

Zienswijzen nota bestemmingsplan “Voor-Oventje”.

Achtergrond

Vanaf 17 januari 2022 tot en met 28 februari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 10 woningen op gronden die nu in gebruik zijn, en bestemd zijn, als tuin.

Ingediende zienswijzen

Door omwonenden van de woningbouwontwikkeling zijn zienswijzen ingediend. In de bijlagen zijn deze zienswijzen geanonimiseerd opgenomen. Huisnummers en straatnamen zijn wel weergegeven omdat deze ruimtelijk relevant zijn voor wat betreft de vraag of een indiener wel belanghebbende is.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de vereisten voor ontvankelijkheid.

Samenvatting van de zienswijzen

1. Zienswijze DLV Advies, namens Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1

De indiener voert momenteel aan Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 een gemengd agrarisch bedrijf. Ter plaatse wordt als nevenactiviteit een horecagelegenheid uitgevoerd. Omdat de indiener de horecagelegenheid verder wenst te ontwikkelen is een ruimtelijke procedure gestart, met als doel vanuit de indiener om de horecagelegenheid de hoofdactiviteit te laten worden en de agrarische activiteiten als nevenactiviteit. Onderdeel van deze horecagelegenheid is het verhuren van een feestzaal voor feesten en partijen. De indiener wijst aanvullend op de omgevingsvergunning, waarmee tijdelijk (maximaal 4 jaar) mag worden afgeweken van het bestemmingsplan, waarmee voor maximaal 15 keer per jaar een aangepaste sluitingstijd geldt (01:00 in plaats van 23:00 uur).

Indieners stellen dat door het woningbouwplan zijn (bedrijfs)ontwikkelingsmogelijkheden en het gewenste horecabedrijf kunnen worden beperkt.

Specifiek wordt gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan de verkeerde richtafstand van 10 meter wordt aangehouden. Er is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de feesten en partijen met live muziek en DJ, hiervoor dient te worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt tussen de bouwvlakken niet behaald (ongeveer 15 meter). Er is onvoldoende rekening gehouden met geluidsuitstraling, de verleende tijdelijke vergunning voor feesten en partijen en daardoor zullen de ontwikkelingen van indiener, waarvoor reeds procedures lopen, worden beperkt. Ook is onduidelijk of in de buitenverblijven van de geplande woningen geluidhinder zal worden ondervonden van de activiteiten van het bedrijf van indiener. In de toelichting ontbreekt een beoordeling van geluid vanuit bedrijven in de omgeving (industrielawaai).

Ook wordt de richtafstand met betrekking tot het aspect geur overschreden. Deze mag 50 meter bedragen in een gemengd gebied, echter deze is nu slechts 15 meter tot het bouwvlak van indiener. De stelling dat de emissiepunten wel op 50 meter liggen wordt onvoldoende in beeld gebracht. En bedraagt naar mening van indiener slechts 47 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke vereisten en wordt het bedrijf beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Ook moet de afstand op basis van het gemeentelijk geurbeleid voor woningen binnen de bebouwde kom 100 meter bedragen.

De stelling in het ontwerp bestemmingsplan dat binnen een gebied “beperkingen veehouderij” geen nieuwe dierenverblijven mogen worden opgericht is naar mening van indiener onjuist. Binnen dit gebied mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een veehouderij niet toenemen (tenzij in voldoende mate is aangetoond dat er sprake is van een grondgebonden veehouderij). Maar een dierenverblijf mag wel worden verplaatst onder de voorwaarde dat de totale oppervlakte niet toeneemt. In het ontwerp bestemmingsplan is niet uitgegaan van deze maximale invulling van het bestemmingsplan waarbij een emissiepunt op de rand van het bouwvlak kan komen te liggen.

2. *Zienswijze namens meerdere omwonenden, met latere aanvulling Voor-Oventje 2 en Voor-Oventje 8*

Deze zienswijze is door meerdere omwonenden ingediend. Het betreft de adressen: Voor-Oventje 1, 2, 4a, 6, 7a, 8, 8a, 9, 10, 80, 84, 88

De zienswijzen gaan zowel over inhoud, als communicatie, en zijn navolgend samengevat.

Inhoud

Inhoudelijk kunnen de zienswijzen als volgt worden samengevat:

- Geluidsoverlast en inperking van de privacy.
- Meer verkeersdruk door een verdubbeling van het aantal woningen in de straat.
- Inbreuk op de lintbebouwing en het historische karakter van 't Oventje.
- Strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel/onbehoorlijk bestuur door de wijze van voorbereiding.
- Er had een evaluatie van mogelijke alternatieven dienen plaats te vinden.
- De hoeveelheid woningen en de maatvoering is niet passend op de locatie. En een mogelijke andere invulling met minder woningen die meer recht doet aan het lint is niet onderzocht.
- Ook wordt de vraag gesteld of financiële haalbaarheid van een kleiner plan, met grondverkoop aan omwonenden, wel voldoende onderzocht is.
- 10 woningen gaat de leefbaarheid niet verhogen, doorpakken om meer woningen te realiseren wordt niet opgepakt met aanwonenden.
- Waarom is er geen CPO achtige constructie opgezet in plaats van een kostbare projectontwikkelaar? En kan dit alsnog worden gerealiseerd?
- Waarom ineens 10 woningen terwijl in eerdere communicatie en vooroverleg met de provincie is gesproken of 3 a 4 woningen? Een plan van rond de 4 woningen wil de omgeving best in meedenken.
- Omwonenden vragen zich af hoe het plan zich verhoudt tot de geurnormering. Vooral omdat dit bij de bouw van de woning Voor-Oventje 88 een grote belemmering was.

Communicatie

Het proces om te komen tot dit plan/procedure wordt niet ervaren als constructief. Hierbij wordt gewezen naar de commissie van het buurtschap die zich met woningbouw/leefbaarheid bezig houdt en de gemeente. Communicatie was vooral eenrichtingsverkeer waarbij het gevoel heerst dat vragen/opties etc. niet serieus zijn behandeld.

In eerdere communicatie is aangegeven dat grondeigenaar en commissie omwonenden altijd eerder zouden informeren. Dit is niet gedaan.

De gemeentelijke toezegging voor een gesprek over woningbouw is niet uitgevoerd.

Ineens was er een projectontwikkelaar en een plan zonder dat omwonenden er iets over hebben gehoord. Worden omwonenden wel gehoord?

Presentatie van het plan aan omwonenden door gemeente, ontwikkelaar, grondeigenaar heeft ook niet plaatsgevonden terwijl die toezegging wel is gedaan.

Omwonenden zijn van mening dat bij een betere communicatie er beter naar andere opties gekeken had kunnen worden wat bezwaren en planschade had kunnen voorkomen.

Latere aanvullingen

Als aanvulling op bovenstaande zienswijze geven de eigenaren van het adres Voor-Oventje 8 aan dat hun perceel is gelegen het dichtst bij het bouwplan. En dat gezien de ligging van het woonblok starterswoningen er geen zon meer komt in de tuin en dat privacy zal verdwijnen. Ook zal de rust door de komst van 6 jonge gezinnen verdwenen zijn. De wens is minder woningen of woningen op een andere plek.

Als aanvulling geven de bewoners van Voor-Oventje 2 aan dat ze voor eventuele aanpassingen van de weg liever geen graskeien hebben i.v.m. mogelijke geluidsoverlast.

3. *Zienswijze Voor-Oventje 80*

Indieners exploiteren op voornoemd adres een camping.

- Indieners wijzen erop dat de weg te smal is en dat dit gaat leiden tot problemen op de volgende vlakken: Mensen zullen langs de weg gaan parkeren waardoor bezoekers aan de camping met caravan en camper en bevoorrading van bedrijven langs de weg door vrachtauto's er niet meer langs kunnen;
- Aantal woningen zal zorgen voor geluidsoverlast;
- Bebouwde kom komt dicht bij de camping;
- Hoogte van de huizen zorgt voor privacy problemen;
- Het is geen lintbebouwing en lintbebouwing is karakteristiek voor 't Oventje;
- Er wordt verwezen naar een plan aan de Zevenhuis wat beter zou passen en in de bestaande kom zijn plekken (voormalig café en school) waar mogelijkheden zijn.
- Indieners wijzen op de mogelijkheid om minder huizen te bouwen om bezwaren weg te nemen en wijzen op de planschaderisico's en vragen om aanpassing van het bouwplan.

4. *Zienswijze Voor-Oventje 1*

Indieners wijzen erop dat naar hun inziens woningbouw op deze locatie niet haalbaar is en voor planschade zal gaan zorgen. Het zijn teveel huizen op een klein perceel en de hoogte van 9,5 meter is niet te begrijpen. Minder woningen (bijvoorbeeld 6) zou veel beter passen. Tevens worden parkeer- en verkeersproblemen voorzien omdat de weg en evt. aanpassingen daaraan niet voldoende zijn.

Aanvullend wordt gesteld dat er een belofte is gedaan dat er aan het zandpad een landbouwsluit zou komen tegen sluipverkeer en dat indieners ervanuit gaan dat de landbouwsluit wordt aangelegd.

5. *Zienswijze Voor-Oventje 9*

Indieners stellen dat de weg te smal is. Er is onvoldoende parkeerruimte en er is nu al overlast van parkerende mensen die aan het bouwen zijn aan het Achter-Oventje.

Ook wordt er gevreesd voor geluidsoverlast en voor veel extra verkeersbewegingen. En het landelijke karakter van de lintbebouwing wordt aangetast en er komen te veel woningen op een klein stukje grond. Ook zijn er genoeg mogelijkheden in de school die dichtgaat en de woningen in het voormalige café. Tevens wordt verwezen naar mogelijk bezwaar en planschade.

Ter volledigheid hieronder een kaart met daarop aangegeven het plangebied voor de woningbouwontwikkeling globaal in blauw en de locaties van de indieners van zienswijzen met rode stippen.



Reactie op de zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben veel gezamenlijke punten en opmerkingen. Hieronder hebben wij op inhoudelijk gebied de punten opgesomd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Aantal woningen / typologie en eerder overleg met de provincie / afweging alternatieven

Er is sprake van een aantoonbare woningbouwbehoefte met name voor de doelgroep starters, en daarnaast voor senioren. De gemeente heeft dan ook als doelstelling om te bouwen voor deze doelgroepen, in iedere kern.

De initiatiefnemer heeft op basis van grondexploitatie meerdere invullingen (afweging alternatieven) doorgerekend op financiële haalbaarheid en de resultaten bij de gemeente kenbaar gemaakt. De doorgerekende scenario's betreffen:

1. 10 starterswoningen
2. 6 starterswoningen en 4 senioren
3. 6 starterswoningen en 2 senioren
4. 4 vrijstaande (vrije sector) woningen

Hierbij heeft de initiatiefnemer aangegeven dat enkel scenario 2 en 4 economisch uitvoerbaar zijn. Met de uitvoering van scenario 4 wordt echter niets gedaan voor de doelgroep starters, terwijl de huidige woningvoorraad voor deze doelgroep grotendeels onbereikbaar is en er sprake is van een aantoonbare behoefte. Er heeft dan ook een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij gekozen is om haalbaar te willen bouwen naar de behoefte en voor de doelgroep starters. Het voorgestelde woningbouwplan met in totaal 10 woningen is bovendien stedenbouwkundig en ruimtelijk inpasbaar op deze locatie. Zoals hierna nader gemotiveerd.

Zoals volgt uit het verslag van de omgevingsdialoog is bovendien gekeken naar aangedragen alternatieve locaties. Hieruit volgde dat vanuit beleidsmatige overwegingen (o.a. vanuit provinciaal ruimtelijk beleid) woningbouw op de voorgestelde locaties niet aanvaardbaar kon worden bevonden.

In het eerdere overleg met de provincie staat inderdaad aangegeven dat er wordt gekeken naar maximaal 3 á 4 woningen. Wij wijzen erop dat sinds dit verzoek en de provinciale reactie hierop de vraag naar woningen explosief is gestegen tezamen met de stijging van bouwkosten en woningprijzen. Door de provincie is ook geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en is juist met een vooroverlegreactie ingestemd met het planvoornemen. De ontwikkeling is gericht op de leefbaarheid van het buurtschap en de behoefte naar kleinere betaalbare woningen. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de ontwikkeling direct grenst aan het stedelijk gebied van de kern 't Oventje. Mede gezien de opbouw van het stedelijk gebied en de achterliggende bebouwing aan de straat 't Voor-Oventje ontstaat met het plan een logische afronding en versterking van het bebouwingscluster en –lint (bestaand stedelijk gebied) Voor-Oventje. Zie bijlagen voor de provinciale reactie op bouw mogelijkheden en het voorontwerp bestemmingsplan.

In de gemeentelijke woonvisie wordt ook aangegeven dat we voor iedere kern voldoende woningbouw voor alle doelgroepen willen realiseren. Dit is ook onderdeel van het bestuursakkoord van het college van de gemeente Maashorst. Zie onderstaande uitsneden van het bestuursakkoord.

Stevige groei van het aantal woningen

We willen dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in onze nieuwe gemeente Maashorst. Dat vraagt met name om een versnelling van de productie van woningbouw en in beperkte mate om nieuwe locaties. We bouwen passend en betaalbaar in elke kern voor iedereen. Bouwen voor de eigen behoefte staat daarbij centraal. Een mogelijke groei bovenop die eigen behoefte met nieuwe plannen wordt primair gefaciliteerd in de kern Uden. We willen ook kijken naar mogelijkheden om woningen toe te voegen in het buitengebied.

Een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod

Om ook op (middel)lange termijn de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woningbehoefte, sturen we op kwalitatieve aspecten van de woningen én de woonomgeving. De 'klant' staat daarbij centraal (vraaggericht ontwikkelen en bouwen). We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad en verbetering van aspecten waarin de bestaande voorraad nu nog niet of onvoldoende voorziet. Per kern bieden we een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod met ruimte voor jongeren en starters, (vitale) senioren en kwetsbare inwoners met variatie in woonvormen en prijsniveau. In deze programmering zoeken we per kern naar de juiste balans met voldoende sociale woningbouw.

Uitsneden pagina 24 en 25 bestuursakkoord Maashorst 2022/2026

Juist in 't Oventje zien wij dat het woningaanbod zeer eenzijdig is. Alleen grotere vrijstaande woningen en tweekappers. Het plan met starterswoningen en levensloopbestendige woningen past daarin heel goed in de woonvisie en in het bestuursakkoord. En qua doorpakken en meer woningen realiseren lopen we ertegenaan dat invulling van deze locatie met meer woningen niet realistisch is. Tevens zijn, zoals hiervoor al aangegeven, andere plekken vanuit provinciaal beleid ongewenst. Met deze ontwikkeling wordt een aanzet gegeven tot een breder woningaanbod. En als blijkt dat er in de toekomst meer woningen nodig zijn zal moeten worden gekeken naar een volgende locatie.

Door Buurtvereniging 't Oventje is, in aanloop naar woningbouwontwikkelingen in 't Oventje, reeds in juli 2015 een enquête uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn bijgevoegd (zie bijlagen). Door de buurtvereniging werd toen reeds geconcludeerd dat 't Oventje vergrijsd en ontgroent, omdat er voor jongeren geen betaalbare woningen zijn. Dit geeft gevolgen voor de leefbaarheid en voor dorpsvoorzieningen (zoals het verenigingsleven). De enquête had als doel om de behoefte inzichtelijk te maken en te onderbouwen. Er zijn circa 170 enquêteformulieren rondgebracht, waarop een respons van circa 43% volgde. Uit de resultaten volgt dat circa 60% van de respondenten de realisatie van betaalbare woningen essentieel acht voor de leefbaarheid en de toekomst van 't Oventje. Tevens volgt uit de respons een aantoonbare woonbehoefte voor de jeugd / starters in 't Oventje.

Een en ander volgt ook uit een recent uitgevoerde analyse in maart 2022 (zie bijlagen). Uit een analyse (van Van der Krabben Makelaardij) van de bestaande woningvoorraad en inwoners naar leeftijdsopbouw, volgt dat er in 't Oventje met name sprake is van (oudere) koopwoningen in de categorie vrijstaand en 2-onder-1-kap. Uit de leeftijdscijfers volgt dat er voldoende ouderen zijn die waarschijnlijk behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning en daarnaast voldoende jeugd, waarvoor nu geen starterswoningen beschikbaar zijn om naartoe te verhuizen vanuit het ouderlijk huis.

Verder volgt uit een vraagscan van Funda (een website voor het aanbod in onroerend goed) dat er voor 't Oventje sprake is van serieuze zoekers, en met name een behoefte aan kleinere kavels, terwijl het aanbod laag is. De vraagscan voor de kern Zeeland toont vergelijkbare resultaten. Zie bijlagen voor de vraagscan.

Voorgenomen woningbouwplan levert dus een belangrijke aanvulling op de bestaande woningvoorraad en geeft invulling aan een behoefte (betaalbare kavels voor de doelgroepen starters en senioren). Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

Lintbebouwing en invulling op andere plekken

't Oventje bestaat van oudsher uit slechts twee linten. Zie onderstaande tekening waarop de twee linten in het rood zijn aangegeven.



Na het stopzetten van het agrarisch bedrijf Voor-Oventje 80 zijn er meerdere woningen gerealiseerd links en rechts van dit adres. Met de ontwikkeling van deze woningen en de meerdere ruimte-voor-ruimte woningen aan het Achter-Oventje is al sprake van een uitbreiding/aantasting van de klassieke lintstructuur. In bovenstaande afbeelding zijn deze woningbouwontwikkelingen in het blauw weergegeven. Ook is er achter de linten op meerdere plekken al sprake van functies die het lint aantasten. Zie de voetbalvelden, meerdere minicampings en verschillende bedrijven. Die bevinden zich allemaal al achter het lint en hebben geen directe relatie (meer) met het lint. Deze functies zijn in oranje aangegeven.

