor het communicatie- en participatietraject door de ontwikkelaar.
- Op 30 oktober 2020 is de website op orde gemaakt met de concept verkaveling, de kernboodschap en een mogelijkheid om digitaal te reageren op het plan voor Weide Pracht 2.
- Op 30 oktober 2020 zijn ook 22 bewonersbrieven verstuurd met een uitnodiging om inbreng online via de projectwebsite van Somnium te geven. Zie bijlage 1 voor de verstuurd bewonersbrief.
- Tegelijkertijd zijn toen de particuliere grondeigenaren ook op de hoogte gesteld van het participatietraject.

November 2020

- De periode voor digitale inbreng liep van 30 oktober tot en met 15 november 2020.
- De Dorpsraad Klein Zundert is op 26 november 2020 geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen binnen het communicatie- en participatietraject. Daarbij is aangekondigd dat een tweede bewonersbrief zou worden verstuurd.
- Op 28 november zijn 22 bewonersbrieven verstuurd met een terugkoppeling op de ingebrachte thema's van omwonenden, een lijst met opgehaalde vragen en antwoorden en een uitnodiging voor een persoonlijke, digitale doorpraatsessie om eventueel onderwerpen uit te diepen of nieuwe onderwerpen aan te dragen (alleen bij behoefte). Zie bijlage 2 voor de verstuurd bewonersbrief.

December 2020

- Op 16, 17, 22 en 23 december zijn digitale doorpraatsessies gehouden met een viertal direct omwonenden van het plangebied.

Januari 2021

- Op 4 januari heeft een laatste digitale doorpraatsessie plaatsgevonden met een direct omwonende van het plangebied.

Nog gepland

- Terugkoppeling (via een bewonersbrief) direct omwonenden met het aangepaste plan voor Weide Pracht 2, dat ingediend wordt bij de gemeente voor een bestemmingsplan wijzigingsprocedure.
- Website van Somnium Real Estate bijwerken met de laatste ontwikkelingen en het laatste aangepaste plan voor Weide Pracht 2.
- Terugkoppeling inwoners Klein Zundert via een persbericht in de lokale media.

Inbreng van de belanghebbenden

Uit de participatieactiviteiten kwamen diverse zorgen, wensen, behoeften en ideeën boven tafel. In dit hoofdstuk zetten we ze onder elkaar op chronologische volgorde.

- 15 van de 22 direct omwonenden gaven hun inbreng online.
- Veel vragen zijn gesteld.

Opgehaalde thema's via online inbreng

- Participatie: omwonenden willen het liefst proactief meedenken aan het begin van het proces. Graag willen ze persoonlijk benaderd worden als het gaat om persoonlijke zaken, vragen of meningen. Enkele direct omwonenden zijn van mening dat het digitaal reageren op schetsen, geen correcte manier van participeren is.
- Entree Klein Zundert: een aantal omwonenden zijn van mening dat de zorgvuldig bewaakte zachte overgang van het dorp naar het buitengebied niet voldoende in het plan geborgd wordt. Om dit te optimaliseren zien ze graag meer groen in het plan.
- Aantal woningen: een aantal direct omwonenden wensen een duurzame ontwikkeling, passend bij het dorp Klein Zundert. Het aantal van 40 woningen waaronder ook rijwoningen, past daar volgens enkelen niet bij.
- Type woningen: er bestaat een wens voor ruimer opgezette woningen en kavels in de wijk. Ook bestaat er tegenstand ten opzichte van het sociale programma, met name tegen huurwoningen. Daarentegen heeft de Dorpsraad ingebracht een wens te hebben voor 'levensbestendige woningen', woningen die geschikt zijn voor zowel jong als oud.
- Uitzicht en afstand: enkele direct omwonenden zien de verkaveling als te dicht, en niet passend bij eerdere voorwaarden die de gemeente Zundert heeft gesteld aan het buitengebied. Ook bestaat er bezwaar bij direct omwonenden op het uitzicht op de zijkant van de woningen en de te kleine afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing. Ten slotte is privacy voor direct omwonenden een belangrijk thema. Sommige direct omwonenden ervaren het plan van Weide Pracht 2 niet wenselijk voor hun privacy, voornamelijk als het gaat over de inblik op de achtertuinen.
- Privacy door groen: direct omwonenden hebben de wens dat er meer groen, denk aan hoge bomen of een groene wal, in het plan komt om op die manier meer privacy te krijgen. De kenmerken 'ruim, landelijk, privacy, zichtlijnen en veel groen' mogen van omwonenden nog meer terugkomen in het plan.
- Rust: een aantal direct omwonenden heeft zorgen over het feit dat hun woonomgeving drukker wordt met de komst van Weide Pracht 2. Termen als 'verminderd woongenot' zijn dan ook genoemd door enkele direct omwonenden.
- Pad: direct omwonenden zien graag een brandgang of pad achter hun tuinen om de bereikbaarheid van hun tuinen te waarborgen.
- Afronding Weide Pracht 1: omwonenden willen dat Weide Pracht 1 eerst netjes wordt afgerond: ze ervaren nu nog niet goed onderhouden sloten en streepjes onkruid.
- Toegang Weide Pracht 2: op dit moment is er één in- en uitgang voorzien voor de nieuwe wijk. Omwonenden hebben aangegeven dat eerdere plannen in Zundert niet zijn goedgekeurd als een tweede uitwegvoorziening niet of voldoende werd voorzien.

