

Rapportage omgevingsdialoog

Herontwikkeling
Meistraat 51 Oud Gastel

Thijs en Femke Verdaas

Nassaulaan 70
5121BC Rijen
tverdaas@gmail.com
06-48400751

Datum 11-10-2021 A

Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Omgeving.....	4
Omgevingsdialoog	5
Conclusie omgevingsdialoog	6
Bijlage 1; Informatie voor omwonenden.....	7
Bijlage 2; Inge vulde documenten.....	12

Aanleiding

Wij, Femke en Thijs Verdaas, zijn voornemens om een woonhuis te bouwen in plaats van de loods op Meirstraat 51 te Oud Gastel. De loods zal hierbij worden gesloopt en de bestaande woning wordt gehandhaafd.

Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd bij de gemeente Halderberge. Hierdoor dienen we de omwonende op de hoogte te brengen van de plannen. Daarom zijn we bij de mensen thuis langs geweest, in het kader van de “omgevingsdialoog”, om hen tijdens een huisbezoek in te lichten over onze plannen en was er de gelegenheid om vragen te stellen en met ons mee te denken over onze plannen.

De nieuwe woning is gesitueerd tussen de bestaande woning op nummer 51 en de woning op 51A. Hij staat in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing. Aan de zijkant van de nieuwe woning zit een garage en een bijkeuken die op de erfgrens komen te staan. Tussen nummer 51 en de nieuwe woning zit een doorgang naar de achter tuin van ongeveer 4 meter breed.

Hieronder ziet u in het klein de situatietekening van de bestaande en nieuwe situatie.



Bestaande en nieuwe situatie
Kavelsectie GTL02-G-558

Omgeving

Op zondag 29 augustus zijn we, als initiatiefnemers, langs de deuren gegaan bij de omwonenden thuis, om hen in te lichten over de plannen voor het herontwikkelen van Meirstraat 51 te Oud Gastel.

We zijn hierbij geweest bij onderstaande adressen;

Meirstraat met huisnummers:

36
36A
38
49B
51(A1)
51A



Omliggende bewoners in kaart

Alle omwonende waren thuis op de bewoners van nummer 51a na. Hierbij hebben we de brief met de omschrijving in de brievenbus gedaan en hebben een afspraak gemaakt om dit later door te nemen.

Op de vijf andere adressen hebben we uitleg gegeven over de plannen en hoe het proces er verder uit zal zien. Die brief die in de bijlage is toegevoegd, is doorgenomen en de tekeningen en visualisaties zijn laten zien.

Later zijn we op 6 oktober terug geweest bij nummer 51a om de plannen ook daar samen te bespreken.

Alle ingevulde documenten zijn toegevoegd in de bijlage van deze rapportage.

Omgevingsdialoog

Onderstaande punten hebben we met de buurtbewoners samen bij hun thuis doorgenomen en beantwoord.