Wij zien in dat onderhavige ontwikkeling in geringe mate de oorspronkelijke lintstructuur aantast. Echter, vanwege de bestaande lintstructuur en de beperkte hoeveelheid gronden in of nabij het aangeduide stedelijke gebied van de kern, was het een zoektocht om te kijken naar waar wel mogelijkheden waren voor woningbouw. Hiertoe is het eerder benoemde overleg met de provincie opgestart en is onderhavige locatie naar voren gekomen als enige kansrijke locatie waar woningbouw mogelijk is. Om de uitstraling van het lint zoveel mogelijk te behouden is er in de uitvoering gekozen om een boerenerf-opzet te realiseren. De woning aan de voorzijde van het woningbouwplan wordt daarbij georiënteerd aan het Voor-Oventje, en waarbij het blok woningen meer een schuur-/langgevel-uitstraling heeft. Zie onderstaande visualisatie zoals opgenomen op pagina 9 van de toelichting. Door de gekozen ruimtelijke opzet is er volgens ons geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de aanwezige lintstructuur. Bovendien betreft het een belangenafweging, daar het plan mede als doel heeft om te voorzien in een maatschappelijke behoefte, namelijk betaalbare woningbouw voor de doelgroepen starters en senioren.



Afbeelding 7: Sfeerimpressie voorgenomen woningbouwontwikkeling. (Bron: Keeris Architecten.)

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

School en voormalig café

In de zienswijzen wordt verwezen naar twee andere locaties waar ook woningbouwmogelijkheden zijn. Te weten het voormalige café aan het Voor-Oventje en de basisschool.

In het voormalige café worden inderdaad ook levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Dit zijn echter kleinere woningen met een ander prijspeil dan de seniorenwoningen in onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is ook voor ouderen die in 't Oventje willen blijven wonen een breed aanbod beschikbaar.

Het is bekend dat de basisschool vrij komt. Maar er is nog geen studie uitgevoerd wat de mogelijke toekomstige invulling hiervan is. Gelet op de aanwezige behoefte aan woningbouw (de vraag is ruimschoots groter dan het aanbod) heeft de potentiële toekomstige ontwikkeling van de school dan ook geen relevantie in het vraagstuk of op onderhavige locatie woningbouw passend en gewenst is. Een ontwikkeling hier zal pas op langere termijn mogelijk zijn.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

Hoogte van de woningen

Op de gronden waar nu de woningen komen geldt reeds een woonbestemming. In deze bestemming mogen bijgebouwen worden opgericht met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. De nu geplande woningen zijn hoger dan wat er nu al gebouwd mag worden aan bijgebouwen.

In onze afwegingen om deze hoogte toe te staan hebben wij mede gekeken naar wat er nu mag in de omgeving op grond van het huidige bestemmingsplan. In de directe omgeving (bijvoorbeeld de bestaande woningen aan het Voor-Oventje, ten zuiden van het plangebied) is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter toegestaan. In het bestemmingsplan is voor de rijwoningen gekozen voor een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast een tweekapper met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9,5 m en twee geschakelde woningen met een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 m. Deze hoogten wijken niet onevenredig af van de nu al toegestane hoogten, zowel in goot- als bouwhoogte, en zijn passend te achten in deze dorpse woonomgeving. Door bovendien te kiezen voor een goothoogte van 3,5 / 4 m worden volledige gevels op de 2^e bouwlaag voorkomen. Dit vanwege de gewenste schuur uitstraling. Hiermee wordt ook gekozen voor een in de omgeving passende uitstraling.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

Inperking privacy en risico op overlast

Gezien het voorgaand gestelde is de hoogte van de woningen vergelijkbaar met wat er reeds in de directe omgeving is toegestaan. Daarbij is zelfs gekozen voor een lagere goothoogte dan nu toegestaan voor woningen in het bestaande lint. Hiermee worden geen volledige gevels op de 2^e bouwlaag gerealiseerd en dus ook minder gevelopeningen etc. met zicht op de omliggende percelen. Ook is de afstand van de woningen tot de erfgrans vergelijkbaar met de afstanden die er nu zijn van de bestaande woningen tot de erfgransen. De gronden zijn nu bestemd met een woonbestemming en mogen dus in zijn geheel reeds als tuin worden gebruikt en er mogen bijgebouwen worden opgericht. Door het realiseren van deze woningen zal een intensivering plaatsvinden. Vanwege de hoogten en afstanden tot de perceelsgrenzen zijn wij van mening dat deze intensivering beperkt is en niet onevenredig. Ook gezien de al bestaande bouwmogelijkheden in de omgeving en de meerwaarde van een breder woningbouwaanbod.

Aanvullend op vorenstaande wordt tussen de woningbouwlocatie en de woningen aan de noordzijde een landschappelijke inpassing gerealiseerd. De realisatie van deze landschappelijke inpassing is geborgd, waarbij na realisatie door ontwikkelaar de gronden worden overgedragen aan de gemeente. Hiermee wordt voor de bestaande woningen aan de noordzijde de overlast en inperking van privacy zoveel als mogelijk beperkt.

Het geheel afgewogen zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op de omliggende adressen. In een dorps (binnenstedelijke) woonomgeving mogen namelijk in beginsel andere eisen worden gesteld aan onder meer afstand tot woningen onderling en de daaraan gerelateerde mate van privacy en uitzicht dan in een minder dicht bebouwde omgeving zoals het buitengebied.

Er heeft hierbij dan ook een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij het vanuit de gemeentelijke visie en beleid wenselijk wordt geacht om te voorzien in de maatschappelijke woningbouwbehoefte.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

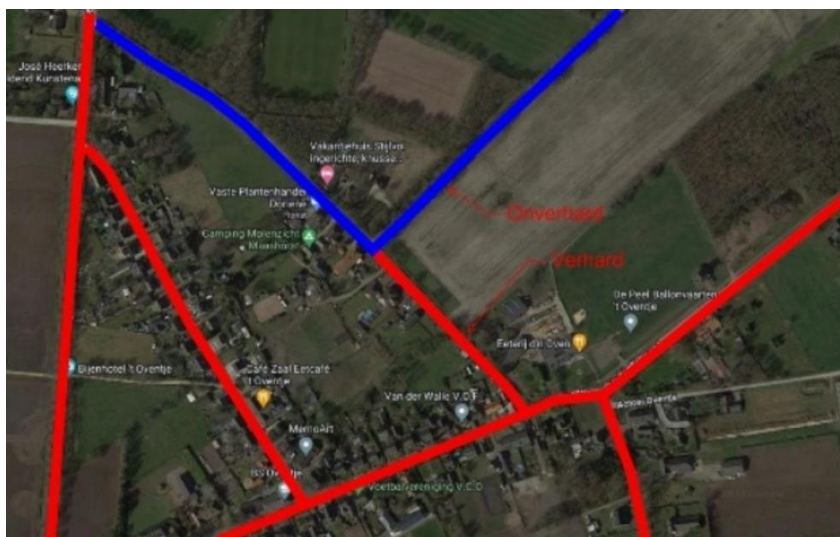
Gevolgen openbare ruimte (verkeer/parkeren/overlast/landbouwsluit)

Met betrekking tot de verwachte parkeer-/verkeersoverlast verwijzen wij naar paragraaf 2.5 van het bestemmingsplan. De ontwikkeling voldoet aan de normen van het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" van de voormalige gemeente Landerd. De parkeernormen die worden aangehouden zijn gebaseerd op landelijke kencijfers. De angst dat toekomstige bewoners, dan wel bezoekers, in de berm of op andere plekken gaan parkeren is voorstelbaar. Maar gezien het aantal parkeerplaatsen wat in het plangebied zelf wordt gerealiseerd zal van onevenredige parkeeroverlast geen sprake zijn. Ook omdat voor het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een worst case scenario. Wij wijzen er wel op dat parkeren langs de weg binnen de bebouwde kom nu al is toegestaan. En dit zijn vrije parkeerplaatsen. Eenieder mag hier parkeren. In de berm van de weg langs het plangebied mag, op grond van artikel 9:9 van de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Maashorst, niet worden geparkeerd. En er kan verbaliserend worden opgetreden als de doorstroming en/of verkeersveiligheid wordt belemmerd als men op de weg parkeert.

Wel hebben wij in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten ingeperkt ten opzichte van het ontwerp. Een beroep of bedrijf aan huis kan mogelijk extra verkeersbewegingen en extra parkeerbehoefte tot gevolg hebben. Om dat goed te kunnen afwegen is deze functie (wijziging ten opzichte van in het ontwerpbestemmingsplan) pas mogelijk na een omgevingsvergunning binnenplanse afwijking met o.a. als eis het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Ook de extra verkeersintensiteit als gevolg van het bestemmingsplan past op de bestaande wegen. In een eerder stadium is gekeken naar verbreding van de weg ten behoeve van het bouwplan. Echter gezien de huidige breedte kan deze weg, conform de landelijke kengetallen, een verkeersintensiteit van maximaal 6000 mvt/etmaal aan. Gezien de bestaande bebouwing en de nu geplande bebouwing zal de verkeersintensiteit ongeveer 430 mvt/etmaal gaan bedragen. Hiermee is de huidige weg ruim voldoende bemaat.

De landbouwsluit ter hoogte van het zandpad aan de noordzijde van het plangebied is besproken. Het onverharde gedeelte is beperkt tot eenrichtingsverkeer, waardoor het probleem van sluipverkeer sowieso wordt ingeperkt. Tevens is het zandpad niet geschikt voor personenauto's gezien de matige kwaliteit en voornamelijk gebruik door landbouwverkeer. De combinatie van slecht comfort en de aanwezigheid van eenrichtingsverkeer zorgt er voor dat deze weg niet aantrekkelijk is om te gebruiken voor sluipverkeer. Tevens is de afstand van het zandpad tot het project dusdanig groot dat een landbouwsluit niet direct aan het project kan worden toegerekend. Ook omdat via de kern het plan gemakkelijk is te bereiken. Daarom is er geen landbouwsluit opgenomen in het project. Wanneer men alsnog een landbouwsluit wenst zal daarvoor een los verzoek moeten worden ingediend. De eventuele noodzaak hiervan kan niet aan voorliggende bestemmingsplanprocedure worden toegeschreven. Onderstaand een afbeelding met daarop het zandpad in blauw en de verharde wegen in rood.



Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond. Wel is mede naar aanleiding van de zienswijze op dit onderdeel gekozen voor het doorvoeren van een ambtshalve wijziging met betrekking tot beroepen aan huis.

Bezinning

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Deze bezonningsstudie is uitgevoerd voor 4 tijdstippen per dag, op 3 momenten per jaar (hoogste, laagste en gemiddelde stand van de zon). In de ochtend geeft de erfafscheiding enige slagschaduw in de tuin, achter de starterswoningen. Laat op de ochtend ligt dit al parallel met de erfafscheiding. Dergelijke erfafscheidingen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan nu al toegestaan. Gezien de ligging van de hoofdbouwmassa geeft deze zelf geen schaduw aan de omliggende percelen. Gelet op de uitgevoerde bezonningsstudie is er geen sprake van onevenredige gevolgen m.b.t. het aspect bezinning.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

Gevolgen ontwikkelingsmogelijkheden Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 en inpassing milieufwegingen (geur/geluid)

Ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, meer specifiek paragrafen 4.2/4.3/4.4. Hierin heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden, o.a. ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden en de aspecten geur en geluid. Hieronder een nadere toelichting.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is voor bijvoorbeeld café's, bars, cafetaria's, restaurants sprake van een richtafstand van 10 meter, met name voor het aspect geluid.

In de vergunde situatie is er sprake van een nevenactiviteit cafetaria, met speelruimte op het agrarisch perceel. In de ingediende zienswijze wordt gesteld dat, mede gelet op het verhuren van een feestzaal, live muziek en een DJ, het meer passend is om aan te sluiten bij een richtafstand van 30 meter. De genoemde richtafstand van 30 meter (voor het aspect geluid) is van toepassing bij discotheken en muziekcafés. Naar het oordeel van de gemeente is op de locatie van Voor-Oventje 3/Verbindingsweg 1 geen sprake van discotheken/muziekcafé's. Er is op dit moment geen vergunning verleend of bestemmingsplan vastgesteld voor een feestzaal met dj's etc. Een vergunning is wel aangevraagd voor een tijdelijke periode van 4 jaar. Hier heeft nog geen besluitvorming op plaatsgevonden. Ook is er een bestemmingsplan ingediend voor het omzetten van de locatie van agrarisch naar horeca. Maar dit bestemmingsplan is nog in de concept fase.

Tevens wordt door indiener terecht gesteld is dat het plangebied en de omgeving is gelegen in een omgevingstype gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met één afstandsstap, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Indien desondanks een richtafstand van 30 meter zou worden gehanteerd, dan kan deze in gemengd gebied worden verlaagd tot 10 meter. Het voorgenomen woningbouwplan (woningen en tuinen) bevinden zich op meer dan 65 meter vanaf het vergunde horecagebouw. De bestaande woningen en tuinen in 't Oventje, waar eveneens door het bedrijf aan de geluidsnormering uit het Activiteitenbesluit milieubeheer dient te worden voldaan, bevinden zich hierbij dichterbij. Tussen het horecagedeelte van de locatie en het woningbouwplan bevindt zich bovendien de langgevelboerderij Voor-Oventje 3, welke tevens nog zorgt voor een afschermende werking richting de nieuw te realiseren woningen. Deze motivatie zal ambtshalve worden aangevuld in de toelichting.

Met betrekking tot de ligging in 'beperkingen veehouderij' wordt gesteld dat dit de mogelijkheden biedt om dierenverblijven binnen de bestaande bebouwing te verplaatsen. Hierbij kan echter worden opgemerkt dat alle bestaande bedrijfsgebouwen op locatie reeds zijn gelegen binnen een afstand van respectievelijk 50 en 100 meter tot de woningen in de bebouwde kom van 't Oventje. De mogelijkheden tot wijziging zijn dan ook reeds verwaarloosbaar. Dit omdat op basis van de huidige regelgeving bij verplaatsing van een bedrijfsgebouw de afstand minder dan 50 respectievelijk 100 meter zal gaan bedragen en dus niet mogelijk is.

Niet wordt ontkent dat er theoretisch gezien geen enkele verdere beperkingen te bedenken zijn, echter beoordeeld en afgewogen is dat (o.a. gelet op voorgeschiedenis, vergunningssituatie, voorgenomen ontwikkelingsplannen in de horeca en niet in de agrarische bedrijfsvoering, ligging en afstanden tot bestaande en nieuwe woningen) er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien heeft hierin een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij er duidelijk sprake is van een maatschappelijke behoefte naar woningbouw en deze op locatie ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.

Op 20 april 2022 is door initiatiefnemer in het kader van de omgevingsdialog nogmaals gesproken met de eigenaars van Voor-Oventje 3 / Verbindingsweg 1. Zij geven hierbij aan in de basis geen problemen te hebben met de voorgenomen woningbouw, maar maken zich met name zorgen om hun eigen bedrijfsbelangen (ontwikkelingsmogelijkheden) en potentiële toekomstige klachten (bijvoorbeeld ten aanzien van geluid). Door initiatiefnemers is aangegeven toekomstige bewoners er extra op te attenderen dat er een bedrijf in nabijheid van het woningbouwplan aanwezig is, en dat dit bedrijf in ontwikkeling is (en gelet op de wensen in de basis dus eerder groter zal worden, dan zal inkrimpen). Dit ter vergroting van de bewustwording bij de toekomstige bewoners over waar ze gaan wonen, dat het bedrijf op dat moment dus reeds aanwezig was en bovendien ontwikkelingsplannen bij de gemeente kenbaar had gemaakt. Ook bij het verkoopproces zal dit door initiatiefnemer actief worden gecorrespondeerd.

Ten aanzien van het aspect woon- en leefklimaat in relatie tot geur wordt verwezen naar de afweging en onderbouwing hieromtrent in paragraaf 4.2 van de toelichting. De geurwetgeving is in de basis met name een toetsingsvereiste voor de uitbreidings- en wijzigingsplannen van veehouderijen. Het betreft dus geen vaste norm daar waar het gaat om de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten. Hier heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waaruit volgt dat woningbouw ter plaatse ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.

Aanvullend is gevraagd waarom er bij de realisatie van woningen verderop in de straat allemaal beperkingen golden terwijl deze nu niet meer van toepassing zijn. In reactie hierop het volgende. Ten tijde van de realisatie van die woning was het agrarisch bedrijf nog groter en had meer vergunde rechten. Zoals aangegeven in paragraaf 4.2/4.3 en 4.4 zijn er nadien vergunningen ingetrokken.

In de zienswijze wordt benoemd dat het feitelijke emissiepunt is gelegen op circa 47 meter, in plaats van de in de toelichting genoemde 50 meter. Uit nogmaals nameten volgt dat de afstand van de dichtstbijzijnde woning (rand bouwvlak) tot de rand van de staldeur ruim 49 meter bedraagt (middelpunt deur ruim 50 meter) en de afstand tot de ventilator ruim 48 meter. De ventilator is overigens feitelijk niet aanwezig en in het renvooi van de tekening is opgenomen dat deze stal natuurlijk wordt geventileerd en dus niet middels mechanische ventilatie. De feitelijke afstand is dus nagenoeg 50 meter. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt. Op de locatie Voor-Oventje 3 zijn vergund slechts 36 stuks vrouwelijk jongvee aanwezig. Deze omvang is zeer kleinschalig en dit zorgt daarmee, mede door de ligging van het plangebied in een dorpse landelijke woonomgeving, niet voor

overmatige onaanvaardbare geurhinder. Door deze geringe omvang blijft deze conclusie ongewijzigd behouden, ongeacht waar deze dieren op het bouwvlak worden gehuisvest. De eerdere conclusies omtrent het woningbouwplan in relatie tot het aanwezige bedrijf (met name als opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting) blijven dus ongewijzigd behouden. Het geringe verschil ten opzichte van 50 meter wordt hierin niet relevant geacht. Er heeft een afweging plaatsgevonden, waarbij woningbouw op deze locatie ruimtelijk inpasbaar wordt geacht.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook deels ongegrond en leiden deze tot een aanvulling van de motivatie in de toelichting.