- Speelvoorziening: om in te spelen op de jonge wijken zien enkele direct omwonenden een kans om een speelvoorziening te realiseren. Door enkele anderen wordt gesteld dat een speelvoorziening ook kan zorgen voor geluidsoverlast.
- Veiligheid: de Dorpsraad heeft aandacht gevraagd voor veiligheid. Zo stelden zij dat er geen openliggende sloot meer langs een stoep kan komen, zoals bij Weide Pracht 1 het geval is. Ook wensen zij dat de stoep voor Weide Pracht 1 doorgetrokken wordt tot het 'Corso Huske' een stukje verderop.
- Meerwaarde: enkele direct omwonenden vinden het plan voor Weide Pracht 2 zoals gepresenteerd mooi en hebben geen bezwaren.

Digitale doorpraatsessies

Om de inbreng goed te kunnen begrijpen en duiden, en vragen vanuit omwonenden goed te kunnen beantwoorden zijn we met vijf omwonenden verder in gesprek gegaan.

Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 1

16 december 2020

Besproken punten:

- Wijze van communiceren: wens voor meer persoonlijk communiceren.
- Overgang naar buitengebied en eerdere communicatie vanuit gemeente Zundert, rol gemeente: een aantal aanvullende voorwaarden om te bouwen uit de jaren '80 zijn nu niet toegepast in het nieuwe plan (nokhoogte, goothoogte ruimte tussen de vrijstaande woningen, de nokrichting).
- Woningen en sociaal programma: direct omwonende is het in het algemeen niet eens met de bouw van woningen achter zijn perceel. Zijn woongenot en leefklimaat gaan door de ontwikkeling sterk achteruit. Daarnaast is meneer van mening dat een sociaal programma van woningtypen niet wenselijk is in dit gebied.
- Strook achter huidige woningen: meneer geeft aan dat hij een schrijven heeft ontvangen van de gemeente over de strook achter de woningen die door veel burens in gebruik is. Meneer wenst te weten hoe omgegaan wordt met deze strook in relatie tot het nieuwe plan voor Weide Pracht 2.
- Overlast door openbare ruimte achter woningen: meneer geeft aan dat hij overlast verwacht van de openbare ruimte achter zijn woning, door parkeerplaatsen, verlichting, verkeer van auto's en voetgangers en door een mogelijke speelvoorziening.

Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 2

17 december 2020

Besproken punten:

- Hersituering woning kruising Pastoor van Vesemstraat en Burgemeester Kievitslaan: direct omwonende wenst dat de kavel achter zijn woning anders wordt ingedeeld, waardoor een ruimere afstand tot de nieuwe bebouwing ontstaat.

Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 3

22 december 2020

Besproken punten:

- Groenstrook: achter de Steenovenakker is een groenstrook in getekend. Die wens leeft ook bij deze direct omwonende.
- Tekening: wens om ingetekende rijwoningen niet te verplaatsen, maar op de huidige plaats te laten.
- Privacy: om inblik in zijn achtertuin zoveel mogelijk te beperken, wenst meneer een groene wal, of een rij hoge (lei)bomen.

Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 4

23 december 2020

Besproken punten:

- Communicatie en participatie: goed meegenomen worden, is de wens. Meneer voelde zich wat op achterstand staan toen hij iets mocht vinden. Een plan was al gemaakt. De verantwoordelijkheid voor participatie ligt nu bij de initiatiefnemer, niet bij de gemeente.
- Aantal en type woningen: meneer vindt het aantal van 40 woningen te veel voor deze locatie. Daarnaast ziet meneer liever ruimere kavels voor dit deel van de gemeente, het kleinschalige dorp Klein Zundert. Een doorzetting van de ontwikkeling van Weide Pracht 1, met ruime kavels en veel rust, is wenselijk. Meneer wenst contact met de gemeente over de woonvisie.
- Brandgang: sommige direct omwonenden hebben een poortje, naar braakliggende grond. Er bestaat een wens om een pad of brandgang te creëren achter de huidige bebouwing.
- Toegangsweg nieuwe wijk: meneer heeft een zorg over de aanrijroutes wat betreft hulpdiensten. De weg is echter voldoende breed ingetekend, en dan volstaat één toegangsweg voor dit aantal woningen.
- Sloot Weide Pracht 1: meneer stelt dat de sloot voor Weide Pracht 1 een doorn in het oog is. Ontwikkelaar legt uit dat hij dit onderwerp kent, maar geen verantwoordelijke partij is wat de sloot betreft.

Digitale doorpraatsessie met direct omwonende 5

4 januari 2020

Besproken punten:

- Communicatie en participatie: meneer zou graag gezamenlijk en in goed overleg met de omgeving tot het definitieve bestemmingsplan komen voor Weide Pracht 2.
- Type woningen en verkaveling: meneer vindt de komst van (sociale huur) rijwoningen in het plan niet wenselijk bij de omgeving van Weide Pracht. Hij maakt zich zorgen over het verstoren van de huidige rust en privacy van het gebied. Hij ziet liever ruimere kavels en minstens twee-onder-één kap woningen voor dit deel van de gemeente. Ook zou hij graag gevisualiseerd zien waar hij straks op uit kijkt vanuit zijn achtertuin.
- Strook achter woningen: meneer heeft de wens voor een achteringang tussen zijn huis en de nieuwe woningen om de huidige bereikbaarheid van de achtertuinen te behouden.

- Toegangspad Assortimentstuin: als de strook achter de huidige woningen niet door zou kunnen gaan, dan ziet meneer graag een pad naar de Assortimentstuin zoals dit vroeger functioneel aanwezig was.

Conclusies

Als we naar alle opgehaalde inbreng kijken, kunnen we vijf hoofdthema's als rode draden formuleren. Hieronder een overzicht.

1. Uitzicht en afstand

Er bestaat een brede wens om voldoende afstand te bewaren. En tussen de huidige woningen en de nieuwe woonwijk een bij voorkeur groene bufferzone te creëren, waar de mogelijkheid voor een pad of anderszins een toegang tot de huidige achtertuinten behouden blijft. In specifieke gevallen leeft er een concrete wens om een ingetekende woning te hersituëren.

2. Privacy

Een aantal achtertuinten van direct omwonenden grenzen aan de achtertuinten van de woningen in de nieuwe woonwijk, daarnaast grens een aantal achtertuinten aan openbare ruimte in de nieuwe woonwijk. Een groene wal of hoge bomen zijn gewenst om privacy van direct omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen.

3. Woningtypen

Er blijkt een brede wens voor ruimere woningen en bouwkavels. Daarnaast wordt ook de behoefte aan levensloopbestendige woningen uitgesproken. Er zijn zorgen over het ingetekende sociale programma, voornamelijk als het gaat om kleinere huurwoningen.

4. Veiligheid

Een veilige toegang tot de wijk is gewenst. Concreet leven daarnaast de wensen om de sloot voor Weide Pracht 1 veiliger te maken en om het huidige wandelpad langs de doorgaande weg te verlengen tot in ieder geval de corsobouwplaats (het Corso Huske).

5. Entree van Klein Zundert door de komst van Weide Pracht 2

Er bestaat een grote wens bij omwonenden om de entree van Weide Pracht netjes en groen af te ronden zodat door de nieuwe entree een 'visitekaartje' voor Klein Zundert ontstaat.

