

Verslag omgevingsdialoog en vervolgpacticatie

Bouwplan Hopakkers – Schijndel

Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel gelegen nabij de Elschotseweg 72 in Schijndel een woningbouwplan, Hopakkers genaamd, te ontwikkelen en realiseren. Het plan zal bestaan uit 17 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen.

1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog voor het (bouw)plan Hopakkers heeft plaats gevonden op 9 december 2024 van 19.00 tot 20:30 uur.

De locatie van de Omgevingsdialoog: The Pub, Kloosterstraat 1 in Schijndel

Aanwezig namens initiatiefnemer: Jasper Dijk (Janssen de Jong Projectontwikkeling) en Mark van Doorn (WeDo Development)

Overige aanwezigen: Steven Woudstra (Architect), David Wintraecken (planologie), Jochem Kroon en Monique te Rijbroek (makelaars). Michiel Werkhoven (WeDo Development)

Genodigden: In totaal zijn circa 60 bewoners in de nabije omgeving van het plan uitgenodigd.

De omgevingsdialoog is gevoerd door middel van een inloopbijeenkomst. Voor de inloopbijeenkomst zijn de uitnodigingen in de omgeving verspreid. We hebben aan alle genodigden gevraagd om zich aan- of af te melden voor de bijeenkomst. Het merendeel van de genodigden is op de avond zelf aanwezig geweest.

Onderstaande adressen hebben een uitnodiging ontvangen.

Elschotseweg 47 – 72
Hopveld 41 – 50
Hopstraat 16 – 37
Bouwketel 70 en 72
De Weerelt 2

Gedurende de inloopbijeenkomst hebben de genodigden informatie ontvangen over het voorgenomen bouwplan. Initiatiefnemer heeft hiervoor een situatietekening, massastudie en sfeerimpressies laten maken. Ook is nog het oude plan van 2019 getoond. Op basis van deze informatie is een beeld geschetst van de voorgenomen ontwikkeling en de aanpassingen t.o.v. 2019.

Genodigden hebben hierbij de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen en met de initiatiefnemer in gesprek te gaan.

Vragen en opmerkingen van betrokkenen

Over het algemeen waren de omwonenden positief over het plan. Niet te massaal en toegankelijk voor verschillende doelgroepen. Het nieuwe pleintje op de hoek Elschotseweg en het Hopveld werd zeer gewaardeerd. Diverse genodigden gaven aan dat het plan echt een verbetering is t.o.v. het plan dat eind 2019 is gepresenteerd.

Veel genodigden vroegen wel aandacht voor de riolering in het gebied. Dit is een bekend punt voor de gemeente.

Een omwonende was minder tevreden met het nieuwe plan. Met name omdat de rijwoningen (sociale en betaalbare woningen) aan hun zijde van het plan zijn gelegen (aan het Hopveld). Enerzijds vanwege het feit dat hierdoor hun uitzicht op het groen (deels) wordt weggenomen en anderzijds vanwege de doelgroep en de rijtjeswoningen die nu dicht(er) bij hun woning komen te staan

Ook gaven ze aan minder blij te zijn met het parkeerterreintje met ontsluiting aan het Hopveld. Niet dat ze er tegen waren, want ze zijn juist blij met voldoende / extra parkeerplaatsen, maar ze vroegen wel aandacht voor de aansluiting op de bestaande weg.

Ook de huidige bocht aan het Hopveld voor woning nr. 47 is een krappe bocht waar ze aandacht voor vroegen.

Initiatiefnemer heeft afgesproken om met deze omwonende in gesprek te gaan om te bekijken waar initiatiefnemer in de verdere uitwerking van de woningen de omwonende eventueel tegemoet kan komen.

Conclusie

De sfeer gedurende deze bijeenkomst was zeer goed en er waren veelal positieve reacties. Er zijn enkele aandachtspunten, zoals de inrichting van het nieuwe pleintje en de bestaande riolering, waar initiatiefnemer i.s.m. de gemeente naar zal gaan kijken.

Bijlage

1. Uitnodiging inloopbijeenkomst 9 december 2024
2. Reactieformulieren n.a.v. inloopbijeenkomst 9 december 2024
3. Gepresenteerde stukken 9 december 2024

2. Vervolgparticipatie

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer met direct aangrenzende bewoners aanvullende individuele gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn de tijdens de omgevingsdialoog ingebrachte aandachtspunten nader besproken en is gezamenlijk bekeken op welke wijze hiermee in de verdere planuitwerking rekening kon worden gehouden.

De gesprekken hebben geleid tot verschillende aanpassingen aan het plan. Zo is het dakvlak aan de voorzijde van de woningen met bouwnummer 7 t/m 10 verlaagd, is het bouwblok circa 0,5 meter naar achteren verplaatst en is de indeling van bouwnummer 10 aangepast. Daarnaast is langs de woningen een extra voetpad opgenomen richting het parkeerterrein en zijn afspraken gemaakt over het behoud van een bestaande boom dan wel het terugplaatsen van een gelijkwaardig exemplaar indien behoud niet mogelijk blijkt.

Met deze aanvullende gesprekken is uitvoering gegeven aan de tijdens de omgevingsdialoog gemaakte afspraak om met de direct betrokken omwonenden in overleg te blijven en waar mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en aandachtspunten.

We blijven in gesprek met de omwonenden om tot een optimale planuitwerking te komen die voor eenieder aanvaardbaar is.

3. Conclusie

De participatie rondom het plan Hopakkers bestaat uit een combinatie van een openbare omgevingsdialoog en een vervolgtraject met individuele gesprekken met de meest direct betrokken omwonenden. De reacties uit de omgeving hebben aantoonbaar geleid tot aanpassingen in het ontwerp.

De initiatiefnemer is van mening dat hiermee sprake is geweest van een zorgvuldig en transparant participatieproces, waarbij belanghebbenden tijdig zijn geïnformeerd, in de gelegenheid zijn gesteld hun opmerkingen en bevindingen kenbaar te maken en waarbij, voor zover ruimtelijk en stedenbouwkundig mogelijk, aanpassingen zijn doorgevoerd in het plan.