Noord-Beveland

Participatieverslag initiatieffase
Herontwikkeling Noordstraat 1a-1b Kamperland

Opdrachtgever	Sandee Vastgoed BV
Status	Definitief
Datum	29 november 2024

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Weergave participatie initiatieffase 4

2.1 Uitgangspunten participatieplan initiatieffase 4

2.2 Weergave participatieproces 4

3. Planaanpassingen 8

3.1 Plan zoals getoond tot en met juni 2024 8

3.2 Plan zoals getoond in oktober 2024 9

3.3 Plan zoals getoond in november 2024 10

3.4 Doorgevoerde aanpassingen 11

3.5 Aandachtspunten voor het vervolg 12

Bijlagen

1. Participatieplan d.d. 29-11-2023

2. Verslag bijeenkomst omwonenden 04-04-2024

3. Verslag bijeenkomst dorpsraad 17-04-2024

4. Verslag gesprek directe buren 18-04-2024

5. Verslag bijeenkomst dorp 03-06-2024

6. Verslag gesprek directe buren 01-10-2024

7. Verslag gesprek directe buren 01-10-2024

8. Verslag bijeenkomst dorp 09-10-2024

9. Verslag gesprek directe buren 04-11-2024

10. Verslag gesprek overburen 04-11-2024

11. Verslag gesprek directe buren 14-11-2024

1. Inleiding

Sandee Vastgoed B.V. is voornemens de locatie van de voormalige Rabobank – tot voor kort in gebruik als kantoor van o.a. Sandee Groen – te herontwikkelen tot woningbouw. Het initiatief is reeds verschillende keren met de gemeente besproken en in de vorm van een presentatie toegelicht. Tevens is begin 2023 een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd, waar wij kortheidshalve naar verwijzen.

Alvorens het initiatief verder kan worden gebracht en de ruimtelijke procedure kan worden opgestart, dienen conform de per 1-1-2024 inwerking getreden Omgevingswet en het “Protocol ten behoeve van ruimtelijke initiatieven” (26 april 2023) van de gemeente meerdere stappen te worden doorlopen. Eén van die stappen betreft het participeren over het initiatief. Hiertoe is een participatieplan voor de initiatieffase opgesteld (bijlage 1). Dit participatieplan is samen met het principeverzoek en de ambtelijke toetst op 21 maart 2024 ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft ingestemd met het opstarten van het participatieve proces conform het participatieplan.

Voorliggend document betreft een weergave van de stappen die in het kader van het participatieve proces, zoals tot dusverre in de initiatieffase, zijn doorlopen. In hoofdstuk 2 geven we weer welke stappen er zijn gezet en welke input er tijdens de diverse bijeenkomsten is opgehaald. In het derde hoofdstuk laten we zien welke invloed de opgehaalde input eventueel heeft gehad op de verdere uitwerking van het plan en welke aandachtspunten er nog openstaan voor het verdere vervolg.

2. Weergave participatie initiatieffase

2.1 Uitgangspunten participatieplan initiatieffase

In het participatieplan voor de initiatieffase (versie 29-11-2023, bijlage 1), worden 3 groepen belanghebbenden onderscheiden:

1. Direct belanghebbenden: bewoners van de directe omgeving van het plangebied;
2. Dorpsraad Kamperland;
3. Dorpsbewoners Kamperland.

Deze groepen hebben verschillende rollen in het participatieve proces:

- Direct belanghebbenden (1) en de dorpsraad (2) zijn enerzijds *geïnformeerd* over de voorgenomen plannen tot sloop en vervangende nieuwbouw. Anderzijds zijn de direct belanghebbenden en dorpsraad *geraadpleegd*, door ze de kans te geven te reageren op het plan;
- De overige dorpsbewoners (3) zijn uitsluitend *geïnformeerd*.