Aanpassingen naar aanleiding van participatie

Op basis van de inbreng uit het participatieproces is een aangepaste verkaveling gemaakt. Dit plan heeft nog geen formele status, het is een tweede indicatie van de mogelijkheden binnen het plangebied voor Weide Pracht 2.

De concrete wijzigingen

Zie de bijlage voor het aangepaste plan. Hierin zijn de volgende punten verwerkt:

- Woning nr. 1 is gedraaid om tegemoet te komen aan de wens voor hersituering.
- Woning nr. 9 t/m 13 en 24 t/m 29 worden uitgevoerd als lage woningen (één laag met een kap) om tegemoet te komen aan de wens om inkijk in tuinen te beperken en meer zicht te houden. Tevens geeft dit meer diversiteit in het plan qua bouwhoogten en type woningen.
- Er zijn minder (35) woningen opgenomen in het plan waardoor meer 'lucht' ontstaat en daardoor een meer dorpsse uitstraling.
- Een speelvoorziening is voorzien, doch verder van de omwonenden af om zo overlast te voorkomen.
- Een brede brandgang is voorzien zodat een aantal direct omwonenden toegang krijgen tot hun achtertuin voor bijvoorbeeld onderhoud. Daarbij vergroot de brandgang de afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen.
- Parkeervakken worden uitgevoerd in grasbeton voor betere infiltratiemogelijkheden van water, en een groene uitstraling van het plan.
- Levensloopbestendige woningen worden specifiek voorzien.

Vervolg

Nu de omgevingsdialoog is afgerond blijven we de omgeving actief informeren over de voortgang van het project.

Terugkoppeling naar de omgeving

Om het communicatie- en participatietraject goed af te ronden, koppelen we alle direct omwonenden via een algemene bewonersbrief terug, en andere belanghebbenden via een persoonlijke e-mail. We lichten toe welke punten van inbreng meegenomen worden, en hebben geleid tot aanpassingen en verbeteringen van het plan dat wordt ingediend bij de gemeente Zundert. Daarnaast passen we de website aan met deze laatste ontwikkelingen, zodat ook online de ontwikkelingen goed bij te houden zijn voor geïnteresseerde belanghebbenden die de brief of e-mail niet ontvangen. Tot slot schrijven we een kort persbericht voor de lokale media als de bestemmingsplanprocedure na een positief besluit wordt opgestart.

Bijlagen

1. Bewonersbrief 1
2. Bewonersbrief 2
3. Aangepast plan voor Weide Pracht 2

Bijlage 1: bewonersbrief 1

Ontwikkeling Weide Pracht 2: geef uw mening

Beste buurtbewoner,

Als Somnium Real Estate hebben wij het initiatief genomen om aan de westkant van Klein Zundert een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Deze nieuwe wijk sluit aan op de eerdere ontwikkeling van Weide Pracht 1, waar 20 nieuwe woningen zijn gerealiseerd. In het nieuwe project willen we ongeveer 40 nieuwe woningen bouwen voor starters, doorstromers, terugkeerders en senioren. Als direct omwonende van het projectgebied vinden we het belangrijk om samen met u vorm te geven aan deze nieuwe woonwijk. Daarom vragen we u om uw mening te geven over het initiatief voor Weide Pracht 2.

Het idee over Weide Pracht 2

Zoals bij de ontwikkeling van Weide Pracht 1 wordt ook deze tweede fase ruim en landelijk opgezet, passend bij het dorpse karakter van Klein Zundert. In de wijk willen we een mix aan woningen ontwikkelen. Hierbij kunt u denken aan bouwkvavels, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Bij de ontwikkeling houden we rekening met privacy, zichtlijnen en veel ruimte voor groen in de wijk én aan de rand van het dorp. Zo wordt niet alleen de nieuwe wijk, maar ook de entree van Klein Zundert aantrekkelijker.



Geef uw mening via www.somniumrealestate.nl

We hebben een indicatieve schets gemaakt van de verkaveling. Dit geeft een beeld van de mogelijkheden en kansen van Weide Pracht 2. We vragen u daarom de schets en het initiatief op onze website goed te bekijken en ons daarover uw mening te geven. In verband met de coronamaatregelen kunnen wij helaas geen fysieke bijeenkomst organiseren.

