



NOTULEN

project: KEM-terrein, Sint-Oedenrode

datum: 16 juni 2022

opgesteld door: Okko

aanwezig: *vanwege privacy niet weergegeven*

Onderwerp: Eindverslag omgevingsdialoog ontwikkeling KEM-terrein

Okko is bezig met de ontwikkeling van het KEM-terrein in Sint-Oedenrode en de benodigde bestemmingsplanwijziging hiertoe. Het initiatief om hier een woningbouwontwikkeling te realiseren is reeds jaren bekend, zo ook bij de omgeving. Middels de omgevingsdialoog zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de inhoud van het plan. Dit verslag betreft een samenvatting van de gevoerde omgevingsdialoog.

Op 27 juli 2021 heeft er een informatieavond voor direct (aangrenzende) omwonenden van het KEM-terrein plaatsgevonden. Aan de hand van een presentatie is het plan toegelicht, waarbij uitleg is gegeven over het stedenbouwkundig plan, de woningtypen, de beoogde sfeer van de architectuur en het straatbeeld en de aspecten verkeer, parkeren en de groene inpassing. Omwonenden hebben tijdens en na deze avond de kans gekregen om hun reactie kenbaar te maken. Op figuur 1 is het stedenbouwkundig plan juli 2021 weergegeven.

Omwonenden aan de zijde Kofferen hebben overwegend positief gereageerd op het beoogde initiatief. Men is te spreken over de opzet en sfeer van het plan, waarbij de bebouwing aan 'hun zijde' bestaat uit levensloopbestendige woningen met één bouwlaag en een kap. Sommige omwonenden geven aan geïnteresseerd te zijn in een levensloopbestendige woning. De vragen richtten zich vooral op welke erfafscheiding er komt tussen het plan en de percelen van omwonenden. Met een enkele omwonende zijn aanvullende gesprekken gevoerd over ontsluitingen.

Over het algemeen lijken omwonenden aan de zijde Emmausstraat er geen bezwaar tegen te hebben dat er gebouwd gaat worden, dat is reeds jaren bekend. Wel zijn ze kritisch op de inhoud van het plan. Bezwaren richten zich voornamelijk op de woningtypen (aantal en bouwhoogten) en de positionering van deze woningen ten opzichte van de percelen van de betreffende omwonenden. Enkele omwonenden geven aan dat 'de gemeente' in het verleden zou hebben aangegeven dat er enkel bungalows/laagbouw gebouwd zouden mogen worden. Daarnaast geeft men aan liever geen fiets-/wandelpad tussen het KEM-terrein en Emmausstraat te hebben. Men denkt dat dit afbreuk doet aan privacy, veiligheid en geen meerwaarde heeft m.b.t. bereikbaarheid van het KEM-terrein. Een paar weken na de informatieavond hebben alle bewoners van Emmausstraat (zijde plangebied) een brief gestuurd met een uiteenzetting van hun bezwaren en reacties op het beoogde planinitiatief.