Vraag / Wens / Suggestie / Bezwaar	Antwoord
1) Wij zijn tegen wijzigen bestemmingsplan t.a.v. privacy.	In het ontwerp is er rekening gehouden met de situering van de ramen. Deze zijn zoveel mogelijk aan de voor- en achterzijde gepositioneerd. Het dakkapel zit aan een zijde van het dak en de gehele beganegrond heeft aan de oostkant geen ramen.
2) Op de tekening wordt de nieuw te bouwen garage over de huidige rode lijn geplaatst. Dit is niet juist. Hier kunnen wij niet accoord mee gaan.	Tijdens het gesprek hebben we het gehad over de erfgrens. Deze ligt (volgens kadastertekening) niet hetzelfde als de bestaande muur van de loods. De buurtbewoner geeft aan dat hij/zij niet wil dat de nieuwe gevel van de garage verder richting de erfgrens komt te staan. Dit zal nog bekeken worden door het kadaster, maar we hebben aangegeven dat we de nieuwe gevel wel willen plaatsen op dezelfde plek als de bestaande muur van de loods, in plaats van op de erfgrens. De naastliggende grond zal dan misschien verkocht worden. Dit zal verder in goed overleg worden afgestemd.
3) Bij eventuele uitvoering, hoe wordt dan tijdens de bouwfase het bouwterrein afgebakend?	Het terrein zal de complete sloop- en bouwfase voorzien worden van tijdelijke afbakening. Het voordeel van de prefab-bouw is dat de muren weer snel en compleet afgewerkt zullen staan als erfafscheiding.
4) Is het bespreekbaar om grond te kopen aanliggend de erfgrens?	De grond tussen de nieuwe gevel en de erfgrens zal misschien verkocht worden in overleg. Zie punt 2.
5) Wat voor schutting wordt er geplaatst als bestaande gevel is afgebroken?	Er is afgesproken om de muur van de loods zoveel mogelijk te laten staan (indien mogelijk) op de plaats waar geen nieuwe muur van de woning komt te staan. De bestaande muur zal op een hoogte van 1.8 / 2 m (in overleg) afgezaagd worden en zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Deze zal dienen als schutting.

Conclusie omgevingsdialoog

De vragen en opmerkingen die tijdens de gesprekken van de huisbezoeken naar voren zijn gekomen zijn allemaal besproken en beantwoord.

De enige wijziging in het plan is de situering van de woning ten opzichte van de erfgrans. Dit zal in goed overleg afgestemd worden en misschien dat hierbij de tussenliggende grond verkocht wordt.

Tijdens de sloop- en bouwfase zal het bouwterrein volledig afgebakend worden.

Daarnaast is er afgestemd dat de bestaande muur van de loods gebruikt zal gaan worden als schutting.

Verder waren er geen noemenswaardige op- of aanmerkingen.

De conclusie van deze omgevingsdialoog mag zijn, dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen het bouwen van een woonhuis op Meirstraat 51 te Oud Gastel

Bijlage 1; Informatie voor omwonenden

Betreft: Omgevingsdialoog herontwikkeling Meirstraat 51 Oud Gastel

Datum, 29 augustus 2021

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij, Thijs Verdaas en Femke Verdaas-Ossenblok, u informeren over onze voorgenomen plannen.

Plannen

Wij zijn voornemens om een woonhuis te bouwen in plaats van de loods op Meirstraat 51 te Oud Gastel. De loods zal worden gesloopt en de bestaande woning wordt gehandhaafd.

Omgevingsdialoog

Wij hebben hiervoor een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd bij de gemeente Halderberge. Hierdoor zijn we verplicht om u als omwonende op de hoogte te brengen van de plannen. Daarom willen we u hierbij, in het kader van de "omgevingsdialoog", tijdens dit huisbezoek inlichten over onze plannen en is er de gelegenheid om vragen te stellen en met ons mee te denken over onze plannen.

Situering

De nieuwe woning is gesitueerd tussen de bestaande woning op nummer 51 (Familie Ossenblok) en de woning op 51A (Familie Backx). Hij staat in dezelfde lijn als de bestaande bebouwing. Aan de zijkant van de nieuwe woning zit een garage en een bijkeuken die op de erfgrans komen te staan. Tussen nummer 51 en de nieuwe woning zit een doorgang naar de achter tuin van ongeveer 4 meter breed.

Hieronder ziet u in het klein de situatietekening van de bestaande en nieuwe situatie. De overige tekeningen zijn te vinden op de bijgevoegde pagina's.



Bestaande en nieuwe situatie
Kavelsectie GTL02-G-558

Werkzaamheden

Voor de bestemmingsplanwijziging zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om onder andere de volgende onderzoeken;

- Bodemonderzoek
- Ecologisch onderzoek (aanvullend onderzoek naar vleermuizen)
- Akoestisch onderzoek
- Sonderingsonderzoek (tbv van fundering)

De sloopwerkzaamheden zullen uitgevoerd worden door specialistische bedrijven.

