

Verslag omgevingsdialoog Familie

Locatie: Bernhardstraat 8

Aanwezig: Zie intekenlijst. Namens familie zijn xx, hun partners en hun kinderen met aanhang aanwezig. Verder is xx (adviseur van de familie) en xx (externe gespreksleider) aanwezig. In totaal circa 35/40 aanwezigen.

Datum en tijdstip: 3 september 2024, Van 19.30 - 20.45 uur.

Gespreksleider xx licht toe dat er drie verschillende plannen zijn waarover we vandaag het gesprek met de omgeving willen aangaan. xx zijn van plan om op een aantal plekken in de omgeving in het komende jaar te gaan bouwen. We staan nog aan het begin van dat proces. De gemeente staat positief ten opzichte van onze plannen, maar binnenkort gaan we de benodigde vergunningen daarvoor aanvragen. We willen jullie als onze burens daar dus graag nu al in meenemen. We zijn benieuwd wat jullie van onze plannen vinden, wat jullie eventuele zorgen zijn en waarover jullie vragen hebben.

De plannen gaan over:

- Bernardstraat 28: daar willen we de oude maalderij opknappen en er twee woningen van maken.
- Bernardstraat 8; daar willen we oude schuren weghalen en twee nieuwe woningen bouwen.
- Kampsestraat: daar willen we drie nieuwe woningen bouwen op een hoek van ons perceel.

We gaan langs alle drie de plannen lopen. We behandelen ze per plan, per plan kunt u ook vragen stellen. We beginnen met Bernardstraat 28, daarna 8 en tenslotte kijken we naar het plan van de Kampsestraat. We hebben per plan tekeningen aan de muur opgehangen waar we naar kunnen kijken.

Bernhardstraat 28:

Eerst krijgen de aanwezigen toelichting op het plan door gespreksleider, aangevuld door xx en hun adviseur xx.

- Fijn dat er voorzien is in parkeren op eigen terrein, want straat is al druk met parkeren.
- Ziet er mooi uit. Vooral dat het later aangebouwde schuurgedeelte aan de voorzijde wordt afgebroken, wordt positief ontvangen. Mevrouw vindt het nu een 'lelijke bubbel' in de straat en is blij dat dit plan er ligt.
- Vraag: Blijft het woonoppervlak hetzelfde (zonder het losse stuk aan de voorkant) of wordt er nog naar achteren bijgebouwd? Antwoord: nee er wordt niet naar achteren bijgebouwd en het woonoppervlak blijft inderdaad binnen de ruimte van de 'oude' Maalderij. Er wordt een soort 'doos in een doos' gebouwd.
- Vraag: Aan welke zijde komen de balkons? Antwoord is aan de straatzijde. Zijn niet heel diep. Circa 1,5 meter.
- Vraag: Komen er ramen aan de zijkanten van het pand? Antwoord is ja, er komen ramen op alle verdiepingen aan de zijkanten en achterzijde.

- Er wordt opgemerkt dat deze verbouwing een heel goed idee is, maar dat meneer wat meer detail zou willen hebben over het aanzicht aan de buitenkanten. Antwoord is dat er eigenlijk aan de buitenkant niet veel verandert ten opzichte van het huidige gebouw (behalve aan de voorzijde). Er zal worden overwogen om deze meneer wat meer algemene schetsen van de buitenkant ter beschikking te stellen. In ieder geval wijzen we meneer erop dat later in het proces alle uitgebreide tekeningen ter beschikking komen in de fase waarin het plan ter inzage komt te liggen. Meneer vraagt door over de hoogte, een eventuele dakkapel en aantallen ramen. Daarop geven we aan dat er niets verandert aan de hoogte van het gebouw, dat er geen dakkapel op komt en dat het aantal ramen zal overeenkomen met waar nu ook ramen zitten. Meneer houdt behoefte aan wat meer schetsen van meerdere zijden aan de buitenkant.
- Er wordt gevraagd of dit een verbouwing is of dat het pand eerst wordt afgebroken. Antwoord is dat het gebouw blijft staan, maar dat er aan de binnenkant wordt verbouwd. 'Doos-in-doos-concept' dus.
- Er wordt gevraagd naar een eventuele monumentenstatus van het pand. Antwoord is dat dit niet het geval lijkt te zijn. Als dat later in de procedure nog wel zo blijkt te zijn, dan zullen we daar rekening mee houden. We houden ons aan wettelijke kaders en voorschriften. We houden ons aan het uitgangspunt dat we voldoen aan de eisen van de beeldkwaliteit van de gemeente. Mevrouw vraagt zich dan nog af of de balkons geen verstoring zijn van het beeld van de maalderij.
- Er wordt gevraagd of er een wijziging van de bestemming nodig is. Antwoord is dat dat klopt voor deze locatie: er moet een woonbestemming op komen.

Bernhardstraat 8

Toelichting op het plan door gespreksleider, aangevuld xx en hun adviseur xx.

