

**Notitie:** Verslag omgevingsdialoog met beantwoording

Gilze, 12-11-2021

Kenmerk: 20227

In het kader van het bestemmingsplan 'CPO De Hoge Mast' is een omgevingsdialoog gehouden. Initiatiefnemers zijn voornemens een achttal woningen te realiseren binnen het plangebied (kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, Sectie E, nummer 4242 en 5937) middels een CPO project. Door een tekort aan (betaalbare) woningen komt de beoogde ontwikkeling tegemoet met een woningbouwlocatie tegen de bebouwde kom van Loon op Zand. Het plangebied, wat nu geen specifieke functie heeft, wordt als geschikte locatie gezien om een achttal woningen te bouwen.

In het kader van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers de omwonenden op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Daarnaast hebben zij omwonende in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor deze omgevingsdialoog zijn de volgende adressen benaderd: Ecliptica 78, Ecliptica 80, Ecliptica 82, Ecliptica 84, Ecliptica 86, Ecliptica 88, Ecliptica 125, Ecliptica 127, Kloosterstraat 91, Kloosterstraat 93, Kloosterstraat 95, Kloosterstraat 95a, Kloosterstraat 97, Kloosterstraat 99 en Kloosterstraat 111.

Op advies van de gemeente Loon op Zand zijn in april 2020 de direct omwonende buurtgenoten geïnformeerd over de gewenste ontwikkeling via een huis-aan-huis verstrekte brief binnen het gekozen verspreidingsgebied. De destijds verstuurde brief is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit verslag. Op 12 oktober 2021 om 19:30 uur is een omgevingsdialoog gevoerd door initiatiefnemers. Deze omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden in De Wetering (grote zaal) te Loon op Zand als een fysieke bijeenkomst. Alle belanghebbende zijn voor deze omgevingsdialoog uitgenodigd middels een schriftelijke brief, welke is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit verslag.

Alle reacties van de omwonende op het plan van initiatiefnemers zijn hieronder opgenomen. In het kader van de privacy wetgeving worden hieronder de reacties verzameld en is er verder geen persoonlijke informatie opgenomen.

## 1. Verslag omgevingsdialoog inclusief reacties en beantwoording

De voorzitter van de CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) vereniging opent de avond met een welkom aan de aanwezige buurtbewoners en aan de toehoorder van de Gemeente Loon op Zand. Vervolgens legt hij in het kort uit hoe de totstandkoming is van het bouwplan en wat de bedoeling is van deze omgevingsdialoog. Nog een verwijzing volgt naar de flyer welke in april 2020 bij de omwonenden in de brievenbus is gepost. Verder introduceert hij de adviseur en architect (Bureau Broeders) van de CPO vereniging die het plan verder zal toelichten en in zal gaan op de vragen van de aanwezigen.

De adviseur begint zijn betoog vanaf het ontstaan van het plan in de zomer 2019 en geeft uitleg over de locatie waar het bouwplan gesitueerd is (de achtertuinen van Ecliptica 86 en 88). Hij geeft aan waarom dit plan kansrijk is, onder andere i.v.m. inbreiding in bestaand stedelijk gebied en het feit dat de gemeente open staat voor nieuwbouw op basis van particuliere participatie. Tevens legt de adviseur uit wat een CPO vereniging inhoudt, dat de vereniging collectief optreedt als projectontwikkelaar waarbij alle stappen door hen moeten worden genomen. In oktober 2019 is een officieel verzoek gedaan aan de gemeente om toestemming te verkrijgen op het plan waarna de raad in april 2020 hierover in principe positief adviseert. Hierna begint een traject van overleggen (gemeente-

1 van 6

### Van Dun Ontwerp en Planologie

Raadhuisstraat 32  
5126 CJ Gilze  
T 013 519 94 58

Postel 8  
5711 ET Someren  
T 0493 745 015

E [info@ontwerp-planologie.nl](mailto:info@ontwerp-planologie.nl)  
I [www.ontwerp-planologie.nl](http://www.ontwerp-planologie.nl)  
KvK 180 61 619

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149  
BIC RABONL2U  
BTW 809392720B01

stedenbouwkundige-leden-architect) over hoe het gebied mag worden ontwikkeld. In April 2021 zijn we zover dat het in de bijlage bijgevoegde plan (bijlage 3 bij dit verslag) zover is geaccordeerd dat het in een volgende fase kan worden ingebracht: Voorontwerp bestemmingsplan wijziging en afstemming met het CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, voorheen Welstand).