Hierbij worden ook de asbesthoudende dakplaten verwijderd.

Wanneer de loods gesloopt en afgevoerd is, dient het gevelmetselwerk van het woonhuis nog hersteld te worden. Daarna kan het nieuwe woonhuis gebouwd worden. De bouw zal grotendeels in de fabriek plaatsvinden van de firma Danilith. Alleen de fundering en de verdiepingsvloeren worden op locatie gemaakt. Verder zal het in delen op vrachtwagens aangeleverd worden en in elkaar gezet worden. De gevels komen compleet met metselwerk en kozijnen aan en worden met een grote kraan op z'n plek gezet. Hierdoor zal het bouwterrein vrijwel schoon blijven en is er bijna geen afval op locatie.

Wat dan nog rest, zijn de dakpannen en de verdere afwerking aan de binnenkant van de nieuwe woning. Deze werkzaamheden zullen aansluitend plaatsvinden.

Wanneer deze ook gereed zijn zal de tuin nog aangelegd worden.

We hopen met alle werkzaamheden zo min mogelijk overlast te geven aan de omgeving en de buurtbewoners. Mocht er toch hinder ontstaan, door bijvoorbeeld een grote kraan in de straat, dan zal dit in overleg gaan, of wordt u tijdig op de hoogte gesteld.

Verslaglegging naar gemeente

Van de overleggen met de buurtbewoners maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie we gesproken hebben, welke opmerkingen en/of vragen er zijn gesteld en beschrijven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Indien we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag. Met daarbij een motivatie waarom we dat niet hebben gedaan.

Dit verslag zal worden gedeeld met de gemeente. De gemeente leest het verslag, voordat zij besluit wel of geen medewerking te verlenen aan onze plannen. Let wel: de gemeente zal altijd zelfstandig onderzoek doen naar de belangen in de omgeving. En zal niet zich uitsluitend baseren op de resultaten van de omgevingsdialoog.

Omdat de omgevingsdialoog een proces is van de initiatiefnemer zal de gemeente niet richting u (inhoudelijk) reageren op de door uw gemaakte opmerkingen. Mocht de gemeente een positief besluit nemen, dan zal op een later moment de wettelijke procedure worden gevolgd die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven over de plannen. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van haar een reactie.

Schriftelijke reactie

Kunt u hieronder uw vraag, wens of suggestie invullen?

Mocht u later nog vragen hebben kunt u deze altijd nog stellen bij ons.

Vraag / Wens / Suggestie / Bezwaar	Antwoord

Status Omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders maken hun eigen afweging, en doen daartoe zelfstandig onderzoek naar de belangen in de omgeving. Los en aanvullend op de resultaten van de omgevingsdialoog. Dit heeft tot gevolg dat als omwonenden tegen zijn, dat niet wil zeggen dat het initiatief per definitie niet door kan gaan. En als de omwonenden allemaal voor zijn, wil dat niet zeggen dat het initiatief per definitie wel door kan gaan.

De omgevingsdialoog verandert ook niets aan de wettelijke mogelijkheden van de deelnemers aan de omgevingsdialoog voor het indienen van een zienswijze in een bestemmingsplanprocedure of het bezwaar maken tegen een verleende omgevingsvergunning. Of een belanghebbende nu wel of niet heeft deelgenomen aan een omgevingsdialoog, heeft geen gevolgen voor zijn/ haar rechtspositie in de juridische vervolprocedure. En als een belanghebbende wel deelneemt aan een omgevingsdialoog, heeft datgene wat door die persoon is ingebracht tijdens de omgevingsdialoog, geen gevolgen voor hetgeen deze persoon in de juridische vervolprocedure als zienswijze of bezwaar kan indienen bij de gemeente.