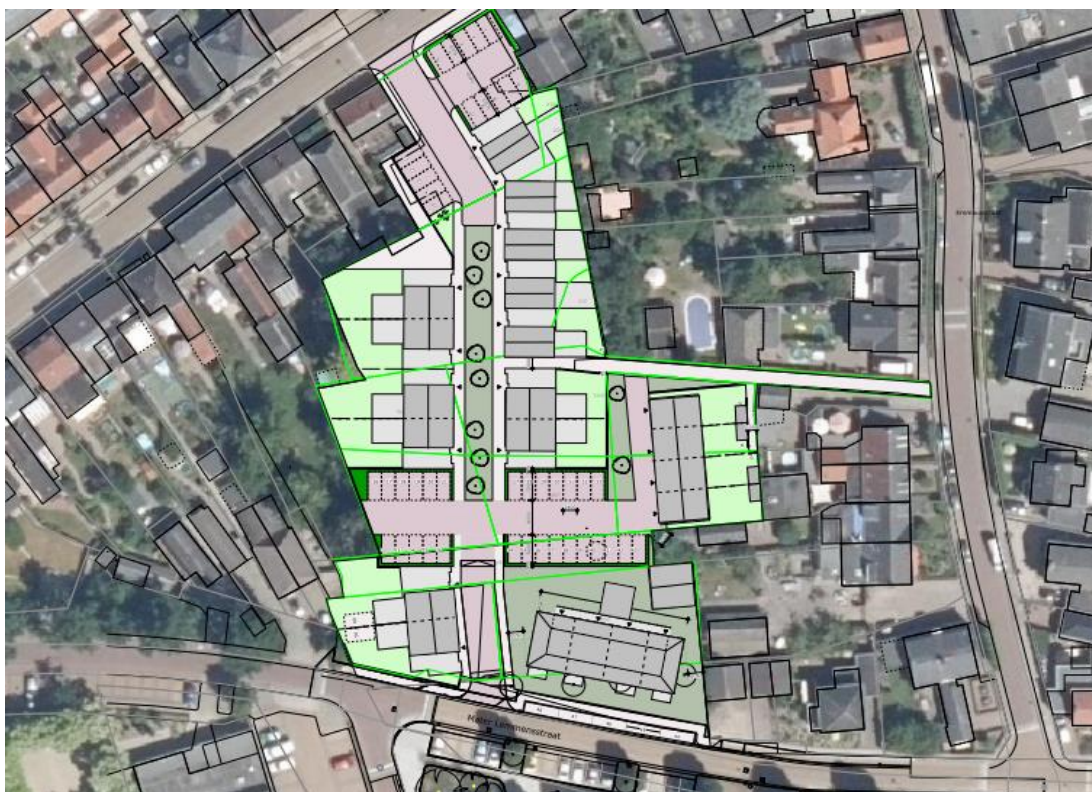
Mede naar aanleiding van de output van de informatieavond hebben Gemeente Meierijstad, Okko en woningcorporatie Woonmeij onderzocht en uiteindelijk besloten het stedenbouwkundig plan op onderdelen aan te passen.

Op 21 februari 2022 is het aangepaste stedenbouwkundige plan (zie figuur 2) aan omwonenden van de Emmausstraat gepresenteerd middels een online-informatieavond (vanwege de coronamaatregelen). Daarnaast zijn enkele individuele gesprekken gevoerd met (t.a.v. de aard van de planaanpassingen) 'relevante' omwonenden aan zijde Kofferen. Om tegemoet te komen aan de reacties van omwonenden is op hoofdlijnen; het woningaantal omlaag gebracht, het appartementengebouw gewijzigd voor het type rug-aan-rug-woningen, is er meer ruimte (ontsluiting en groen) tussen de rijwoningen en Emmausstraat gerealiseerd, reikt het bouwvlak van de patiowoningen zijde Emmausstraat niet meer tot de erfgrans en zijn de goot- en bouwhoogten gedeeltelijk omlaag gebracht.

Ondanks bovengenoemde planaanpassingen, bleven bij sommige bewoners bezwaren bestaan. Deze richten zich voornamelijk op de positionering van de rijwoningen i.r.t. de percelen van de betreffende omwonenden. Omwonenden vragen zich af waarom de rijwoningen en het parkeerplein niet gewisseld kunnen worden zodat er meer ruimte en afstand ontstaat. Verder vreest men dat hun woning in waarde daalt door de ontwikkeling van het KEM-terrein. En opnieuw wordt het punt aangedragen dat 'de gemeente' in het verleden zou hebben aangegeven dat er nooit hoger dan 6 meter gebouwd zou mogen worden.

Vermoedelijk heeft 'de gemeente' destijds gecommuniceerd wat er conform het vigerende bestemmingplan (Sint-Oedenrode Zuid) van toepassing is en is dit niet helemaal correct begrepen. Een bouwhoogte is hierin niet gedefinieerd, maar uit de andere hierin opgenomen bouwregels (goothoogte, dakhelling en bouwdiepte) volgt een bouwhoogte die boven de 15 meter mag gaan. De bouwhoogte van de rijwoningen en rug-aan-rug-woningen binnen het KEM-terrein bedragen daarentegen maximaal 11 meter. De levensloopbestendige woningen maximaal 8,5 meter.

