

Omgevingsdialoog Oudlandweg te Oudenbosch

Om de omwonende te informeren heeft de initiatiefnemer de direct aangrenzende bewoners over de plannen geïnformeerd. Dit is gebeurd in enkele persoonlijke gesprekken en een tweetal algemene bewonersavonden. Hieronder volgt het verslag van deze gesprekken en informatieavonden.

Bewonersavond 1	15 september 2021	Locatie Torendreef 4 te Hoeven
-----------------	-------------------	--------------------------------

Aanwezig:

Omwonende 3	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 2	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 4	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 5	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 6	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 1	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 7	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch

Tijdens deze avond is aan de aanwezige toegelicht wat de status van het plan op dat moment was. Op dat moment was er enkel nog sprake van een positieve reactie op het principeverzoek. Toegelicht hoe het huidige bestemmingsplan de voorgenomen bestemmingsplan mogelijk maakt. Wat de bijbehorende procedure is. De aanwezige hebben hun eerste op- en aanmerkingen benoemd. Er ontstond een goede en eerlijke dialoog waarbij de aanwezige omwonende aangaven niet blij te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Naast de mogelijke grootte van 1.500 m² van de ruimte-voor ruimte-woningen gaven zij aan zorgen te hebben omtrent het uitzicht en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijven. De opmerkingen gehoord hebbende is afgesproken dat de initiatiefnemers kavelpaspoorten gaan opmaken en deze aan de aanwezige tijdens een tweede bewonersavond zouden voorleggen.

Er is op dat moment reeds toegezegd om 2 in plaats van 3 bouwkavels/woningen te realiseren.

De presentatie van deze avond is bijgevoegd als bijlage alsmede de presentielijst.

Bewonersavond 2	10 november 2021	Locatie Torendreef 4 te Hoeven
-----------------	------------------	--------------------------------

Aanwezig:

Omwonende 3	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 2	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 5	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 6	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 7	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch

Tijdens deze avond zijn aan de hand van het document “inrichtingsplan woningbouw – Oudlandweg ong. Oudenbosch” de aanwezige geïnformeerd. Omwonenden 4 was deze avond afwezig en hebben deze schriftelijke informatie ontvangen via de aanwezige buurtbewoners. Naar aanleiding van de opmerkingen en aanbevelingen van de eerste bewonersavond is aangegeven dat de maximale inhoud van de toekomstige woning geen 1.500 m³ mag bedragen maar 1.000 m³. Daarnaast is de maximale goothoogte aangepast naar 4,5 m. Dit omdat de reeds aanwezige woningen bestaan uit 1 laag met een kap. Door de goothoogte te verlagen beogen we ook de nieuw te realiseren gaan bestaan uit 1 laag met een kap.

Naar aanleiding van deze presentatie is de aanwezigen gevraagd om hun opmerken en aanbevelingen te communiceren via het uitgedeelde formulier. De ingeleverde formulieren zijn als bijlage bijgevoegd de opmerkingen zijn gegroepeerd en hieronder wordt aangegeven hoe de initiatiefnemers deze opmerkingen al dan niet hebben verwerkt in het voorgenomen plan.

Persoonlijk gesprek met de omwonende 1 16 december 2021

Met de omwonende 1 is een aanvullend gesprek geweest omdat hij vanwege vakantie afwezig was op de bewonersavond van 10 november. Ook een verslag van dit gesprek is bijgevoegd in de bijlage. De opmerkingen van de heer Kessel zijn eveneens verwerkt in de gegroepeerde opmerkingen.

Op en aanmerkingen van bewoners

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

Opmerking : Tegen de bebouwing in het algemeen

Reactie : Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid. De initiatiefnemer maakt gebruik van deze mogelijkheid en tracht daarbij zoveel mogelijk rekening te houden met de omwonende. Daarom is het aantal mogelijke woningen teruggebracht van 3 naar 2 woningen.

Opmerking : Afstand tot de weg / zelfde rooilijn aanhouden als de huidige bebouwing

Reactie : De afstand tot het hart van de weg van 15 meter is een voorschrift voortvloeiend uit de wijzigingsbevoegdheid. De contouren voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek komen ook nagenoeg overeen. Mogelijk kan er gekeken worden naar een stapsgewijze situering zoals besproken met de heer Kessel. Enerzijds kan dan deels aan deze wens worden voldaan en kan het bijdrage aan de opmerking inzake de aantasting van de privacy van de bewoner(s) van Oudlandweg 19.

Opmerking : Toekomstige bewoners mogen geen bezwaar maken tegen omliggende bedrijven.

Reactie : Eén van de voorwaarde van deze ontwikkeling is dat de omliggende (agrarische) bedrijven geen belemmering vormen qua milieu, spuitzone, rekeninghoudend met de maximale invulling van die bedrijvigheid. Dit houdt in dat de aanwezige bedrijven tot de maximale invulling kunnen uitbreiden zonder dat zij de omliggende woningen tot last zijn. Derhalve zal er voor de woning geen gegronde reden zijn voor het maken van bezwaar.

Opmerking : Aantasting privacy van de bewoner(s) Oudlandweg 19 te Oudenbosch

Reactie : Met het vaststellen van het kavelpaspoort van het aangrenzende perceel is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Het voorstel is, mede op voordracht van de huidige bewoner, om deze woning dichterbij de weg te plaatsen zodat het zicht vanuit de woning verminderd. Tevens zal ook de ingetekend groenvoorziening moet bijdragen aan de privacy

Opmerking : Hoofdgebouw maximaal 750 m³

Reactie : Door de aanpassing van de maximale inhoud van de toegestane 1.500 m³ naar 1.000 m³ is naar mening van initiatiefnemers reeds (deels) tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonende.