Omgevingsdialoog; start van een proces

Een omgevingsdialoog is een eerste stap die een initiatiefnemer zet om te komen tot een plan wat kan worden uitgevoerd. Gaandeweg kan het initiatief dan ook veranderen. Dit kan zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog, eisen vanuit de gemeente, wettelijke eisen, een formeel inspraakmoment, besluiten van het college en / of de raad. Daarmee is er een kans aanwezig dat het initiatief wat thans aan u wordt voorgelegd, afwijkt van datgene wat later formeel ter inzage wordt gelegd of door college/ raad wordt vastgesteld. Een dergelijke situatie is geheel inherent aan een proces wat een initiatief doorloopt en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgevingsdialoog.

Met vriendelijke groet,

Thijs Verdaas en Femke Verdaas-Ossenblok

Nassaulaan 70
5121BC Rijen
tverdaas@gmail.com
06-48400751

Bijlagen:

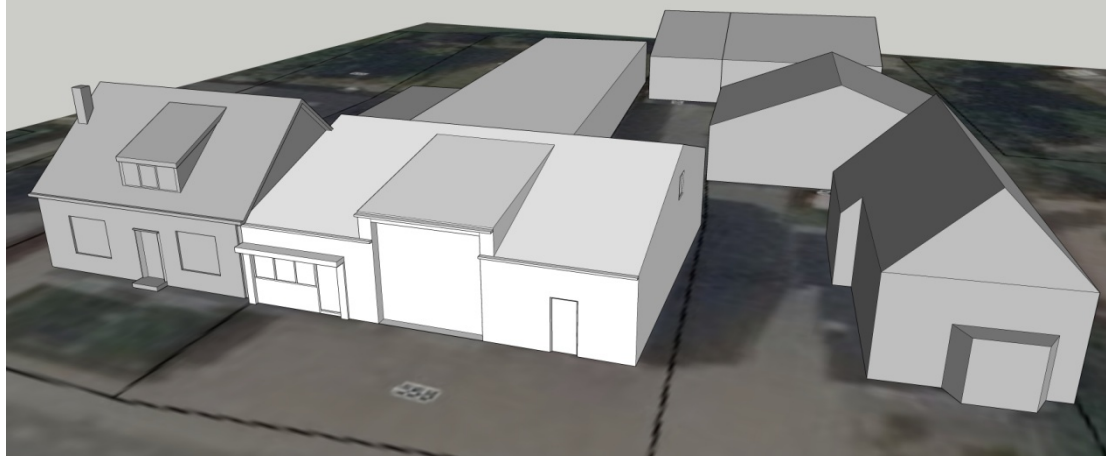
- Contactformulier
- Tekeningen architect
 - Situatietekening
 - Plattegronden
 - Gevelaanzichten
 - Doorsneden
- Tekening 3D-visualisatie

Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

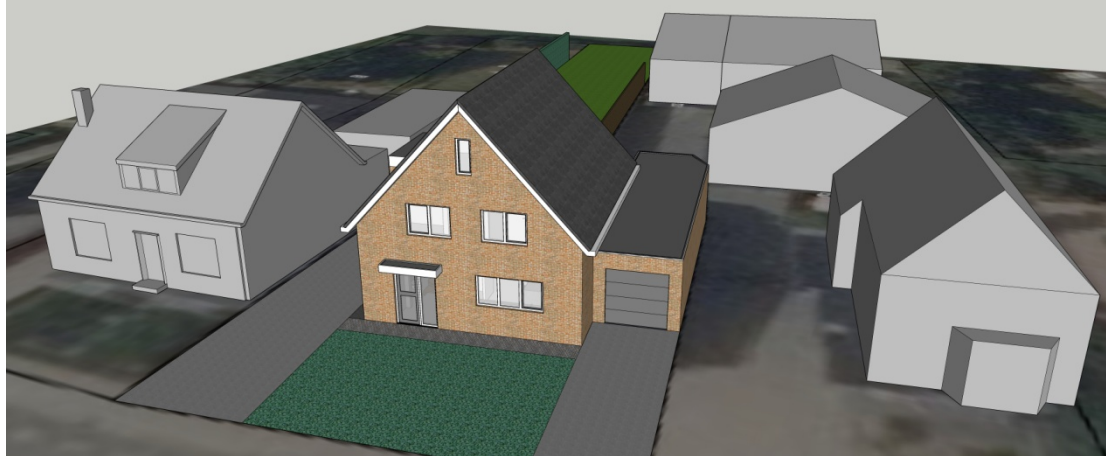
Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	
Adres en huisnummer	
Postcode en woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



