

Aangepast plan Bredaseweg 2

"De Ropsentuin"





Aanleiding

De gemeente Zundert is eigenaar van het pand Bredaseweg 2 te Zundert. Dit pand is langere tijd gebruikt voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Het pand is niet meer nodig voor deze functie en staat momenteel leeg.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven tot herontwikkeling van deze locatie en heeft daarbij een richtinggevende uitspraak gedaan voor de gewenste invulling van deze locatie. Daarbij is ook uitgesproken dat er een uitgebreide omgevingsdialoog moet plaatsvinden, waarbij iedereen de kans krijgt om zijn mening te geven over de plannen.

Dit voorjaar is een eerste versie van het plan voorgelegd aan inwoners.

In totaal hebben we 46 reacties ontvangen. Hiervan zijn 10 reacties (overwegend) positief, 29 reacties (overwegend) negatief en 7 reacties neutraal. De realisatie van een parkje krijgt van bijna iedereen een positieve reactie. De realisatie van een appartementencomplex wordt veel minder positief gezien. Vaak wordt de suggestie gedaan om helemaal geen appartementen te realiseren en de hele locatie met groen in te vullen. Ook de gekozen architectuur krijgt negatieve reacties. Tot slot wordt aandacht gevraagd voor de zichtlijnen op het kerkje, ook vanuit de richting Rijsbergen.

De reacties hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

Er is een plan gemaakt voor de inrichting van het park. Hierdoor krijgen inwoners beter zicht op de mogelijkheden die het park kan bieden. Verder is de plaats van het appartementencomplex aangepast. Hierdoor komen de zichtlijnen op het kerkje beter tot hun recht. Tot slot is het ontwerp van het appartementengebouw aangepast. Er is gekozen voor natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat het gebouw rondom groene gevels krijgt. Hierdoor wordt het meer een onderdeel van het park.

De Ropsentuin | Zundert

Schetsontwerp



Witte Anjertuin

Met de inrichting van een Witte Anjertuin worden veteranen geëerd en gewaardeerd. De combinatie met andere bloemen creëert een aantrekkelijk en biodivers beeld. Op het nabije Van Goghplein kunnen herdenkingen plaatsvinden.



De Ropsentuin

De Ropsentuin is de benaming die Vincent van Gogh gebruikte voor deze plek. Het nieuwe park is een plek waar je onder de koelte van de verschillende bomen kunt ontspannen en ontmoeten. De Ropsentuin en het Van Goghkerkje vormen bij aankomst het visitekaartje van Zundert.



Theekoepel

De theekoepel is een eerbetoon aan de landgoederen rond Zundert en sluit aan bij de landschappelijke sfeer van het park. De theekoepel doet dienst als podium voor kleinschalige optredens, waarbij het publiek zich op het Van Goghplein bevindt. Daarnaast kan de theekoepel ruimte bieden aan een plaatselijke theeschenker.



Natuurlijke spelen

In de Ropsentuin liggen verschillende natuurlijke speelobjecten. Zo kunnen kinderen klauteren op de boomstammen of springen over de zwerfkeien.



Tuintjes

Zundert is doorweven met Tuintjes; omhaagde wandelpaden die verschillende parken met elkaar verbinden. De Ropsentuin sluit aan op deze Tuintjes en vormt daarmee een uitbreiding van dit recreatieve netwerk.



Van Goghtuin

In de Van Goghtuin staan de Kosterwoning, die dienst doet als galerie, en het gastatelier. De tuin zelf is het buitenatelier waar je inspiratie kunt vinden, bijvoorbeeld in de Van Gogh bloemenmengsels. Langs de Sint Elisabethlaan staan onder andere bloemenmengsels van verfbloemen; bloemen die gebruikt kunnen worden om verf te kleuren.

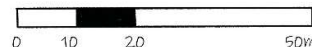


Appartementen

Doordat parkbomen en hagen tot in het nieuwe appartementengebouw reiken, wordt het gebouw een bijzonder onderdeel van De Ropsentuin.



idverde Advies
PvO
v.31/08/2021





Bouw van appartementen is noodzakelijk.

Helaas is het niet mogelijk om een plan te ontwikkelen zonder appartementen. Het uitgangspunt van de herontwikkeling is dat deze financieel kostendekkend moet zijn. Dit had achteraf gezien beter onder de aandacht gebracht moeten worden bij de eerste presentatie.

De Ropsentuin

In het aangepaste ontwerp zijn veel elementen opgenomen die uit de inspraak naar voren zijn gekomen. Er is voorzien in verschillende natuurlijke speelelementen: een van Goghtuin met bloemmengsels van verbloemen, een theekeopeltje, een anjertuin als herdenkingsplaats voor veteranen en natuurlijk ook voor ontspannings- en ontmoetingsruimte in het park. Bijzondere aandacht is geschonken aan de zichtlijnen op het kerkje, op de tekening in een lichtgele kleur opgenomen.

Appartementengebouw

De plaats van het gebouw is aangepast. Hierdoor komt de zichtlijn op het kerkje vanuit de kruising Bredaseweg – Meirseweg vrij. Verder is er gekozen voor een nieuw ontwerp. Hierbij is gekozen voor natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat het gebouw groene gevels krijgt.

Met het nieuwe ontwerp wordt het appartementengebouw meer een onderdeel van het park. Het ontwerp van het gebouw is slechts een indicatie. Het bestemmingsplan geeft later aan hoeveel appartementen er gerealiseerd mogen worden en welke afmetingen daarbij maximaal gelden. Het is de bedoeling om het bestemmingsplan op deze visie te baseren. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan geeft de regels voor de vormgeving van het gebouw.



Verdere procedure

Eerst vindt een nieuwe omgevingsdialoog plaats over het aangepaste plan. Iedereen kan reageren op het aangepast ontwerp op de website www.samenzundert.nl. Alle reacties worden geanonimiseerd verzameld in een verslag. Dat verslag wordt aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Zij nemen aan de hand van dat verslag een besluit over de aangepaste visie. Ook de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de omgevingsdialoog.

Vervolgens wordt er een concept bestemmingsplan opgesteld. Dit concept bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Betrokkenen kunnen hierop bedenkingen kenbaar maken aan de gemeente. Waar mogelijk wordt met de betrokkenen overlegd om te kijken of bedenkingen weggenomen kunnen worden.

Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Hierbij wordt ook verslag gedaan van de omgevingsdialoog en de ontvangen bedenkingen. Daarna neemt de gemeenteraad een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan uitgevoerd/gerealiseerd.

