

Verslag Omgevingsdialoog Herziening bestemmingsplan Kom Nuland Couwaterse Hoeve gelegen aan de Duyn en Daelseweg ong. te Nuland t.b.v. de bouw van 4 vrijstaande woningen.

Aanleiding en werkwijze

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet in 2022 wordt aan initiatiefnemers van woningbouwplannen gevraagd om in dialoog te gaan met de omgeving. Over dit beleidsvoornemen is de gemeenteraad op 28 januari 2020 geïnformeerd waarbij de Handreiking Omgevingsdialoog is gepresenteerd ter kennisname. Het doel is vooral om in een vroegtijdig stadium in dialoog te gaan met de omgeving om tijdig in te kunnen spelen op de wensen, opmerkingen en ideeën.

Aan de ruimtelijke onderbouwing van het voorontwerpplan Couwaterse Hoeve is destijds door de voormalige Gemeente Maasdonk bestuurlijk en ambtelijk medewerking gegeven. Vanaf 2015 is het plan verder in behandeling genomen door de Gemeente 's-Hertogenbosch. De voorgenomen bouw van 2 tweekappers is vanaf 2019 gewijzigd in vrijstaande woningen.

Tijdens de vaststelling van de Structuurvisie Groene Schil in 2009 en daarna bij de voorbereidingen van de woningbouwplannen was het naastgelegen perceel waarop nu de 6 woningen zijn gesitueerd onbebouwd en onbenut. In het najaar van 2018 zijn de eerste woningbouw kavels verkocht. In 2019 zijn de overige kavels verkocht. In 2019/2020 hebben de bouwwerkzaamheden plaatsgevonden. Het in vroegtijdig stadium betrekken van de aanwonenden was daarom niet mogelijk.

Aan de andere zijde van de beoogde woningbouwontwikkeling wonen de mede-initiatiefnemers.

De woning Duyn en Daelseweg 14 b (bewoners 9) ligt op een zodanige afstand dat er geen reden is geweest om hen in de voorbereiding te betrekken. De bewoners zijn door de burens/initiatiefnemers in kennis gebracht van de bouwplannen en via openbare besluitvorming. Tijdens informele contacten zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de voortgang. De bewoners hebben eveneens geen reden gehad om inhoudelijk bij de plannen betrokken te willen worden. Nu ze alsnog betrokken zijn in de Omgevingsdialoog zijn er vragen en opmerkingen geplaatst omdat het nu toch "dichtbij" kwam.

Door o.a. de COVID-19 maatregelen is het niet mogelijk geweest om een bijeenkomst te houden en is digitaal om een reactie gevraagd. In eerste instantie aan de direct aanwonenden van het beoogde bouwperceel. De 6 woningen van Hof Duyn en Dael met de straatnaam Couwatershoeve. Dit heeft plaatsgevonden door een van de verbeeldingen toe te sturen en een eerste telefonisch contact met toelichting over het plan. Het verzoek is gedaan aan de direct omwonenden om schriftelijke te reageren. De beantwoording en nadere toelichting heeft schriftelijk plaatsgevonden. Zie onderstaande reacties. Ambtelijk is daarna verzocht per mail van 16 april 2020 om ook in dialoog te gaan met de huisnummers 17-14-14a-14b-12-12a-12b. Daar is gehoor aan gegeven en is dezelfde werkwijze gehanteerd.

Beknorte beschrijving reactie omwonenden.

Alle betrokken omwonenden hebben een schriftelijke reactie gegeven. De woning Duyn en Daelseweg 17 is niet bewoond. Op nr.14 en 14a wonen mede-initiatiefnemers.

Van de 12 aanwonenden zijn 8 adressen positief over het plan. Bewoners van 4 adressen hebben schriftelijk hun vragen en opmerkingen gedeeld maar (nog) geen positieve reactie gegeven. Schriftelijk is daarop gereageerd op 20 april 2020 en is het aanbod gedaan om een persoonlijke toelichting te geven in een overleg waarin ruimte is om de reacties te bespreken.

Daar was tot 6 mei geen reactie meer op gekomen. In dit 2^e verslag van 18 juni zijn eventuele nagekomen reacties opgenomen.

Bewoners 1-2-3-4

Geen probleem met het initiatief.