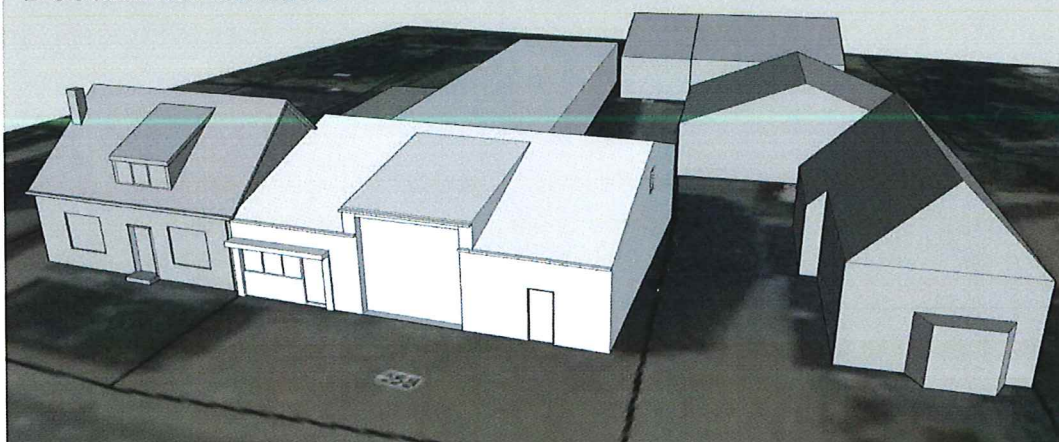
Bijlage 2; Ingevulde documenten

Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

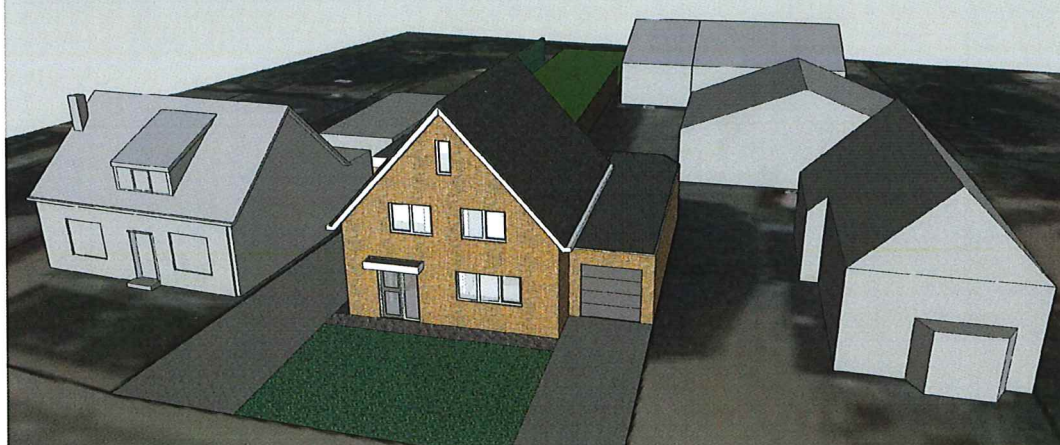
Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	D. I. M. - 201
Adres en huisnummer	Meirstraat 51 a
Postcode en woonplaats	4751 AC Oud-gastel
Telefoonnummer	011-1111111
E-mailadres	1111111@1111111.nl