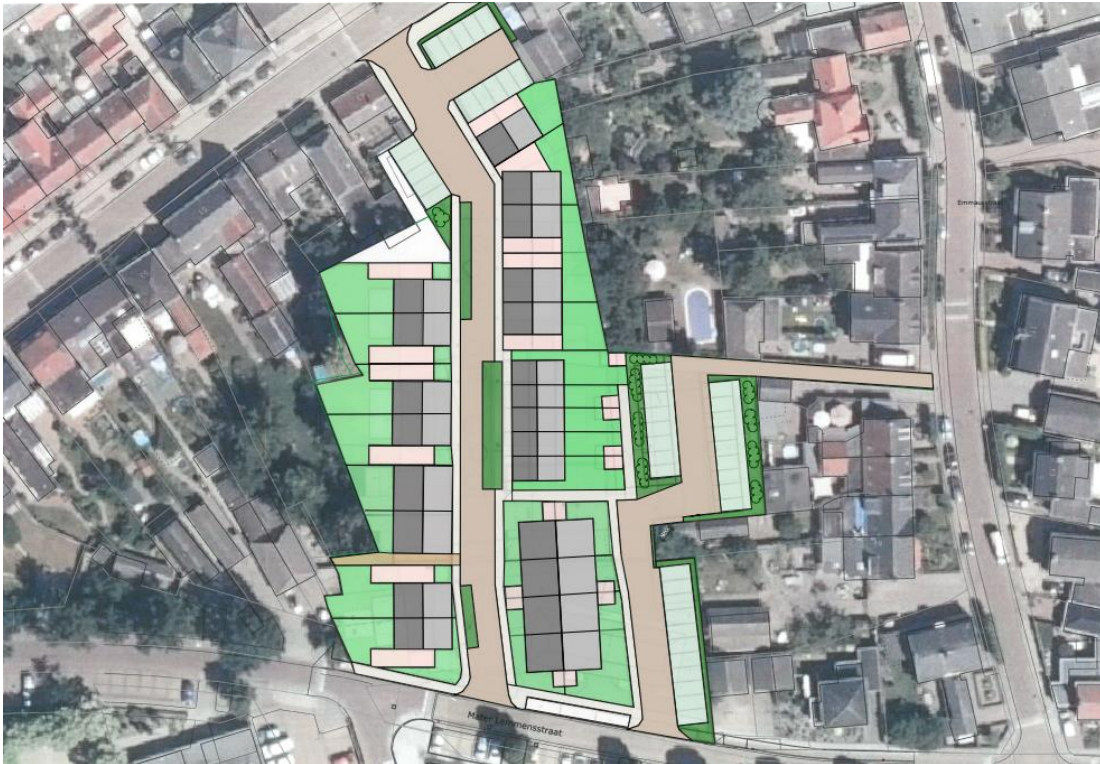
In goed overleg tussen Gemeente Meierijstad, Okko en woningcorporatie Woonmeij is besloten om nog één keer het stedenbouwkundig plan aan te passen naar aanleiding van de bezwaren van omwonenden. Dit heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan in figuur 3. Met dit plan is de omgevingsdialoog afgerond en wordt de nadere uitontwikkeling verder opgepakt. Met de omwonenden waarvan de tuinen grenzen aan het plangebied wordt door Okko op een later moment contact opgenomen om afspraken te maken over bijvoorbeeld de erfafscheidingen en evt. groene inpassing.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan 1 – versie juli 2021



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan 2 – versie februari 2022



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan 3 – versie juni 2022

De wijzigingen die in totaal op hoofdlijnen hebben plaatsgevonden om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de omgevingsdialoog betreffen:

- Wijziging van programma ten aanzien van aantallen, woningtypen en -kenmerken:
 - o Van totaal 29 woningen naar totaal 26 woningen;
 - o Appartementengebouw met 12 eenheden vervangen voor 8 woningen van het type 'rug-aan-rug-woning', en 1 extra tussenwoning;
 - o Bebouwing patiowoningen niet meer tot aan erfgrans;
 - o Aanpassing goot- en bouwhoogten;
- Wijziging stedenbouwkundige opzet:
 - o Kwartslag draaien blok rug-aan-rug-woningen;
 - o Omwisselen positionering rijwoningen en parkeerterrein;
 - o Parkeren meer gecentreerd;
 - o Toevoegen/verbreden groene zones.