

Bijlage 8 Verslag omgevingsdialog



Verslag Omgevingsdialoog Vlaskapel Zeeland

Gedurende de planontwikkeling van het bestemmingsplan voor de Vlaskapel in Zeeland heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Hieronder treft u het verslag van deze bijeenkomst.

1. Aanwezigen

- 28 buurtbewoners uit de omgeving Vlaskapel in Zeeland
- Initiatiefnemer: Paul Raymakers (PR) namens Qubus Vastgoed
- Architect: Koen Donkers (KD) en notulist Ursula Roovers, Studio 412 BV

2. Omgevingsdialoog

Er is een samenkomst georganiseerd voor omwonenden bij Herberg d'n Brouwer in Zeeland. Om de buurtbewoners te informeren is er een brief verspreid waarin zij zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog op 9 november 2021 om 19:30 uur.

- PR opent de avond en heet iedereen welkom. PR stelt zichzelf kort voor en vertelt dat hij eigenaar is van de locatie. Hij geeft aan dat hij overeenstemming met de gemeente heeft bereikt voor zijn plan en dit graag aan de omwonenden wil presenteren
- KD stelt zichzelf voor en geeft zijn rol aan als ontwerper voor dit project en vertelt over zijn relatie met Paul. Hij geeft aan dat ze samen naar de ontwikkeling ter plaatse van de paardenweide hebben gekeken.
- KD presenteert het plan met in het totaal 7 nieuwbouw woningen. Hij schetst de bestaande situatie en toont de 7 woningen met parkeergelegenheid liggend in het groen. De verdeling van de woningen is een blok van 4 en een blok van 3 woningen met daartussen een doorgang naar een strook/brandgang achter de bergingen van de woningen met een toegang tot eigen terrein. De woningen variëren in grootte en zijn bedoeld voor starters met een verschillende beurs. Er is een landelijke schaal aangehouden en met gebruik van verschillende materialen die passen in het karakter van het dorp Zeeland. Er wordt duurzaam gebouwd met een gasloos systeem.

3. Vragen / opmerkingen / bezwaren

Vanwege de regels van de AVG wordt hieronder niet aangegeven van welke belanghebbende de vraag / opmerking / bezwaar afkomstig is.

- Bewoner vraagt of het koopwoningen betreft.

PR: het zijn koopwoningen voor de starter met een grondgebonden woonnorm.

- Meerdere bewoners uiten hun zorgen met betrekking tot de lengte van de doodlopende straat met de daarbij behorende parkeerproblematiek. Zij maken zich zorgen in geval van calamiteiten of brandweer en ambulance tot het einde van de Vlaskapel kunnen rijden als gevolg van parkeren aan beide zijden van de Vlaskapel.

KD: Brandweer hoeft niet tot de voordeur te kunnen rijden. Overleg met brandweer geeft aan dat ze ver genoeg kunnen komen. Gemeente heeft aangegeven dat het aantal toegevoegde parkeerplaatsen te weten 2 per woning, ruim voldoende is voor deze locatie.

- Bewoners stellen voor een andere uitgang/ontsluiting te maken.

KD: Met de gemeente zijn een aantal mogelijkheden besproken en de gemeente vindt dit een acceptabele oplossing PR vult aan dat er aan het einde van de Vlaskapel ruimte is om te keren.

- Bewoner geeft aan dat parkeren aan twee zijden van de Vlaskapel in het beginstuk van de Vlaskapel problemen geeft. Stelt voor aan een zijde een parkeerverbod in te voeren.

PR geeft aan dat dit met de gemeente moet worden kortgesloten want dit staat los van het plan maar dat het in het verslag zal worden opgenomen. KD geeft aan dat er nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd voor de nieuwbouw. Er is een mogelijkheid om de nieuwe plaatsen eventueel te delen met nieuwe bewoners. Er worden tenminste 7 plaatsen toegekend. PR geeft aan dat toegang van een ambulance gewaarborgd wordt. Bewoners kunnen een voorstel aan de gemeente doen voor een gedeeltelijk parkeerverbod.

- Vraag bewoner, komt er een doorgang achterlangs?

KD: Nee er komt geen doorgang, er is een doorgang/brandgang uitsluitend voor bewoners.

- Komt er een ontsluiting in de Damaststraat?

KD: Zoals eerder besproken komt deze er niet.

- Een aantal bewoners spreken hun zorg uit ten aanzien van de waterafvoer. Wat gebeurt er met de sloot aan de rand van het perceel en wordt de grond opgehoogd, er ligt een duiker wat gebeurt daar mee en er is een verschil van 60 cm tussen de percelen. Wanneer het heftig regent is de sloot niet alleen de buffer voor afvoer maar soms stroomt het riool terug in de sloot (vanuit een gemengd stelsel). Er is angst dat de sloot verdwijnt.

KD: De nieuwe woningen hebben een gescheiden stelsel. Bij hevige regenval zal de Wadi in de hoek naast de parkeerplaatsen regenwater opvangen. PR de opvang van het regenwater blijft gelijk in omvang.

- Bewoner vraagt om een eigen ontsluiting.

