

Verslag omgevingsdialoog

Reacties omwonenden op concept bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Merodelaan april 2020

Op 26 maart 2020 is aan 18 adressen aan de Merodelaan en de Wierdsmalaan, in de omgeving van de kavel aan de Merodelaan, een brief gezonden met de toelichting op de plannen van de gemeente voor de start van een bestemmingsplanherziening aan de Merodelaan.

Bijzondere wijze van inspraakreacties ophalen

Alvorens een bestemmingsplan formeel ter inzage te leggen hebben wij met deze brief de omwonenden op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Normaal gesproken wordt men in het kader van deze zogenoemde omgevingsdialoog gedurende een informatieavond van een dergelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht. Vanwege de Coronacrisis is er helaas geen mogelijkheid geweest een plenaire avond in te plannen.

Daarom is men geïnformeerd met behulp van een brief over het planvoornemen, de te doorlopen procedure en de mogelijkheden voor het indienen van reacties en eventuele zienswijzen zodra de formele procedure is gestart. De omgevingsdialoog is dus met name bedoeld om omwonenden te informeren.

Er is door enkele overburen en geïnteresseerden van de betreffende kavel gebruik gemaakt van de mogelijkheid per email een reactie te geven en vragen te stellen.

Samenvatting vragen en antwoorden

1. Het oppervlak van het stuk grond is ca 1500 m2. Is het mogelijk om het perceel in tweeën te delen zodat er twee kleinere woningen kunnen worden gebouwd?	Om de realisatie van de woning mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. Er is slechts 1 RvR-titel beschikbaar op basis van de sanering van een agrarische bedrijf. Op basis van die titel is slechts 1 woning toegestaan. Zowel de gemeente als de provincie willen verdere verdichting hier zoveel mogelijk voorkomen. Een enkele vrijstaande woning wordt stedenbouwkundig en ruimtelijk als acceptabel gezien. Het zicht op het achterliggende landelijke gebied wordt met 1 woning zoveel mogelijk behouden. Een gedeelte van het perceel mag ook niet bebouwd worden, dit wordt ook in het bestemmingsplan vastgelegd. Indien twee woningen mogelijk worden gemaakt wordt de bebouwingsintensiteit te hoog en wordt het zicht op het achterliggende gebied verder beperkt. Mogelijk niet direct door de woningen zelf, maar wel door de (vergunningsvrije) bouwwerken, eventuele schuttingen, etc. Het is beleidsmatig en stedenbouwkundig - ruimtelijk niet gewenst om hier twee (kleinere) woningen te realiseren.
2. Er wordt bij de stedenbouwkundige uitgangspunten uitgegaan van woonbebouwing overwegend gerelateerd aan de (vroegere) agrarisch functie. Is het mogelijk de aansluiting voor de bebouwing veel meer te zoeken bij de bungalows aan de overzijde? Mogelijk 1.5 verdieping hoog, maximaal 7 m hoog.	In verband met de RvR-regeling wordt een woning mogelijk gemaakt met bepaalde massa en inhoud. De locatie bevindt zich op de grens tussen het bebouwde gebied van Oisterwijk en het landelijk buitengebied. Stedenbouwkundig is geoordeeld dat een landelijke bouwstijl hier het meest passend is. Door de provincie wordt dit oordeel onderschreven en zelfs als voorwaarde gegeven. In het bestemmingsplan wordt dit uitvoerig onderbouwd.
3. Ik begrijp deze manier van communiceren op dit moment. Wel zou het goed zijn dat de omwonenden een terugkoppeling krijgen van de	Dit verslag van de omgevingsdialoog wordt aan de omwonenden toegestuurd. Daarnaast zal het verslag ook opgenomen worden in het ontwerp-