Omgevingsdialoog/voortraject/communicatie/CPO

In het voortraject was inderdaad de bedoeling dat er een dorpsbrede discussie zou worden gevoerd over de beste plek voor woningbouw in 't Oventje. Door de bekende omstandigheden heeft dit inderdaad niet plaatsgevonden. En in de tussentijd is er wel een plan ingediend voor het realiseren van woningen op onderstaande locatie.

Zoals blijkt uit de bijlagen is dit plan wel besproken met de omgeving en zijn daar wisselende reacties op gekomen vanuit de omgeving. Zoals reeds aangegeven in voorgaande is het wel een plan wat qua woningbouw een waardevolle toevoeging is aan de kern 't Oventje. Dit is voorgaand nader toegelicht.

Vanuit de gemeentelijke woonvisie en het daarin opgenomen afwegingskader zal een project wat een CPO opbouw heeft beter scoren in het afwegingskader. Echter dit zijn gronden van een particulier persoon en die persoon heeft een projectontwikkelaar in de hand genomen. Er is geen wetgeving op basis waarvan de gemeente een CPO kan afdwingen.

Aanvullend op de omgevingsdialoog die ontwikkelaar eerder heeft gevoerd is ontwikkelaar nogmaals in contact getreden met de omgeving. De omgeving geeft hierbij aan bij de in hun zienswijzen ingediende standpunten (met name ten aanzien van aantallen woningen en de bouwhoogte) te blijven en alleen in gesprek te willen als aantallen en maatvoeringen ter discussie gesteld kunnen worden. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat hiervoor geen ruimte is.

Recentelijk, op 20 april j.l., is door initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd waarin het woningbouwplan gepresenteerd is aan het dorp. Het planvoornemen is hier door de aanwezigen positief ontvangen en de belangstelling naar de nieuwe woningen was groot. Zie bijlagen voor een presentatie van deze bijeenkomst.

Gezien vorenstaande heeft een afdoende dialoog met de omgeving plaatsgevonden. Dit leidt niet tot een andere inzicht en deze onderdelen van de zienswijzen zijn ongegrond.

Eventueel bezwaar/planschade

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Awb. Tegen het uiteindelijke besluit van de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Wanneer het besluit wordt toegezonden zal hierin een beroepsclausule worden opgenomen waarin de beroepsmogelijkheden nader worden toegelicht. Daarnaast is met de ontwikkelaar een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee zijn eventuele planschade claims voor risico van de ontwikkelaar. Hiermee zijn er voor de gemeente ook geen financiële risico's.

Gezien vorenstaande zijn deze onderdelen van de zienswijzen dan ook ongegrond.

Conclusie

Gezien vorenstaande leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan anders dan een verfijning en aanvulling van de toelichting. Ambtshalve is geconstateerd dat een aanpassing van de regels voor aan huis gebonden activiteiten noodzakelijk is. Het bestemmingsplan kan, met enkele kleinschalige wijzigingen, worden vastgesteld. Hieronder een samenvatting van de wijzigingen.

Wijzigingen bestemmingsplan

Ambtelijk:

Regels:

1. Aan huis gebonden activiteiten worden mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de regels, in plaats van rechtstreeks. Hieraan wordt in ieder geval de toetsingsvoorwaarde verbonden dat er sprake dient te zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijzen:

Verbeelding en regels: Geen

Toelichting

1. Motivatie in paragraaf 4.2 aangevuld (o.a. richtafstand 30 meter wegens feesten en partijen en afstand tot emissiepunt) ten aanzien van aanwezigheid van bedrijf Voor-Oventje 3 / Verbindingsweg 1.
2. Bezonningsstudie als bijlage toegevoegd aan de toelichting.
3. Verslag omgevingsdialoog aangevuld, met latere contactmomenten.

Bijlagen

1. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
2. Provinciale reactie op verzoek mogelijkheden woningbouw
3. Woonwensenquête 2015
4. Marktanalyse 2022
5. Vraagscan Funda
6. Presentatie informatiebijeenkomst 20 april 2022

Bijlage 1 ingediende zienswijzen



& RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvis.nl

www.dlvadvies.nl

Zienswijze 1

ONTVANGEN 02 MRT 2022

Gemeente Maashorst
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 83
5400 AB UDEN

Onderwerp	Ons kenmerk	Bijlagen	Contact	Datum
Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje	004-B180570	-	[REDACTED]	24-02-2022

Geacht College,

Namens mijn cliënten, [REDACTED] (hierna: de indiener), dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje" (hierna: het ontwerpbestemmingsplan) dat vanaf 17 januari 2022 bij uw gemeente ter inzage ligt.

De indiener voert momenteel aan het Voor-Oventje 3/de Verbindingsweg 1 (hierna: de locatie) een agrarisch bedrijf, zijnde een gemengd bedrijf voor akkerbouw en het houden van melkrundvee (met bijbehorend jongvee). Ter plaatse wordt als nevenactiviteit een horecagelegenheid uitgevoerd, zijnde Eeterij d'n Oven, een in de omgeving welbekende en gewaardeerde horecagelegenheid.

Omdat de indiener de horecagelegenheid verder wenst te ontwikkelen is de indiener, in overleg met uw gemeente (destijds nog gemeente Landerd), een procedure tot wijziging van de bestemming op de locatie gestart, waarbij de horecagelegenheid de hoofdactiviteit wordt en de agrarische activiteiten daarbij als nevenactiviteit worden uitgevoerd. Daarbij wordt de bestemming van de locatie gewijzigd in de bestemming "Horeca" om de voorgenomen verdere ontwikkeling van de horecagelegenheid mogelijk te maken.

Daarnaast is het verhuren van een feestzaal voor feesten en partijen een grote bron van inkomsten voor de initiatiefnemer. Hiertoe is, wederom in overleg met uw gemeente (destijds gemeente Landerd), een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het tijdelijk (maximaal 4 jaar) afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 4, lid 11 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ingediend, waarmee voor maximaal 15 keer per jaar een aangepaste sluitingstijd mag worden gehanteerd (1:00 in plaats van 23:00).

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van een tiental nieuwe woningen mogelijk gemaakt op het terrein recht tegenover het bedrijf van de indiener. De nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt middels het ontwerpbestemmingsplan kunnen leiden tot een verdere beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de indiener en diens (gewenste) horecabedrijf.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan bedrijven en milieuzonering. Daarbij wordt uitgegaan van de richtafstand van 10 meter. Echter wordt daarbij voorbij gegaan aan de verhuur van de locatie voor feesten en partijen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de richtafstand met de verhuur voor feesten en partijen 10 meter blijft. Echter dient, gezien



& RESULTAAT

sprake is van feesten met een muziekinstallatie en DJ, uitgegaan te worden van een richtafstand van 30 meter (vergelijkbaar met een muziekcafé). De afstand van de bouwvlakken van de nieuwe woningen uit het ontwerpbestemmingsplan tot aan het bouwvlak van het bedrijf van de indiener bedraagt ongeveer 15 meter. Daarmee wordt niet aan de richtafstand voor geluid voldaan.

Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan bij de toetsing aan de milieuzonering getoetst aan het aspect geur. Op de locatie worden, ook in de gewenste situatie, nog landbouwhuisdieren gehouden. Het betreft een aantal stuks jongvee. Het houden van jongvee wordt gezien als melkrundveehouderij. Voor een dergelijke activiteit geldt een richtafstand van 100 meter voor geur. Zoals reeds omschreven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aan deze richtafstand voldaan met de nieuwe woningen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt terecht gesteld dat de locatie in een gemengd gebied is gelegen, waarmee de richtafstand mag worden verkleind tot 50 meter. Echter is de afstand van de dichtstbijzijnde nieuw geplande woning tot aan het bouwvlak van het bedrijf van de indiener slechts 15 meter, waarmee ook niet aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de emissiepunten van de huidige dierenverblijven op meer dan 50 meter van de nieuw geplande woningen komen te liggen. Dit is echter onvoldoende in beeld gebracht. Zoals blijkt uit de milieutekening van de gewenste situatie voor het bedrijf van de indiener worden dieren gehouden in de stal achter de huidige bedrijfswoning. Het emissiepunt daarvan ligt op ongeveer 47 meter van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuw geplande woning, waarmee niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Daarnaast geldt vanuit zowel de Wet geurhinder en veehouderij als vanuit de gemeentelijke geurverordening dat de afstand van emissiepunten tot gevoelige objecten binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter moet bedragen en van de gevel van de dierenverblijven tot aan gevoelige objecten binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter moet bedragen. Gezien de nieuw geplande woningen binnen de bebouwde kom zijn gelegen wordt niet aan de vereiste wettelijke vaste afstanden voldaan en wordt het bedrijf van de indiener beperkt in de mogelijkheden. Daarnaast zijn de nieuw geplande woningen in strijd met de wetgeving op het gebied van geur en met de gemeentelijke geurverordening zoals geldt voor het gebied.

Verder wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat, omdat de locatie van de indiener in een gebied beperkingen veehouderij is gelegen, geen nieuwe dierenverblijven mogen worden opgericht. Dit is echter niet geheel juist. Binnen de gebieden beperkingen veehouderij mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van een veehouderij niet toenemen, tenzij in voldoende mate is aangetoond dat sprake is van een grondgebonden veehouderij op basis van de daarvoor geldende aanvullende regels op de provinciale verordening. Echter kan op basis van de regels voor gebieden beperkingen veehouderij een dierenverblijf wel worden verplaatst, mits de totale oppervlakte niet toeneemt. Bij toetsing aan milieuzonering had in het ontwerpbestemmingsplan uit moeten worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de indiener. Daarmee dient te worden uitgegaan van de mogelijkheid dat een emissiepunt van een dierenverblijf op de rand van het bouwvlak kan komen te liggen. De nieuwe woningen zullen het bedrijf van de indiener tot een afstand van 100 meter van de grenzen van het bouwvlak van deze woningen beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Een van de voorwaarden van uw gemeente voor de wijziging van de bestemming op de locatie van de indiener en het verlenen van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van het hanteren van een aangepaste sluitingstijd voor maximaal 15 feesten en partijen per jaar was dat middels akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat geen sprake zal zijn van onevenredige geluidhinder aan de omgeving. In de huidige situatie is daarvan, zoals middels akoestisch onderzoek is aangetoond, geen sprake. Echter zal nieuwe woningbouw op een dergelijk korte afstand van de locatie mogelijk wel leiden tot ondervonden hinder. Dat betekent dat de indiener diens gewenste horeca-activiteiten verder moet beperken om aan de geluidsnormen te voldoen. Daarmee wordt de indiener aanzienlijk in de mogelijkheden beperkt voor



& RESULTAAT

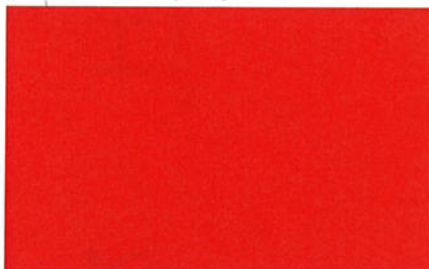
de gewenste activiteiten door de komst van de nieuwe woningen op een dergelijk korte afstand. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend getoetst aan richtafstanden van 10 meter en daarbij volledig voorbijgegaan op het aspect geluid vanuit de horecagelegenheid en de gewenste activiteiten van de indiener. Zoals reeds omschreven zal er tijdens de feesten en partijen sprake zijn van live muziek met DJ, wat leidt tot een grotere geluidsuitstraling naar de omgeving dan de overige horeca-activiteiten. Hiermee is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op het gebied van geluid verder alleen ingegaan op wegverkeerslawaai en niet op eventueel geluid vanuit bedrijven in de omgeving (industrielawaai). Er is daarmee onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Indien geen adequate maatregelen aan de nieuwe woningen worden getroffen om de eventuele geluidhinder vanuit bedrijven in de omgeving op de nieuwe woningen te beperken, zoals bijvoorbeeld dove gevels en geluidswerende maatregelen, zullen de nieuwe woningen de gewenste activiteiten van de indiener, waarvoor reeds procedures lopen bij uw gemeente, verder beperken. Daarnaast is onvoldoende in beeld gebracht of er vanuit de buitenverblijven bij de nieuw geplande woningen geluidhinder zal worden ondervonden van de activiteiten van het bedrijf van de indiener.

De indiener wil voldoende zekerheid dat diens bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de nieuw geplande woningen in het ontwerpbestemmingsplan. Momenteel is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk gemaakt of de nieuwe woningen het bedrijf van de indiener zullen beperken en in welke mate. Derhalve wenst de indiener het ontwerpbestemmingsplan in die zin aangevuld te zien dat in voldoende mate duidelijk is dat het bedrijf van de indiener niet in de huidige mogelijkheden en in de ontwikkelingsmogelijkheden zal worden beperkt door de nieuw geplande woningen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie het ontwerpbestemmingsplan graag aangevuld op basis van het voorgaande. Indien u naar aanleiding van deze zienswijze nog vragen heeft of nadere informatie wenst dan verzoek ik u contact op te nemen met ondergetekende middels de gegevens bovenaan dit schrijven. Ik zie uw reactie op deze zienswijze met grote belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Adviseur Ruimtelijke Ordening

Gemeente Maashorst
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB Uden

Zeeland, 29 januari 2022

Onderwerp: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje

Geachte heer/mevrouw,

Via deze brief willen wij als omwonenden graag onze zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje met IMRO identificatienummer **NL.IMRO.1685.BPove2021inbreidin-OW01**.

Achtergrond

Een zelfbenoemde commissie is de afgelopen jaren bezig geweest met de ontwikkeling van woningen behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan, buiten medeweten om van ons als (in)direct omwonenden en alle andere buurtgenoten. Deze commissie wil de leefbaarheid van 't Oventje verbeteren, waarbij de focus ligt op ontwikkeling van starterswoningen om meer jongeren aan 't Oventje te binden.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op verschillende onderdelen, te weten:

- Geluidsoverlast en inperking van privacy: meer woningen grenzend aan achtertuinen
- Verkeersdruk: veel meer verkeersbewegingen door ruime verdubbeling van aantal woningen in de straat.
- Inbreuk op lintbebouwing en unieke historische karakter van 't Oventje: de voorgenomen plannen zijn niet in lijn met het huidige straatbeeld en maken zodoende inbreuk op het unieke en historische karakter van 't Oventje, wat betrekking heeft op de alom aanwezige lintbebouwing.
- Zorgvuldigheidsbeginsel: wij zijn teleurgesteld in de werkwijze van de commissie én vinden dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur vanuit de Gemeente Landerd door het meermaals niet nakomen van gemaakte afspraken omtrent de volledige procedure tot dusver.

Deze zienswijze lichten we graag nader mondeling toe in een persoonlijk gesprek.

Beginselen

Wij verwachten van de Gemeente Maashorst dat ze zich minimaal houden aan de volgende beginselen:

- Belangenafwegingsplicht
- Motiveringsbeginsel
- Evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb)
- Gelijkheidsbeginsel

- Rechtszekerheidsbeginsel
- Legaliteitsbeginsel
- Specialiteitsbeginsel
- Vertrouwensbeginsel
- Nadeelcompensatie

Dit om een objectief oordeel te vormen alvorens het bestemmingsplan te wijzigen.

De volgende zaken dienen daarin wat ons betreft afgewogen te worden:

- De voorgenomen plannen en een mogelijk besluit;
- De mate van verbetering of verslechtering van de leefbaarheid;
- Alle mogelijke andere zienswijzen en bezwaren vanuit de buurt;
- Evaluatie van mogelijke alternatieven, denk aan transformatie van bestaande woningen, ontwikkeling van seniorenwoningen waardoor doorstroom ontstaat en/of op termijn mogelijk beschikbare vastgoedobjecten in de dorpskern.

Beweegredenen achter zienswijze (en toekomstige bezwaren)

Vooropgesteld zijn wij als omwonenden totaal niet tegen enige vorm van bebouwing. Sterker nog, we juichen woningbouw toe. Wij begrijpen ook wel dat niemand zit te wachten op huizen in hun achtertuin, het zogenaamde Not In My BackYard (NIMBY) effect. Het gaat ons om één locatie én de bijbehorende invulling. Wij zouden graag zelfs verder kijken dan één locatie om daadwerkelijk iets te doen aan de leefbaarheid op 't Oventje. De zienswijze concentreert zich op de mate waarin mogelijk gebouwd gaat worden op deze locatie (10 woningen!), de hoogte (9,5 meter) én de positionering hiervan doordat de lintbebouwing niet wordt gehandhaafd. Daarmee gaat een uniek en bijzonder karakter van 't Oventje verloren als kern in een buitengebied.

De mogelijkheid om bijvoorbeeld maximaal 4 woningen in lintbebouwing tussen nummer 2 en 88 te bouwen is nimmer serieus onderzocht of overwogen. Dat bevreemd ons ten zeerste als omwonenden. Als de commissie én Gemeente daadwerkelijk gaan voor leefbaarheid, hebben wij tot op heden nog geen enkele goede reden gehoord waarom deze optie niet is overwogen. Dat dit financieel niet haalbaar is, is een drogreden. Dat is meer een kwestie van 'willen' vanuit alle betrokken partijen, dan dat het niet zou kunnen. Daarmee wordt impliciet aangegeven dat het onvoldoende rendabel zou zijn voor zowel de grondeigenaar als projectontwikkelaar. Dat is een ander verhaal. Daarnaast is het bij de grondeigenaar al decennia bekend, dat aangrenzende burens interesse hebben in een grotere achtertuin. Daarmee had een optie gecreëerd kunnen worden die voor leefbaarheid van aanwonenden én 't Oventje in onze optiek beter had gepast.