2.2 Weergave participatieproces

In het kader van het participatieve proces in de initiatieffase hebben verschillende bijeenkomsten en gesprekken plaatsgevonden. In onderstaand overzicht geven we in chronologische volgorde weer welke bijeenkomsten en gesprekken hebben plaatsgevonden en welke input er is opgehaald. Het betreft de volgende bijeenkomsten/gesprekken:

1. Bijeenkomst met direct belanghebbenden (04-04-2024)
2. Bijeenkomst met dorpsraad (17-04-2024)
3. Gesprekken met directe buren (18-04 en 30-05-2024)
4. Bijeenkomst voor het hele dorp (03-06-2024)
5. Gesprekken met directe buren (02-10-2024)
6. Bijeenkomst voor het hele dorp (09-10-2024)
7. Gesprekken met directe buren en overburen (04-11-2024)
8. Gesprek met directe buren (14-11-2024)

Verslagen van de bijeenkomsten en gesprekken zijn als bijlage bijgevoegd.

2.2.1 Bijeenkomst met direct belanghebbenden (04-04-2024)

Deze inloopbijeenkomst vond plaats in het voormalige kantoor van Sandee Groen (Noordstraat 1a). Voor de bijeenkomst hebben 59 adressen uit de Noordstraat, Nieuwstraat, Heer Janszdorp en Veerweg een uitnodiging ontvangen. Er zijn een kleine 40 bewoners van 27 adressen verschenen.

Naast initiatiefnemer waren ook zijn adviseurs en de gemeente vertegenwoordigd. Rond presentatieborden werden de bezoekers geïnformeerd en kon men in gesprek met de initiatiefnemer of andere betrokkenen bij de planvorming. Het gepresenteerde materiaal betrof de stedenbouwkundige inpassing, het (bouw)plan, enkele impressies en referentiemateriaal voor architectuur.

Reacties van aanwezigen waren zowel positief als negatief. Veel aanwezigen zien de noodzaak tot woningbouw en vinden dit een logische plek. Ze hopen dat er betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen komen, vooral gericht op mensen uit het dorp. Met name door bewoners van de Noordstraat werden er kanttekeningen gezet bij de voorgestelde bouwhoogte (2 bouwlagen met een kap) en de afstand tot de straat en omliggende woningen. Daarnaast werd de verkeerveiligheid in de Noordstraat als aandachtspunt genoemd. Aan het einde van de rondgang zijn de volgende opmerkingen en suggesties genoteerd (in willekeurige volgorde):

- Blij met de starterswoningen;
- Graag een groenstrook voor de starterswoningen aan de Noordstraat;
- Hoogte!
- Noordstraat 1 kijkt uit op blinde gevels vanuit de voorzijde van de woning;
- Veel groen graag;
- Krijgen we bericht bij heiwerkzaamheden en worden er opnames gemaakt?
- Ziet er netjes uit;
- Blij met betaalbare seniorenappartementen;
- Parkeren voor bewoners;
- Aandacht voor de weg door het plan aub;

- Rijweg in plan wandel- fietspad maken;
- Rijweg secundair maken;
- Snel beginnen!
- Goed plan, verkeersveiligheid aandachtspunt! (Noordstraat)
- Mooi!
- Goed initiatief, geen hoge bebossing ter plaatse van Noordstraat 3 aub.

Zie bijlage 2 voor het volledige verslag.

2.2.2 Bijeenkomst met dorpsraad (17-04-2024)
Deze bijeenkomst vond plaats in het voormalige kantoor van Sandee Groen (Noordstraat 1a). Vijf leden van de Dorpsraad Kamperland waren bij de bijeenkomst aanwezig. Naast initiatiefnemer waren ook zijn adviseurs en de gemeente vertegenwoordigd. Voor deze bijeenkomst zijn dezelfde informatiepanelen gebruikt als voor de inloopbijeenkomst voor de direct belanghebbenden.

De dorpsraad heeft kennis genomen van het initiatief en de opgehaalde reacties. De insteek van de dorpsraad is om een neutrale en onafhankelijke positie in te nemen. De dorpsraad wil daarbij vooral focussen op een correcte invulling van het hele proces, zodat een goede balans tussen realiseren van wensen en behoeften van alle direct betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij wil de dorpsraad ondersteuning bieden bij communicatie tussen betrokken inwoners, lokale overheid en initiatiefnemer. Zie bijlage 3 voor het volledige verslag.