Bestaande situatie



Nieuwe situatie

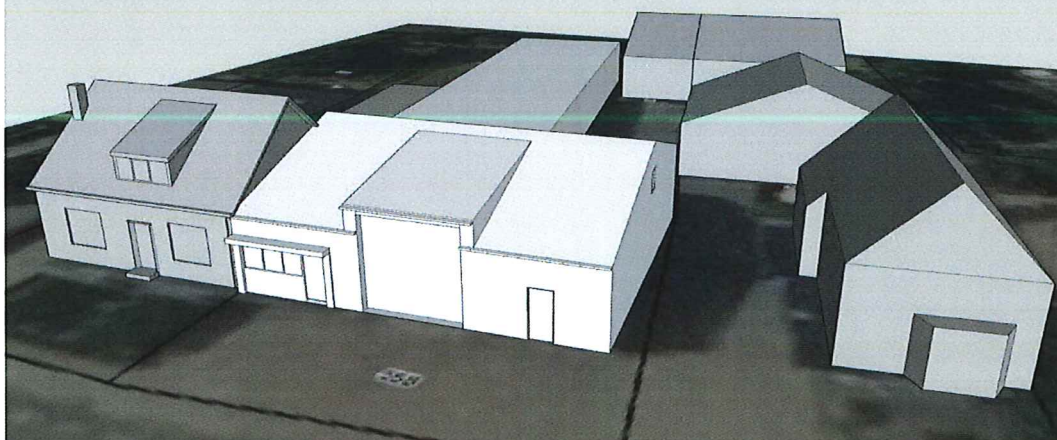


Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	<i>[Handwritten signature]</i>
Adres en huisnummer	Meirstraat 36
Postcode en woonplaats	4751 AE Oud-Gastel
Telefoonnummer	<i>[Handwritten number]</i>
E-mailadres	<i>[Handwritten email address]</i>

Bestaande situatie



Nieuwe situatie

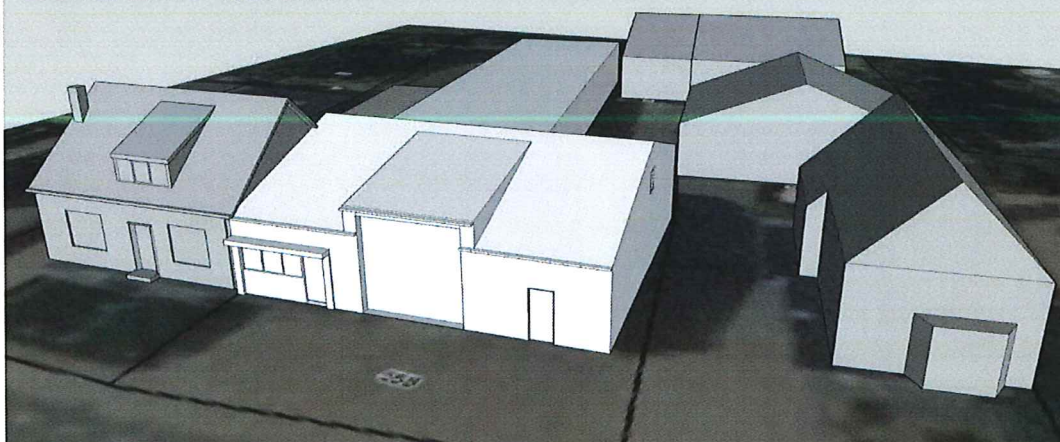


Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	<i>nam n l b f</i>
Adres en huisnummer	<i>Meirstraat 36 a</i>
Postcode en woonplaats	<i>4751 AE Oudgastel</i>
Telefoonnummer	<i>0 11 1 1 1 1 1</i>
E-mailadres	<i>0 11 1 1 1 1 1</i>