Gedurende de gehele procedure tot dusver is vanuit ons op geen enkele manier een constructieve werkwijze ervaren. In het bijzonder vanuit de commissie (waar de grondeigenaar naar eigen zeggen op basis van puur toeval lid van is), die na dit project ophoudt te bestaan. Daarmee vragen wij ons oprecht af wat zij in eerste instantie bedoeld hebben met ontwikkeling van leefbaarheid. Daar gaan 10

woningen onvoldoende verschil in maken. Waarom wordt er niet doorgepakt om meer woningen te ontwikkelen? Zelfs op toezeggingen vanuit aanwonenden om daarin mee te denken, wordt resoluut gereageerd met desinteresse.

Dit geldt echter ook voor destijds Gemeente Landerd. Wederom: als het gaat om leefbaarheid en starters vooruit helpen: waarom een kostbare projectontwikkelaar dit laten uitvoeren en geen CPO mogelijkheden onderzoeken? Ook deze overweging is door ██████████ resoluut naar het rijk der fabelen verwezen onder de noemer "zo lang als ik wethouder ben gaat dat niet gebeuren". Waarom niet? Dat weten we tot op de dag van vandaag nog steeds niet.

Dit is slechts één voorbeeld. Ten aanzien van communicatie omtrent het totale plan is het altijd eenrichtingsverkeer geweest, zowel met de commissie als Gemeente Landerd. Geen enkel argument, optie of vraag is voor ons gevoel serieus behandeld. Daar zijn meerdere voorbeelden van, een korte weergave hiervan volgt hieronder:

- Na de eerste berichtgeving in de media zou de commissie en grondeigenaar ons als omwonenden voortaan eerder op de hoogte brengen. Bij ALLE berichtgeving in de media hebben wij opnieuw niets gehoord maar alle informatie moeten vernemen via de media. Daarin weten we dat zij ons niets verplicht zijn, het ontbreekt hierin aan alle begrip voor de situatie.
- In 2018 én opnieuw in 2019 zijn concrete toezeggingen gedaan door Gemeente Landerd vanuit ██████████ om met het buurtschap in overleg te gaan om een beter beeld te krijgen bij behoeften, bezwaren en wensen. Zowel tijdens fysieke gesprekken als per e-mail zijn beloften gemaakt. Tot op de dag van vandaag moet dit overleg nog steeds plaatsvinden, zie bijlage 1. Daarin is het uitermate vervelend voor ██████████ dat hij door ziekte afwezig is geweest, van enige overdracht of nakomen van afspraken hebben wij niets ervaren. Dat is ook de belangrijkste reden achter het bericht in de media van augustus 2020, aangezien we door de verstreken tijd in de tussenliggende periode spreekwoordelijk op een 5-0 achterstand zijn gezet. Zie: <https://www.bd.nl/uden-veghel-e-o/bouwen-in-t-oventje-roept-verzet-op-geen-woonwijk-lukraak-op-een-lege-akker~ac727079/>
- Omtrent de voortgang van het project zouden wij als omwonenden waar mogelijk met enige regelmaat geïnformeerd worden over ontwikkelingen. Stuitend is het om in november 2019 te moeten constateren dat op enig moment een projectontwikkelaar is gevonden, deze vervolgens een plan indient en de commissie ons enkele dagen na het indienen van het eerste plan (wat later bleek) ons zonder blikken of blozen durfde te vertellen dat er nog geen enkele ontwikkeling gaande is! (zie bijlage 2). Daarmee zetten wij opnieuw grote vraagtekens bij de uitleg van de commissie en Gemeente Landerd als het gaat om leefbaarheid binnen 't Oventje. Dit bevestigt ons gevoel dat we niet gehoord worden en niet serieus worden genomen. Oftewel: we kunnen klagen wat we willen, er wordt toch niet geluisterd.

- In alle communicatie en vooroverleg met provincie (zie bijlage 3) is sprake geweest van 3-4 woningen. Uiteindelijk zijn dit er 'ineens' 10 geworden, zonder enige logische of duidelijke onderbouwing.

Gedurende de omgevingsdialoog met de projectontwikkelaar hebben we als aanwonenden onze bezwaren en achterliggende redenen kenbaar gemaakt. Waar mogelijk zou hier rekening mee worden gehouden. Uiteraard hebben we een andere mening en belang, wederzijds is er echter wel het nodige respect. wordt op een normale manier met elkaar gecommuniceerd en worden gemaakte afspraken nagekomen. Opmerking hieromtrent is nog wel dat ook tijdens ons overleg van 16 december 2020 het volgende is medegedeeld: "Nu het plan vastgesteld is zal ontwikkelaar het dorp laten kennismaken met het plan. Hoe dit gaat gebeuren is nog onduidelijk vanwege de lockdown". Ook hier hebben we tot op de dag van vandaag geen antwoord op ontvangen, ondanks voldoende mogelijkheden na de lockdown.

Wij zijn daarom ook van mening dat als alle betrokken partijen (commissie, grondeigenaar, projectontwikkelaar, gemeente, omwonenden) tijdig betrokken zouden zijn bij de ontwikkeling van het plan, er andere opties mogelijk zouden zijn geweest. Door het niet nakomen van onderlinge afspraken heeft de tijd ons ingehaald en hadden bezwaren en evt. planschade voorkomen kunnen worden.

In aanvulling op bovenstaande willen we graag verwijzen naar bijlage 4. Bij het verstrekken van de omgevingsvergunning voor de bouw van Voor-Oventje 88 was een geurverordening van kracht. Deze vormde al sinds jaar en dag een grote uitdaging om überhaupt te mogen bouwen op deze bewuste locatie. Door uiteindelijk de woning dusdanig te positioneren dat deze precies buiten de stankcirkel van 50 meter viel, is o.a. de vergunning definitief verleend. In het ingediende bestemmingsplan (Ontwikkeling Voor-Oventje) wordt in paragraaf 4.2 en 4.3 omschreven waarom dit volgens de ontwikkelaar wél mogelijk zou kunnen zijn ondanks een afstand van 15 meter tot de woningen in het plangebied. Daarnaast wordt in dit document een afstand van 69 meter voor de feestzaal gerekend. Bijzonder is het daarin dat in het plan in bijlage 4 gemeten wordt vanaf de hoek van het perceel, en in het meest recente plan vanaf een actuele situatie.

Met andere woorden: bij de ontwikkeling van Voor-Oventje 88 was er (destijds) geen enkele mogelijkheid om ook maar 1 meter in de stankcirkel te ontwikkelen, met als gevolg de uiteindelijke positie van de woning op de kavel. Klaarblijkelijk kan dit nu wel, en wordt de regelgeving zoals ooit bepaald in "Nota Duurzame Locaties Veehouderij 2014" teniet gedaan door simpelweg te stellen dat "er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.". Dat vinden wij als omwonenden hoogst bijzonder en interessant. Wij gaan ervan uit dat de Gemeente een consequent beleid hanteert. Of het moet zo zijn dat de bestemming op Voor-Oventje 3 wordt gewijzigd van Veehouderij naar Wonen, dan is dit argument niet meer van toepassing.

Onze zienswijze richt zich niet tot de herbestemming van de woningen Voor-Oventje 2 en 2a die in de onderhavige bestemmingsplanherziening meegenomen worden. Daar hebben wij als omwonenden geen enkel bezwaar tegen.

Conclusie

Onze concrete zienswijze en problemen samengevat in volgorde van belangrijkheid:

- Inbreuk op lintbebouwing;
- De hoeveelheid woningen en met name de hoogte hiervan;
- Beperking van privacy door aangrenzende achtertuinen;
- Meer drukte in een al erg smalle straat;
- Geurverordening en afstand tot woningen;
- Reeks toezeggingen door verschillende personen binnen de Gemeente Landerd die niet worden nagekomen (zowel door de heer [REDACTED] als [REDACTED])

Tot slot, in de media is door [REDACTED] veel verteld over dit plan. Zo ook: "Je mag niet links en rechts wat huizen bouwen". Dat is echter precies het gevoel wat wij als omwonenden wél hebben bij dit plan. Als dat werkelijk zo zou zijn, dan begrijpen wij niet hoe dit plan past op 't Oventje.

Alternatieven

In dit document staan veel bezwaren maar ook denkrichtingen voor een andere invulling. Aan alle andere denkrichtingen is tot op heden door zowel de commissie, Gemeente als projectontwikkelaar negatief gereageerd. Een ontwikkeling van minder woningen (4, zoals het in eerste instantie ooit bedacht is) met een andere positionering op de kavel is een denkrichting waar verschillende omwonenden graag in meedenken en zelfs in willen investeren. Daarnaast is er altijd nog de optie om de nieuwe bewoners via bouwen in eigen beheer (collectief particulier opdrachtgeverschap) het project te laten ontwikkelen.

Graag ontvangen we een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze. In het geplande gesprek met [REDACTED] op vrijdag 7 februari zullen wij onze zienswijze nader mondeling toelichten.

Met vriendelijke groeten,

Namens alle omwonenden (zie handtekeningen op volgende pagina's),

[REDACTED]

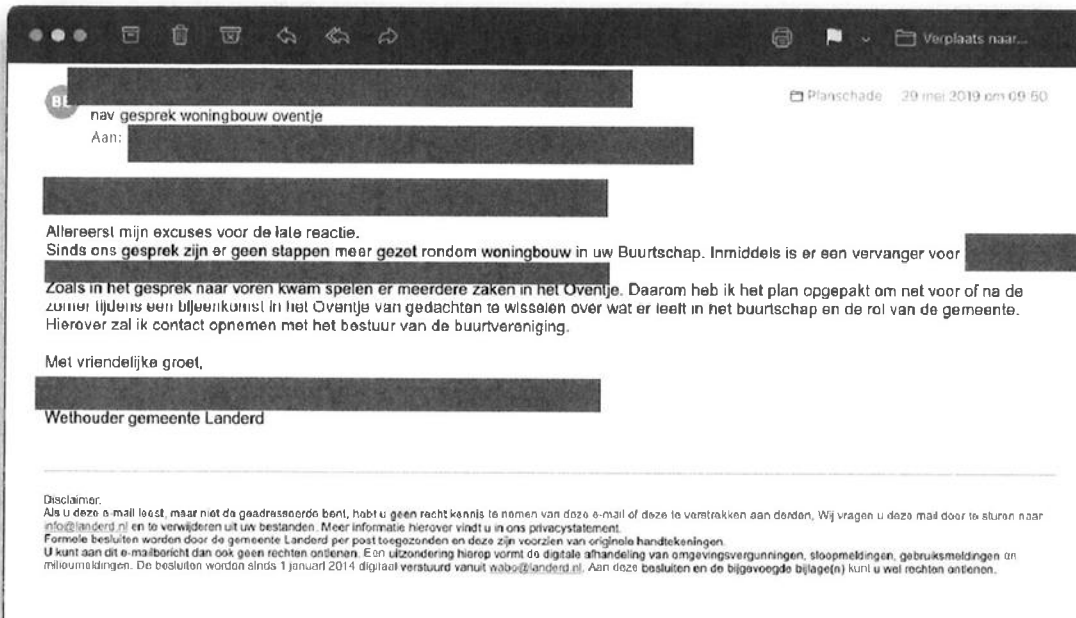
Bijlagen

- Bijlage 1: Mailwisseling over bijeenkomst met Gemeente Landerd
- Bijlage 2: Mailwisseling commissie/grondeigenaar (Gerrit Willems)
- Bijlage 3: Vooroverleg met Provincie Brabant 'Wijziging begrenzing bestaand stedelijk gebied'
- Bijlage 4: Geurverordening

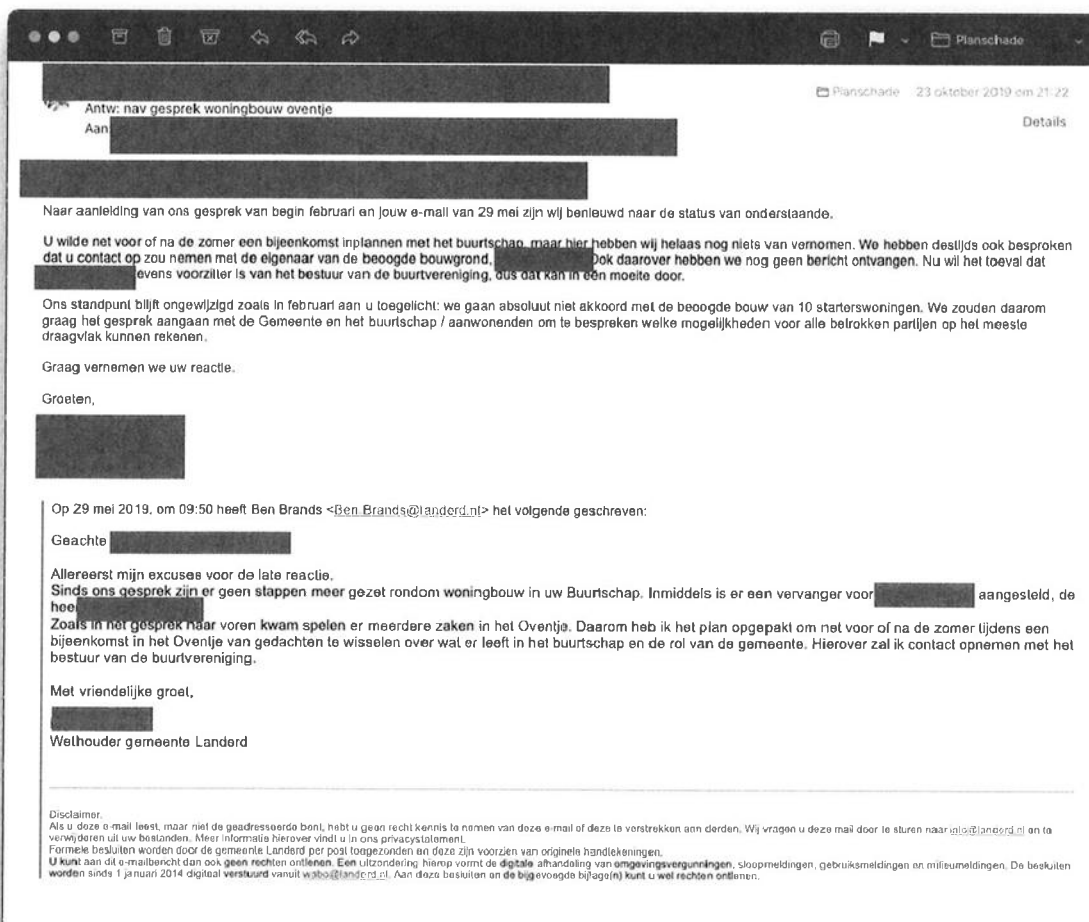
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 88</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 2</p> <p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 8</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 4a</p> <p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 6</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 84</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 80</p> <p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 1</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 7a</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>Voor-Oventje 9/</p> <p>[Redacted]</p>
<p>[Redacted]</p> <p>Voor oventje 10</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>Voor oventje 8^a</p> <p>[Redacted]</p>

Bijlage 1: Mailwisseling over bijeenkomst met Gemeente Landerd

29 mei 2019



23 oktober 2019



25 oktober 2019

Hierin wordt opnieuw bevestigd dat een bijeenkomst geregeld zal worden.


AD woningbouw het Oventje
Aan: [redacted]

Geachte [redacted]

In reactie op onderstaande het volgende. [redacted] heeft de buurtvereniging inderdaad gevraagd om een bijeenkomst. Waarbij de gemeente vooral wil luisteren en kijken wat we samen kunnen doen. Tot op heden heeft er helaas nog geen bijeenkomst plaatsgevonden. Ik heb de heer Willems vandaag gevraagd wanneer de volgende bijeenkomst is. Hopelijk kunnen we daar op korte termijn meer over zeggen.

Ik ga ervanuit dat inwoners van het Oventje door de buurtvereniging worden geïnformeerd wanneer deze bijeenkomst plaatsvindt. Heeft u verdere vragen kunt u natuurlijk altijd contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
[redacted] Adviseur Ruimte


Kerkstraat 39, 5411 EA Zoeland
Postbus 35, 5410 AA Zeeland
T: (0183) 459 919
www.golander.nl

aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend

Van [redacted] info@robdegroot.eu>
Datum: 22 oktober 2019 om 11:33:03 CEST
[redacted] n!>

Onderwerp: Antw.: nav gesprek woningbouw oventje

Geachte h [redacted]

Naar aanleiding van ons gesprek van begin februari en jouw e-mail van 29 mei zijn wij benieuwd naar de status van onderstaande.

U wilde net voor of na de zomer een bijeenkomst inplannen met het buurtschap, maar hier hebben wij helaas nog niets van vernomen. We hebben destijds ook besproken dat u contact op zou nemen met de eigenaar van de beoogde bouwgrond, [redacted] daarover hebben we nog geen bericht ontvangen. Nu wil het toeval dat [redacted] tevens voorzitter is van het bestuur van de buurtvereniging, dus dat kan in één moeite door.

Ons standpunt blijft ongewijzigd zoals in februari aan u toegelicht: we gaan absoluut niet akkoord met de beoogde bouw van 10 starterswoningen. We zouden daarom graag het gesprek aangaan met de Gemeente en het buurtschap / aanwonenden om te bespreken welke mogelijkheden voor alle betrokken partijen op het meeste draagvlak kunnen rekenen.

Graag vernemen we uw reactie.

Bijlage 2: Mailwisseling commissie/grondeigenaar ()

Op 24 oktober 2019 ontvangen we een reactie dat de adviseur van (), grondeigenaar, nog bezig is met een andere partij om te bekijken hoe het plan het beste is in te vullen. Later blijkt dat op 2 november 2019 (8 dagen later!) door Van Gestel Advies een verzoek aan B&W is gestuurd.

Het is natuurlijk onmogelijk om binnen 8 dagen een ontwikkelaar te vinden, het eens te worden, een plan te maken en dat in te dienen. Oftewel: de zoveelste leugen in de onderlinge communicatie.