Bewoners 5-6

Mede-initiatiefnemers

Bewoners 7-8

Geen verdere opmerkingen hopen dat er niet extreem hoog gebouwd wordt. (7) Dat de bouwhoogte niet teveel zal afwijken van de bestaande woningen aan de achterzijde van de eigen woning.(8)

Bewoners zijn geïnformeerd over de bouwhoogten.

De goothoogte van 4.5 m. is al verlaagd tot 3.5 m. en de nokhoogte van 10 m. is verlaagd tot 8.5 m. t.o.v. de goedgekeurde Maasdonkse ruimtelijke onderbouwing en het vigerende bestemmingsplan Kom Nuland.

Bewoners 9

1^e reactie, 24 april 2020:

De bewoners vragen om te bekijken of hun opmerkingen meegenomen kunnen worden in het plan. Stellen als voorwaarde dat de bouwplannen conform de opmerkingen worden uitgevoerd en gehandhaafd.

Samenvatting reactie 1;

Verlies van uitzicht. Willen geen bouwwerken in de achtertuinen. Geen vergunningsvrije bouwwerken in de achtertuinen. Aan de achterzijde van de noordelijke woningen geen of zo weinig mogelijk ramen of dakkapellen op de 1^e verdieping. Voorzien stemgeluid vanuit de tuinen.

Hebben de wens om een stuk beukenhaag door te trekken naar de achterzijde van hun tuin. De verstandhouding met de burens is goed en wil men graag zo houden. Hopen geen bezwaar te hoeven maken.

Reactie initiatiefnemers: Tegen de erfgrens met de directe burens van nr. 14a staan 3 hoge bomen, zoals op de bijgevoegde verbeelding is te zien. In de zomer is hierdoor een zeer klein doorzicht vanuit het keukenraam en de achterdeur. Vanuit de badkamer op de 1^e verdieping is zeer beperkt zicht op de gevel van de noord-oostelijke woning.

2^e reactie, 28 april 2020:

Naar aanleiding van de 1^e reactie is contact opgenomen met de bewoners door een initiatiefnemer namens de familie. Een mondelinge toelichting en reactie is gegeven over o.a. de onmogelijkheden die initiatiefnemers zien om aan alle wensen tegemoet te komen. Door de bewoner is uitgesproken dat er begrip voor was en dat men geen bezwaar zou maken. Nogmaals is uitgesproken dat men de goede verstandhouding met de burens wilde behouden. Het aanbod is gedaan om een persoonlijk gesprek aan te gaan. De bewoners hebben aangegeven hier geen behoefte aan te hebben. Men wilde wel graag nog het conceptvoorontwerpplan ontvangen. Het is ter informatie toegestuurd met de uitnodiging om een reactie te geven na lezing als er nog vragen/opmerkingen zijn. De uitspraken die op 28 april zijn gedaan en later ook door de bewoners bevestigd zijn aanleiding geweest om het verslag van de omgevingsdialoog op 6 mei te kunnen versturen naar de gemeente.

3^e reactie, 10 mei 2020:

Tot verbazing van de initiatiefnemers hebben de bewoners in hun reactie op het voorontwerp een herhaling van de 1^e reactie verwoord. Daarnaast zijn er inhoudelijke vragen gesteld. Aanvullend willen de bewoners i.p.v. de eerdere wens om de beukenhaag door te trekken nu een forse verbreding van de aanduiding Groen. Er zijn meerdere vragen gesteld over het concept-plan t.a.v. de artikelen en uitleg gevraagd over de structuurvisie en het aspect welstandsvrij gebied. De reactie van 10 mei is reden geweest voor de initiatiefnemers om de bewoners opnieuw persoonlijk uit te nodigen om de vragen en de overige reacties te bespreken. Op verzoek van de bewoners is daarvoor telefonisch een afspraak gepland op 25 mei.

Reactie initiatiefnemers.

Door de contactpersonen van de initiatiefnemers is op 25 mei de teleurstelling uitgesproken over de wijze waarop de 3^e reactie is gegeven welke niet meer overeenkwam met de uitspraken op 28 april. De bewoners hebben de uitspraken bevestigd en vertelt dat het goed nalezen van het conceptplan toch de nodige vragen heeft opgeroepen. Dat ze hoopte dat er nog wensen van hen ingevuld konden worden. Aangegeven is dat ze al langer van de bouwplannen op de hoogte waren maar nu kwam het dichterbij voor hen. Door de initiatiefnemers is uitleg gegeven en zijn artikelen toegelicht.

