



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

**Eindsestraat ong.**

**Gemeente**

**Altena**



NieuwBlauw  
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

# Eindsestraat ong. Gemeente Altena

**Initiatiefnemer:**

**Datum:**  
04-12-2023

**Projectgegevens:**  
20231204-RMM001-Verslag Omg-Doc-2b

**Versie:**  
02

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wat is een omgevingsdialoog?	3
1.3	Hoe werkte het?	3
1.4	De respons	3
<b>2</b>	<b>Reacties omgevingsdialoog</b>	<b>4</b>
2.1	Reacties respondenten	4
2.2	Beantwoording vragen respondenten	4
2.3	Afweging	4
2.3	Conclusie	5

**BIJLAGE 1:**      Uitnodiging omgevingsdialoog

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In de gemeente Altena, in het westen van de van de kern Drongelen is een plan in ontwikkeling. De , de eigenaar van Eindsestraat 1, is voornemens om ten oosten van de bestaande woning met nummer 1 twee bouwkavels te realiseren. Voordat de formele procedure gestart wordt om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken is een omgevingsdialoog gestart om omwonenden te informeren en om meningen en vragen op te halen over het plan.

NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor de eigenaren ingericht en begeleid.

## 1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. Deze dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, per brief, aan de keukentafel en/of online.

Met de omgevingsdialoog voor de locatie Eindsestraat ong. is ervoor gekozen om de omwonende te informeren met een brief en desgewenst een persoonlijk gesprek.

De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure.

## 1.3 Hoe werkte het?

Op 19 oktober is een brief verstuurd met een uitleg van het voornemen en een antwoordformulier met een aantal vragen (zie bijlage 1). De respondenten is gevraagd om de vragenlijst middels de meegepaste retour envelop terug te sturen naar NieuwBlauw.

Eén van de vragen was of de respondent behoefte had aan een nadere toelichting op het plan. Indien men daar behoefte aan had werden drie mogelijke communicatielijnen hiervoor aangeboden: per telefoon, online (teams), op kantoor van NieuwBlauw of bij de respondent thuis.

## 1.4 De respons

De uitnodigingsbrief voor de omgevingsdialoog is verspreid binnen het onderstaande gebied. Naast de woningen van de initiatiefnemers vallen de woningen van twee burens in de cirkel. Daarnaast is tevens aan de dorpsraad van Drongelen een uitnodiging om deel te nemen gestuurd.



Verspreidingsgebied uitnodiging omgevingsdialoog

## 2 Reacties omgevingsdialoog

### 2.1 Reacties respondenten

In het totaal zijn drie adressen aangeschreven. Van alle genodigden hebben we een reactie ontvangen. De reacties zijn hieronder weergegeven.

	Respondent 1	Respondent 2	Respondent 3
Heeft u opmerkingen of vragen over het plan?	Nee, het plan is duidelijk	Ja, namelijk: 1. Blijft de bomenrij bij de sloot bestaan zoals die nu is? 2. Wat wordt de nokhoogte van de nieuwe woningen?	Nee, het plan is duidelijk
Heeft u bezwaar tegen het plan?	Nee	Nee	Nee
Heeft u behoefte aan een nadere toelichting op het plan?	Nee	Nee	Nee

Er zijn geen overige reacties ontvangen met betrekking tot dit plan.

### 2.2 Beantwoording vragen respondenten

Er zijn twee vragen gesteld tijdens de omgevingsdialoog via de verstuurde formulieren. Hieronder zijn deze vragen beantwoord.

*Blijft de bomenrij bij de sloot bestaan zoals die nu is?*

De bomenrij aan de oostzijde van het perceel wordt in het voorliggende plan behouden.

*Wat wordt de nokhoogte van de nieuwe woningen?*

In het bestemmingsplan zal een maximale bouwhoogte opgenomen worden van 12 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. De nokhoogte mag daarmee maximaal 12 meter bedragen.

Eén respondent heeft naar aanleiding van de antwoorden op de vragen aangegeven dat de respondent een goothoogte van 7,5m en een nok hoogte van 12m gezien de hoogte van de omliggende woningen te hoog vindt.