- U vindt de indicatieve schets van de verkaveling, meer informatie over het initiatief en een online contactformulier op www.somniumrealestate.nl (klik op de homepage op de banner Weide Pracht 2). U kunt van **30 oktober tot en met 15 november 2020** uw mening doorgeven. Doet u dit liever niet online, dan kunt u ons een brief sturen via onderstaand postbusadres.

- Wij zullen uw opmerkingen bekijken en waar mogelijk het plan aanpassen. U ontvangt een tweede brief waarin we u de resultaten van dit participatietraject terugkoppelen.

Over de ontwikkeling

Momenteel zit Weide Pracht 2 in de initiatieffase. Het college van B&W van de gemeente Zundert heeft een positief principebesluit genomen over het voorgenomen plan. Dit betekent dat de gemeente medewerking verleent. De planning is dat we begin 2021 het bestemmingsplan in procedure brengen bij de gemeente. We verwachten dat er in het derde kwartaal van 2021 een definitief bestemmingsplan ligt. Begin 2022 verwachten we te starten met de realisatie.

Als u vragen heeft, kunt u via de website contact met ons opnemen. We zien uw reactie op het initiatief graag tegemoet. Alvast hartelijk dank!

Met vriendelijke groeten,

Somnium Real Estate
Wijnand van der Velden (contactpersoon)
Postbus 69, 4890 AB Rijsbergen



Bijlage 2: bewonersbrief 2

Beste buurtbewoner,

De afgelopen weken hebben wij als initiatiefnemers van de nieuwe woonwijk Weide Pracht 2 een groot aantal reacties ontvangen op de indicatieve schets van de verkaveling. Om te beginnen: hartelijk dank voor uw inbreng! In deze brief informeren wij u over alle reacties die wij hebben ontvangen.

Inbreng over het plan Weide Pracht 2

Uit alle reacties hebben wij een vijftal hoofdthema's gehaald, die u hieronder ziet. Wij gaan nu aan de slag om te kijken hoe wij uw inbreng kunnen verwerken in het plan. Daarover ontvangt u in december een brief van ons.

1. Uitzicht, afstand en privacy

Er bestaat een brede wens om voldoende afstand te bewaren tussen de huidige woningen en de nieuwe woonwijk en een bufferzone te creëren. In specifieke gevallen leeft er een concrete wens om een ingetekende woning te hersituëren.

2. Woningtypen

Er is behoefte aan woningen voor senioren. Er bestaat een wens voor meer 2-onder-1 kap woningen, en minder rijwoningen.

3. Veiligheid

Een veilige toegang tot de wijk is gewenst. Concreet leven daarnaast de wensen om de sloot voor Weide Pracht 1 veiliger te maken en om het huidige wandelpad langs de doorgaande weg te verlengen tot in ieder geval de corsobouwplaats (het Corso Huske).

4. Entree van Klein Zundert door de komst van Weide Pracht 2

Er bestaat een grote wens bij omwonenden om de entree van Weide Pracht netjes en groen af te ronden.

5. Speelvoorziening

Er is een wens om een speelvoorziening te voorzien in Weide Pracht 2.

Vragen voorzien van een antwoord

Uit de reacties bleek dat u als direct omwonenden ook vragen heeft over de ontwikkeling. In de bijlage vindt u een document met antwoorden op alle gestelde vragen.

Uitnodiging digitale doorpraatsessie

Heeft u nog vragen of een nieuw onderwerp dat belangrijk is voor de ontwikkeling van Weide Pracht 2? Dan kunt u zich aanmelden voor een digitale doorpraatsessie. Stuur u hiervoor een e-mail naar info@somniumrealestate.nl, dan komen wij bij u terug met een datumvoorstel.

Meer informatie over het initiatief, het proces en de indicatieve verkaveling vindt u op de website www.somniumrealestate.nl.

Met vriendelijke groeten,
Somnium Real Estate
Wijnand van der Velden (contactpersoon)
Postbus 69, 4890 AB Rijsbergen



De gestelde vragen voorzien van een antwoord

De overgang tussen de bestaande woningen en de nieuwe wijk

1. *Wat zijn de huidige ideeën over de overgang tussen de nieuwe en huidige bebouwing? Een groenstrook of een stenen verharding?*

Het huidige idee is om een groene zone te creëren tussen de nieuwe en huidige bebouwing. Een stenen verharding is vooralsnog niet voorzien. De uiteindelijke keuze wordt gemaakt in een volgende fase waarbij deze zone verder wordt uitgewerkt.