Er is verduidelijking gevraagd aan de bewoners over de gevraagde forse uitbreiding van de bestemming Groen. Voor de initiatiefnemers is de gevraagde zeer forse uitbreiding een te grote inbreuk op het gebruik van de bouwpercelen. Over het doortrekken van de beukenhaag (zie 1^e reactie) hadden de initiatiefnemers nog wel willen praten.

4^e reactie, 2 juni 2020: Op 2 juni hebben de bewoners schriftelijk een reactie gegeven op het telefonisch gesprek d.d. 25 mei met de contactpersonen van de initiatiefnemers. De bewoners willen dat deze mail geciteerd opgenomen wordt in het verslag Omgevingsdialoog.

De initiatiefnemers hebben toegezegd om de mail van 2 juni 2020 onverkort naar de gemeente te versturen als bijlage bij het aangepaste verslag. Dat een samenvatting wordt opgenomen in het verslag. Aan de bewoners is schriftelijk kenbaar gemaakt dat ook de uitkomst van het gesprek d.d. 28 april op de 1^e reactie weergegeven zal worden in het verslag voor de volledigheid van alle reacties. Het gehouden gesprek met de initiatiefnemers en de inhoud daarvan is door de bewoners bevestigd op 25 mei.

Bewoners 10

Hebben na een 1^e positieve telefonische reactie schriftelijk kenbaar gemaakt (niet gemotiveerd) bezwaar te maken. Op 22 mei is door de bewoners dit standpunt ongewijzigd kenbaar gemaakt in reactie op het verzoek van 20 april van de initiatiefnemers om een persoonlijk gesprek te hebben.

Voor de initiatiefnemers is het niet duidelijk waarop het bezwaar is gericht. Bewoner was eerder tevreden over het feit dat er geen direct verlies van uitzicht voor hen is en omdat er niet direct naast hun perceel gebouwd wordt.

Bewoners 11

Voorlopig negatieve reactie. Betreurt het verlies van uitzicht. *Geeft aan dat de afstand tussen de percelen op sommige plaatsen minder is dan 3 meter waardoor men zich opgesloten zal voelen. Stelt dat het bouwplan invloed zal hebben op het woongenot en de waarde van de woning. Heeft bij aankoop van zijn perceel van de gemeente vernomen dat daar geen bouwplannen bekend waren. Gaf aan altijd bekend te zijn geweest met de bouw mogelijkheden. Is door verkopers niet geïnformeerd bij aankoop van de bouw kavel in 2019.

In reactie op de uitnodiging d.d. 20 april om een persoonlijk gesprek hierover te hebben met de bewoners is gereageerd op 25 mei. Door de Covid-19 maatregelen was het voorstel gedaan door de initiatiefnemers om drie personen te kunnen ontvangen voor dit overleg.

In de mail van 25 mei is daarop niet ingegaan. De bewoners willen wel samen met de initiatiefnemers in overleg blijven met de belanghebbende, directe burens.

**Initiatiefnemers vinden het jammer dat er geen voorstel voor nader overleg is gekomen. Het is juist dat aan de achterzijde van de woning zicht is op de nieuwe woningen.*

De bestaande groenstrook (3 meter breed) met de aanwezige bomen is verwijderd en er zijn bouwwerken en een afscheiding daarin geplaatst tegen de grens van het woningbouwperceel. De bestaande groenstrook was de groene afscheiding tussen de percelen. De groenstrook is juridisch vastgelegd in het Wijzigingsplan Duyn en Daelseweg 12 en Bestemmingsplan Kom Nuland (2018) en is niet bestemd voor Wonen. Het zich opgesloten voelen is vreemd nu men zelf het aanwezige groen en de bomen heeft verwijderd. We zijn dan ook verwonderd dat dit argument naar voren is gebracht.

Bewoner 12

Geeft nog geen definitieve mening. Stelt eerder op de hoogte te zijn geweest van de plannen maar had begrepen dat de bouwplannen gestopt waren. Betreurt het verlies van uitzicht. Heeft navraag gedaan bij de gemeente. De gemeente heeft mondeling aangegeven niet bekend te zijn met de bouwplannen. Stelt dat zijn woongenot zal verminderen. Wil over de verdere ontwikkelingen op de hoogte te worden gehouden. Heeft behoefte aan meer inhoudelijke informatie over het plan. Ziet af van een mondelinge toelichting tot de Covid-19 periode voorbij is.

Aan bewoner 12 is het concept-plan toegestuurd.

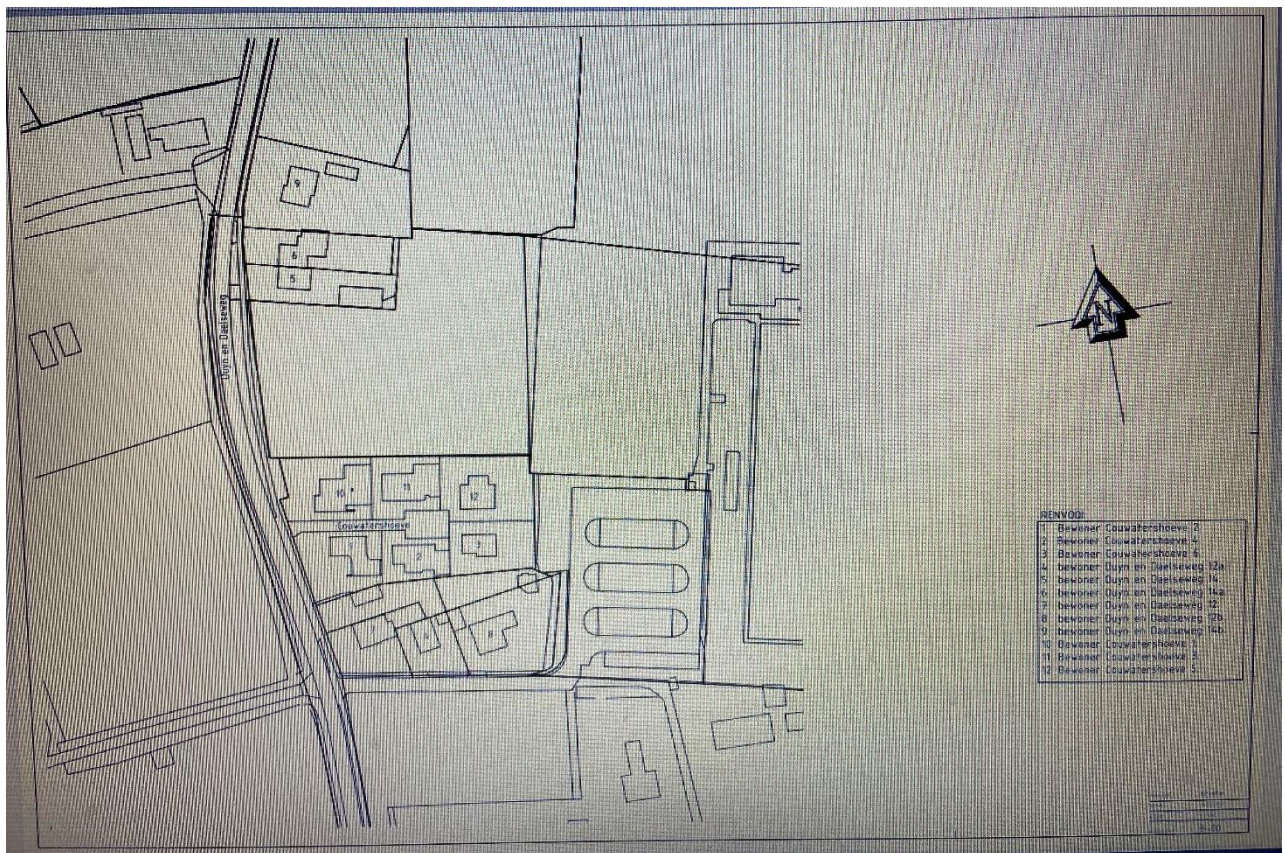
De positieve reacties van 8 bewoners zijn geen aanleiding geweest voor een reactie van de initiatiefnemers. Wel zijn ze bedankt voor hun positieve reactie en voor het succes wat gewenst is met de bouwplannen.