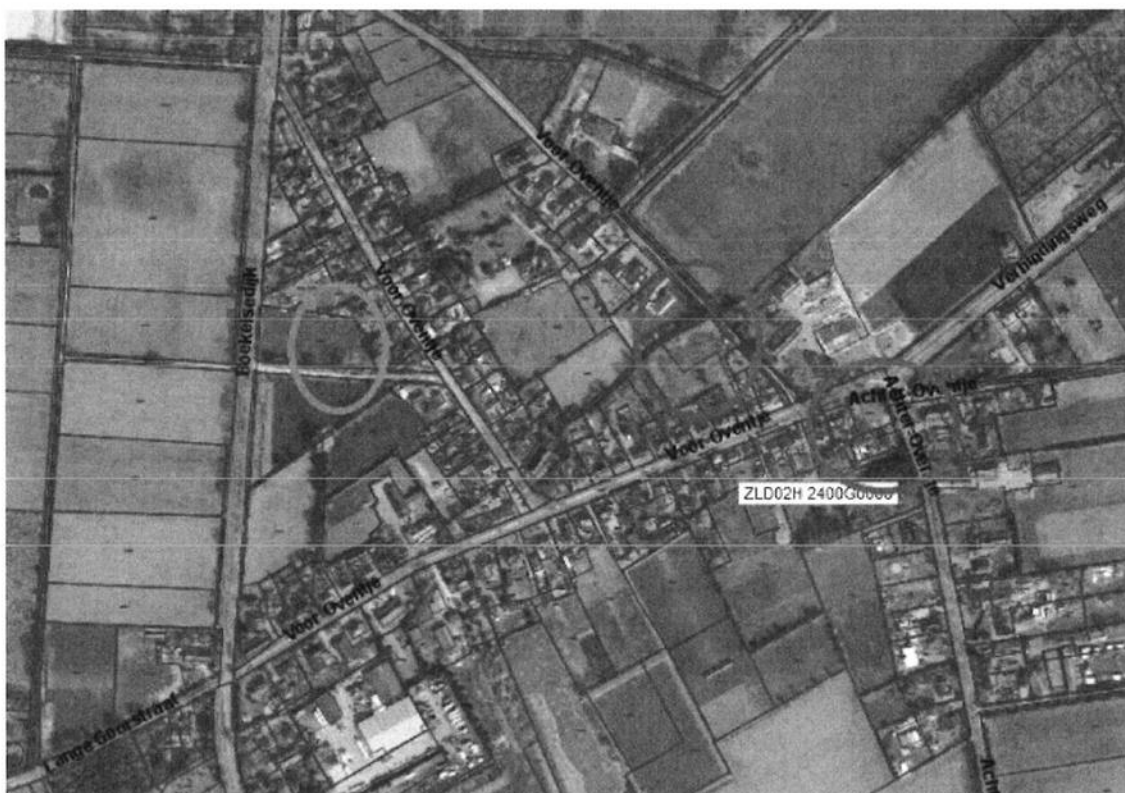


Bijlage 3: Vooroverleg met Provincie Brabant 'Wijziging begrenzing bestaand stedelijk gebied'

Uit de memo van 15 november 2017 van [REDACTED] aan de Provincie Noord-Brabant met als onderwerp 'Wijziging begrenzing bestaand stedelijk gebied' wordt duidelijk aan de provincie gevraagd of medewerking wordt verleend aan maximaal 3 of 4 woningen op 3 locaties. Eén daarvan (de middelste rood omcirkelde locatie hieronder) is uiteindelijk toegewezen, na het concrete verzoek om 'op beperkte schaal enige starterswoningen toe te voegen'.

Locatie

Op de volgende luchtfoto is 't Oventje weergegeven. Daarbinnen zijn 3 locaties omcirkeld die in beeld zijn voor de ontwikkeling van enkele starterswoningen. De 2 rood omcirkelde percelen zijn als combinatie in beeld, waarbij in beide gevallen maximaal 3 of 4 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze beide locaties vormen een logische afronding van het ebstaande lint. In beide gevallen zijn de percelen al bestemd als wonen. De 3^e locatie, blauw omcirkeld, heeft een ruimere afmeting, maar vormt gevoelsmatig een minder logische afronding van het lint. Wel is hier al enige infrastructuur aanwezig.



Concreet verzoek

Op basis van de overleggen die zijn gevoerd met de bewoners van 't Oventje heeft het college een uitspraak gedaan, waarbij wordt aangegeven dat het vanuit leefbaarheid wenselijk is om op beperkte schaal enige starterswoningen toe te voegen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hiervoor geen geschikte locatie voorhanden. In dit stuk is een drietal locaties aangedragen, die logisch in beeld zijn voor het toevoegen van enkele woningen.

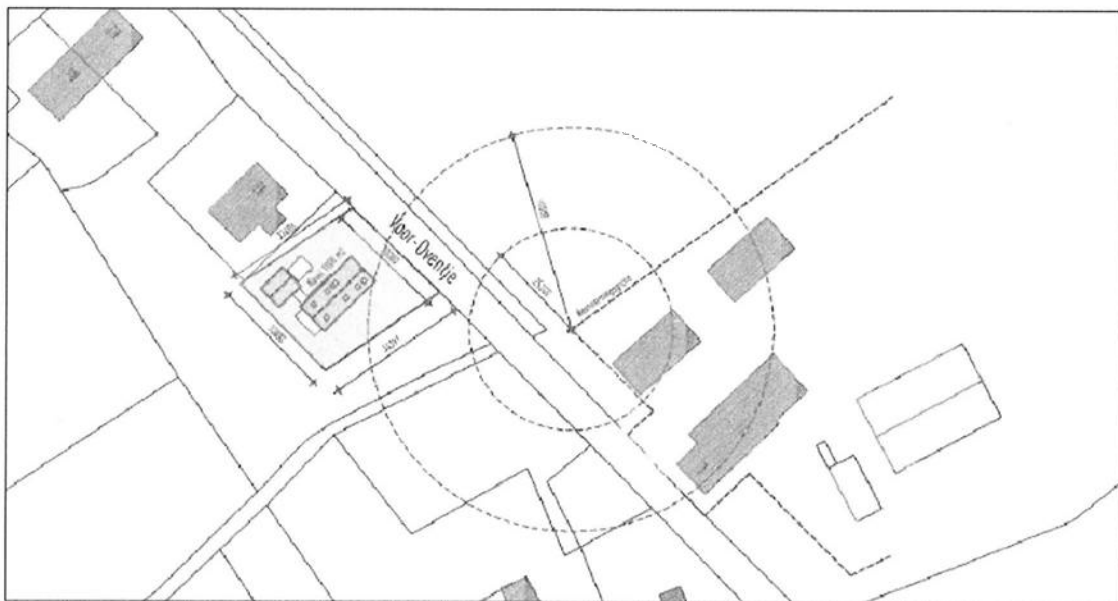
De concrete vraag wordt daarbij gesteld:

1. Is de provincie bereid om medewerking te verlenen aan een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied;
2. Hoe staat de provincie ten opzichte van de 3 aangedragen locaties.

Bijlage 4: Geurverordening

In het document "Ruimtelijke onderbouwing Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor – Oventje ong. te Zeeland", bekend onder nummer **NL.IMRO.1685.ovzee2015vroven86-VG01**, staat in paragraaf 4.8.1 de volgende tekstuele toelichting:

In de directe omgeving van het plangebied ligt een rundveehouderij aan het Voor-Oventje 3. Hier worden zogenaamde vaste afstandsdieren gehouden. Op grond van de Geurverordening van de gemeente Landerd bedraagt de minimale afstand van een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor tot een geurgevoelig object in dat geval 50 meter. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de afstand van de beoogde woning tot de grens van het bouwblok van veehouderij Schraven aan het Voor-Oventje 3 exact 50 meter bedraagt. De buitenste stippellijn op de afbeelding heeft een straal van 50 meter.



Afstand beoogde woning ten opzichte van veehouderij Schraven aan het Voor-Oventje 3

Conclusie

Gesteld kan worden dat de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor-Oventje ong. de ontwikkelingsmogelijkheden van de rundveehouderij aan het Voor-Oventje 3 niet beperkt.

4.8.2 Goed woon- en leefklimaat

In de nieuwe Nota Duurzame locaties veehouderij 2014 van de gemeente Landerd is in beleidsregel 7 bepaald dat er geen ontwikkelingen van geurgevoelige objecten is toegestaan wanneer geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit onderstaande geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie die nu in ontwerp ligt, blijkt dat ter plaats van de locatie aan het Voor-Oventje ong. een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 OU/e.

Bron:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1685.ovzee2015vroven86-VG01/t_NL.IMRO.1685.ovzee2015vroven86-VG01.pdf

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 21:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

[Outlook voor iOS downloaden](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag, februari 8, 2022 9:20 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [REDACTED]

Hier bij de aanvulling op de zienswijze bouw voor oventje.

Mailwisseling met [REDACTED] gevoegd.

In mijn ogen zijn graskeien geen goede oplossing, deze geven een behoorlijk geluid als je daar met de auto over heen rijdt. Graskeien is een mooie oplossing om ergens in het buiten gebied langs het platteland te leggen, deze passen niet in de bebouwde kom over de lengte van een perceel(tuin), mocht de verbreding van de weg nodig zijn graag kijken naar een andere oplossing.

Graag even een reactie voor ontvangst.

Ook graag even de vervanger voor de bestemmingsplan van d'n oven

[REDACTED]
Voor oventje 2

[Outlook voor iOS downloaden](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag, februari 8, 2022 8:16 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

[Outlook voor iOS downloaden](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag, februari 8, 2022 8:11 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

[Outlook voor iOS downloaden](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, February 22, 2021 9:57:04 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [REDACTED]

We leggen de laatste hand aan het bestemmingsplan en overleggen daarover met de gemeente. Ook jou verzoek nemen we hierin mee. Zodra we meer weten, hoor je van ons. Ik verwacht nog zeker een maand. Je kunt ook altijd dan nog een keer contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

GRIP op vastgoed B.V.
Ontwikkeling | Projectmanagement

Bezoekadres: Cpark Bata - Europaplein 1 - 1e verdieping
Postadres: Hoepel 2 - 5683 LS Best
0499-870060
06-54352790
info@gripopvastgoed.nl
www.gripopvastgoed.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 20 februari 2021 17:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [REDACTED]

Het is al een maand geleden dat we contact hebben gehad, ik vraag me af hoe het er voor staat?

Mvg [REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, January 21, 2021 7:07:51 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [REDACTED]

Excuses. We zijn er mee bezig. Zodra ik meer weet laat ik van me horen.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 21 jan. 2021 om 17:39 heeft [REDACTED]
volgende geschreven:

Bezoekadres: Cpark Bata - Europaplein 1 - 1e verdieping
Postadres: Hoepel 2 - 5683 LS Best
0499-870060
06-54352790
info@gripopvastgoed.nl
www.gripopvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 21:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Oké bedankt voor je reactie

Gr [redacted]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [redacted]
Verzonden: Monday, February 22, 2021 9:57:04 AM
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [redacted]

We leggen de laatste hand aan het bestemmingsplan en overleggen daarover met de gemeente. Ook jou verzoek nemen we hierin mee. Zodra we meer weten, hoor je van ons.
Ik verwacht nog zeker een maand. Je kunt ook altijd dan nog een keer contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

GRIP op vastgoed B.V.
Ontwikkeling | Projectmanagement

Bezoekadres: Cpark Bata - Europaplein 1 - 1e verdieping
Postadres: Hoepel 2 - 5683 LS Best
0499-870060
06-54352790
info@gripopvastgoed.nl
www.gripopvastgoed.nl

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 20 februari 2021 17:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi [redacted]

Het is al een maand geleden dat we contact hebben gehad, ik vraag me af hoe het er voor staat?

We hebben e.e.a. bestudeerd en concluderen eigenlijk hetzelfde als jij. Het lijkt ook ons beter om te kijken of het verbreden van de weg niet nodig is. We hebben daarom ook voorgesteld aan de gemeente om dit niet te doen. Hier is nog geen besluit over genomen. Als er nieuws te melden is, laten we van ons horen.

Met vriendelijke groet,

GRIP op vastgoed B.V.

Ontwikkeling | Projectmanagement

Bezoekadres: Cpark Bata - Europaplein 1 - 1e verdieping

Postadres: Hoepel 2 - 5683 LS Best

0499-870060

06-54352790

info@gripopvastgoed.nl

www.gripopvastgoed.nl

Van:

Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 21:18

Aan:

Onderwerp: Re: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Oké bedankt voor je reactie

Gr

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van:

Verzonden: Monday, February 22, 2021 9:57:04 AM

Aan:

Onderwerp: RE: Nieuw bouw voor oventje Zeeland

Hoi

We leggen de laatste hand aan het bestemmingsplan en overleggen daarover met de gemeente. Ook jou verzoek nemen we hierin mee. Zodra we meer weten, hoor je van ons.

Ik verwacht nog zeker een maand. Je kunt ook altijd dan nog een keer contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

GRIP op vastgoed B.V.

Ontwikkeling | Projectmanagement

Bezoekadres: Cpark Bata - Europaplein 1 - 1e verdieping

Postadres: Hoepel 2 - 5683 LS Best

0499-870060

06-54352790

info@gripopvastgoed.nl

www.gripopvastgoed.nl

Gemeente Maashorst
t.a.v Gemeenteraad
Postbus 83
5400 ABN Uden

Zeeland 21-02-2022

Onderwerp:

Extra toelichting Bezwaren op ontwerp bestemmingsplan ontwikkeling Voor-Oventje.
Identificatienummer: NL.IMRO.1685.BPove 2021 Inbreiding_OW001

Naar aanleiding van het plan woningen te bouwen op voornoemde locatie wil ik u het navolgende mededelen.

Als aanwonende van deze bouwlocatie hebben wij onze onvrede reeds geuit middels de reeds bij u bekende brief, welke u ontvangen heeft van [REDACTED] wonende Voor-Oventje 88.

De situatie voor ons is echter nog extremer dan van de overige aanwonende

Ons perceel c/q achtertuin grenst circa 40 meter aan voornoemde bouw locatie daar waar het starters woonblok gepland is.

Ervan uitgaande dat voornoemd woonblok een lengte heeft van circa 30 meter een hoogte heeft van 9 meter en circa 5 meter van onze perceel grens gepland is, is dit voor ons onaanvaardbaar.

Een en ander houdt in dat wij geen zon meer krijgen in onze tuin de privacy is weg en de rust met 6 jonge gezinnen voor altijd verdwenen zal zijn.

Na 55 jaar werken zouden wij van onze rust moeten kunnen genieten wat als gevolg van de huidige bouwplannen niet meer tot de mogelijkheden zal behoren.

Hopende dat er minder woningen komen staan dan wel een andere locatie wordt gevonden verblijven wij.

Groet:

[REDACTED]
Voor-Oventje 8 Zeeland.

Gemeente Maashorst
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 83
5400 AB Uden

PERSONEN

23 FEB 2022

Zeeland, 22 februari 2022

Onderwerp: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje

Geachte heer/mevrouw,

Via deze brief willen wij als omwonenden graag onze zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje met IMRO identificatienummer **NL.IMRO.1685.BPove2021inbreidin-OW01**.

Wij wonen binnen een straal van 100 meter met onze camping in deze straat. Met dit plan hebben wij veel moeite omdat we zeker moeilijkheden gaan krijgen. Daarom hebben wij verschillende beweegredenen om tegen deze bouwplannen te zijn, denk daarbij aan:

- De weg is te smal. Als er 10 huizen komen zal het bezoek hoe dan ook langs de weg gaan parkeren, daar moeten onze gasten met caravan en camper nog wel altijd langs kunnen.
- In de straat wonen mensen met een bedrijf die bevoorraad moeten worden, daarom komen er komen dagelijks vrachtwagens door de straat.
- Omdat er zoveel huizen en mensen komen geeft dit geluidsoverlast.
- De bebouwde kom komt dicht bij onze camping.
- De huizen worden dusdanig hoog dat privacy in gevaar komt.
- Het zou lintbebouwing moeten zijn, dit wordt een wijk in een buurtschap. Het authentieke karakter van 't Oventje wordt hiermee kapot gemaakt.
- Te hoge en teveel huizen geeft overlast, waarom geen voorbeeld aan Zevenhuis? Bij Cafe Oventje is een plan in overweging om huizen te bouwen, de school gaat dicht, dat zijn allemaal plekken waar nog wat mogelijkheden zijn.

Waarom toch zoveel huizen op één plek? Zouden er minder huizen zijn en niet zo hoog, dan zal het aantal bezwaren afnemen. Maar op deze plannen dienen wij nu een zienswijze in, in een later stadium maken we bezwaar en waar mogelijk zullen we planschade eisen. Het moet toch mogelijk zijn om dit te voorkomen met wat aanpassingen in het bouwplan? Daar gaan we graag voor in overleg.

Hoogachtend,


Voor-Oventje 80
5411 NV Zeeland

ONTVANGEN 25 FEB 2022

Zienswijze t.o.v. Bouwproject Voor-Oventje.

Zeeland, 22-02-22

Geacht Gemeentebestuur,

Hierbij bieden wij u onze zienswijze aan betreffende het bouwen van 10 woningen op het perceel van [REDACTED] op het Voor-Oventje.

We zijn er ons van bewust dat er een woningtekort is in de regio en zeker op het gebied van starterswoningen of ouderwoningen. We zijn ook zeker niet tegen het bouwen van huizen op zich.

De gekozen locatie is naar onze mening geschikt voor lintbebouwing wat passend is in onze buurt en niet 10 huizen op een kluitje.

De voorgestelde bouw door de projectontwikkelaar en ook de eigenaar van het perceel is naar onze mening echt niet haalbaar en gaat in de toekomst zeker veel problemen geven en waarschijnlijk planschade met zich mee brengen.

Ondanks ons gesprek met de [REDACTED] zijn wij er niet van overtuigd dat er geen verkeersproblemen gaan ontstaan. Er is gewoon te weinig parkeerplaats, en een strook betonnen gras tegels plaatsen om de smalle doorgang te verbreden wint geen schoonheidsprijs.

