

Omgevingsdialoog Moerdijksestraat te Oudenbosch

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie aan de Moerdijksestraat te Oudenbosch een tweetal Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren. De planlocatie is gelegen tussen het Groene Woud 83 en Moerdijkstraat 2 te Oudenbosch. De initiatiefnemer heeft de direct aangrenzende bewoners over de plannen geïnformeerd. Bij aanvang van de ontwikkeling zijn, na ontvangst van het akkoord op het principeverzoek en voorafgaand aan de start van de verkoop van de kavels, de omwonenden op 18 februari 2021 per brief op de hoogte gebracht.

Op 21 juli 2021 zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het feit dat beide kavels zijn verkocht onder voorbehoud aan de initiatiefnemers. Daarbij is vermeld wat de stand van zaken is en dat men verder geïnformeerd zal worden zodra het wijzigingsplan en de plannen van de te bouwen woning concreter zouden zijn.

Op 17 december 2021 zijn de omwonenden benaderd voor het maken van een afspraak om zodoende de beloofde informatie te kunnen delen. In verband met de toen geldende coronamaatregelen heeft dit plaatsgevonden in enkele persoonlijke gesprekken. Deze gesprekken hebben plaats gevonden op 10 januari 2022 en op 28 januari 2022. Bewoners hebben tijdens de gesprekken de volgende stukken ontvangen:

- Landschappelijke inpassing – Hoek Moerdijksestraat/Groene woud, Oudenbosch
- Het wijzigingsplan
- De planverbeelding
- De regels van het vigerende bestemmingsplan m.b.t. Wonen en Groen

Hieronder een kort resume van deze gesprekken.

Omwonende 1

10 januari 2022 om 15:00u

Het perceel is gelegen naast de planlocatie. Gelet op de afstand hebben zij geen verwachtingen van overlast en hebben zij geen problemen met de aanpassing van het bestemmingsplan.

Omwonende 2

10 januari 2022 om 17:00u

Tijdens dit gesprek gaven ook zij aan geen problemen te hebben met de bouw van de woning. De belangrijkste opmerking die zij wensten te maken had te maken met de doorzichten. Waarbij ze graag een “open” karakter zien in de te realiseren tuin. Hiertoe zal worden getracht rekening te houden met de landschappelijk inpassing.

Omwonende 3

10 januari 2022 om 18:00u

Gelijktijdig met de omwonende 4 geïnformeerd. Zij spreken hun ongerustheid uit met betrekking tot de verkeerssituatie op de Moerdijksestraat. Verder geven zij aan geen bezwaar te hebben tegen de bebouwing en de voorgestelde indeling.

Omwonende 4

10 januari 2022 om 18:00u

Gelijktijdig met de omwonende 3 geïnformeerd. Zij gaven aan grote moeite te hebben met de situering van de woningen. Met name de woning recht tegenover hun woning. Deze zou uitzicht en lichtinval wegnemen. Dit hebben zij ook verwoord in een mail d.d. 31 januari 2022.

Deze mail is bijgevoegd. Hierin geven zij aan dat:

- Zij zich zorgen maken over de zichtlijnen vanuit hun woning.

- Zij zich zorgen maken over de grootte en de hoogte van de te realiseren bebouwing, ook i.v.m. lichtinval en opbrengst van de zonnepanelen.
- Zij van mening zijn dat de woning te dicht bij hun woning gebouwd wordt en dat dat hun privacy zou aantasten.
- Zij garanties wensen over het feit dat er geen bedrijfsvoering of bedrijfsruimte zal worden gebouwd of gevoerd.
- Zij zich zorgen maken over de wijze van bouwen, dit in verband met de leeftijd van hun woning.

Omwonende 5

28 januari 2022 om 9:00u

De bewoners zijn door ons geïnformeerd. In verband met de destijds geldende coronamaatregelen is deze afspraak verlaet en is het gesprek gevoerd door de adviseur van de initiatiefnemers. De bewoners hebben aangegeven dat zij zich ernstige zorgen maken over de zichtlijnen vanuit hun woning. Ook gaven zij aan dat zij zich zorgen maken over de verkeerssituatie. Op 11 februari hebben zij het reactieformulier afgegeven.

Daarop hebben zij de volgende opmerkingen gedeeld:

- Zij zijn van mening dat er te laat gestart is met de omgevingsdialoog, daardoor vonden zij dat er geen sprake was van een dialoog maar een mededeling van de plannen.
- Zij hebben opmerkingen met betrekking tot de hoogte en het bouwvolume van de te bouwen woning tegenover 13a.
- Zij hebben eveneens opmerking over de te behouden doorzichten.
- Ook hebben zij zorgen over de verkeersveiligheid, parkeren zal dus op het eigen perceel dienen te gebeuren
- Zij zitten niet te wachten op nog meer verkeer, wat er wel zou komen mocht er zich een bedrijf vestigen.
- Ook hebben ze nog een vraag omtrent de verder procedure.

