

DIALOGOG Omgeving



20 woningen Rondutje te Bostel

Samenvatting Omgevingsdialoog Rondutje

Opgesteld: d.d. 24-11-2021

Aanvulling: augustus 2023

Inleiding

Initiatiefnemers Woningstichting JOOST en Janssen de Jong Projectontwikkeling BV hebben het initiatief genomen en afspraken met de gemeente Boxtel gemaakt voor de ontwikkeling en realisatie van 20 woningen aan het Rondutje op het terrein van een voormalige lagere school.

In dat kader is er veel en intensief overleg gevoerd met de directe omgeving, op basis waarvan de plannen in overleg met de burens zijn geoptimaliseerd. De locatie is relatief solitair gelegen met directe invloed op een beperkt aantal 'burens', met deze burens is intensief persoonlijk contact geweest dat hieronder is omschreven.

Daarnaast is er op 22 november 2021 een inloopavond georganiseerd waarbij naast voornoemde directe burens ook de grotere omgeving is uitgenodigd.

In deze samenvatting van de dialoog met de omgeving wordt teruggekeken naar de verschillende keren waarop en waarmee met de omgeving is afgestemd. Er wordt kort teruggeblikt en uitgebreider ingegaan op de inloopavond van 22 november 2021. Daarnaast wordt er verder ingegaan op diverse gezamenlijke en individuele gesprekken met de 'burens' die vanaf begin 2023 tot heden hebben plaatsgevonden.



Overleg met de directe buren

Met de buren direct grenzen aan het plangebied is veel overleg gevoerd, op basis van de verdere uitwerking van het plan zijn aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren op het oorspronkelijke plan en is het plan (nog) beter ingepast in zijn omgeving.



Oorspronkelijk plan



Verbeterd plan



Verfijning 2023

Deze aanpassingen zijn in dialoog tot stand gekomen vanuit de kaders van de initiatiefnemers, de gemeente en in afstemming met de buren.

Overleg heeft meerdere malen plaats gevonden vanaf eind 2019 t/m augustus 2023. Hierbij is op basis van diverse varianten tot het verbeterd plan gekomen. Verschillende varianten zijn op papier en interactief op scherm met ook 3D visualisaties gepresenteerd en besproken. Hiermee is het plan op de meest duidelijke wijze met de buren gedeeld en zijn de verschillende afwegingen duidelijk inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er met de beheerder/bestuur van de begraafplaats afspraken gemaakt over de (plaats van) de erfafscheidingen en bijvoorbeeld over het nemen maatregelen tijdens de bouw, onder andere op het moment dat een begrafenis plaatsvindt.

Met de huurder van de woning op de begraafplaats is o.a. afgesproken dat deze door initiatiefnemer of door de beheerder/bestuur van de begraafplaats extra geïnformeerd en meegenomen wordt in de inrichting van het groen grenzend aan de entree van de begraafplaats (tegenover de gehuurde woning), binnen het plangebied.

Inloopavond 22 november 2021

Op 22 november 2021 is in gemeenschapshuis de Walnoot een inloopavond door de initiatiefnemers georganiseerd waarbij ook de gemeente aanwezig was. Direct omwonenden waren daarvoor uitgenodigd via een huis-aan-huis bezorgde brief. Verder is de inloopavond bekend gemaakt via de website, digitale mailing en aan betrokkenen zoals het bestuur van de protestantse gemeente Boxel en Platform Selissen.

In totaal waren er 18 aanmeldingen, 19 personen hebben zich ter plaatse ingeschreven als aanwezigen. Tekeningen en achtergronden werden door Initiatiefnemers en de gemeente toegelicht. Opmerkingen werden en worden in de verdere uitwerking van de plannen meegenomen.



Aan: Omwonenden Rondoutje

Son en Breugel, 9 november 2021

Betreft: Inloopavond nieuwbouwplan Rondoutje

Zoals u misschien al weet zijn Woonstichting JOOST en Janssen de Jong Projectontwikkeling in samenwerking met de gemeente Boxel, bezig met de ontwikkeling en planvorming van een nieuwbouwproject aan Rondoutje ter plaatse van de voormalige lagere school Molenwijk.

Nu zijn wij op het punt gekomen dat wij onze visie op deze locatie aan u kunnen voorleggen. Hiervoor willen wij u graag uitnodigen voor een inloopavond, waar wij samen met u over onze plannen willen praten.

U heeft dan de mogelijkheid ons vragen te stellen en u kunt uw aanmoedigen en verbeterpunten met ons delen.

De inloopavond is gepland op **maandag 22 november tussen 19:00 en 20:30** in gemeenschapshuis De Walnoot, Reginahof 1. Afhankelijk van de dan geldende COVID-19 maatregelen dient u er rekening mee te houden dat toegang alleen mogelijk is met een QR-code en mogelijk een mondkapje.

Wij verzoeken u vóór vrijdag 19 november aan te melden via projectontwikkeling@jajo.com aan te melden. Indien de COVID maatregelen wijzigingen en wij de inloopavond moeten wijzigen of afzeggen zullen wij u daarover via de website en/of een nieuwsbrief via e-mail informeren.

Wilt u op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen van het project schrijf u dan in voor de nieuwsbrief via de website www.rondoutje.nl.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u ons uiteraard ook bellen.