2. *De groenstrook die op de verkaveling achter de woningen Steenovenakker 19 tot en met 25 staat ingetekend is momenteel in gebruik. Eerder zijn bewoners door de gemeente Zundert verzocht de strook achter de woningen aan te kopen of het gebruik te beëindigen. Hoe zit dit in het kader van deze plannen?*

Het plangebied moet nog worden ingemeten om te bepalen hoe de exacte eigendomsgrenzen lopen.

3. *Is het mogelijk om een achteruitgang voor de bestaande woningen aan de Burgemeester Kievitslaan en Steenovenakker te creëren door middel van een pad of brandgang (eventueel ook geschikt voor auto's)?*

Het creëren van een achteruitgang is niet voorzien in de huidige plannen. Maar wij nemen het in overweging bij het aanpassen van de verkaveling.

Toegang tot de nieuwe wijk

4. *Op de verkaveling is te zien dat er één in- en uitgang van en naar de wijk is, vanuit de Pastoor van Vessemstraat. Is hier bewust voor gekozen? Daarmee samenhangend, sluit dit aan bij de infrastructurele voorzieningen die voor zo'n wijk gerealiseerd moeten worden? Eerdere plannen in Zundert zijn niet goedgekeurd als in een tweede uitwegvoorziening niet of onvoldoende werd voorzien.*

Naast de brede toegangslaan vanaf de Pastoor van Vessemstraat is in het midden van het plangebied een route voorzien voor langzaam verkeer (lopen en fietsen).

5. *Ter hoogte van de Burgemeester Kievitslaan 43 staat een (loop- en fiets)pad getekend op de verkaveling. Wordt dit pad ook gebruikt voor bouwverkeer in de bouwfase van de wijk? Daarmee samenhangend, is het mogelijk om naast dit pad (richting de huidige woningen) een groenstrook in te passen?*

Het pad dat nu is ingetekend is niet voorzien voor bouwverkeer. De wens om een extra groenstrook in te passen naast het pad nemen wij in overweging mee in de aanpassing van de verkaveling.

In de nieuwe wijk

6. *Waarom komen er nu 40 woningen (aanvankelijk was het plan 13 woningen)?*

Een eerder besluit van de gemeente (in 2017) zag toe op slechts een gedeelte van het huidige plangebied, dit betrof destijds een eerste fase. Door Weide Pracht 2 nu, mede gelet op de actuele druk op de woningmarkt, in één keer tot ontwikkeling te brengen in een groter plangebied ontstaat ruimte voor circa 40 woningen.

7. *Waarom is gekozen voor een brede programmering, een mix aan verschillende woningtypen?*

Er bestaat een grote woningbehoefte in de gemeente Zundert. In heel Nederland zelfs. Onderzoek (door de gemeente Zundert) laat zien dat de noden het hoogst zijn bij starters en senioren. Maar dat ook de doorstroom stukt. Om aan al deze behoeften tegemoet te komen, ontwikkelen we woningen voor diverse doelgroepen.

8. Is er al een idee over waar seniorenwoningen gesitueerd gaan worden?

Deze zijn vooralsnog voorzien aan de zuidzijde van het plangebied.

9. Is er al een idee over waar huurwoningen gesitueerd gaan worden?

Nee, dat is nog niet bepaald.

10. Waarom zijn er rijwoningen in blokken van 6 en 7 woningen voorzien in dit buitengebied?

De vraag naar betaalbare woningen maakt dat ook rijwoningen zijn opgenomen in het programma.

11. Is er nog ruimte om te schuiven met de verschillende typen woningen? Kunnen de rijwoningen eventueel elders gesitueerd worden?

Er is ruimte om te schuiven met typen woningen. Het is echter waarschijnlijk dat de rijwoningen aan de woonhoven worden gesitueerd.

12. Kan er een toelichting gegeven worden over de keuzes die gemaakt zijn in deze indicatieve verkaveling als het gaat over privacy en zichtlijnen?

In de schetsen hebben we rekening gehouden met privacy en zichtlijnen. Zo hebben we voorzien dat de achtertuinen van de woningen aan de Burgemeester Kievitslaan grenzen aan de diepe achtertuinen van de nieuwe woningen die daarachter zijn gesitueerd. Daarnaast schetsen we de nieuwe rijwoningen die achter de Steenovenakker komen haaks op de huidige bebouwing. Dit zorgt voor zoveel mogelijk privacy van de huidige achtertuinen, doordat inkijk hiermee beperkt wordt.