Sowieso gaf de [REDACTED] aan dat het hele project geen schoonheidsprijs verdient, wat erg te betreuren is. Er komen naar onze mening teveel huizen op een klein perceel en de hoogte van 9,5m is niet te begrijpen.

Redelijkerwijze zou het bouwen van minder woningen (bv 6) veel meer rust in de omgeving brengen. Ook minder overlast qua verlies aan privacy en minder belastend qua verkeer en parkeerproblematiek. Wij verzoeken U beleefd om dit dan ook serieus te overwegen.

Verder is ons beloofd dat indien er besloten wordt om te bouwen, dat het zandpad zou afgesloten worden (evt wel een landbouwsluit) om te zorgen dat ons straatje niet overbelast zou worden. We verwachten dat deze belofte ook wordt waargemaakt en dat we hiervan zullen bevestiging ontvangen.

Met Vriendelijke Groet,

[REDACTED]
Voor-Oventje 1

5411NR Zeeland.

Zie bijlage.

Gemeente Maashorst,
t.a.v. de Gemeenteraad,
Postbus 83
5400 AB Uden

Zeeland, 24 februari 2022

Onderwerp: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Ontwikkeling Voor-Oventje.

Geachte heer/mevrouw,

Via deze brief willen wij als omwonenden onze zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ontwikkeling Voor-Oventje 't Oventje met IMRO identificatienummer:

NL.IMRO.1686.BPove2021inbreidin-OW01.

- 1) De weg is te smal. Als er 10 woningen gebouwd gaan worden geeft dit overlast en zeker als er bezoek komt kan er niet geparkeerd worden op dit terrein. Nu al hebben wij last van de geparkeerde auto's van de mensen die aan het bouwen zijn op het Achter-Oventje.
- 2) Geluidsoverlast.
- 3) Veel extra verkeersbewegingen.
- 4) Het zou lintbebouwing moeten zijn zoals overal op 't Oventje, dit wordt nl. een woonwijk op een véél te klein stukje grond. Het landelijke karakter wordt hiermee aangetast en het landelijke karakter wordt hiermee kapot gemaakt.
- 5) Er zijn mogelijkheden genoeg op dit moment nl. appartementen in de school welke na de zomervakantie dicht gaat en de 4 levensloopbestendige woningen die op dit moment gerealiseerd worden in het voormalige café 't Oventje.

Met deze plannen dienen wij nu een zienswijze in. In een later stadium maken we bezwaar en waar mogelijk zullen wij planschade eisen.

Met vriendelijke groet,


Voor-Oventje 9


Bijlage 2 Provinciale vooroverleggen

Gemeente Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorontwerp Voor-Oventje Zeeland'

Datum

2 februari 2018

Ons kenmerk

C2218460/4310615

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

(073) 680 83 58

Email

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd over de mogelijkheid voor herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied van buurtschap Voor-Oventje waardoor de bouw van enkele woningen mogelijk wordt.

In onze reactie beperken wij ons uitsluitend op de herbegrenzing.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Vanuit Buurtschap Voor-Oventje bestaat de vraag naar starterswoningen. Dit soort woningen ontbreekt in het buurtschap waar starterswoningen wel wenselijk zijn voor het behoud van de leefbaarheid van het buurtschap. Ook in verband met het behoud van voorzieningen zoals de school en het vitaal houden van (sport)verenigingen.

Het verzoek tot herbegrenzing richt zit op een drietal locaties. Voor wat betreft de twee oostelijk gelegen locaties, in uw memo rood omlijnd, is een herbegrenzing van het stedelijk gebied voorstelbaar. Het gaat hier om een logische afronding en versterking van het bebouwingslint.

De meest westelijk gelegen locatie (in uw memo in blauw omlijnd) betreft geen logische afronding en is in die zin ook niet te zien als een versterking of van de

aanwezige (lint)structuur. Dat er infrastructuur aanwezig is maakt dat niet anders.

Voor deze locatie achten wij een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied niet aanvaardbaar.

Datum

2 februari 2018

Ons kenmerk

C2218460/4310615

Tot slot vragen wij uw aandacht voor de procedure die gepaard gaat met een herbegrenzing zoals die is opgenomen in artikel 38.5 van de Verordening. Het voornemen tot herbegrenzen dient onderdeel uit te maken van het ontwerpbestemmingsplan en ook in de kennisgeving daarvan tot uiting te komen. Nadat de termijn van ter inzage legging en eventuele zienswijze zijn ingekomen, kan een verzoek tot herbegrenzing worden gedaan. Wij beslissen binnen vier weken op dat verzoek waarna het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Wij gaan er van uit u met voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Beleidsveld Ruimte,
namens deze,



afdelingshoofd

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje'

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2279415/4922585

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Telefoon

(06) 52 79 41 85

Email

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het oprichten van in totaal ruimte aan 10 woningen. Het betreft 5 starterswoningen en 5 levensloopbestendige woningen voor senioren. De woning worden gerealiseerd in buurtschap Voor-Oventje.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

De locatie is gelegen in het buurtschap Voor-Oventje. Voor dit buurtschap geldt op grond van IOV de structuur bestaand stedelijk gebied. Echter niet voor het gehele gebied waarin veel bebouwing en functies aanwezig zijn. Vanuit de

leefbaarheid van het buurtschap en de behoefte aan kleinere woningen ziet het plan mede op een herbegrenzing van de Structuur bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling grenst direct aan het stedelijk gebied van de kern 't Oventje. Mede gezien de opbouw van het stedelijk gebied en de achterliggende bebouwing aan de straat 't Voor-Oventje ontstaat met het plan een logische afronding en versterking van het bebouwingscluster en -lint (bestaand stedelijk gebied) Voor-Oventje.

- **Kwaliteitsverbetering**

In het kader van dit plan dat tevens ziet op een herbegrenzing is een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.9 IOV noodzakelijk. In het afsprakenkader is sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Dat wil zeggen dat 20% van de bestemmingswinst ten goede moet komen aan fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het plan is nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is echter niet in overeenstemming met de afspraken en artikel 3.9 van de IOV. Benadrukt wordt dat het moet gaan om een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. De meerkosten van (duurdere) klinkers en waterdoorlatende parkeerplekken kan niet gerekend worden tot een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreffen immers inrichtingskosten. Dit geldt ook voor de andere inrichtingskosten (hagen/wadi in het plangebied) die in de onderbouwing op het plan worden gemotiveerd als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals aangegeven zijn dit kosten die gepaard gaan met de inrichting van de ontwikkeling en betreffen niet zozeer inspanningen ter versterking van de kwaliteiten van het landschap. De aanplant van zomerlindes ter versterking van de houtwal betreft ons inziens juist wel een goede kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wij verzoeken u de kwaliteitsverbetering op een andere wijze vorm te geven.

Tot slot vragen wij u om de maatregelen die genomen worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering en in het voorontwerp-bestemmingsplan voorzien zijn van een groenbestemming, ook te borgen middels een voorwaardelijke bepaling voor wat betreft de aanleg, onderhoud en beheer.

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

C2279415/4922585

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

14 juli 2021

Ons kenmerk

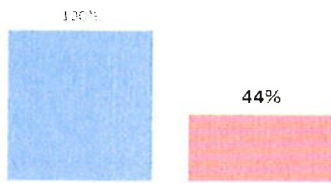
C2279415/4922585

Bijlage 3 bewoners enquête

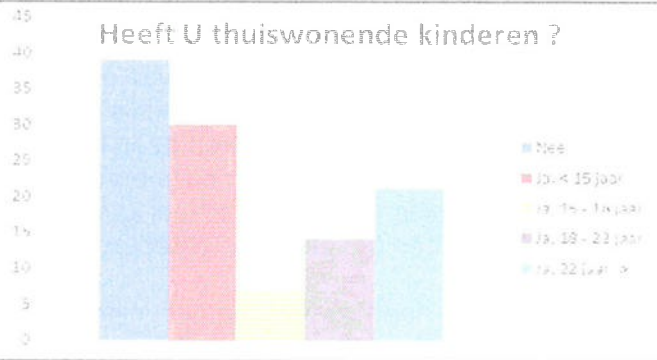
Enquête Oventje july 2015

Respons

Verstuurd Retour ontvangen



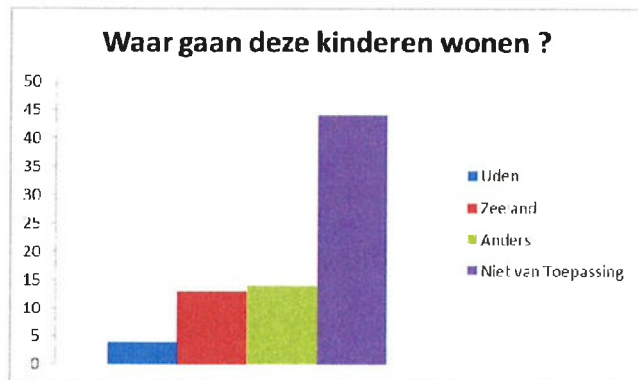
Heeft U thuiswonende kinderen ?



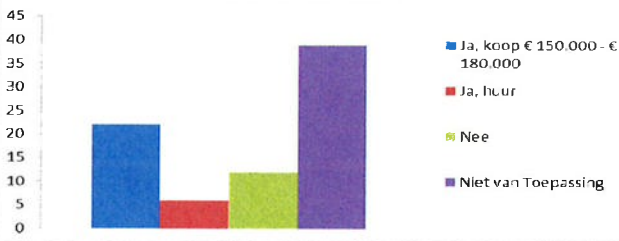
Verwachting zelfstandig wonen van deze kinderen ?



Waar gaan deze kinderen wonen ?



Willen deze kinderen op het Oventje blijven wonen ?



Is de realisatie van betaalbare woningen essentieel voor de leefbaarheid en de toekomst van het Oventje ?



Enquête

Inleiding

Tijdens de laatste jaarvergadering van onze buurtvereniging is de bevolkingsontwikkeling op 't Oventje ter sprake gekomen. Conclusie: 't Oventje vergrijsst. Andere trend is dat 't Oventje ontgroent omdat er voor jongeren geen betaalbare woningen zijn. Wat dit voor gevolgen heeft voor de leefbaarheid van onze buurtschap maar ook voor bijvoorbeeld de voetbalvereniging en de basisschool kan iedereen invullen. Daarom heeft een werkgroep het initiatief genomen om de mogelijkheden voor betaalbare woningbouw te onderzoeken.

Dit onderzoek heeft vooralsnog het volgende opgeleverd:

- Provincie Noord-Brabant heeft 't Oventje niet meer opgenomen als kern waar (kleinschalige) woningbouw mogelijk is. Daartegen hebben we inmiddels bezwaar gemaakt.
- Gemeente Landerd gaat de prioriteit neerleggen bij het afronden van de huidige plannen in andere kernen. Daar past een nieuw plan in 't Oventje dus ook niet in. Dit bezwaar volgt nadat we naar de presentatie van de nieuwe woonvisie zijn geweest.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn ongunstig voor de toekomst van 't Oventje. Als extra onderbouwing van ons bezwaar willen wij alle inwoners vragen om onderstaande enquête in te vullen zodat we met de gemeente in gesprek kunnen.

Vraag 1: Heeft u thuiswonende kinderen? (incl. elders wonende, studerende kinderen)

- Nee
- Ja, jonger dan 15 jaar, aantal: _____
- Ja in de leeftijd van 15 – 18 jaar, aantal: _____
- Ja in de leeftijd van 18 – 22 jaar, aantal: _____
- Ja in de leeftijd van 22 jaar of ouder, aantal: _____

Vraag 2: Is de verwachting dat deze kinderen binnen afzienbare tijd zelfstandig gaan wonen?

- Nee, de komende 10 jaar niet
- Ja, binnen 0 – 3 jaar, aantal: _____
- Ja, binnen 3 – 6 jaar, aantal: _____
- Ja, binnen 6 – 10 jaar, aantal: _____
- Niet van toepassing

Vraag 3: Waar verwacht u dat deze thuis- of op kamers wonende kinderen gaan wonen?

- Uden
- Zeeland
- Anders nl.: _____
- Niet van toepassing

Vraag 4: Willen deze kinderen graag op 't Oventje blijven wonen als de kans zich voordoet? (Te denken valt aan huizen tussen €150.000 en 180.000 en sociale huur)

- Ja, koop
- Ja, huur
- Nee
- Niet van toepassing

Vraag 5: Is de realisatie van enkele betaalbare woningen volgens u essentieel voor de leefbaarheid en toekomst van 't Oventje? (Ook als u geen thuiswonende kinderen heeft.)

- Ja
- Nee
- Weet niet

Vraag 6: Heeft u verder nog iets aan uw antwoorden toe te voegen?

Slot:

Tijdens de jaarvergadering is het idee opgepakt om te onderzoeken wat de mogelijkheden voor betaalbare woningbouw zijn. Ons idee is een project in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Wat betekent dat de toekomstige bewoners zelf hun huis ontwerpen, ontwikkelen en laten realiseren. Een manier waarbij we samen initiatief nemen en er samen de schouders onder zetten. Op deze wijze heeft 't Oventje al veel voor elkaar gekregen.

Deze enquête zal op vrijdag 3 juli huis aan huis opgehaald worden. Bent u niet thuis dan kunt u uw antwoorden afgeven bij [REDACTED]

Samenwerken en samen werken aan een Oventje met toekomst!

Wij rekenen op uw medewerking, alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Buurtvereniging 't Oventje

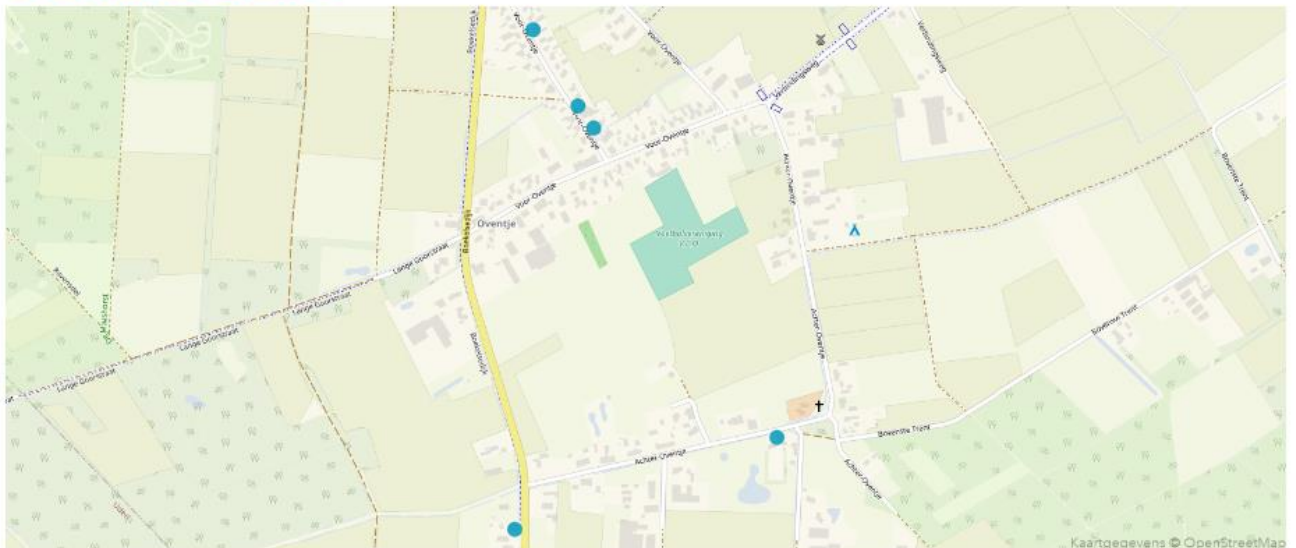
Bijlage 4 Marktanalyse 2022

Navigatiescherf

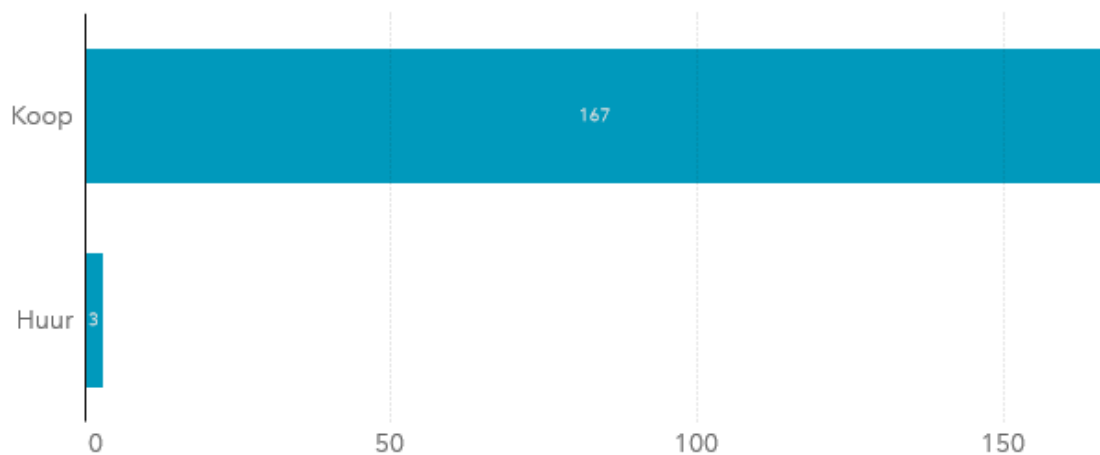
Laatste update data:
dinsdag 22 maart 2022 03:17:15

