

Beste 5.1.2e

Hierbij mijn opmerkingen graag meenemen in het verslag.

Verslag omgevingsdialoog d.d. 8 augustus 2024 over het bestemmingsplan 5.1.2e, Haps.

Aanwezig:

- 5.1.2e, bewoonster 5.1.2e, Haps;
- 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e, namens de initiatiefnemer;
- 5.1.2e en 5.1.2e, namens de gemeente Land van Cuijk.

Cuijk, 8 augustus 2024 (tijdstip 10:00 uur)

Onderwerp: Beantwoording (aanvullende) vragen van 5.1.2e over het aangepaste beeldkwaliteitsplan (onderdeel van het bestemmingsplan) 5.1.2e te Haps.

5.1.2e opent het overleg met een voorstelronde. Alle aanwezigen stellen zich voor. 5.1.2e licht de aanleiding van het overleg toe. Op 2 juli 2024 is een informatieavond georganiseerd over het bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan 5.1.2e te Haps. Het architectonische schetsontwerp voor het nieuwe woongebouw en een uitgevoerd bezonningsonderzoek zijn op die avond ook gepresenteerd. Omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om een afspraak met de initiatiefnemer te maken, vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Opmerking: Wij hadden graag de informatie van tevoren ontvangen (omwonende zienswijze indieners) en dit ook gevraagd, maar deze niet ontvangen. Hierdoor was het lastig om direct te reageren op de presentatie. De maanden juli en augustus kregen wij de tijd om te reageren.

5.1.2e heeft aanvullende vragen gesteld. Het is de bedoeling om in dit overleg haar vragen te beantwoorden.

Vervolgens wordt door de architect (5.1.2e) een presentatie gegeven over de gevelbeelden, het vlekkenplan van de verdiepingen van het gebouw, de hoogtes van het gebouw en de architectonische schetsontwerpen. 5.1.2e heeft gevraagd om onder andere de 2D-gevelbeelden inclusief de maatvoering aan haar ter beschikking te stellen. Dit verzoek heeft zij mede namens 8 medebewoners gedaan.

Opmerking: Het waren meer dan 8 omwonende! In een eerder gesprek met 5.1.2e en 5.1.2e werd medegedeeld dat 5.1.2e niet namens buurtbewoners mocht spreken en/of mailen. Hier is maanden niets over gezegd en nu mag dat ineens niet meer? Daarom zijn ondergetekende brieven tijdens deze bijeenkomst afgegeven voor de maatvoeringen van de volgende bewoners: 5.1.2e (5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e), 5.1.2e (5.1.2e, 5.1.2e (Burgemeester 10), 5.1.2e (5.1.2e), en 5.1.2e en 5.1.2e (5.1.2e). Er waren ten tijde nog medebewoners op vakantie.

5.1.2e uit zorgen over het mogelijk toekomstig gebruik van het dak van het gebouw als dakterras. 5.1.2e geeft aan dat dit aspect al eerder in de omgevingsdialoog aan de orde is gesteld. In de nota van zienswijzen wordt hierop ingegaan. Het dak van het gebouw is ook gemeenschappelijk eigendom van de VVE. De VVE zal over het gebruik van de daken van het gebouw regels gaan stellen in het huishoudelijk reglement.

Opmerking: 5.1.2e en architect 5.1.2e geven aan te begrijpen dat wij willen dat de gemeente borgt dat het balkon/loggia op de vierde bouwlaag bij het penthouse zo is als op de tekening en niet groter mag worden. 5.1.2e geeft aan dat initiatiefnemer deze niet groter zal maken.

Opmerking: 5.1.2e benadrukte dat, volgens haar advocaat, de zichtpunten die mogelijk zijn in deze fase van het plan gebruikt moeten worden, aangezien de dakterrassen/balkon loggia op dit moment niet bindend zijn. Dit betekent dat er in de huidige fase van het plan geen definitieve vastlegging plaatsvindt met betrekking tot de aanwezigheid en het ontwerp van dakterrassen. In de presentatie van 2 juli zijn dus niet de juiste zichtpunten gebruikt.