KD: Geeft aan dat dit met PR moet worden besproken en stelt een afspraak voor. PR stemt dit af.

- Bewoners vragen zich af wat er met de grote bomen zal gebeuren. Er staat een grote Eik en deze moet blijven staan.

KD neemt foto's erbij en geeft aan dat bomen die in de weg staan op het terrein gekapt worden. De betreffende Eik staat buiten het terrein.

- Bewoner vraagt of er een collectief systeem warmtepomp komt.

KD legt uit dat het een particulier systeem wordt en dat de oplossing voor het onderbrengen van de kasten nu gepland staat in een "schoorsteen" op het dak. Hierbij zijn de regels van het bouwbesluit leidend. PR geeft aan dat een airco meer geluid zal brengen.

- Bewoner vraagt of er ramen in de zijgevel zitten.

KD geeft aan dat dit niet het geval is.

- Bewoners spreken zorgen uit met betrekking tot het bouwverkeer. Is er dan een tijdelijke andere ontsluiting.

KD geeft aan dat voor de uitvoeringsfase een bouwveiligheidsplan komt en dit zal ook worden teruggekoppeld. De bouw zal op een acceptabele manier gebeuren. PR geeft aan dat er veel op de locatie zelf kan plaatsvinden waardoor de overlast beperkt wordt.

- Bewoner vraagt hoe langde bouw zal duren.

PR geeft aan dat de bewoners met een jaar rekening moeten houden.

- Bewoner geeft aan dat er veel vervoer door de Vlaskapel zal komen maar dat het niet anders kan.
- Bewoner vraagt of er rekening kan worden gehouden met de schooltijden van de kinderen.
- Bewoner is kritisch met betrekking tot de grondwerken en de invloed op het verkeer in de omgeving.

PR geeft aan dat hij geen problemen verwacht maar erkent dat er tijdens grondverzet even tijdelijk meer drukte zal zijn. De mensen die op de locatie gaan werken kunnen daar parkeren op eigen terrein en gezien de werktijden verwachten hij geen problemen met de schoolgaande kinderen.

- Bewoners vragen of er een speeltuin komt? Er spelen veel kinderen in deze omgeving.

PR geeft aan dat daar geen plannen voor zijn. KD geeft aan dat de ruimte voor de woningen, het openbare deel, terug zal gaan naar de gemeente. De bewoners kunnen de gemeente benaderen of er mogelijk een speeltuin kan worden toegekend. De gemeente zal ook de aanleg van dit openbare deel onderhouden.

- Bewoner vraagt wanneer het gestart gaat worden.

PR geeft aan dat hij voor de wetswijziging van 1 juli 2022 graag alles rond heeft. Dan kunnen ze mogelijk in het najaar van 2022 starten met de bouw.

- Bewoner vraagt of er een clause is dat bewoners minimaal 5 jaar moeten blijven wonen.

PR geeft aan dat daar bij dit plan geen sprake van is.

- Bewoner vraagt hoe het met de verlichting gaat.

PR geeft aan dat dit volgens het straatplan zal gebeuren. KD geeft aan dat dit volgens gebruikelijke wijze zal gebeuren en dat er zeker verbetering zal zijn ten op zichten van de huidige situatie.

- Bewoner vraagt of er een schutting kan worden geplaatst.

PR geeft aan dat dit mag tot een hoogte van 2 meter.

- Bewoner vraagt waarvoor er een waterreservoir komt.

KD geeft aan dat dit is voor pieken bij neerslag.

- Bewoner vraagt naar de breedte die nodig is voor het bouwverkeer. Er ontstaat discussie over de breedte van de weg in het laatste stuk van de Vlaskapel in de huidige situatie. Deze zou geen 6 meter breed zijn. Gedurende deze discussie zoekt een bewoner dit op en geeft aan dat dit wel lijkt te kloppen.

KD geeft aan dat de breedte zou moeten volstaan.

- Bewoners zijn bang dat de bomen aan het laatste deel niet gehandhaafd kunnen blijven.

KD geeft aan dat de bomen een onderdeel kunnen zijn van het bezwaar en dat de gemeente bepaald wat er zal gebeuren met de groenvoorziening. PR geeft aan dat de groenvoorziening na acceptatie van het plan zal verbeteren.

4. Rondvraag

- Bewoner geeft aan dat ze het er mooi uit vindt zien. Ze krijgt bijval van de omwonenden.
- Bewoner wil graag tijdig geïnformeerd worden wat de uiteindelijk breedte van de huidige brandgang achter haar woning zal zijn in verband met het kunnen uitrijden met de zijspan. De brandgang is op dit moment niet overal even breed.

PR moet dit even afstemmen bij aanvang van de bouw. KD geeft aan dat er geen wettelijke normen bestaan voor de minimumbreedte van een overpad.

5. Afronding

KD vat de avond samen en geeft aan dat alle vragen gesteld lijken te zijn. Hij bedankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid. Hij geeft aan dat er een verslag van deze bijeenkomst wordt gemaakt en dat deze zal worden gedeeld met de bewoners die een formulier hebben achtergelaten. Hij legt de procedure uit en geeft aan dat alle stukken in orde worden gemaakt en naar de gemeente gestuurd.