13. Kan er een toelichting gegeven worden over de keuzes die gemaakt zijn in deze indicatieve verkaveling als het gaat over de onderwerpen ruim, landelijk en veel groen?

Het gebied is ongeveer 1,75 hectare groot. Met 40 nieuwe woningen betekent dit ongeveer 23 woningen per hectare. En dat is een dichtheid die als ruim en landelijk gezien wordt. Door groenstroken met bomen aan de zijkanten van de nieuwe wijk en ook in de wijk te voorzien, creëren we een groen straatbeeld.

14. Op de verkaveling is een brede groenstrook te zien in de nieuwe wijk ter hoogte van de Steenovenakker 27 en 29. Hoe groot wordt die groenstrook?

De exacte maatvoering is nu nog niet bepaald. Er wordt een brede groenstrook voorzien waar tevens voldoende ruimte is voor waterberging.

15. Kan er een speelvoorzieningen komen in de nieuwe wijk?

Dat is zeker mogelijk. We nemen de wens om een speelvoorziening op te nemen mee in de aanpassingen van de verkaveling.

Parkeren

16. Hoeveel parkeerplaatsen komen er in de wijk, en waar worden deze gesitueerd?

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien voor het aantal woningen. In het nog op te stellen bestemmingsplan wordt dit aantal getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen

worden gelijkmatig verdeeld over de wijk waarbij zowel parkeren op eigen terrein als parkeren in de openbare ruimte wordt voorzien.

17. Specifiek: hoeveel parkeerplaatsen komen er rond de groenstrook die ingetekend is achter de Steenovenakker 27 en 29?

In de indicatieve verkaveling zijn rond de betreffende groenstrook 14 parkeerplaatsen ingetekend. Dit betreft echter slechts een indicatieve verkaveling waarbij de inrichting van het openbare gebied nog zal wijzigen in de verdere uitwerking. Uitgangspunt is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien in het plan.

Entree Klein Zundert

18. Wat zijn de ideeën om de entree van het dorp Klein Zundert door de komst van Weide Pracht 2 aantrekkelijker te maken?

Door de situering van de nieuwe woningen, met de voorgevel richting het buitengebied, en de aanleg van de nieuwe toegangsweg wordt een representatieve entree gerealiseerd.

19. Is het mogelijk om het wandelpad dat loopt voor Weide Pracht 1 door te trekken tot het Corso Huske?

Dit pad maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van Weide Pracht 2. We geven de wens door richting de gemeente.

Participatie

20. Waarom is gekozen voor dit participatietraject? Met een mogelijkheid om digitaal te reageren op de indicatieve schets van de verkaveling.

Wij beseffen ons dat een ontwikkeling als deze alleen succesvol kan verlopen in verbinding met belanghebbenden. Bij het opstellen van deze indicatieve verkaveling hebben wij dan ook geprobeerd de impact van de ontwikkeling op u als direct omwonenden zo laag mogelijk te houden. Door privacy en zichtlijnen zoveel mogelijk te respecteren. Wij vinden het belangrijk om uw mening en uw inbreng over onze keuzes voor deze ontwikkeling mee te nemen bij het verder brengen van het plan. Daarom hebben wij er dan ook voor gekozen om in deze fase in contact te treden, voordat de formele wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan start. Uw inbreng wordt gehoord en gewogen. In overleg met de gemeente, passen we waar mogelijk uw inbreng daadwerkelijk in, in een nieuw plan voor de verkaveling.

Met dit document beantwoorden we alvast een aantal vragen. Mocht u nog een vraag hebben die naar uw gevoel onvoldoende beantwoord wordt in dit document, of een nieuw onderwerp willen inbrengen dat van belang is voor de ontwikkeling van Weide Pracht 2, dan kunt u zich aanmelden voor een digitale doorpraatsessie. Stuur u hiervoor een e-mail naar info@somniumrealestate.nl.

In december laten wij u dan vervolgens per brief weten welke punten verwerkt zijn in het plan dat we indienen bij de gemeente Zundert.

Bijlage 3: aangepast plan voor Weide Pracht 2

