

Verslag omgevingsdialoog “Zandstraat 12” Ospeldijk

Aanleiding omgevingsdialoog

De initiatiefnemers van het braakliggende perceel tussen Zandstraat 10A en Zandstraat 14 in Ospeldijk, zijn voornemens bij de gemeente Nederweert een verzoek in te dienen tot wijziging van het huidige bestemmingsplan, zodat het ‘weer’ mogelijk wordt hier een woning te bouwen. In het kader hiervan heeft de initiatiefnemer met de directe omwonenden de omgevingsdialoog gevoerd.

Adressen

De volgende adressen zijn op maandag 9-5-2022 benaderd door huis aan huis aan te bellen:

- Zandstraat 10A en 14, burens links en rechts van het perceel
- Zandstraat 13, 15 en 17, burens overzijde perceel
- Meijelsedijk 153 en 155, burens achterzijde perceel met aangrenzende tuinen
- Plattepeeldijk 10 (eigenaar van een van bovenstaande adressen in de Zandstraat).
Voorafgaand aan het bezoek aan Ospeldijk heeft met de eigenaar een telefonisch overleg plaatsgevonden.

Met uitzondering van de bewoner aan de Plattepeeldijk was iedereen thuis en is minstens één eigenaar/huurder per adres geïnformeerd over het verzoek tot bestemmingsplanwijziging. Er is uitleg gegeven over het voornemen en per adres is ook nog bijgevoegde brief afgegeven (zie bijlage). Bij de bewoner die niet thuis was is deze brief in de brievenbus gedeponneerd.

Reacties

Er heeft een open dialoog plaatsgevonden en over het algemeen stond men positief tegenover het verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

De reacties zijn zo goed mogelijk verwoord en zullen met Kragten, het advies- ontwerp- en ingenieursbureau uit Herten, die de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan verzorgt, en met de toekomstige koper van het perceel, worden gedeeld. Partijen zijn daarmee op de hoogte van wat op dit moment de wensen van de omwonenden zijn en kunnen in het verdere proces hiermee rekening houden.

7 Van de 8 omwonenden hebben direct of later per mail gereageerd.

- 4 bewoners hebben een duplicaatbrief meteen voor akkoord getekend.

Eén van deze vier kon akkoord gaan, mits er niet geheid zou gaan worden, aangezien hij bang is dat de omringende woningen hierdoor mogelijk schade op zouden kunnen lopen.

En ander, die akkoord getekend heeft, gaf nog te kennen de huidige situatie wel mooier te vinden dan een huis, maar zou niemand tegenwerken.

- Eén omwonende heeft per mail nog de volgende reactie gestuurd: “naar aanleiding van uw vraag voor het bestemmingsplanwijziging voor de Zandstraat 12, willen wij doorgeven dat

wij positief zijn dat er een levensloopbestendige woning gerealiseerd gaat worden. Wij wensen u veel succes met de verkoop van de grond”.

- De eigenaar van het verhuurde pand kan akkoord gaan met de bestemmingsplanwijziging met de volgende opmerkingen:
 - er ligt een goedkeuring (2010?) voor een uitbreiding van zijn pand van 5x3 meter richting het perceel nr. 12. Graag rekening houden met de nieuw te bouwen woning met de geldende wettelijke afstand tot de uitbreiding.
 - hij ziet graag dat de dakconstructie van het nieuw te bouwen huis aansluit bij de daken van de omgeving en het nieuw te bouwen huis het uitzicht op de straat voor zijn pand niet belemmert. Ook zou hij graag een tekening, foto of afbeelding van het te bouwen huis willen ontvangen.

Per mail het volgende geantwoord:

“Een bouwplan van het te bouwen huis op het perceel Zandstraat “12” is in de fase voor de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging nog niet aan de orde. Ik heb hier dan ook geen tekening of afbeelding van. In het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeente is wel de volgende tekst opgenomen:

“Het initiatief aan de Zandstraat bestaat uit de realisatie van één levensloopbestendige, vrijstaande woning. De woning wordt middels een individuele inrit ontsloten op de Zandstraat. De woning krijgt een dorpsse uitstraling passend bij de bebouwing in de omgeving. Uitgangspunt hierin is dat de woning maximaal zal gaan bestaan uit drie woonlagen voorzien van een kap (bouwhoogte maximaal 11 meter).

De bouwmassa van de woning is een aanvulling op de bestaande lintbebouwing. Middels de realisatie wordt het bebouwingslint logisch afgerond. Aansluiting zal gezocht worden bij de bestaande maatvoeringen”.