Opmerking : **Bijgebouw maximaal 75 m²**

Reactie : Het vigerende bestemmingsplan laat reeds een bijgebouw toe van maximaal 100 m². Op basis van de bijlage 2 behorende bij het besluit omgevingsrecht is, gelet op de grootte van het achtererfgebied, een maximaal oppervlakte van 150 m² vergunningsvrij mogelijk. Een aanpassing in de regelgeving in het wijzigingsplan zou enkel voor de Bühne zijn omdat het maximale oppervlakte van 150 m², zoals benoemd in de wijzigingsbevoegdheid, reeds op andere wijze voorzien is.

Opmerking : **Maximale goothoogte 4,5 m (3m) en bouwhoogte 10 m (5,5 m) voor hoofdgebouwen**

Reactie : Deze opmerking wordt gehonoreerd. Dit is zoals gepresenteerd tijdens de bewonersavond op 10 november 2021

Opmerking : **Aantal woning 1 in plaats van 2.**

Reactie : Door de aanpassing van het aantal woning van 3 naar 2 is naar mening van initiatiefnemers reeds (deels) tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonende.

Opmerking : **De woning dient haaks op de straat worden gepositioneerd.**

Reactie : Deze opmerking is geplaatst in combinatie met de wens om 1 ipv 2 woningen te realiseren. Mede door deze opmerking is gekozen om kavelvariant 2 (Inrichtingsplan Woningbouw – Oudlandweg ong. Oudenbosch).

Opmerking : **Bijgebouw situeren in dezelfde lijn met het hoofdgebouw (woning)**

Reactie : Hieraan zal niet worden tegemoetgekomen. Deze situering is stedenbouwkundig niet Wenselijk.

Opmerking : **Geen bouw mogelijkheden in de toekomst op het overblijvend deel van het perceel.**

Reactie : Hieraan zal worden aan de omwonende tegemoetgekomen. In het wijzigingsplan zal de gebiedsaanduiding – bebouwingsconcentraties worden verwijderd. Derhalve vervalt daarmee de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Opmerking : **Er zijn zorgen over de waterhuishouding in deze omgeving.**

Reactie : Deze opmerking acht initiatiefnemer niet als specifiek betrekking hebbende op het Wijzigingsplan. Initiatiefnemers zal zorgdragen dat het plan niet bijdraagt aan een verslechtering van de situatie daaromtrent en waar mogelijk bijdraagt aan een verbetering.

Opmerking : **De betreffende kavel zijn te diep en dienen te worden ingekort tot bijvoorbeeld 40m diep.**

Reactie : Dit verzoek wordt gehonoreerd. De diepte van het bestemmingsvlak wonen wordt ingekort tot de diepte van de aanduiding bebouwingsconcentratie. Dat komt overeen met de voorgestelde diepte van 40 m.

Aanwezig:

Omwonende 3	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 2	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonenden 4	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 5	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 6	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 1	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch
Omwonende 7	Oudlandweg ..	4731 TD	Oudenbosch

Deze avond is georganiseerd op verzoek van de omwonenden. Zij hebben de inhoud van de eerste versie van het verslag omgevingsdialoog ontvangen en hebben daar vragen en opmerkingen op. De grootste opmerking is de bewoners dat zij het verslag op een eenzijdige wijze is opgesteld en dat zij hun weerstand tegen het plan niet herkende in het verslag. Tijdens deze avond hebben de bewoners met name bij monde van de omwonende 3 deze weerstand tegen het plan extra en nogmaals benadrukt. De bewoners vinden de toevoeging van dergelijke grote woningen niet passen in het buitengebied en deze landelijke omgeving.

Tijdens deze avond is het “Kavelpaspoort Woningbouw Oudlandweg Ong. Oudenbosch” doorgenomen met de bewoners. Hieruit zijn nog aanvullende opmerkingen gekomen.

Opmerking : De afstanden van de hoofdbebouwing tot de as van de weg. In het kavel paspoort staat benoemd dat dat minimale afstanden betreft. Daardoor zou de woning ook verder naar achter gebouwd kunnen worden.

Reactie : Deze minimale afstand wordt de exacte afstand. De tekst zal worden aangepast als volgt: voorgevel van de hoofdbebouwing van kavel 1 ligt 10, en van kavel 2 15 meter van uit de as van de weg

Opmerking : De omwonende missen enkele omwonende op de diverse bewonersavonden.

Reactie : Er is toegezegd dat enkele omwonende extra benaderd zullen worden. Er zal contact worden opgenomen met de bewoners van Oudlandweg 8c, 17, 18 en 20.

Opmerking : Hoe komt de landschappelijk inpassing tot stand.

Deze opmerking komt met name voort uit de mogelijke impact op de percelen welke direct uitkijken op de landschappelijk groen.

Reactie : Er is toegezegd dat met betrekking tot de invulling van het landschappelijk groen het voorstel besproken gaat worden met de bewoners van Oudlandweg 19 en Oudlandweg 12.

Opmerking : De bewoners geven nogmaals te kennen dat zij de maximaal 1.000 m³ van het hoofdgebouw te groot vinden en dat zij een maximale maat van 750 m³ voorstellen.

Deze maximale maat van 750 m³ is gekozen omdat dat aansluit op de maatvoering van woningen in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie : Door de aanpassing van de maximale inhoud van de toegestane 1.500 m³ naar 1.000 m³ is naar mening van initiatiefnemers reeds (deels) tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonende.