

Bijeenkomst Kavelsplitsing Vijftigbunderweg 11 te Dorst

Datum: bijeenkomst in het kader van de dialoogprocedure op 13 06 2019

Aanwezig namens initiatiefnemer: de heer L. Broeders (eigenaar), G. Vermeulen (architect) en R. Oomes (ontwikkelaar)

Planinformatie:

- Vertegenwoordiger van familie Broeders, Vijftigbunderweg 11 te Dorst is de heer R. Oomes.
- Het betreft de splitsing van de huiskavel aan de Vijftigbunderweg 11 te Dorst ten behoeve van de bouw van een woning, waarbij een uitweg voor deze woning wordt gerealiseerd aan de Bosuil.
- De bewoners die direct grenzen aan de huiskavel van de initiatiefnemer zijn uitgenodigd:
 - De Elzent nrs 2 tot en met 16
 - Bosuil nrs 16 t/m 22, 26, 28 en 32 t/m 40.
 - De eigenaar van Bosuil 24 (rechtstreeks grenzend aan de huiskavel) is op de hoogte van deze ontwikkeling en heeft geen bezwaar. (Het betreft de dochter van de initiatiefnemer)
- Er is een (vertrouwelijke) presentielijst van degenen die aanwezig waren op deze avond. Drie personen hebben aangegeven verhinderd te zijn voor deze bijeenkomst: Bosuil 22, 26 en 34. Zij worden na ontvangst van het verslag alsnog in de gelegenheid gesteld om zich te laten informeren en te reageren op het voornemen, dat geldt ook voor andere bewoners die verhinderd waren en die wens nog niet eerder kenbaar hebben gemaakt c.q. kunnen maken.

De heer Oomes opent de vergadering en heet iedereen welkom. Doel van de bijeenkomst is om iedereen te informeren over het plan van de familie Broeders om hun kavel te splitsen t.b.v. de bouw van een woning voor henzelf. Aanwezigen kunnen vragen stellen, hun mening (onderbouwd) geven en ook bezwaar maken in de procedure m.b.t. de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij de uitnodiging zijn de volgende stukken ter informatie aan de buurt meegestuurd:

- Voorstel positionering bouwvlak hoofdgebouw.
- Bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan
- Voorstel inpassing vrijstaande woning in bouwvlak
- Schetsontwerp woning. Het ontwerp omvat één bouwlaag met een kap
- Informatie over de dialoogprocedure

Hij geeft vervolgens een toelichting op de dialoogprocedure. Hij maakt een verslag van deze bijeenkomst. Daarin zullen de namen van de aanwezigen worden vermeld. Dat verslag wordt aan iedereen voor een reactie toegezonden. Na het verwerken van de reacties in het verslag zal een geanonimiseerde versie worden gemaakt die in het kader van de procedure aan de gemeente zal worden toegezonden. Bij dit laatste verslag zal vertrouwelijk de presentielijst van deze avond worden gevoegd zodat de gemeente weet wie deze avond aanwezig is geweest en wat hun reacties waren.

Daarna geeft architect Vermeulen een toelichting op deze stukken. Zowel het bouwvlak als de positionering van de woning binnen dit bouwvlak is in overleg gebeurd met de ambtelijke dienst van de gemeente Oosterhout. De voorgevelrooilijn van de woning loopt in het verlengde van de voorgevel van de rooilijn van de woningen aan de Bosuil 16 en verder.

Bewoner nr. 14¹ vraagt naar de stand van de procedure. De heer Oomes licht toe dat het plan is besproken, beoordeeld door de ambtenaren en dat op basis daarvan aanpassingen zijn gedaan.

¹ In verband met de privacy zijn de namen van de omwonenden geanonimiseerd. Bij het gemeentebestuur is bekend naar welke personen wordt verwezen.

Openbaar verslag

Ambtelijk heeft het plan hun goedkeuring, maar het college beslist nadat het plan openbaar ter inzage heeft gelegen en eventuele bezwaren kan meewegen in haar beslissing. Dat besluit kan afwijken van het ambtelijk advies.

Bewoner nr. 4 en bewoner nr. 5 geven aan dat door de kap van bomen in de tuin en door de bouw van de woning hun privacy wordt aangetast. De heer Broeders geeft aan dat alleen die bomen gekapt zullen worden die op de locatie van de woning staan. Hij geeft verder aan dat hij voornemen is - hoewel dat niet verplicht is - bomen terug te planten. Om de kavel bereikbaar te maken voor vrachtauto's zal een deel van de aanwezige poel gedempt moeten worden.

Bewoner nr. 3, bewoner nr. 19 en bewoner nr. 16 vragen naar de erfafscheiding. De heer Broeders geeft aan de erfafscheidingen aan zowel de Bosuil als de Elzent gehandhaafd zullen blijven.

Bewoner nr. 20 vraagt naar het peil van de begane grond van de woning. Er is een behoorlijk verschil in niveau tussen de Elzent en de Bosuil. De heer Vermeulen geeft aan dat het bouwplan momenteel nog niet zover uitgewerkt is dat hij hierop een antwoord kan geven. Het is inderdaad een belangrijk aandachtspunt, maar het antwoord moeten we nu nog schuldig blijven.

Bewoner nr. 16 vraagt of de vijver beschermd is. De heer Oomes reageert dat in het kader van de omgevingsprocedure onderzocht zal moeten worden of beschermde diersoorten in de vijver aanwezig zijn. Als dat het geval is, zullen maatregelen getroffen moeten worden conform de wettelijke regelingen die hiervoor bestaan. De gemeente zal zeker op dit onderdeel de planvorming toetsen.

Bewoner nr. 14 vraagt of gasloos gebouwd zal worden. De heer Vermeulen antwoordt dat de bouwvoorschriften niet meer toestaan om nieuwe woningen met gas te verwarmen. Op de vraag van bewoner nr. 14 of rekening gehouden wordt met de geluidshinder van (elektrische) verwarmingsinstallatie geeft de heer Vermeulen aan dat dit een bekend probleem is waarvoor goede oplossingen mogelijk zijn en daar zal zeker rekening mee gehouden worden, niet alleen voor de burens maar ook voor de bewoners zelf.

Op de vraag van bewoner nr. 5 of voor de bouw van de woning grondpalen nodig zijn, antwoordt de heer Oomes dat dit nog nader onderzocht zal worden. Mocht dat noodzakelijk zijn, dan zal gebruik gemaakt worden van schroefpalen, omdat die geen overlast (trillingen) voor de omgeving veroorzaken.

Bewoner nr. 4 vraagt of de planschaderegeling van toepassing is. De heer Oomes bevestigt dat in het kader van de omgevingsprocedure een verzoek tot planschade kan worden ingediend bij de gemeente. Zie voor nadere informatie de volgende publicatie van Vereniging Eigen Huis: <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/huis-duurzaam-maken/schade-door-gemeente/planschade>

Ter afsluiting van de bijeenkomst vraagt de heer Oomes aan de aanwezigen of bezwaar bestaat tegen de splitsing van de kavel en de bouw van de woning. Bewoner nr. 5 is geen voorstander van de ontwikkeling van nog meer woningen in de buurt en is daarom ook tegen de bouw van deze woning. Toen hij indertijd in de Elzent kwam wonen had hij een vrij uitzicht. Door de aanleg van de nieuwe wijk is dat uitzicht weg. Ook de bouw van deze woning zal het woongenot aantasten, want nu is de tuin vrij.

Aanvullingen met reacties na verspreiding van het verslag

Op het concept verslag zijn geen reacties ontvangen, zodat we mogen aannemen dat dit verslag een goede weergave is van opvattingen en opmerkingen die op deze avond zijn gemaakt.

Op 20 juni 2019 is het verslag verspreid met verzoek om voor 1 juli 2019 te reageren. Onderstaande samenvatting heeft betrekking op de omwonenden aanwezig op de informatieavond en de bewoners die via de email nog gereageerd hebben. Alle omwonenden hebben gereageerd.

Van de 21 omwonenden hebben 19 bewoners positief gereageerd, de bewoner nr. 8 "neutraal", terwijl de bewoner nr. 5 op de informatieavond reeds hebben aangegeven tegen de kavelsplitsing te zijn.

De volgende vragen en opmerkingen zijn nog ontvangen:

○ **Bewoner nr. 8**

Na het bekijken van de informatie kom ik tot de volgende opmerkingen:

- 1. De ontsluiting van de woning aan de Bosuil lijkt me niet erg gelukkig gekozen. Het lijkt me beter als de ontsluiting vanaf de Vijftig Bunderweg geregeld kan worden via kavel 3320, waarbij de garagedeuren naar de achterkant verplaatst worden. Argumentatie: minder overlast in de Bosuil en richting Vijftig Bunderweg en/of De Vliert in de Boswachterij.*
- 2. Het perceel ligt nu op hetzelfde begane grondniveau als het plan De Boswachterij (dus lager dan bij De Elzent). Ik ben tegen het ophogen van het niveau van de grond.*
- 3. Gezien het feit dat er nu al trillingen ontstaan in ons huis bij het voorbijrijden van een goederentrein verwacht ik dat er geboord zal worden als grondpalen nodig zijn (zoals in de vergadering ook is toegezegd).*

Gevraagd werd of de aanwezigen bezwaar maakten tegen de splitsing en de bouw van de woning. Wij staan hier op dit moment neutraal tegenover. Voor ons is belangrijk dat er vooral rekening gehouden wordt met de op- en aanmerkingen van de bewoners van Bosuil 16 t/m 28 en de bewoners van De Elzent 6, 8 en 10

Reactie R. Oomes namens familie Broeders:

In reactie op uw opmerkingen en vragen het volgende:

- De gemeente heeft voorgeschreven om de afgesplitste kavel te ontsluiten via de Bosuil. De te realiseren woning wordt daarmee onderdeel van de Boswachterij. De gevelrooilijn sluit aan op de rooilijn van de woningen nrs. 22 tot en met 16 van de Bosuil. Een ontsluiting vanaf de Vijftig Bunderweg zou ook technisch lastig zijn omdat de huidige woning circa een meter hoger ligt als de af te splitsen kavel.
- De exacte peilhoogte moet nog bepaald worden, maar het is de bedoeling om het perceel aan te sluiten op het peil van de Bosuil.
- Als palen nodig zijn voor de constructie en stabiliteit van de woning dan zal geboord worden zodat voor de omgeving trillingen worden uitgesloten.

○ **Bewoner nr. 13**

Naar aanleiding van de bijeenkomst en het verslag, willen we kenbaar maken dat we geen bezwaar hebben op de bouw van de woning. We hebben nog wel vragen/bezwaar op de volgende punten;

- *Verwarmingsinstallatie/warmtepomp i.v.m. geluidshinder. (Waar komt deze te staan?)*
- *Het groen/bomen. (Welke bomen worden gekapt?) dit i.v.m. privacy.*

Openbaar verslag

- *Het vrachtverkeer; Dit zal straks langs ons huis gaan (Bosuil 26) Hoe is dit geregeld?*
- *Komt er een check aan het huis wanneer er tijdens de bouw schade aan het huis komt? Bijv. door de grondpalen/trillingen.*

Reactie R. Oomes namens familie Broeders

In antwoord op uw vragen en opmerkingen het volgende:

- De regels voor het aanleggen van een warmtepomp zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Als we een dergelijke warmtepomp gaan gebruiken lijkt een positie t.p.v. de achtergevel bij de technische ruimte naast de garage het meest voor de hand liggen. Op deze plek staat de warmtepomp dan ook redelijk ver van de perceelsgrenzen en de verblijfsruimtes van de woning zelf. Het is overigens wel een actueel onderwerp. Zoals het er nu naar uit ziet kom er een aanscherping van de norm naar 40dB in het nieuwe Bouwbesluit. De verwachting is dat het nieuwe Bouwbesluit per 1 juli 2020 van kracht wordt. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/05/21/strengere-geluidseisen-voor-buitengeplaatste-warmtepompen-en-airco%E2%80%99s>
- De bomen die op het bouwvlak staan van de realiseren woning worden gekapt. Daar is overigens geen kapvergunning (meer) voor nodig.
- Voor de bouw van de woning zal vrachtverkeer materialen aan- en afleveren. Dit zal redelijk beperkt blijven. Aangezien het vrachtverkeer beperkt blijft en geen grondpalen gebruikt zullen worden, maar (indien nodig) boorpalen verwachten wij dat er geen schade zal optreden aan de woningen in de directe omgeving.

• **Bewoner nr. 17**

Afgelopen week ontvingen wij een schrijven van Louis Broeders waarin vermeld het verslag van de bijeenkomst. Afsproken is dat de afscheiding in tact blijft en er geen heiwerkzaamheden plaats zullen vinden.

De enige vraag die ik nog heb is of de bouw invloed heeft op waarde vermeerdering / vermindering van onze woning. Voorts gaan wij akkoord.

Reactie R. Oomes namens familie Broeders

Zoals in het verslag is opgenomen bestaat er een procedure om planschade te eisen als u van mening bent dat uw woning in waarde zou dalen.

Er wordt dan door de gemeente Oosterhout een onafhankelijk advies ingewonnen dat in de meeste gevallen door het gemeentebestuur wordt overgenomen. Ik hoop dat u er begrip voor heeft dat ik vanwege de zorgvuldigheid van de procedure daar geen oordeel over kan geven. Het staat u dus vrij om na afgifte van de omgevingsvergunning een verzoek bij de gemeente in te dienen.

• **Bewoner nr. 18**

Wij hebben geen bezwaar tegen de bouw van deze woning. Wel zou ik graag via mail te weten komen, wat de functie is van het raam boven de deur (linker zijgevel)? Het zou fijn zijn als deze in verband met (mogelijke) vermindering van privacy, uitgevoerd zou kunnen worden in geblindeerd glas.

Reactie R. Oomes namens familie Broeders

Het raam op verdieping in de linker zijgevel boven de ingang is bedoeld voor daglichttoetreding in de entreehal en het trappenhuis. Vanwege deze functie zal het raam niet geblindeerd worden. Het heeft geen invloed op uw privacy. Bovendien staan tussen uw perceel en de geplande locatie van de woning meerdere redelijk volwassen bomen die gehandhaafd zullen blijven.