Vraag: wat is het CRK?

De adviseur legt dat als volgt uit: het CRK, voluit: Welstand en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is, met een verwijzing naar de Welstandscommissie van weleer.

Nu zijn we aangekomen in de afronding van huidige fase waarbij het informeren van de directe omgeving een onderdeel vormt van het bestemmingsplan. Enige uitleg volgt over de ontwikkeling van de Ruilverkavelingsweg welke als in- en uitrit gaat dienen voor de vier vrijstaande huizen. Ook de groenhandhaving aan de noordkant (Kloosterstraat) zal een organische rand worden.

Vraag: wat gebeurt er met de ruilverkavelingsweg in de toekomst?

De ruilverkavelingsweg zal voor een deel verhard gaan worden op basis van het eisenpakket van de Gemeente en het CRK. De verharding stopt bij de vierde vrijstaande woning en vanaf daar blijft het een zandpad.

Vraag: wat gebeurt er in de toekomst met de volkstuintjes?

Deze valt buiten onze scoop en is een gemeentelijk besluit.

Vraag: welke weg gaat dienen als @aan- en afweg aan de zuidkant?

Deze zal worden aangepast naar de eisen welke de gemeente hieraan stelt (o.a. brandweer)

Vraag: worden de huizen wit zoals in de hele rand van Loon op Zand?

Dit ligt nog ter tafel bij het CRK.

Vraag: zijn alle percelen bezet?

Ja op dit moment zijn alle percelen bezet en is het maximum aantal leden in de vereniging bereikt.

Vraag: wie gaat de uitrit op de Kloosterstraat benutten?

Deze uitrit gaat alleen gebruikt worden door de woning (Noordelijkste van de 2 onder 1 kap) gelegen aan de Kloosterstraat, de andere gaat in- en uitrijden middels de Ecliptica.

Vraag: wanneer kunnen de mensen gaan bouwen?

Zowel de adviseur als de toehoorder van de Gemeente leggen uit dat het plan nu eerst moet worden voorzien van het voorontwerp bestemmingsplan aangevuld met het advies van de CRK met o.a. beeldkwaliteitsplan zodat het ter inzage kan worden gelegd. De wettelijke termijn hiervoor is 6 weken. Komen hier zienswijzen op dan dienen deze eerst te worden beantwoord. Daarna wordt het plan ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeenteraad ter vaststelling hierna volgt weer de wettelijke inzage periode van 6 weken voor nieuwe zienswijze.

Vraag: wat is het verschil tussen inbreiding en uitbreiding?

De gemeenteraad gaat over wat in ons dorp ligt (ons bestaand stedelijk gebied) en wat daar buiten ligt dient de provincie over te besluiten. Bij stedelijke plannen ligt het echt aan de Gemeente om er iets over te vinden. Vandaar dat er hier een principe positief besluit over is genomen.

Vraag: gaat er tijdens de bouw overlast opreden m.b.t. parkeren van de bekende busjes?

De gemeente eist een bouwplaats inrichting waarbij rekening wordt gehouden met het parkeren van bouw wagens zowel toeleveranciers als van de daadwerkelijke bouwers. Er kan echter niet voorkomen worden dat er enige overlast kan ontstaan. Het beteugelen ervan is onderdeel van het project.

Vraag: hoe lang is de bouwtijd, mag dit 1 jaar zijn of kan dit 10 jaar zijn?

Exacte tijd is hiervoor bij de gemeentelijke toehoorder niet bekend. Hetzelfde geldt dat mogelijk niet elke woning tegelijkertijd zal starten met de bouw van de diverse woningen.

Nu er verder geen vragen meer zijn adviseert de architect om nog eens naar de tekeningen te komen kijken die zijn opgehangen en bij vragen deze gerust te stellen.

Het verslag van deze bijeenkomst zal op korte termijn worden rond gemaild met het verzoek om mogelijke vragen schriftelijk (binnen 14 dagen na dagtekening) te zenden naar ons email adres: [info@dehogemast.nl](mailto:info@dehogemast.nl), beantwoording zal kort daarna volgen. Als bijlage wordt meegestuurd de overzichtskaart van het plangebied (zie bijlage 3 bij dit verslag).

Met vriendelijke groet

CPO vereniging de hoge mast

## 2. Opkomst omgevingsdialoog

Van de 21 uitgenodigde adressen waren er 16 adressen aanwezig met een of twee personen.

## 3. Nazorg

Twee dagen na de bijeenkomst/omgevingsdialoog hebben alle genodigden een verslag en een plattegrond ontvangen, dus ook alle niet aanwezigen.

### Ontvangen reacties van de adressen die niet aanwezig waren bij de omgevingsdialoog:

*Reacties van de adressen die **niet** aanwezig waren:*

*Een adres* had de uitnodiging te laat gelezen. Deze heeft alsnog het verslag en de plattegrond ontvangen. Hierop heeft deze persoon niet meer gereageerd.

*Op een adres* is het verslag persoonlijk afgegeven. Deze gaf aan te zijn vergeten om naar de bijeenkomst te komen, maar geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling van het gebied.

*Een adres* gaf aan al voldoende op de hoogte te zijn en geen bezwaar te hebben.

Van 2 adressen geen reactie

*Reacties van de adressen die **wel** aanwezig waren:*

*Van één adres.* Via de E-mail. "Nogmaals bedankt voor de uitleg; wij hebben verder geen commentaar noch vragen of opmerkingen. Wij wensen jullie veel succes met alles en hopelijk ook wat snelheid toe.."

Tot zover de uitwerking van de gehouden omgevingsdialoog.

## 4. Samenvatting

De burens (omgeving) hebben geen bezwaar tegen de (bouw) ontwikkelingen. Initiatiefnemers hebben toegezegd ze op de hoogte te houden m.b.t. verdere ontwikkelingen. Dit zal gebeuren middels de op de presentielijst achtgelaten E-mailadressen. Niet geregistreerde E-mailadressen zullen worden opgevraagd. Ook voor vragen en opmerkingen tijdens de bouwperiode kunnen zij terecht via het door ons hiervoor beschikbaar gestelde E-mailadres: [info@dehogemast.nl](mailto:info@dehogemast.nl)

Datum: 7 november 2021

Namens Team CPO De hoge Mast

## Bijlage 1. Brief omwonende 16 april 2020

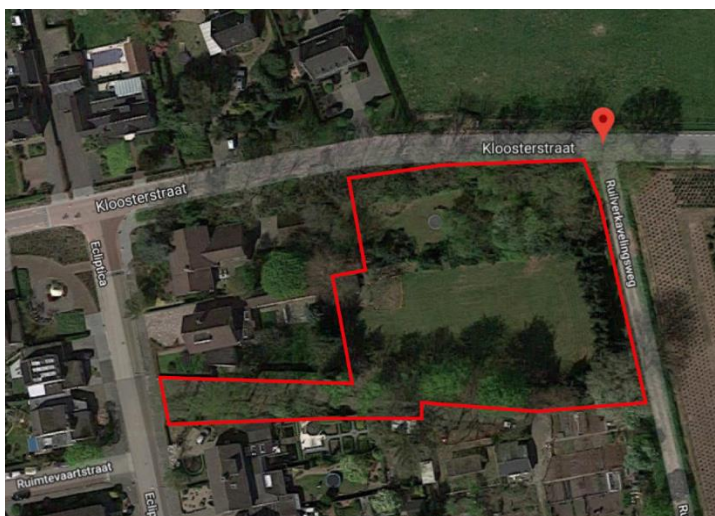
Loon op Zand 16-04-2020

Beste buur/bewoner van dit adres,

Wij, willen u graag informeren over ons voornemen onze huidige achtertuinen om te vormen tot een woongebied. Dit willen we graag in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO-project).