gemaakte opmerkingen zodat we op een andere manier toch met elkaar kunnen overleggen.	bestemmingsplan, zoals dat later ter inzage zal worden gelegd. U kunt zo kennis nemen van alle reacties op dit plan.
4. Hoe kunnen wij ervoor zorgen dat wij op de hoogte worden gehouden van het verloop van de verkoop? Kunnen wij op een lijst worden gezet die informatie kunnen ontvangen van de procedure?	De voortgang van de procedure van het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze te volgen via de plaatselijke media en de website van de gemeente. Nadat de hele procedure is doorlopen, zal het kavel via een makelaar in de verkoop gaan. Hier is nog geen keuze voor gemaakt. Wij houden zelf vooralsnog geen lijst met geïnteresseerden bij.
5. Is dat wel reëel om in tijde van de maatregelen i.v.m. coronavirus de inspraakronde te houden? Aangezien de bewoners hier veelal in de hogere leeftijdscategorie vallen en door de crisis geen mogelijkheden tot contact met elkaar hebben. Waarschijnlijk zijn ze ook niet zo thuis in de digitale wereld.	We zijn druk bezig met een protocol voor participatie in tijden van Corona om de gestarte projecten niet onnodig te vertragen. Er is gezocht naar een alternatief om toch de omwonenden, die nu ook aan huis gebonden zijn, goed te informeren over de plannen. Veiligheid zorgt dat we de omwonenden niet kunnen uitnodigen of ontmoeten in het gemeentehuis voor een inloopuurtje, zoals gebruikelijk bij een kennismaking met een nieuw plan. We hebben niet gekozen voor digitaal maar voor alle uitleg op papier omdat dat nog vaak toegankelijker blijkt. Wij verzamelen alle reacties die wij nu ontvangen. Een verslag van deze omgevingsdialoog zal ook opgenomen worden in het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat later ter inzage zal worden gelegd. U kunt zo kennis nemen van alle reacties op dit plan.
6. Is de ontwikkeling van deze kavel zo dringend dat er niet gewacht kan worden tot juni?	Het plan is na een lange voorbereiding voor de ontwikkeling van deze kavel nu als concept klaar en gereed voor participatie met de omwonenden. Het uitbreken van het Corona virus verrast iedereen en de gevolgen daarvan zijn onzeker. Niemand weet hoe lang dit gaat duren. Deze planologische fase is een informatie fase. De formele procedure met mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen volgt nog na deze omgevingsdialoog.
7. De naaste betrokkene kunnen niets eens het plan met elkaar bespreken. Er is bezwaar tegen deze manier van handelen. Een en ander staat los van of er nu wel of niet gebouwd kan worden op betreffende perceel.	Alle burens hebben dezelfde informatie ontvangen, daarover kan men met elkaar in gesprek. Deze fase betreft het voortraject van het plan. Dat betekent: informatie verzamelen, omgevingsdialoog, informeren omwonenden. De reacties van de omwonenden willen we graag lezen.
8. In de Merodelaan kijken bungalows op dit nieuwe te bouwen huis. Daarnaast is er slechts een woonboerderij aanwezig. Wat is het doel van een omgevingsdialoog nu de inbreng geen invloed heeft op de bouwstijl van het plan. Nu lijkt het dat de provincie bepaalt hoe het wordt.	De omgevingsdialoog is met name bedoeld om omwonenden in een informele fase van de planontwikkeling te informeren. Daar waar mogelijk kunnen suggesties vanuit de omgevingsdialoog verwerkt worden in het bestemmingsplan. In dit geval liggen de randvoorwaarden voor realisatie van een woning ter plaatse in grote mate vast door beleid vanuit de Ruimte-voor-ruimte-regeling en overig provinciaal beleid.

Geachte omwonende,

Al geruime tijd is de gemeente Oisterwijk bezig met de planvoorbereiding voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Merodelaan. Inmiddels zijn onze overlegpartners (provincie, waterschap) akkoord met het planvoornemen en is de ruimte-voor-ruimte titel zeker gesteld. Voor de beoogde locatie aan de Merodelaan dient nog wel een planologische procedure in de vorm van de herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Alvorens een bestemmingsplan formeel ter inzage te leggen willen wij u met deze brief op de hoogte stellen van de ontwikkeling.

Planvoornemen:

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe woning conform de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Onder andere door de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf aan Hoog Heukelom 9 is de officiële Ruimte voor-ruimte-titel d.d. 13 juni 2017 door de provincie Noord-Brabant bekrachtigd.



Het bestemmingsplan zal op korte termijn formeel in procedure worden gebracht. In dat bestemmingsplan wordt in detail beschreven waaraan de nieuwe woning moet voldoen. De belangrijkste uitgangspunten vatten wij hierna voor u samen:

De locatie voor de beoogde nieuwe woning ligt direct naast de grote woonboerderij op de hoek van de Wierdsmalaan en de Merodelaan. Op deze locatie ligt momenteel een kleine boomgaard die rondom is afgezoomd met hagen. Door deze omzoming en het gebruik als boomgaard is de locatie landschappelijk gezien een besloten kamer en dit wordt ook als zodanig ervaren.