De reacties van de bewoners 10-11-12 zijn voor de initiatiefnemers wel aanleiding geweest voor een schriftelijke beantwoording. Op het aanbod d.d. 20 april om een nadere persoonlijke inhoudelijke toelichting op het plan te geven zijn deze bewoners helaas niet meer op in gegaan. De reacties van de bewoners 9 zijn door de initiatiefnemers persoonlijk, schriftelijk en telefonisch besproken.

=====

Bijlagen

Kaart met verwijzing naar de adressen en nummering bewoners.



Bewoners nr. 9 Zichtlijnen vanuit Duyn en Daelseweg 14b naar nieuwe woningen.



Bewoners nr. 9 Zicht vanuit woningen en tuinen noordelijke woningen naar Duyn en Daelseweg 14b.

De zichtbare bebouwing is de achterzijde van de woningen Duyn en Daelseweg 14 en 14a.



E-mailbericht 2 juni 2020 Bewoners (nr. 9) Duyn en Daelseweg 14b

Op di 2 jun. 2020 om 19:28 schreef xxxxxxxx

Bestemmingsplan Couwaterse hoeve.

Hierbij onze reactie op het telefoongesprek van 25 mei 2020 en het daarop aangepaste verslag Omgevingsdialoog.

We vinden het jammer dat we niet tot een voor beide acceptabele overeenstemming zijn gekomen t.a.v. onze bezwaren op jullie bouwplannen.

Op jullie vraag of we akkoord zijn met jullie reactie naar de gemeente willen we melden dat we NIET akkoord zijn. Graag willen we letterlijk geciteerd worden.

Bewoners 9

1^e reactie: Na toesturen afbeelding bestemmingsplan Couwaterse hoeve.

Wij vinden het vooral jammer dat een deel van het groene uitzicht verdwijnt door de daken en de kans op geluidsoverlast toeneemt door de aangrenzende achtertuinen.

Wij vragen of onderstaande opmerkingen meegenomen kunnen worden in het bouwplan.

- Wij willen minimaal mogelijk zicht vanuit de nieuwe huizen in onze tuin.
Dus geen of zo weinig mogelijk ramen en dakkapellen aan onze zijde, op de 1^e verdieping.
- Geen bebouwing, zoals schuurtjes en overkappingen, in de achtertuinen, ook geen vergunning-vrije bebouwingen.
- We zouden graag zien dat de beukenhaag ook wordt doorgetrokken aan de achterzijde van onze tuin.

Voorwaarde is wel dat dit bouwplan ook zo daadwerkelijk uitgevoerd en gehandhaafd wordt.

We hopen dan ook dat we geen bezwaar hoeven maken.

2^e reactie: Na lezing en bespreken van het bestemmingsplan Couwaterse hoeve met de initiatiefnemers.

Op de punten die door ons (bewoners 9) naar voren gebracht zijn (mail: 10 mei 2020) en besproken met de initiatiefnemers (25 mei 2020), met als uitgangspunt om nader tot elkaar te komen en voor beide partijen een acceptabele situatie te creëren, is door de initiatiefnemers op geen enkele manier tegemoet gekomen.

Voor ons (bewoners 9) zou het al een acceptabele tegemoetkoming zijn als er in de achtertuinen niet gebouwd mag worden, ook geen vergunning-vrije bebouwingen.

Dit zou men kunnen bereiken door de in het plan aangeduide "groen" fors te verbreden, bijvoorbeeld gelijk met het verlengde van de perceelgrens tussen nr. 14 en 14a. Dit gedeelte is dan alleen in gebruik als tuin.

Met het realiseren van deze bouwplannen vrezen we dan ook voor het verdwijnen van het groene uitzicht, geluidsoverlast uit aangrenzende tuinen en het verlies van privacy door inkijk in onze achtertuin.

Verder hebben we onze ernstige twijfels over de handhaving van het plan.

Wij zullen dan ook in overweging nemen om bezwaar te maken op het bestemmingsplan.

We vertrouwen erop dat jullie dit zo communiceren met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

**Luchtfoto zuidelijke woningen Couwatershoeve 1-2-3-4-5-6,
noordelijke woningen Duyn en Daelseweg 14 en 14a.**