5.1.2e vraagt of zij de getoonde presentatie alvast kan ontvangen. 5.1.2e geeft aan dat deze presentatie ook gebruikt gaat worden in de gesprekken met de buurtbewoners die in week 33 en 34 zullen worden ingepland. Deze gesprekken kunnen aanleiding vormen dat de presentatie op onderdelen nog moet worden aangepast. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer dat deze informatie gelijktijdig met alle omwonenden en andere belanghebbenden na de gesprekken wordt gedeeld (2 à 3 weken). 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e of de sheets met de hoogtes alvast gedeeld kunnen worden. 5.1.2e reageert hier terughoudend op. De initiatiefnemer wil deze informatie gelijktijdig met alle omwonenden en andere belanghebbenden delen. 5.1.2e bevestigt nogmaals dat de initiatiefnemer bereid is om de gevraagde informatie te delen met 5.1.2e en haar medebewoners. 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e of alle vragen zijn beantwoord als deze informatie wordt gedeeld met haar en haar medebewoners. 5.1.2e bevestigt dit.

Opmerking : 5.1.2e geeft aan dat de tijd om te reageren voor de omwonenden in juli en augustus is, zoals vermeld op de laatste sheet van de presentatie. Omdat de gevraagde informatie al op 10 juli was aangevraagd en deze op 8 augustus nog niet toegestuurd is, willen we dat de reactietermijn verlengd wordt. En ja, dit heeft te maken met het bestemmingsplan. Wat wij onderzoeken met de nieuwe informatie is nog steeds wat de hoogte gaat betekenen voor de omwonenden in termen van zonstudie en zichtstudie/privacy . Ook is er afgesproken dat de datum wordt doorgegeven wanneer het plan van zienswijze in B&W komt.

5.1.2e wijst erop dat eventuele aanvullende reacties met betrekking tot het aangepaste beeldkwaliteitsplan of inrichtingsplan nog gestuurd kunnen worden aan de gemeente en de initiatiefnemer. Er kunnen geen aanvullende zienswijzen meer worden ingediend. De reacties zullen dan opgenomen worden in het totaalverslag van de omgevingsdialoog. Is er aanleiding tot aanpassing

van het bestemmingsplan, dan kan dat zo nodig ambtshalve plaatsvinden. Na vaststelling van het raadsvoorstel kunnen geen reacties meer worden meegenomen.

5.1.2e vraagt wanneer zij de presentatie kan ontvangen. Zij wil op basis van de maatvoering in het schetsplan kunnen reageren op de bezonningsstudie. 5.1.2e geeft aan dat de maanden juli en augustus zijn gepland voor de gesprekken. In verband met de vakantieperiode zijn deze nog niet allemaal ingepland. Een exacte datum is daarom niet te geven.

Opmerking: 5.1.2e reageert: Wij willen de maten ontvangen om te kunnen reageren op het bestemmingsplan en de hoogte van het gebouw. Dit heeft zij meerdere keren herhaald. Dit gaat dus niet over het bouwplan, maar over het bestemmingsplan.

Het verslag van de tweede informatieavond is ook onderdeel van het totaalverslag van de omgevingsdialoog.

Opmerking: Er is afgesproken dat wij het verslag van de tweede informatieavond toegestuurd krijgen, net zoals we dat kregen bij de eerste informatieavond. Dit was nog een concept, maar als dit klaar is, zou dit ons toegestuurd worden.

5.1.2e vraagt waarom er niemand van de gemeente aanwezig was tijdens de tweede informatiebijeenkomst. 5.1.2e constateert dat er vanwege diverse omstandigheden niemand van de gemeente aanwezig was tijdens de tweede informatiebijeenkomst. De gemeente bewaakt altijd het proces van de omgevingsdialoog en let erop dat dit proces goed door de initiatiefnemer doorlopen wordt.

Opmerking: Dit klopt niet. 5.1.2e wist niets van de afspraak die 5.1.2e in haar brief maakte dat er iemand aanwezig zou zijn om het proces te bewaken. 5.1.2e wist dat wel.