Gemeente: **Landerd**
Buurt: **Oventje**

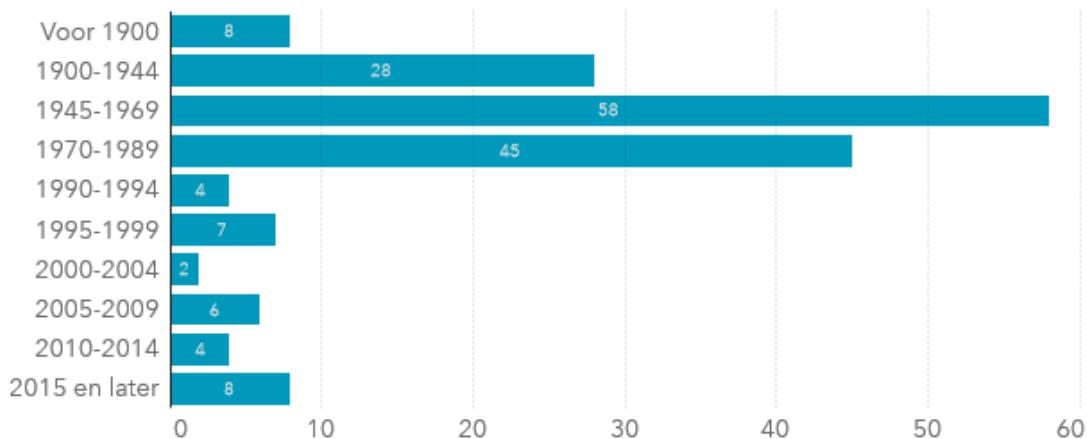
Geselecteerd gebied



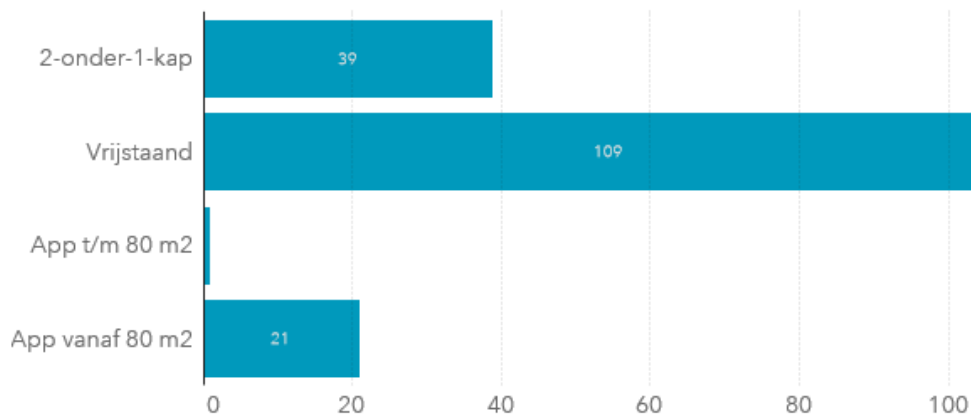
Woningvoorraad naar eigendom



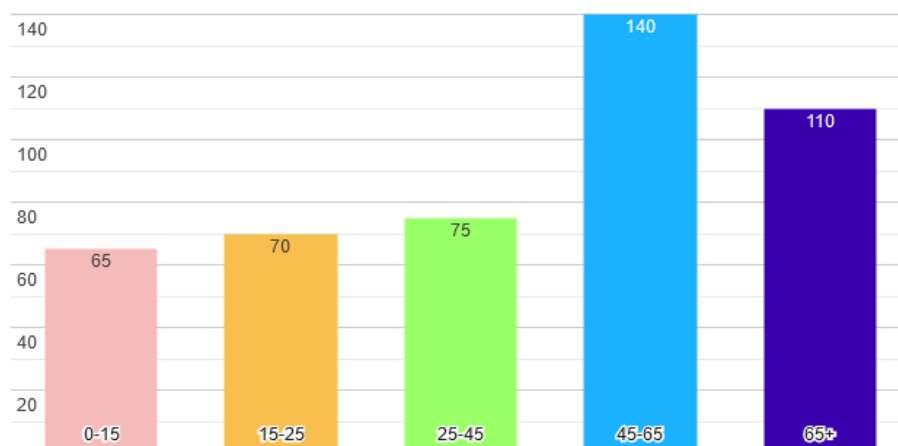
Woningvoorraad naar bouwperiode



Woningvoorraad naar woningtype

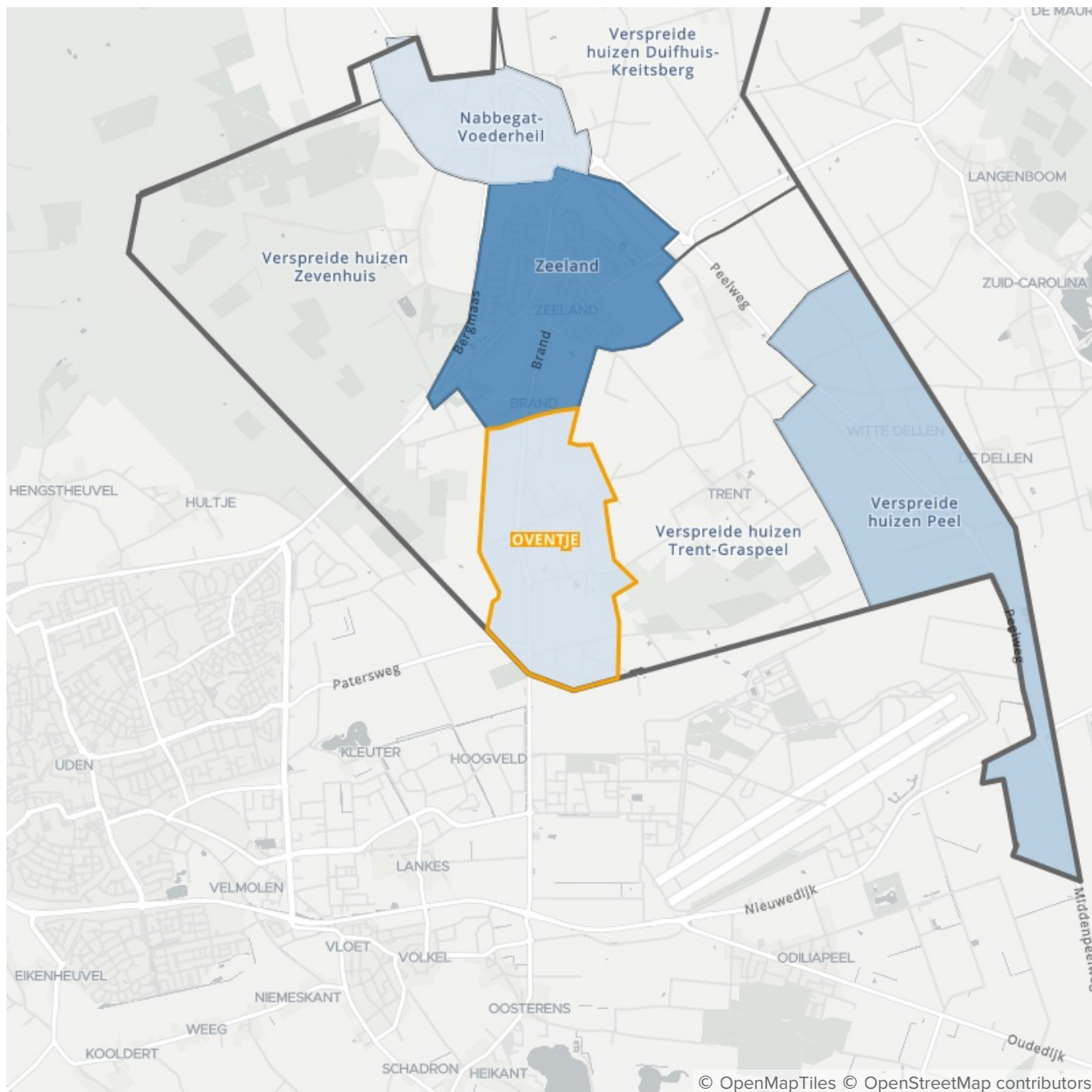


Inwoners naar leeftijd - buurt Oventje [↗](#)



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2021 per leeftijdscategorie.

Bijlage 5 Vraagscan Funda



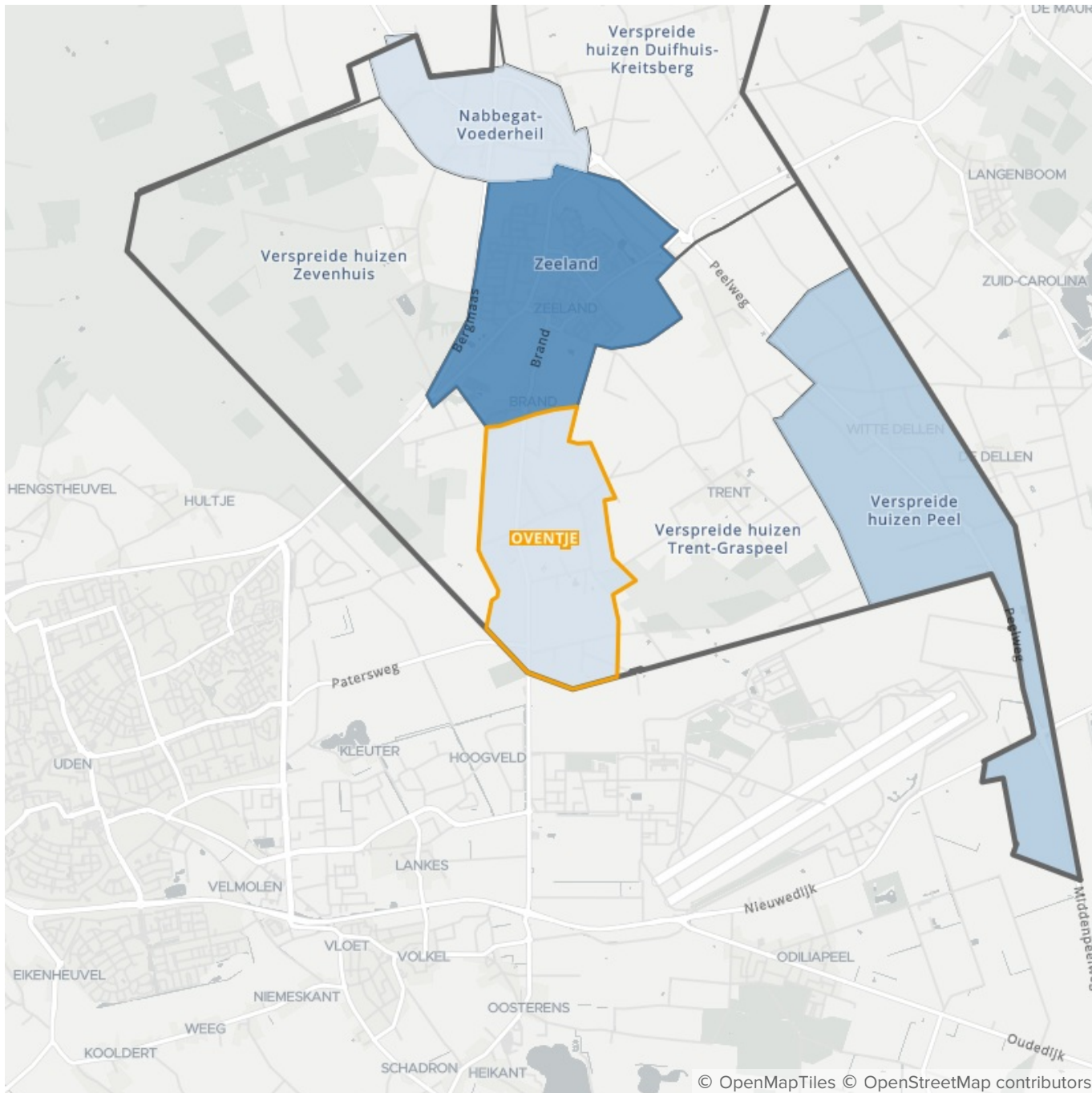
Vraagscan

Scan voor Zeeland: koop • 4 typen woonhuis

28 maart 2022

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.




Oventje, Zeeland

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van 4 typen woonhuizen op basis van uw selectiecriteria.

 **29 serieuze zoekers**

Het aantal mensen dat vergelijkbare 4 typen woonhuizen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 **0 te koop**

Het aantal vergelijkbare 4 typen woonhuizen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle 4 typen woonhuizen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

 **0 verkocht**

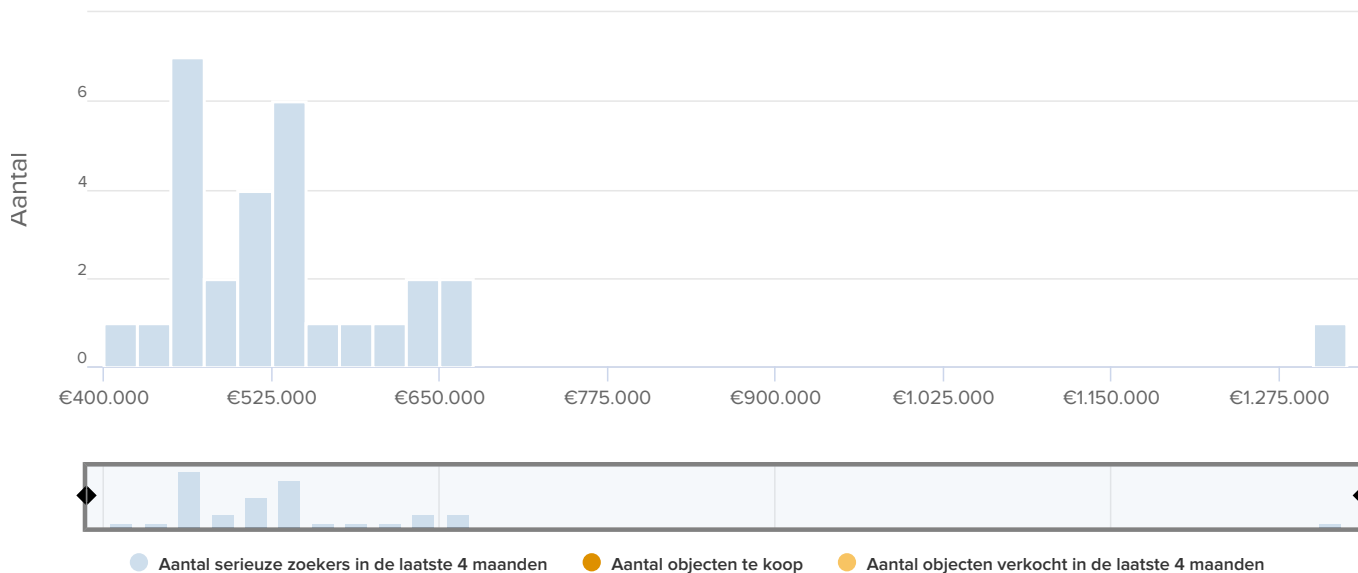
Het aantal vergelijkbare 4 typen woonhuizen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle 4 typen woonhuizen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze buurt

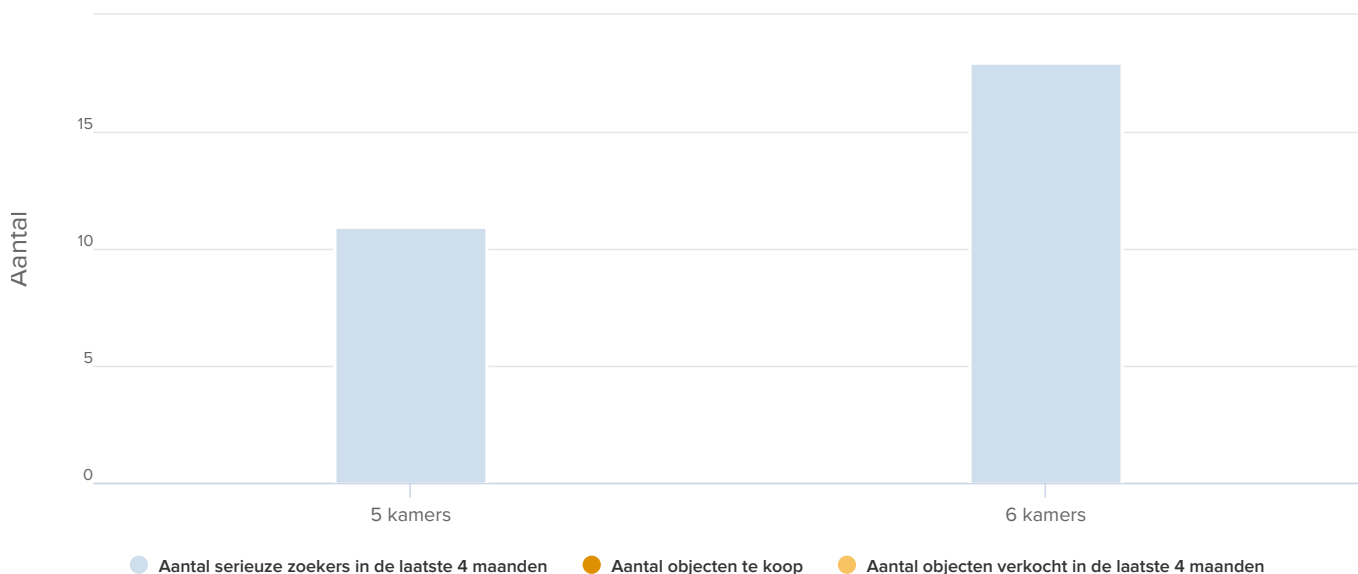
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