### 2.3 Afweging

De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de reactie de planologisch maximaal toegestane bouwhoogte van de woningen heroverwogen. Het is de intentie van de initiatiefnemers om het toevoegen van passende bebouwing mogelijk te maken in de vorm van 2 vrijstaande woningen. Hierbij wordt concreet gedacht aan bebouwing bestaande uit één laag met een kap. Het verruimen van de planologische maximale bouwhoogte is daarom niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zal de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangepast worden aan de goot- en bouwhoogte die geldend zijn voor de woningen Eindsestraat 1 en 3; te weten een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. Hiermee sluit de hoogte aan op de bestaande bebouwing.

## 2.3 Conclusie

Er zijn 3 reactie ontvangen. Er zijn geen omwonenden die bezwaar hebben tegen het initiatief. Er zijn twee vragen ontvangen die in 2.2 beantwoord zijn. Uit de reactie van één van de respondenten is een zorg uitgesproken over de maximale goot en bouwhoogte van de woningen. Deze reactie heeft aanleiding gegeven om de goot en bouwhoogte van de woningen in het plan aan te passen. De maximale goot- en bouwhoogte is aangepast naar een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.



# BIJLAGE 1





**NieuwBlauw B.V.**

Bezoekadres:

Boschstraat 90

5301 AG Zaltbommel

www.nieuwblauw.nl

KvK-nr.: 82480818

BTW-nr.: NL862487201B01

IBAN: NL81 RABO 0166 2348 69

Aan de bewoner(s) van dit adres

**Datum:** 19 oktober 2023  
**Onderwerp:** Eindsestraat 1, Drongelen

Geachte heer, mevrouw,

Op dit moment wordt er een plan ontwikkeld voor de locatie Eindsestraat 1 in Drongelen. De familie [REDACTED] de eigenaar van Eindsestraat 1, is voornemens om ten oosten van de bestaande woning met nummer 1 twee bouwkavels te realiseren. Er is reeds contact geweest met de gemeente en de gemeente is positief over het plan. Voordat de formele procedure gestart wordt om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken informeren we u en vragen we uw mening over dit plan.

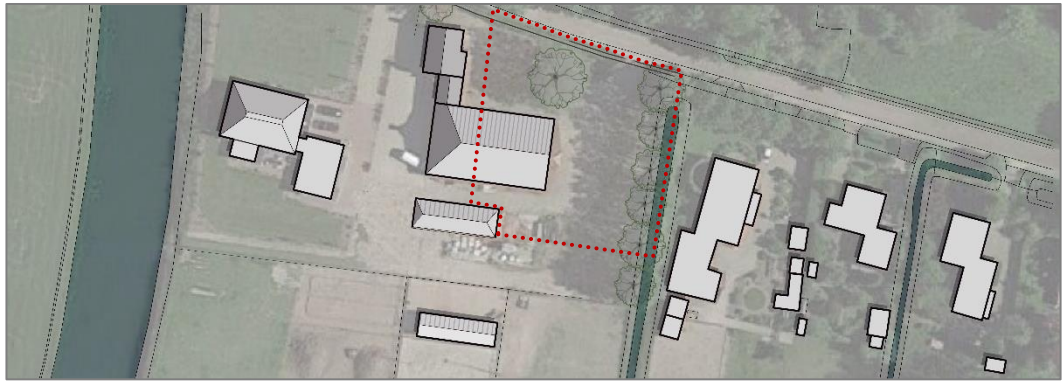
NieuwBlauw ondersteunt de familie [REDACTED] in het planproces. Vandaar dat u van NieuwBlauw een brief ontvangt. Ik, [REDACTED] ben als stedenbouwkundige betrokken bij dit project. Voor vragen kunt u bij mij terecht. Mijn contactgegevens staan onderaan deze brief.

### Waar ligt het plan

Het plangebied ligt in het westen van de kern Drongelen. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door het woonperceel van Gansoyen 49, aan de westzijde door het nieuwe woonperceel Eindsestraat 1, aan de noordzijde door de Eindsestraat en aan de zuidzijde door een open landschap met een agrarisch karakter.



Ligging plangebied (bron: Ruimtelijke plannen)



Ligging plangebied, plangebied globaal rood omlijnd

### Het plan

Het plan betreft de sloop van de grote schuur en het creëren van twee extra woonkavels. In de nieuwe situatie zal de bestaande woning (Eindsestraat 1) behouden blijven. Op onderstaande tekening is aangegeven met een kruis welke bebouwing gesloopt zal worden. De te slopen bebouwing is in een te slechte staat om te behouden.



Te slopen bebouwing.