5.1.2e heeft een passage uit de brief die alle omwonenden kregen, voorgelezen over de noodzaak dat er wel iemand van de gemeente aanwezig zou zijn. Dit is de passage uit de brief Deze inloopbijeenkomst staat gepland medio mei 2024. Een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente zal daarbij aanwezig zijn om het proces te bewaken en om vragen daarover te beantwoorden. Het is belangrijk dat alle belangen – zowel van de omwonenden, de initiatiefnemer als de gemeente zelf – goed kunnen worden afgewogen door de gemeenteraad. Uiteindelijk is het de gemeenteraad die beslist over het gewijzigde bestemmingsplan en het aangepaste beeldkwaliteitsplan. Deze brief was van haar Teammanager 5.1.2e, Ruimtelijke Ontwikkeling. 5.1.2e wilde deze brief graag hebben. Het bewaken van het proces van de omgevingsdialoog en ervoor zorgen dat dit proces goed door de initiatiefnemer doorlopen wordt, is hierdoor niet gebeurd.

5.1.2e vraagt waarom er vooraf geen informatie gedeeld is met de omwonenden voorafgaand aan de informatieavond. 5.1.2e geeft aan dat het niet gebruikelijk is om voorafgaand aan een informatieavond informatie en presentaties te verstrekken. Dit wordt gedaan om informatie-ongelijkheid te voorkomen.

5.1.2e legt vervolgens uit waar de gemeenteraad besluiten over neemt (o.a. toelichting, regels, verbeelding, beeldkwaliteitsplan). Het getoonde schetsplan heeft geen juridische status en maakt geen onderdeel uit van de stukken waarover de raad een besluit neemt. 5.1.2e meldt nogmaals dat het architectonisch schetsontwerp niet juridisch bindend is, maar het bestemmingsplan wel.

Opmerking: Dit begrijpt 5.1.2e, maar de zonstudie, zichtstudie en privacy-inbreuk hebben met onder andere de hoogte te maken en dus met het bestemmingsplan, dat over het bouwvlak en de hoogte gaat.

Het bouwvlak van het bestemmingsplan ligt strak om het geschetste gebouw. Ook de bouwhoogtes van het schetsontwerp zijn zodanig dat het gebouw niet hoger kan worden. De door het bestemmingsplan geregelde bouwmassa komt dus vrijwel exact overeen met de bouwmassa van het architectonisch schetsontwerp. Daarmee ligt ook de maatvoering vast aan de hand waarvan de bezoningsstudie kan worden beoordeeld. Deze informatie is al gedeeld met de omwonenden.

Opmerking: 5.1.2e geeft aan dat omwonenden in de zienswijzen aangegeven de hoogte van 14,5 meter te hoog te vinden en de zonstudie summier vonden uitgevoerd.

5.1.2e informeert naar het inrichtingsplan. Er wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels hiervoor opgenomen. De voorwaardelijke verplichting betreft het groen. De situering van parkeerplaatsen e.d. kan later nog wijzigen. Het inrichtingsplan kan nog niet gedeeld worden omdat er nog gesprekken gaan plaatsvinden met de burens over de erfafscheiding. In het definitieve inrichtingsplan zal de wens van de burens aangaande de erfafscheiding worden meegenomen.

5.1.2e sluit vervolgens het overleg en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Verdere opmerkingen bij het verslag:

5.1.2e heeft aangegeven dat de procedure slecht is verlopen. Er is sprake van het negeren van e-mails en bezwaren. Na de eerste presentatie is er nog een presentatie gegeven aan twee buurtvertegenwoordigers. Het ingestuurde bezwaar aan 5.1.2e en aan de gemeente 5.1.2e van buurt Z.W. is niet meegenomen. Er was geen deadline gegeven en er is ook niet gevraagd waar de reactie bleef. 5.1.2e van SRO gaf aan een deadline te hebben gehad van de gemeente. Dan dien je dit aan te geven aan de buurtbewoners; dit is geen buurtdialog. 5.1.2e van bureau SRO gaf aan een reactie te hebben gestuurd naar 5.1.2e, maar dit is niet waar, er is niets gestuurd. Dan nogmaals zorg je dat je de 2 reacties binnen hebt van alle belanghebbende voordat je iets verstuurd.

Er is afgesproken dat de datum wordt doorgegeven wanneer het plan van zienswijze in B&W komt. We krijgen deze tijdig toegestuurd zodra dit bekend is.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4