De ontwikkeling van de nieuwe woning sluit dus direct aan op het bestaand stedelijk/bebouwd gebied. De ontwikkeling vormt in die zin de duidelijke afronding van de bebouwing op deze hoek. Het is nadrukkelijk niet de intentie om de lint aan de zuidzijde van de Merodelaan verder te ontwikkelen. Benadrukt wordt dat dit de enige en laatste toevoeging van bebouwing is in dit gebied. Daarmee wordt geaccentueerd dat er sprake is van een overgangsgebied.

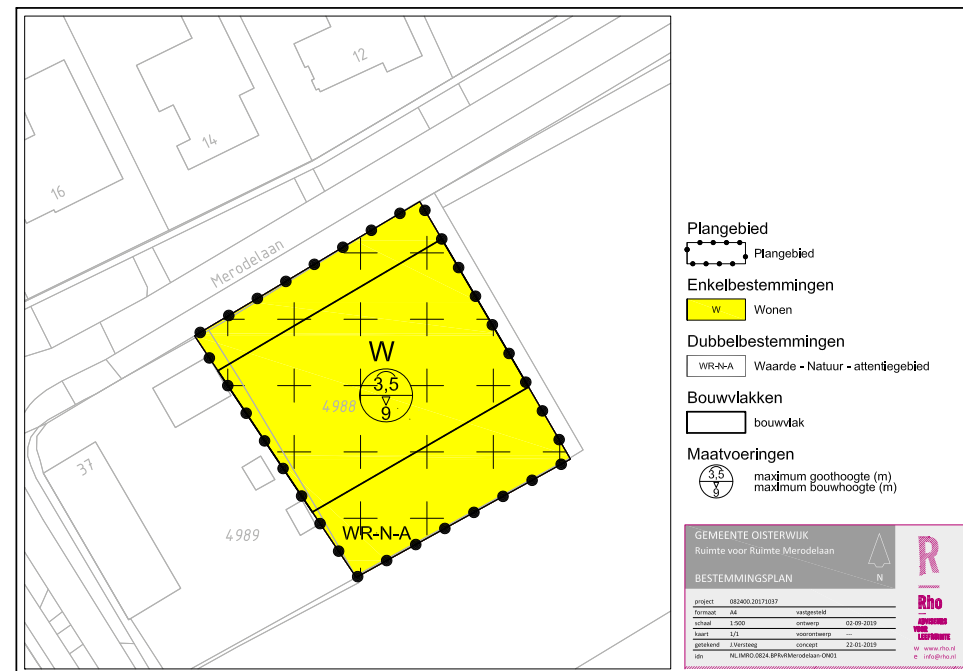
Om tot een fraaie en logische afronding te komen zullen uiteraard enkele duidelijke eisen gesteld moeten worden aan de verschijningsvorm van de nieuwe woning en de inrichting van het perceel. De nieuwe woning dient te worden ingepast in de omgeving van het plangebied aan de rand van de kern Oisterwijk. Daarbij dient met name aangesloten te worden op de bouwmassa's en typologie aan de zuidzijde van de Merodelaan. Hier is de woonbebouwing overwegend gerelateerd aan de (vroegere) agrarische functie.

Normaal gesproken wordt u in het kader van deze zogenoemde omgevingsdialoog gedurende een informatieavond van een dergelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht. Vanwege de huidige Coronacrisis kunnen wij helaas geen plenaire avond inplannen. Derhalve informeren wij u met behulp van deze brief over het planvoornemen, de te doorlopen procedure en de mogelijkheden voor het indienen van inspraakreacties en eventuele zienswijzen zodra de formele procedure is gestart.

In het bestemmingsplan wordt juridisch vastgelegd waar de woning mag worden gerealiseerd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte wordt gemaximaliseerd op 9 meter. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan vastgelegd welke beeldkwaliteit ter plaatse moet worden gerealiseerd.



referentiebeelden



verbeelding bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Merodelaan

In de Nieuwsklok en in de Staatscourant en via de officiële bekendmakingen wordt u op de hoogte gebracht van het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het bestemmingsplan vervolgens gewijzigd of ongewijzigd vastgesteld worden door de raad van de gemeente Oisterwijk. Vervolgens gaat het bestemmingsplan weer gedurende 6 weken ter inzage. Diegene die eerder een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende deze periode beroep aantekenen bij de Raad van State.

Indien u naar aanleiding van dit bericht vragen heeft over dit planvoornemen kunt u contact opnemen met mevrouw Kamerling-Hagens van de gemeente Oisterwijk via telefoonnummer 013 - 529 13 11 of per email Laurie.Kamerling-Hagens@oisterwijk.nl.