2.2.3 Gesprekken met directe buren (18-04 en 30-05-2024)
Op 18 april en 30 mei 2024 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de directe buren (naast) van het plangebied en de adviseurs van initiatiefnemer. De buren hadden tijdens de inloopbijeenkomst op 04-04 aangegeven verrast te zijn door het planvoornemen. Daarnaast plaatsen zij een aantal kanttekeningen bij het schetsplan, namelijk:
- Er zijn twee kopgevels gesitueerd tegenover en op korte afstand van de voorkant van het huis;
- Aan de zijde Noordstraat staan teveel woningen in het plan in relatie tot de overkant van de Noordstraat;
- De verkeersveiligheid van de doorgaande Noordstraat is in het geding;
- Plan nog eens bezien vanuit de historie;
- Behoefte om geïnformeerd te worden over het gehele planontwikkelproces;
- Meer transparantie over wat er besproken wordt tussen gemeente en ontwikkelaar.

Op 18 april wordt aangegeven, dat het participatieproces nog maar net begonnen en er nog ruimte voor inbreng is. Daarnaast wordt afgesproken, dat opmerkingen en suggesties – waar mogelijk – worden meegenomen in het vervolg van de verdere planuitwerking en dat de buren worden geïnformeerd over het vervolg. Zie bijlage 4 voor het volledige verslag van het gesprek op 18 april, bestaande uit 2 delen:
1. een deel opgesteld door de adviseurs van initiatiefnemer en;
2. een deel door de buren.

Op 30 mei vond een tweede gesprek plaats tussen de directe buren en de adviseurs van initiatiefnemer. Adviseurs geven aan op welke wijze er wat meer ruimte geboden kan worden tussen de nieuwbouw en de perceelsgrens van de buren. Daarnaast geven zijn aan, dat het schetsplan nog niet aangepast zal zijn tijdens de bijeenkomst op 3 juni, maar dat dit later in het proces zal gebeuren. Van het gesprek op 30 mei is geen verslag gemaakt.

2.2.4 Bijeenkomst voor het hele dorp (03-06-2024)
Deze inloopbijeenkomst vond plaats in dorpshuis Casembroot. Via het “gele krantje” is het gehele dorp uitgenodigd. Er zijn 27 bezoekers van 22 adressen verschenen. Hieronder bevonden zich ook enkele leden van de dorpsraad en de gemeenteraad. Naast initiatiefnemer waren ook zijn adviseurs en de gemeente vertegenwoordigd.

Aan de hand van dezelfde opstelling met informatieborden als voor de bijeenkomst van 4 april 2024 wordt de route van de aanleiding (centraliseren personeel Nieuweweg 6) tot en met de referenties en impressies van het plan zoals het er nu in grote lijn uitziet, gepresenteerd. Nieuw ten opzichte van de vorige getoonde informatie was het bord waarop het participatieproces nog gedetailleerder is uitgelegd en ook de eerdere opmerkingen zijn vermeld.

Aan het einde van de rondgang zijn de volgende opmerkingen en suggesties genoteerd (in willekeurige volgorde):
- Nogmaals aandacht voor de verkeersveiligheid in de bocht ter plaatse van Nieuwstraat 1-6;
- Ook wat betreft het verlaten van uitritten, vaak te hoge snelheid en parkeren;
- De bewoners Noordstraat 38 + 40 betrekken bij de omwonendenparticipatie bij het vervolg;
- Het woonprogramma graag energieneutraal realiseren;
- Voldoende afstand aanhouden tussen de Noordstraat en de nieuwe bebouwing.

Zie bijlage 5 voor het volledige verslag.

2.2.5 Gesprekken met directe buren (02-10-2024)
Op 2 oktober 2024 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de directe buren (naast en achter) van het plangebied en de adviseurs van initiatiefnemer.

De achterburen hebben het aangrenzende perceel recent aangekocht en waren niet aanwezig bij de eerdere bijeenkomsten. Het gesprek met de achterburen was er dan ook vooral op gericht ze bij te praten over het planvoornemen. De buren staan positief tegenover het initiatief. Wel vragen ze of het mogelijk is om wat meer (opgaande) beplanting toe te voegen op de gronden grenzend aan hun perceel en of verkoop van (een stukje) grond bespreekbaar is. Voor het volledige verslag wordt verwezen naar bijlage 6.

Het gesprek met de buren van het naastgelegen perceel was erop gericht aan te geven op welke wijze het plan is aangepast ten opzichte van de eerdere versie (zie ook hoofdstuk 3). De buren zijn blij dat er aan de zijde van de Noordstraat extra ruimte tot hun perceel is gemaakt. Wel zijn ze bezorgd over de achtergelegen starterswoningen en de afstand tot hun perceel. Ook zij vragen of het mogelijk is om wat meer (opgaande) beplanting toe te voegen op de gronden grenzend aan hun perceel en of verkoop van (een stukje) grond bespreekbaar is. Voor het volledige verslag wordt verwezen naar bijlage 7.

2.2.6 Bijeenkomst voor het hele dorp (09-10-2024)
Deze inloopbijeenkomst vond plaats in het nieuwe kantoor van Sandee Groen (Nieuweweg 6). Via het “gele krantje” is het gehele dorp uitgenodigd. Er zijn 45 bezoekers van 25 adressen verschenen. Naast initiatiefnemer waren ook zijn adviseurs en de gemeente vertegenwoordigd.

Aan de hand van een vergelijkbare opstelling met informatieborden als voor de eerdere bijeenkomsten van 4 april 2024 wordt de route van de aanleiding (centraliseren personeel Nieuweweg 6) tot en met impressies van het plan zoals het er nu in grote lijn uitziet, gepresenteerd. Het belangrijkste doel van deze bijeenkomst was te laten zien hoe het plan – met input van de binnengekomen reacties en door voortschrijdend inzicht – is aangepast (zie ook hoofdstuk 3). Belangrijk naast de impressies was ook het informatiebord met het proces en de vervolgstappen. Op een laatste, leeg paneel hebben verschillende aanwezigen hun reactie achtergelaten, namelijk:
- Meer appartementen, zodat ze betaalbaarder worden;
- Aandacht voor verkeer in de Noordstraat – snelheid;
- Idem voor de Nieuwstraat;
- Fantastisch, maar een paar woningen meer is beter;
- Super, iets meer appartementen zou top zijn!
- Starten met de bouw, plan = top.

Zie bijlage 8 voor het volledige verslag.

2.2.7 Gesprekken met directe buren en overburen (04-11-2024)
Op 4 november 2024 hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de directe buren en overburen van het plangebied en de adviseurs van initiatiefnemer.

De directe buren hebben te kennen gegeven zich niet volledig te herkennen in het aangepaste plan, zoals getoond tijdens de bijeenkomst op 9 oktober. Hoewel zij blij zijn met de extra ruimte die is gevonden aan de zijde van de Noordstraat, spreken zij hun ongenoegen uit over de achtergelegen starterswoningen, die op korte

afstand van hun perceel komen te staan. De verzoeken de adviseurs uit te zoeken of er geschoven kan worden, waartoe zij een aantal suggesties doen. Een andere optie is om een woning te laten vervallen. Adviseurs geven aan dit nader te onderzoeken en te bespreken met de gemeente. Zie bijlage 9 voor het volledige verslag.

De overburen kunnen zich vinden in het woningbouwinitiatief; zij zijn zich bewust van de vraag naar woningen. Hun zorgen richten zich met name op de verkeersveiligheid in de Noordstraat. De verkeersveiligheid staat al onder druk en dat wordt mogelijk erger wanneer er woningen bij komen. Adviseurs zeggen toe dit aandachtspunt nadrukkelijk te benoemen en – in samenspraak met de gemeente – mee te nemen in de verdere planuitwerking. Zie bijlage 10 voor het volledige verslag.

2.2.8 Gesprek met directe buren (14-11-2024)
Op 14 november 2024 vond er een laatste gesprek plaats tussen de directe buren van het plangebied en de adviseurs van initiatiefnemer. Adviseurs laten zien, dat er extra ruimte ten opzichte van de perceelsgrens gevonden is door woningen binnen het plangebied om te wisselen. Deze variant is ook reeds met de gemeente besproken. De buren spreken hun waardering uit voor de zoektocht en geven later per mail aan in te kunnen stemmen met deze gewijzigde opzet. Zie bijlage 11 voor het volledige verslag en de instemming per mail.

3. Planaanpassingen

3.1 Plan zoals getoond tot en met juni 2024

Het plan zoals getoond tijdens de eerste bijeenkomsten – tot en met 3 juni 2024 – bestond uit 38 woningen, waarvan:

- 19 starterswoningen (2 verschillende types);
- 5 drive-in woningen;
- 14 (senioren)appartementen.





3.2 Plan zoals getoond in oktober 2024

Het aangepaste plan zoals getoond tijdens de laatste bijeenkomsten bestaat uit 38 woningen, waarvan:

- 19 starterswoningen (2 verschillende types);
- 5 gezinswoningen;
- 14 (senioren)appartementen.





3.3 Plan zoals getoond in november 2024

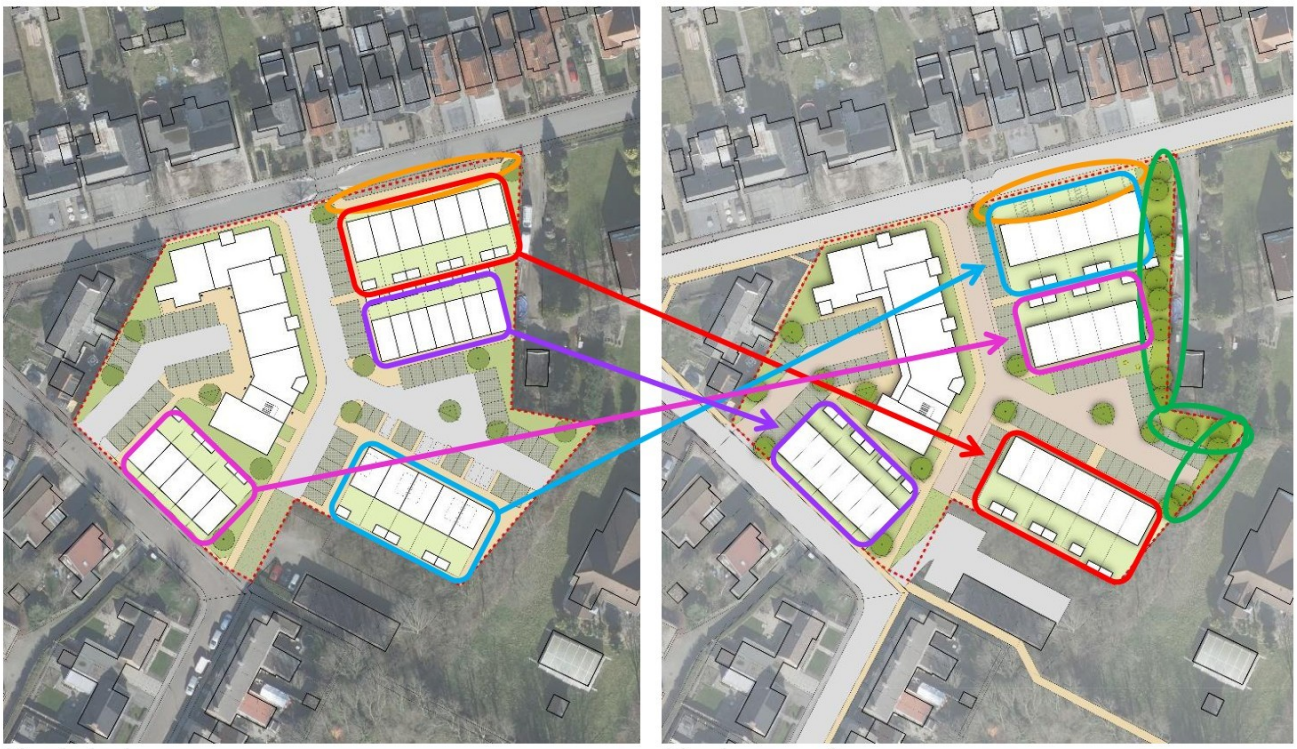
Het aangepaste plan zoals getoond tijdens het laatste gesprek met de directe buren bestaat uit 38 woningen, waarvan:

- 19 starterswoningen (2 verschillende types);
- 5 gezinswoningen;
- 14 (senioren)appartementen.



3.4 Doorgevoerde aanpassingen

Onderstaand zijn de eerste (juni 2024) en laatste (november 2024) versie van het plan naast elkaar weergegeven, met daarop aangeduid welke aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de opgehaalde input.



Versie juni 2024 *Versie november 2024*

Concreet zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De 7 starterswoningen (rood) aan de Noordstraat zijn verplaatst naar een locatie centraal in het plangebied. De 5 drive-in woningen (blauw) zijn vervangen door 5 gezinswoningen en verplaatst naar de Noordstraat. Hiermee komen we tegemoet aan de wens van (over)buren om:
  - Meer ruimte te maken tussen de nieuwe woningen en het naastgelegen perceel;
  - Minder, maar wel wat duurdere woningen te realiseren aan de Noordstraat.
- Aan de Noordstraat komt de ingetekende langsparkeerstrook (oranje) te vervallen. In plaats daarvan worden de voortuinen van de gezinswoningen dieper gemaakt en bieden ruimte voor een parkeerplaats op eigen terrein, zoals dat ook aan de overzijde van de Noordstraat het geval is;
- De 7 smalle starterwoningen (paars) en de 5 bredere starterswoningen (roze) zijn omgewisseld, waarmee we tegemoet aan de wens van de buren om meer ruimte te maken tussen de nieuwe woningen en het naastgelegen perceel;
- Aan de oostelijke grenzen van het plangebied (groen) is ruimte gemaakt voor meer (opgaand) groen, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen van de (achter)buren.

3.5 Aandachtspunten voor het vervolg

Na instemmening van het college en de gemeenteraad dient het plan verder te worden uitgewerkt en kan de planologische procedure worden opgestart (zie hiervoor ook de “Ontwikkelvisie”). In die verdere uitwerking zullen onderstaande aandachtspunten, die tijdens het participatieve proces naar voren zijn gekomen, nader worden beschouwd.



Het betreft de volgende aandachtspunten:

- Ruimte voor (opgaand) groen en eventueel de verkoop van grond aan de naaste buren (blauw);
- Ruimte voor (opgaand) groen en eventueel de verkoop van grond aan de achterburen (groen);
- Verkeersveiligheid in de Noordstraat (oranje);
- Verkeersveiligheid in de Nieuwstraat (roze).

Deze punten zullen zowel met de betrokkenen als met de gemeente worden afgestemd.

Bijlagen

1. Participatieplan d.d. 29-11-2023
2. Verslag bijeenkomst omwonenden 04-04-2024
3. Verslag bijeenkomst dorpsraad 17-04-2024
4. Verslag gesprek directe buren 18-04-2024
5. Verslag bijeenkomst dorp 03-06-2024
6. Verslag gesprek directe buren 01-10-2024
7. Verslag gesprek directe buren 01-10-2024
8. Verslag bijeenkomst dorp 09-10-2024
9. Verslag gesprek directe buren 04-11-2024
10. Verslag gesprek overburen 04-11-2024
11. Verslag gesprek directe buren 14-11-2024

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Rothuizen Architecten en Adviseurs

Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
Postbus 29
4330 AA Middelburg
0118 – 65 37 37

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
Postbus 2128
4800 CC Breda
076 – 53 17 444

rdh@rothuizen.eu
www.rothuizen.eu