- Vraag over de toegankelijkheid van de weilanden. Meneer merkt op dat die nu een goede inrit vanaf de Bernhardstraat zouden hebben en dat die nu komt te vervallen. Antwoord: dat is niet het geval. Inrit verloopt eigenlijk via achterzijde van het agrarische perceel voor wat betreft de weilanden, aan de Vogelenzang. En de weilanden blijven ook toegankelijk via de huidige inrit aan de Bernhardstraat. Het zijn twee aparte kavels en het achterste kavel is dus ook via de Vogelenzang toegankelijk.
- Vraag van achterburen; kijkt nu uit op de schuur, gaat dus uitkijken op de woningen. Hoopt dat ze niet 'te zwart' worden. Schuurwoningen zijn een goed idee. Achterburen vinden het een goede ontwikkeling.
- Vragen naar de exacte locatie van de huizen op het perceel. Wordt toegelicht. Zijn verder geen vragen over.
- Vraag: Zijn er eisen aan de soort woningen vanuit de gemeente? Antwoord: het worden 'schuurwoningen' geen moderne woningen met een platdak. En ze moeten ook weer passen binnen de beeldkwaliteit van de gemeente.
- Vraag: Hoe is de oriëntatie van de woningen? Antwoord: voorkant richting de huidige boerderij, tuinen richting de naaste burens. Reactie meneer: wij wonen links. Vraag verder van naaste burens: kijken nu uit op de schuren, gaan uitkijken op twee woningen en tuinen. Zijn daar neutraal tot positief over. Hopen dat er in het kader van privacy goed gekeken wordt naar landschappelijke inpassing en groen op de erfafscheidingen. Dat wordt ook toegezegd en dat is ook al ingetekend.

- Vraag: Hoe hoog worden de woningen ongeveer? Antwoord: schuurwoning. Is nog niet helemaal bekend, twee verdiepingen en een dak.
- Vraag: is het bedoeld uitsluitend voor de eigen kinderen? Antwoord: dat is wel het idee en de intentie. Als de kinderen niet geïnteresseerd zijn, wordt er ook niet gebouwd. Familie wil de woningen niet 'vervreemden' zoals ze het zelf noemen.
- Vraag: hoe denkt de familie over natuurinclusief bouwen? Daarmee bedoelt mevrouw of er compensatie kan zijn voor bijvoorbeeld dieren die verjaagd worden? Antwoord is dat er een paragraaf komt over 'flora en fauna' en dat er zeker bereidheid is om daarover na te denken.
- Vraag: gaan jullie de schuur al eerder slopen of pas op het moment dat er verbouwd zou gaan worden. Antwoord is dat de sloop pas gaat plaatsvinden als er verbouwd gaat worden.

Kampsestraat

Toelichting op het plan door gespreksleider, aangevuld door xx en hun adviseur xx.

- Vragen over de oriëntatie van het plan (waar het precies ligt ten opzichte van de andere huidige bebouwing en nieuwbouw. Wordt toegelicht.
- Bewoner van pand aan de overkant geeft aan dat hij het fijn vindt dat er gebouwd gaat worden, omdat hij het fijn vindt dat er dan meer een 'straatbeleving' komt. Ook andere bewoner geeft aan geen problemen te hebben met deze beoogde nieuwbouw.
- Een van de huidige bewoners geeft de andere aanwezigen aan dat hij uit ervaring weet dat de gemeente heel precies is in voorschriften, dus dat komt in het vervolg wel goed.
- Omwonende aan noordzijde geeft aan dat het noordelijk deel van het aangegeven kavel valt in de spuitzone van de perenggaard die verderop ligt. Reactie is dat we deze meneer danken voor de tip en rekening zullen houden met alle voorschriften die gelden, dus als dit klopt en het geval zou zijn, houden we hiermee ook rekening.

Overige vragen:

- Vraag: wat zijn ruwweg de tijdslijnen? Antwoord via xx: na een positief advies van de gemeente over het principeverzoek, is recent alle informatie aangeleverd aan de gemeente voor het opstarten van de procedure voor het bestemmingsplan. De omgevingsdienst gaat dit als eerste beoordelen. De reactie van de omgevingsdienst die de gehele procedure toetst, zal naar alle waarschijnlijkheid 3-4 maanden in beslag nemen. Dit resultaat koppelt de omgevingsdienst terug naar de gemeente / initiatiefnemers. Dan kunnen de initiatiefnemers reageren op eventuele vragen en onduidelijkheden. Als dan de procedure compleet is, zal het ontwerp bestemming omgevingsplan gepubliceerd worden. Daarop kan de omgeving reageren. De opmerkingen of bezwaren van degene die gereageerd hebben op het voorontwerp, worden in behandeling genomen en eventueel verwerkt in het plan. Dan wordt er een definitieve wijziging van het bestemmings- /omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Ook dit wordt weer gepubliceerd waarop nogmaals gereageerd kan worden. Als de gehele procedure voor volgend jaar zomer is afgerond, dan is dit snel.
- Vragen waar geen concreet antwoord op is gegeven (maar wel in algemene zin):
 - Hoe hoog worden de woningen (zowel Bernhardstraat 8 als Kampsestraat)? - via xx
 - Hoe zit het met de spuitzone Fruit/gewassen op de Kampsestraat? - via xx

- Hoe wordt er concreet gecompenseerd voor flora/fauna in de nieuwe situatie - via xx.

Afspraken voor vervolg:

- We sturen verslag.
- We houden u op de hoogte van vervolgstappen, u ziet de publicatie via gemeente verschijnen.