Pagina 15 uit de “Bestemmingsplanwijziging Zandstraat 12 Ospeldijk” is met mijn mail meegestuurd. Ontvanger geattendeerd op de tekst van punt 3.1 en de afbeelding van een indicatieve inrichting van het perceel op deze pagina. Hopelijk stelt deze informatie hem gerust.

- Later heeft de huurder per mail nog gereageerd. Hij is niet tegen het bouwen van een woning, maar heeft nog wel de volgende vragen gesteld :
 - “hierbij onze reactie op de volgende vraag over het wijzigen van het bestemmingsplan, we zullen een eerlijke mening geven zoals gevraagd, toch heb ik nog een aantal vragen.
 - wat wordt er gebouwd qua grootte/hoogte, hoeveel verdiepingen?
 - wordt er rekening gehouden met het vrije uitzicht wat we nu hebben?
 - hoeveel meter wordt er van de erfgrens afgebleven?

We zijn overigens niet tegen het bouwen van een woning, maar we behouden wel graag de vrijheid en privacy die we nu hebben. en zouden graag op voorhand goed ingelicht zijn.”

Hierop het volgende antwoord gestuurd:

“Wat jullie vragen betreft: in dit stadium willen we alleen een bestemmingsplanwijziging bij de gemeente aanvragen, zodat er op het perceel Zandstraat “12” een woning gebouwd kan gaan worden. Zodra deze wijziging rond is zullen we het perceel te koop aanbieden.

In de fase van een bestemmingsplanwijziging zijn bouwplannen nog niet aan de orde en deze hebben we dan ook niet.

Exacte bouwplannen horen in de tweede fase van het proces thuis, zodra er een omgevingsvergunning bij de gemeente wordt aangevraagd. Dit wordt door de toekomstige koper gedaan. Ik ga ervan uit dat die koper dan opnieuw met alle burens een omgevingsdialoog zal moeten voeren. In die fase zal ook duidelijk worden hoe ver er van de erfgrans af gebouwd gaat/mag worden en wat dit met het uitzicht kan doen. Uiteraard zal er met de dan geldende regelgeving rekening gehouden moeten worden.

In het document voor de “Bestemmingsplanwijziging Zandstraat 12 Ospeldijk”, is op pagina 15 wel de volgende tekst opgenomen:

“Het initiatief aan de Zandstraat bestaat uit de realisatie van één levensloopbestendige, vrijstaande woning. De woning wordt middels een individuele inrit ontsloten op de Zandstraat. De woning krijgt een dorpse uitstraling passend bij de bebouwing in de omgeving. Uitgangspunt hierin is dat de woning maximaal zal gaan bestaan uit drie woonlagen voorzien van een kap (bouwhoogte maximaal 11 meter).

De bouwmassa van de woning is een aanvulling op de bestaande lintbebouwing. Middels de realisatie wordt het bebouwingslint logisch afgerond. Aansluiting zal gezocht worden bij de bestaande maatvoeringen”.

Zie punt 3.1 “Bebouwing en functies” in de bijlage (maatvoering). Hier is ook een indicatieve situatieschets opgenomen van een mogelijke inrichting van het perceel (dit wil niet zeggen dat het exact zo gaat worden).”

Pagina 15 uit de “Bestemmingsplanwijziging Zandstraat 12 Ospeldijk” is met mijn mail meegestuurd.

- De in de brief gestelde uiterste reactiedatum is verstreken, zonder dat de laatste omwonende, de toegezegde reactie heeft gegeven.

Bijlage 1 brief voor de omwonenden

Onderwerp: Omgevingsdialoog

Beste buurtbewoners,

De eigenaren van de locatie Zandstraat "12" Ospeldijk ([REDACTED]) zijn voornemens een bestemmingsplanwijziging in te dienen bij de gemeente Nederweert, zodat op het huidige braakliggende terrein tussen de Zandstraat 10A en 14 een levensloopbestendige woning gerealiseerd kan worden. Deze woning zal qua maatvoeringen aansluiten bij zijn omgeving.

Na de bestemmingsplanwijziging zal ViaDal Makelaardij te Nederweert bemiddelen bij de verkoop van het perceel.

De gemeente Nederweert hecht er veel waarde aan dat we de directe omwonenden tijdig informeren over deze aanvraag. Door middel van deze brief willen we jullie hiervan op de hoogte brengen.

We stellen het zeer op prijs als jullie vóór 19 mei een reactie op deze bestemmingsplanwijziging naar een van de volgende e-mailadressen willen sturen:

[REDACTED]
[REDACTED]

Voor meer informatie of een telefonische reactie kunt u bellen naar:

[REDACTED]
[REDACTED]

Hartelijke groet,

[REDACTED]