### CPO

De families van Laere en van Gastel willen het gebied voor zichzelf én anderen graag invulling geven in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners richten een rechtspersoon op die hen in staat stelt om in het ontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden en nemen een adviseur in de arm die hen door het proces kan leiden.



Afbeelding 1: plangebied

### Procedure

We hebben onze wens in de vorm van een principeverzoek neergelegd bij de gemeente Loon op Zand. Het college heeft onder voorwaarden positief gereageerd op ons plan om een aantal grondgebonden woningen voor een gemengde doelgroep te realiseren.

De komende tijd wordt in samenwerking met de gemeente het plan verder uitgewerkt. Op het moment dat we samen met de gemeente tot een gewenste invulling zijn gekomen, zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Het plan wordt op dat moment gepubliceerd, zodat u een inspraakreactie of zienswijze kunt inbrengen. Ook volgt als onderdeel van de bestemmingsplan procedure nog een inloopmoment waar omwonenden kunnen reageren op de concrete plannen.

We hopen jullie met deze informatiebrief voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, bij vragen over ons plan worden we graag aangesproken.

## **Bijlage 2. Uitnodiging omgevingsdialoog**

Aan familie.....,

In April 2021 berichtten wij u via een informatie formulier dat er voornemens zijn om de percelen op de hoek Kloosterstraat en Ruilverkavelingsweg om te vormen tot woongebied.

Deze voornemens zijn met medewerking van de gemeente en de architect van Bureau Broeders Ontwerp en bouwkunde BV, nu omgezet in een concreet plan met huizen, groen en bestrating.

Wij willen u uitnodigen om tijdens deze bijeenkomst de plannen met u te delen op:

### **Dinsdagavond 12 oktober om half acht in De Wetering (grote zaal)**

De architect zal die avond middels een presentatie uitleg geven over de voorgenomen plannen en de veranderingen hiervan voor de omgeving. O.a. wat verandert er aan het straatbeeld, verkeerssituatie en wat betekent het voor u tijdens de bouwperiode.

Omdat het hier om een dialoog gaat willen wij uw mening over onze plannen horen en met ons uw vragen en opmerkingen hierover bespreken.

Van de presentatie en de dialoog zal een verslag worden gemaakt wat binnen enkele dagen na de bijeenkomst aan u zal worden verstrekt. Als u over het verslag dan nog opmerkingen heeft, vragen wij u om dan binnen 14 dagen te reageren. Dit kan via het onderstaand E-mailadres.

In samenspraak met de gemeente zijn de volgende buurtbewoners (direct omwonenden) uitgenodigd:  
Bewoners van de Kloosterstraat nummers 91 t/m/111  
Bewoners van Ecliptica nummers 78 t/m 88 en de bewoners van de huisnummers 125 en 127.  
Familie Brabers, eigenaren van het kerstbomenperceel en een vertegenwoordiging van het moestuincomplex "De Houtsnip"

Tevens zal ook de gemeente vertegenwoordigd zijn met een ambtenaar van de afdeling van "Ruimtelijke Ontwikkeling".

Mocht u deze avond verhinderd zijn, maar toch vragen hebben dan kunt u die stellen via ons E-mailadres. Deze vragen zullen dan ook op deze avond ingebracht worden.

Het E-mailadres is: [cpo@dehogemast.nl](mailto:cpo@dehogemast.nl)

Hopelijk mogen wij u deze avond ontmoeten.

Team CPO De Hoge Mast