Beoogde situatie (maatvoering is indicatief)

De planlocatie ligt dicht bij de dorpsgrens van Drongelen. De brug ten westen van huisnummer 3 vormt een duidelijke overgang tussen buitengebied en het dorp. Doordat de eerste woning na de brug, huisnummer 3, ver van de weg ligt ontstaat een zachte overgang tussen dorp en buitengebied. Nummer 1 staat aan de splitsing van de Eindsestraat en de Achterstraat en staat relatief dicht op de weg waardoor

er visueel een versmalling van het profiel ontstaat bij de entree van de kern. Vanaf huisnummer 1 start de lintbebouwing die in een typische dorpse sfeer, richting het oosten, het dorp in loopt. Het lint Eindestraat/Gansoyen bestaat uit vrijstaande woningen op kavels met diverse afmetingen met ruime voortuinen.

Door het vervallen van de schuur in het plangebied ontstaat een grote ruimte in het lint. Door twee verschillende vrijstaande woningen toe te voegen wordt het lint weer opgevuld. In het lint is ook elders sprake van een mix van woningen uit diverse bouwjaren. Om de woningen optimaal in te passen verspringt de rooilijn en zijn de kavels verschillend van breedte. De woningen zullen individueel ontwikkeld worden. Er is dus geen sprake van een projectmatige identieke invulling.

Door de woningen iets verder van de weg af te leggen wordt het uitzicht vanaf de woning aan Gansoyen 49 zo min mogelijk belemmerd.

### **Uw reactie en vragen**

Voor dit plan kunt u uw reactie en vragen via het meegestuurde formulier met ons delen. Een antwoordenvolp is meegestuurd. U kunt uw reactie ook mailen naar: [REDACTED]. Als u graag een persoonlijke toelichting op het plan wil ontvangen kan dat ook. Als u dat aangeeft op het meegestuurde formulier dan neem ik contact met u op om een afspraak met u te maken. Deze afspraak kan telefonisch, via een online gesprek, bij ons op kantoor in Zaltbommel of eventueel bij u thuis plaatsvinden, indien u dat wenst.

### **Wat zijn de vervolgstappen?**

Nadat we alle reacties van de omwonenden ontvangen hebben wordt van deze informatie- en reactieronde (ook wel omgevingsdialoog genoemd) een beknopt verslag gemaakt. In dit verslag zullen alle binnengekomen reacties (anoniem) opgenomen worden en worden eventuele binnengekomen vragen beantwoord.

Om het plan te kunnen uitvoeren zal een bestemmingsplanaanpassing noodzakelijk zijn. Na de beantwoording van eventuele vragen uit de buurt en het opstellen van een beknopt verslag hiervan zal de formele procedure van de bestemmingsplanwijziging starten, met wederom de mogelijkheid om te reageren op het plan (middels een zienswijze). Het verslag van de omgevingsdialoog zal opgenomen worden als bijlage bij het bestemmingsplan.

### **Heeft u vragen?**

Heeft u vragen over het proces dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Haar telefoonnummer is [REDACTED] haar e-mailadres is: [REDACTED]. Wij zijn benieuwd naar uw reactie!

Met vriendelijke groeten,  
mede namens [REDACTED]

[REDACTED]  
Stedenbouwkundige  
Partner NieuwBlauw  
Tel: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

Reactie en vragen

# Plan Eindseweg 1, Drongelen

## Uw gegevens\*

Naam: .....

Adres: .....

Telefoonnummer: .....

E-mail: .....

Ja, ik wil graag het verslag van de reactie en vragenronde (de omgevingsdialog) ontvangen en mijn gegevens hierboven mogen daarvoor gebruikt worden.

*\*Uw naam- en adresgegevens worden enkel gebruikt om er zeker van te zijn dat we iedereen in de zeer directe omgeving van het plangebied hebben bereikt, om u te kunnen bereiken indien u ja invult bij vraag 3 en om eventuele opmerkingen goed te kunnen begrijpen.*

## Uw reactie en vragen

1. Heeft u opmerkingen of vragen over het plan?

Nee, het plan is duidelijk

Ja, namelijk: .....

.....  
.....  
.....  
.....

2. Heeft u bezwaar tegen het plan ?

Nee

Ja, omdat: .....

.....  
.....  
.....  
.....

3. Heeft u behoefte aan een nadere toelichting op het plan?

Nee

- Ja,  graag per telefoon  
 graag via een online gesprek (teams)  
 op kantoor van NieuwBlauw in Zaltbommel  
 graag aan huis