Omwonende 6

10 januari 2022 om 16:00u

Op deze datum en tijdstip was een afspraak ingepland met deze omwonende. Echter op 10 januari is deze afspraak door de bewoners afgebeeld. Het was huns inziens niet nodig om langs te komen doordat de woningen dusdanig ver van hun woning gebouwd worden dat zij er geen problemen mee hebben.

Op- en aanmerkingen van bewoners

Hieronder staan de opmerkingen welke gedestilleerd zijn uit de reacties van de omwonenden:

Opmerking : De zichtlijnen vanuit de Moerdijksestraat

Reactie : Aan beide zijden van de woning wordt door de indeling getracht de zichtlijnen naar het achtergelegen gebied te garanderen. Dat niet iedere positie of vanuit iedere woning het uitzicht gehandhaafd blijft is inherent aan de mogelijkheid tot bouwen. Wel zal worden toegezegd dat de woningen dusdanig zullen worden gesitueerd dat de beperking tot een minimum beperkt blijft. Door het vastleggen van de bebouwing in een kavelpaspoort wordt deze situatie verankerd in het wijzigingsplan.

Opmerking : Hoogte en grootte van de bebouwing

Reactie : Door de aanpassing van de maximale inhoud van de toegestane 1.500 m³ naar 1.350 m³ is naar mening van initiatiefnemers reeds (deels) tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden. Daarnaast is de maximale bouwhoogte van 10 m aangepast naar 9 m en de maximale goothoogte van 7,5m naar 6 m. Deze aanpassingen worden vastgelegd in het kavelpaspoort. Hiermee komen initiatiefnemers tegemoet aan de opmerkingen van de omwonenden.

Opmerking : Afstand tot de woning/verlies van privacy.

Reactie : De afstand van de nieuw te bouwen woning zal minimaal 15 meter van de as van de weg bedragen. Een minimale maat geeft ruimte om de woningen verder van de as van de weg te plaatsen. Deze minimale afstand is naar inzicht van de initiatiefnemers al ruimschoots voldoende om privacy te waarborgen. Immers de overige (naastgelegen) woningen staan op korte afstand tot de as van de weg en tot elkaar.

Opmerking : Verlies van lichtinval of opbrengst van zonnepanelen.

Reactie : De afstand van de nieuw te bouwen woning zal minimaal 15 m van de as van de weg bedragen. De initiatiefnemers achten deze afstand ruim voldoende zodat er geen verlies van lichtinval of beperkende opbrengst van de zonnepanelen zal zijn. Indien gewenst kan dit met een schaduwstudie worden onderbouwd.

Opmerking : Verbod op bedrijfsvoering of bouw bedrijfsruimte

Reactie : Met betrekking tot bedrijvigheid wordt aansluiting gezocht bij het vigerende Bestemmingsplan. Derhalve zal enkel beroep of bedrijf aan huis worden toegestaan zoals deze zijn omschreven in artikel 24.5.1 van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent:

- de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m²;
- er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- de activiteit mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking hebben en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- de activiteit dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn

Het betreft nadrukkelijk geen bedrijfsbestemming.

Opmerking : Wijze van bouwen

Reactie : Hierover kunnen in het kader van het wijzigingsplan geen garanties over worden afgegeven. Dit heeft betrekking op het daadwerkelijk bouwen van de woning en dus de omgevingsvergunning tot bouwen. Initiatiefnemers willen toezeggen dat zij bij het kiezen van de bouwwijze en dan met name de realisatie van de fundering van de woningen de keuze wordt gemaakt voor de omgeving minst bezwarende wijze.

Opmerking : Beide woningen haaks op de weg plaatsen

Reactie : Om de inpassing van de woningen in het straatbeeld niet eentonig te maken is er stedenbouwkundig voor gekozen om niet beide woningen haaks op de weg te plaatsen.

Opmerking : Woningen met 1 verdieping bouwen zodat deze minder hoog zijn.

Reactie : Het wijzigingsplan voorziet in bouwhoogte en goothoogte niet in een aantal woonlagen. De bouwhoogte en goothoogte zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog aangepast naar lagere maatvoering.

Opmerking : Verkeerssituatie

Reactie : Tijdens de omgevingsdialoog zijn diverse opmerkingen gemaakt over de verkeerssituatie in de Moerdijksestraat. De drukte en snelheid in combinatie met de beperkte breedte van de weg zorgen voor een onveilig gevoel. De weg wordt als sluiproute gebruikt en is daarvoor, en voor de grote hoeveelheden voertuigen, volgens de bewoners niet geschikt. Ook de initiatiefnemers delen deze mening. Graag gaan initiatiefnemers en overige bewoners in gesprek met de Gemeente hoe deze verkeerssituatie te verbeteren. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Opmerking : Te laat begonnen met de omgevingsdialoog.