Met vriendelijke groet,

JANSSEN DE JONG
PROJECTONTWIKKELING

Woonstichting JOOST

Uitgenodigde omgeving via huis-aan-huis verspreide brief

In de dialoog werd door aanwezigen complimenten gegeven, gevraagd naar, vragen gesteld over:

- 20 woningen is goed voor dat huukske / 't valt me nie tegen.
- Fijn dat de groene 'driehoek' aan de zuidzijde blijft zoals die is.
- Veel vrachtverkeer aan de zuidzijde van de 'driehoek' aan de zuidzijde van het plangebied (buiten het plangebied).
- Aandacht voor zonnepanelen en de bomen rondom het plan (bezonning).
- Fijn dat de bomen rondom het plan gehandhaafd blijven.
- Jammer maar ook begrip voor het feit dat de bomen binnen het plangebied voor de ontwikkeling moeten verdwijnen.
- Let op voor inkijk vanuit de nieuwbouw, verzoek gedaan voor hoogopgaande beplanting / verzoek om meedenken over de beplanting in de groenstrook tussen pad begraafplaats en nieuwbouw
- Van de architect die bevestigd werd over het plan: ik heb overwegend positieve reacties ontvangen, Ontspannen sfeer, Mooi plan etc.
- Voorkeur combinatie hout/ steen of geheel hout (let op onderhoud). Positieve reacties op de mogelijke houtbouw.
- Witte woning (nr 6) teveel contrast, te veel in het oog springend.
- Zachte kleuren zijn goed.
- Woning 8+11 niet mooi.
- 7 en 9 voorkeur / erg mooi.
- 3/2 te wild, maar wel voorkeur voor gebruik hout.
- Wellicht knipoog naar de "Oostenrijkse woningen" die in deze omgeving te vinden zijn en destijds als bouw pakket zijn gerealiseerd.
- Komt er differentiatie in de blokken qua architectuur?
- De weg (Rondutje) voor plangebied lang (ten noorden van groene 'driehoek') gebruikt tijdens begravenissen en wordt dan ten behoeve van begraving afgezet. Aandacht voor de nieuwe parkeerplaatsen langs deze weg. Overigens vinden nog maar zo'n 2 à 3 keer per jaar begravenissen plaats.
- Een buurtbewoner spreekt zijn verbazing uit dat binnen de hindercirkel van het tankstation nieuwe woningen toelaatbaar zijn. Om deze reden was het eerder niet mogelijk om een appartementengebouw in de omgeving te handhaven.
- Blij dat er geen appartementengebouw wordt gebouwd.
- Goed dat er betaalbare woningen worden gebouwd, knap dat er nog zoveel woningen kunnen worden gebouwd op dit kleine perceel.
- Vraag of er ook een zebpad van Rondutje naar overzijde kan komen i.v.m. druk auto verkeer.
- In zijn algemeenheid meerdere klachten over verkeersdrukte, snelheid en verkeersonveiligheid op de wegen Stenen Kamer –Rondutje- Van Hornstraat (buiten het plangebied)

Gebruikt paneel inloopavond 23-11-2021



Gesprekken in 2023:

In 2023 (van februari tot augustus) hebben er wederom gesprekken met de directe 'buren' plaats gevonden. Deze gesprekken zijn zeer positief verlopen. De belangrijkste opmerking is eigenlijk dat er wat meer tempo gewenst wordt. De eerder gemaakte afspraken zijn door initiatiefnemer opnieuw bevestigd en enkele details in het plan zijn verder uitgewerkt.

De wensen van de 'buren' aan de noordzijde van het plan zijn of worden allemaal ingevuld. Dit betreft o.a.:

- Geen topgevels van woningen direct op de (nieuwe) perceelsgrens;
- Geen ramen in de topgevels;
- Het toepassen van verschillende materialen in die topgevel (niet enkel 1 kleur metselwerk);
- Voor 2 van de 3 burens het mogelijk maken van een ontsluiting naar de achtertuin.

Met de beheerder en bestuurder(s) van de begraafplaats zijn nadere afspraken gemaakt over de bescherming van (wortels) in de laan met waardevolle bomen (toegang begraafplaats). Daarnaast is er gesproken over het handhaven en realiseren van enkele nieuwe erfafscheidingen en het ruilen van enkele stroken grond.

Tot slot

De overleggen zijn individueel en tijdens een inloopavond gevoerd. Op basis van de overleggen met de directe omgeving is het plan voor 12 huurwoningen en 8 koopwoningen gewijzigd tot stand gekomen.

Met alle burens is verder afgesproken dat in de verdere uitwerking zij blijvend worden geïnformeerd en voor zover van toepassing worden meegenomen in de nader te maken keuzen.

Daarnaast is tijdens een inloopavond een grotere omgeving geïnformeerd waarvan de meeste opmerkingen in deze samenvatting van de Dialoog zijn opgenomen en welke in de verdere uitwerking waar mogelijk en passend worden meegenomen.

Daarnaast zullen initiatiefnemers de directe omgeving en andere geïnteresseerde blijven informeren. Dit gebeurt in hoofdzaak middels de website www.ronduutje.nl en digitale nieuwsbrieven.