Bestaande situatie



Nieuwe situatie

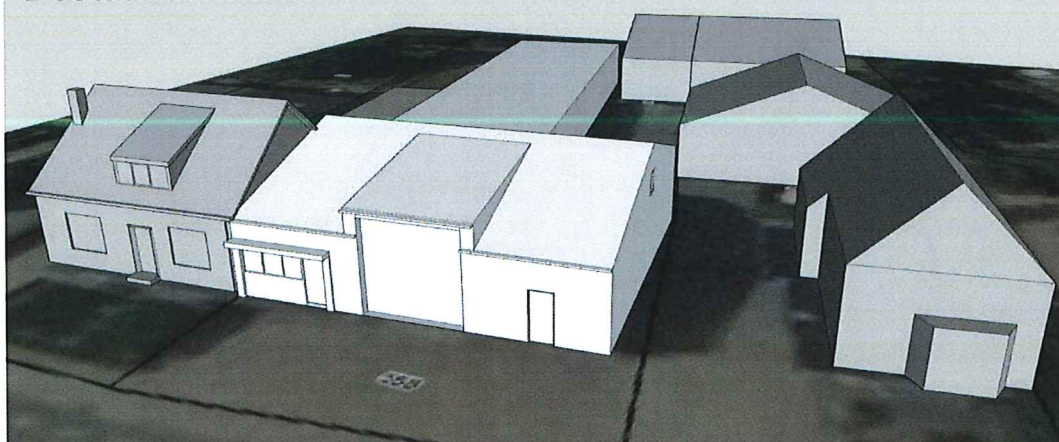


Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	<i>[Handwritten signature]</i>
Adres en huisnummer	meirstraat 38
Postcode en woonplaats	4751 de oud-gastel
Telefoonnummer	<i>[Handwritten number]</i>
E-mailadres	<i>[Handwritten email address]</i>

Bestaande situatie



Nieuwe situatie

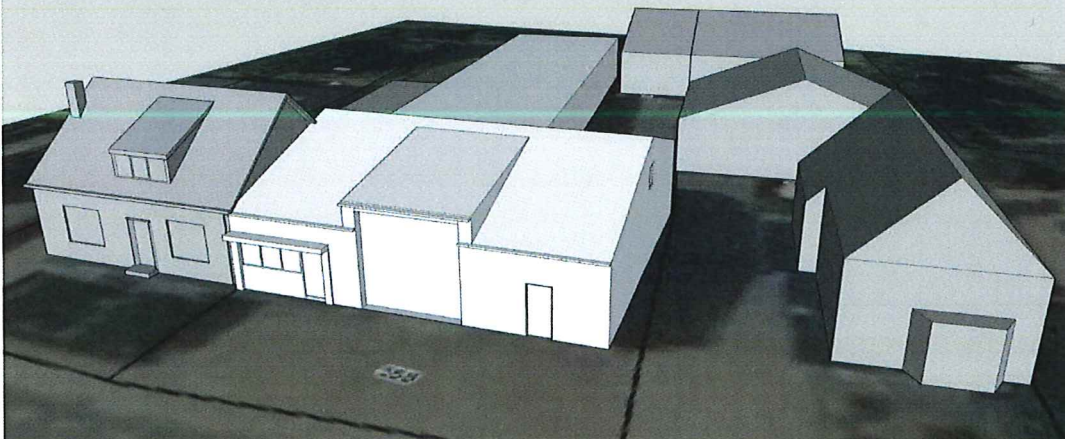


Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	<i>Peter</i>
Adres en huisnummer	<i>meirstraat 49b</i>
Postcode en woonplaats	<i>4751 AC Oud Gastel</i>
Telefoonnummer	<i>06-12345678</i>
E-mailadres	<i>peter@meirstraat.nl</i>

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Contactformulier herontwikkeling Meirstraat 51 te Oud Gastel

Ondergetekende buurtbewoner heeft kennis genomen van de bouwplannen op Meirstraat 51 te Oud Gastel. Zijn of haar vragen, wensen of suggesties zijn besproken, ingevuld en beantwoord.

Naam	D. A. M.
Adres en huisnummer	Meirstraat 51a
Postcode en woonplaats	4751 AC Oud Gastel
Telefoonnummer	
E-mailadres	