Reactie : Een omgevingsdialoog heeft enkel nut als bekend is wat de voorgenomen plannen behelzen. Reeds is men in een vroeg stadium (voorjaar 2021) op de hoogte gebracht van het voornemen tot het ontwikkelen van een tweetal bouwkvavels. De invulling van het wijzigingsplan is gedeeld op het moment dat deze verder uitgewerkt is. Blijkens enkele van de bovenstaande reacties is volgens initiatiefnemers duidelijk dat er wel degelijk op onderdelen inspraak is geweest die tot aanpassing van de plannen heeft geleid.

Opmerking : Verdere procedure.

Wanneer weet men wat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden?

Reactie : Deze omgevingsdialoog heeft betrekking op het wijzigingsplan om op deze locatie de bouw van een tweetal woningen mogelijk te maken. Het wijzigingsplan schept de kaders waaraan de te bouwen woningen dienen te voldoen. Tijdens de omgevingsdialoog hebben de initiatiefnemers een (schets)ontwerp getoond zoals de woningen er, in grote lijnen, uit zullen gaan zien. Dit betreffen voorlopige ontwerpen die in de volgende fase, de aanvraag tot een omgevingsvergunning, concreet gemaakt zullen worden.

Aanvullende gesprekken omwonende 4 te Oudenbosch

Aanvullend op de eerder gevoerde omgevingsdialoog en de daarop gegeven reactie is er een vervolgspraak gemaakt met omwonende 4. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 26 april 2022. Tijdens dat gesprek heeft de familie Tol-Opperman aangegeven dat zij graag een persoonlijk gesprek wilde met één van de initiatiefnemers. Dat gesprek heeft plaatsgevonden op 5 mei 2022. De reeds eerder opgemerkte zorgen zijn besproken. Daarnaast zijn tijdens deze gesprekken de twee volgende zorgen (nogmaals) benoemd door de omwonende 4.

- Zij zich zorgen maken over de grootte en de hoogte van de te realiseren bebouwing, ook i.v.m. lichtinval en opbrengst van de zonnepanelen. Zij zouden dit graag onderzocht hebben middels een schaduwonderzoek.
- Zij van mening zijn dat de woning te dicht bij hun woning gebouwd wordt en dat dat hun privacy zou aantasten.

Reactie:

Met betrekking tot de zorgen omtrent de lichtinval en opbrengst van de zonnepanelen is de locatie nadrukkelijk bekeken. Gelet op het feit dat de woning van de omwonende 4 zelf gelegen is voor de schuur met de zonnepanelen en dat tussen deze woning en de nieuw te bouwen woning nog enkele bomen staan wordt geacht dat de nieuwe bebouwing geen belemmering gaat zijn voor de opbrengst van de zonnepanelen. Met betrekking tot de beperking van de lichtinval zal ook de invloed van de nieuw te bouwen bebouwing beperkt blijven. Aangezien deze bebouwing pal ten zuiden van de woning van de familie Tol-Opperman is gelegen staat de nieuw te bouwen woning op het punt waarop de eventueel aanwezig zon het hoogst aan de hemel staat. De zon komt op in het Oosten en gaat onder in het westen en daardoor zal de bebouwing geen tot weinig invloed hebben op de lichtinval ten tijde van een laag- of lager staande zon. Een schaduwstudie zal naar alle waarschijnlijkheid geen ander beeld scheppen hieromtrent. Gezien de afstand en de verschillende bomen/bebouwing tussen het plangebied en de betreffende zonnepanelen is een schaduwstudie niet zinvol. De nieuwbouw is in geen geval belemmerend voor de werking ervan.

Met betrekking tot het mogelijk aantasten van de privacy en de locatie van de woning heeft de initiatiefnemer toegezegd te bekijken dat de woning verder naar achteren zal worden geplaatst indien dat mogelijk blijkt te zijn. Hieraan zijn beperkingen door dat de niet het gehele perceel bestemd zal worden om te kunnen bebouwen. Anders gezegd er ligt aan de achterzijde een grens tot waar het bijgebouw kan worden geplaatst. Van daaruit zal naar voren bekeken worden of en zo ja hoever de woning naar achter kan worden geplaatst. Het naar achteren verplaatsen van de woning brengt met zich mee dat de privacy vergroot wordt. Daarnaast zal dit de stelling met betrekking tot de lichtinval nog meer onderbouwen.