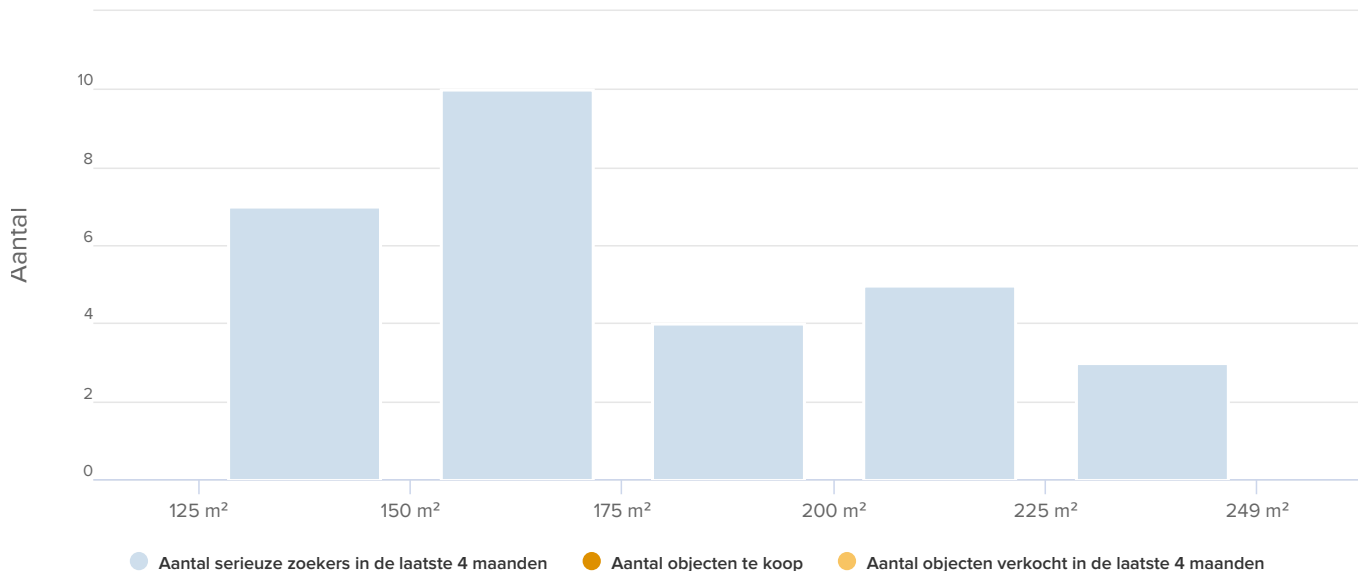
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



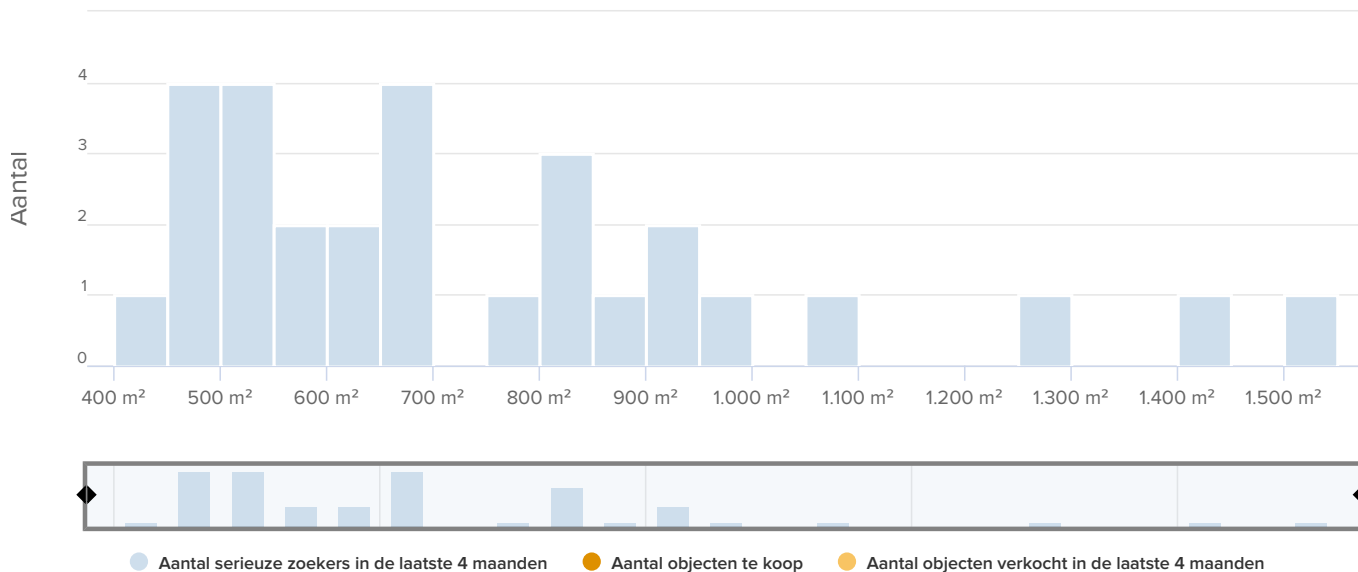
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per perceeloppervlakte

Welke perceeloppervlakte heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Uw makelaar

Van der Krabben Makelaardij Uden BV

Uw woningmakelaar bij uitstek voor noordoost brabant!

Bezoek- en postadres

Velmolenweg 165

5404LC Uden

Telefoon

0413-257033

E-mail

uden@krabben.nl

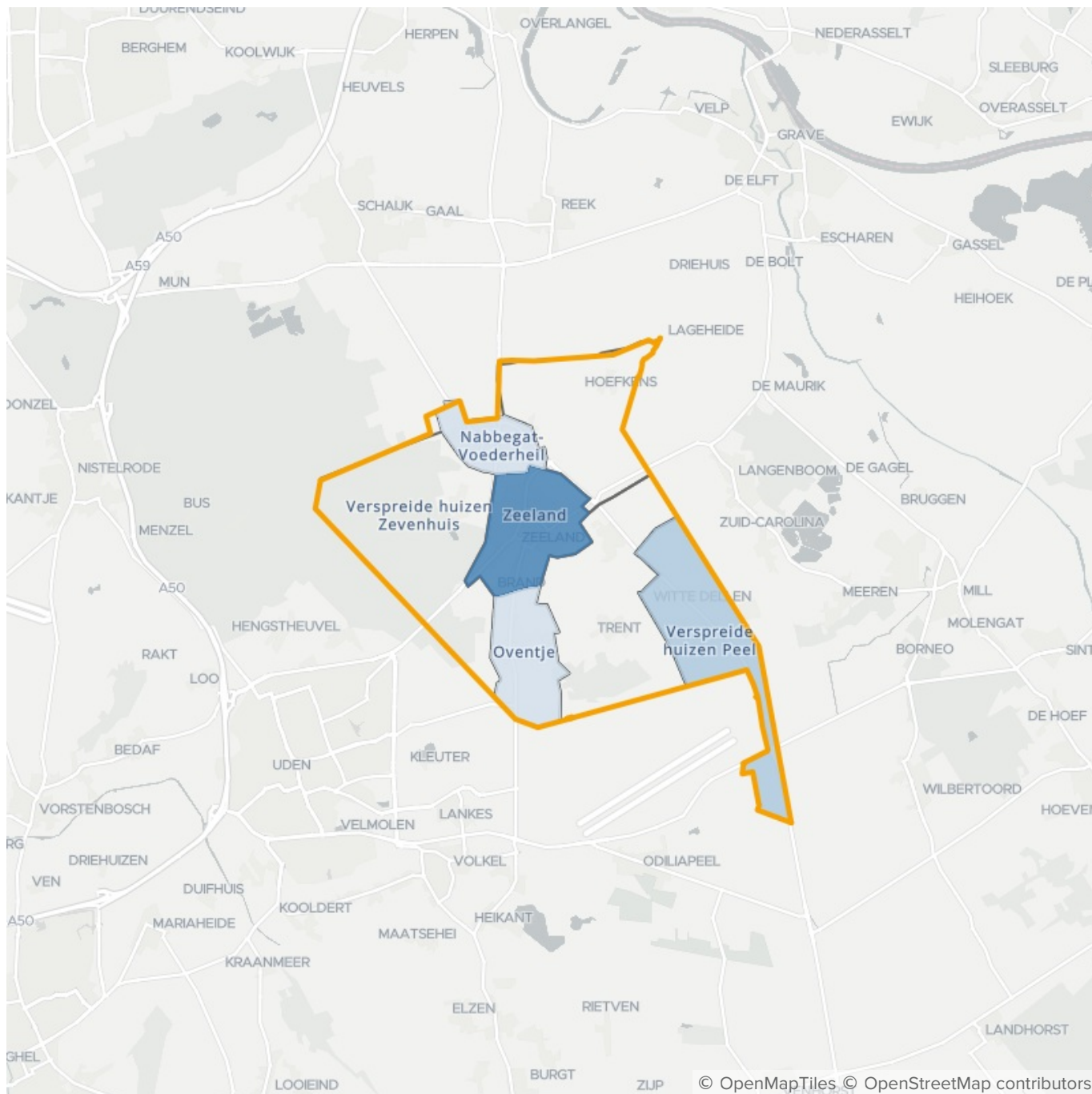
Website

www.krabben.nl



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron. Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.



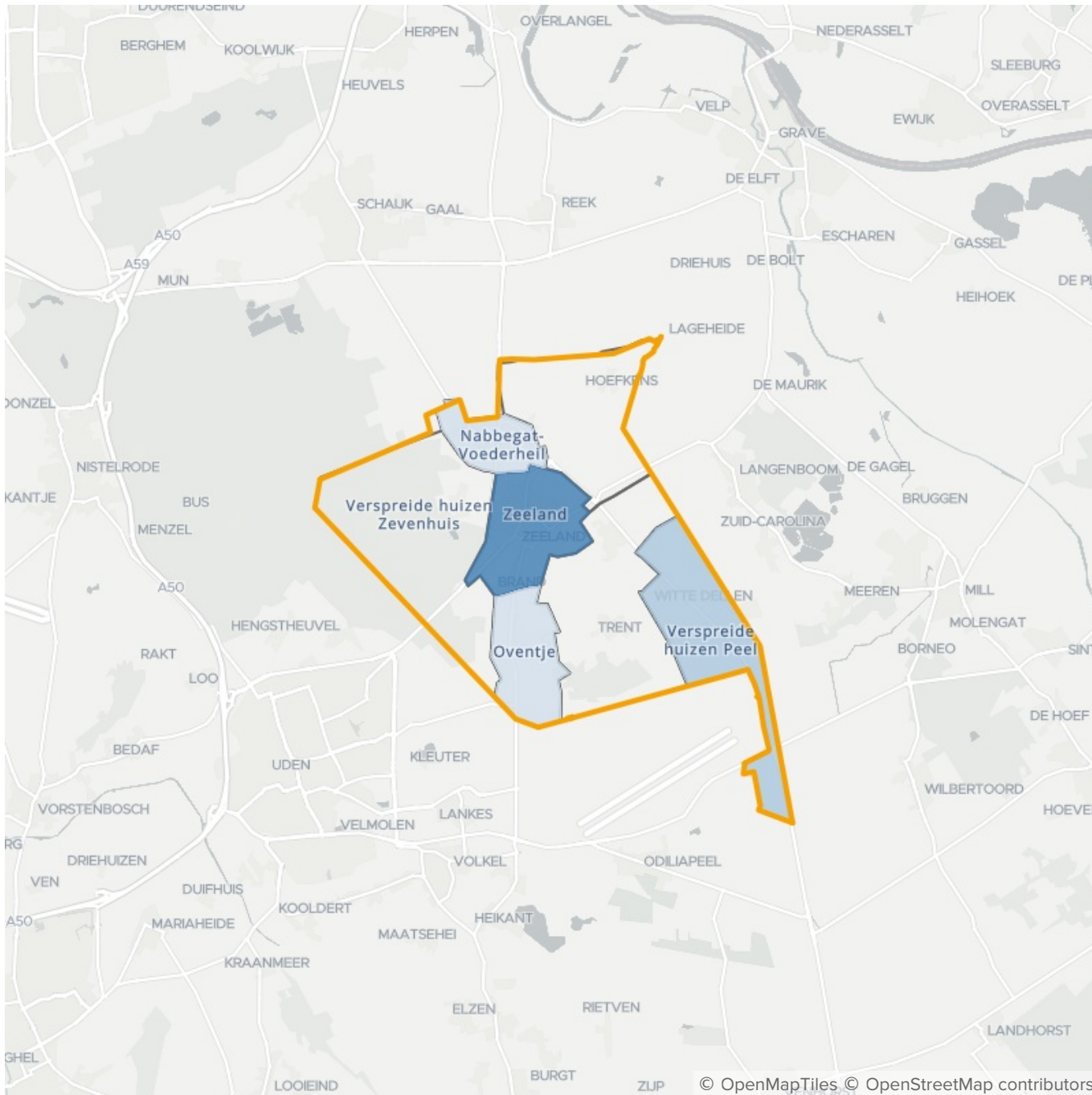
Vraagscan

Scan voor Zeeland: koop • 4 typen woonhuis

28 maart 2022

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



Zeeland

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van 4 typen woonhuizen op basis van uw selectiecriteria.

241 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare 4 typen woonhuizen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

4 te koop

Het aantal vergelijkbare 4 typen woonhuizen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle 4 typen woonhuizen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

7 verkocht

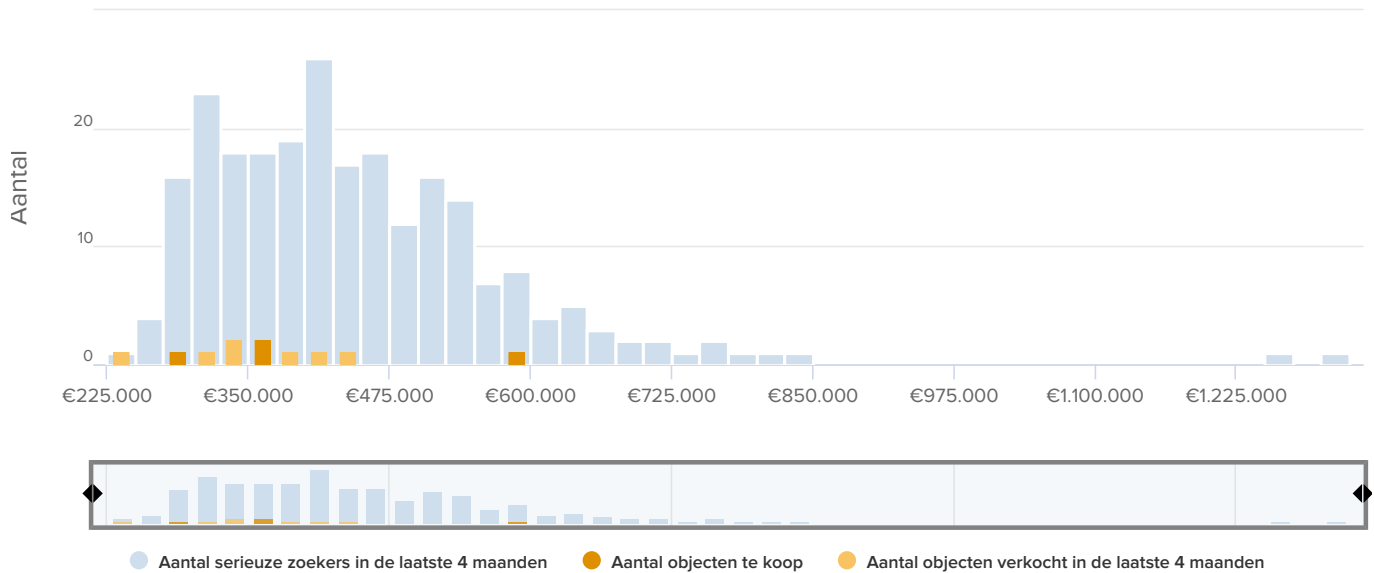
Het aantal vergelijkbare 4 typen woonhuizen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle 4 typen woonhuizen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

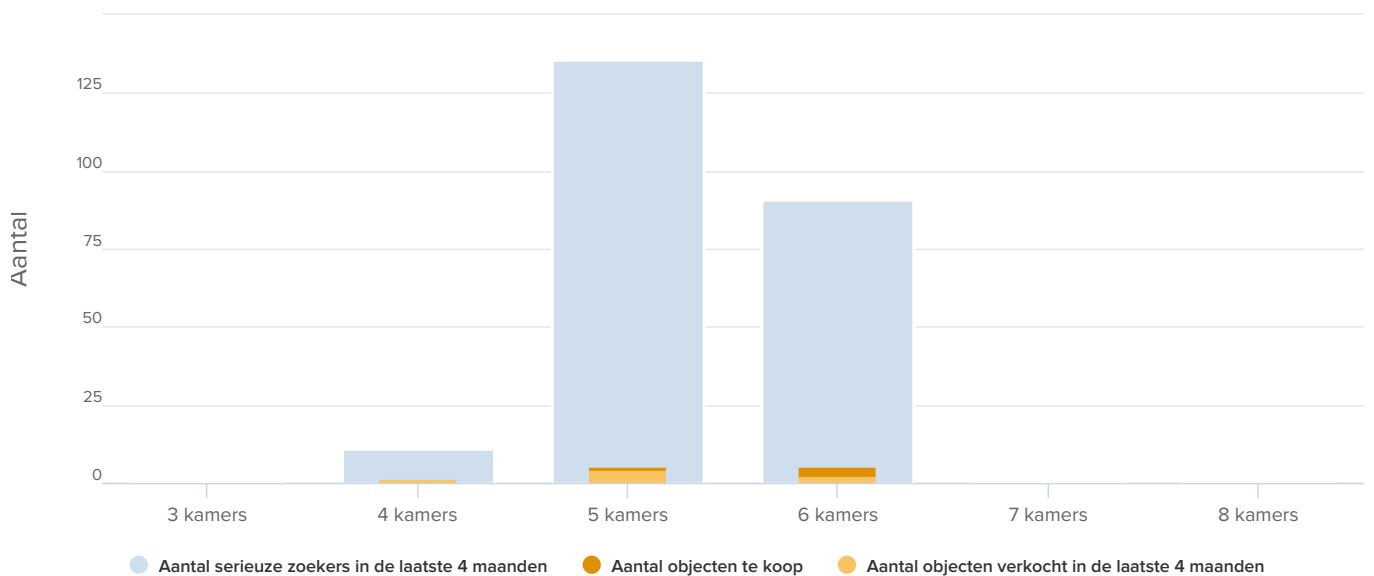
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



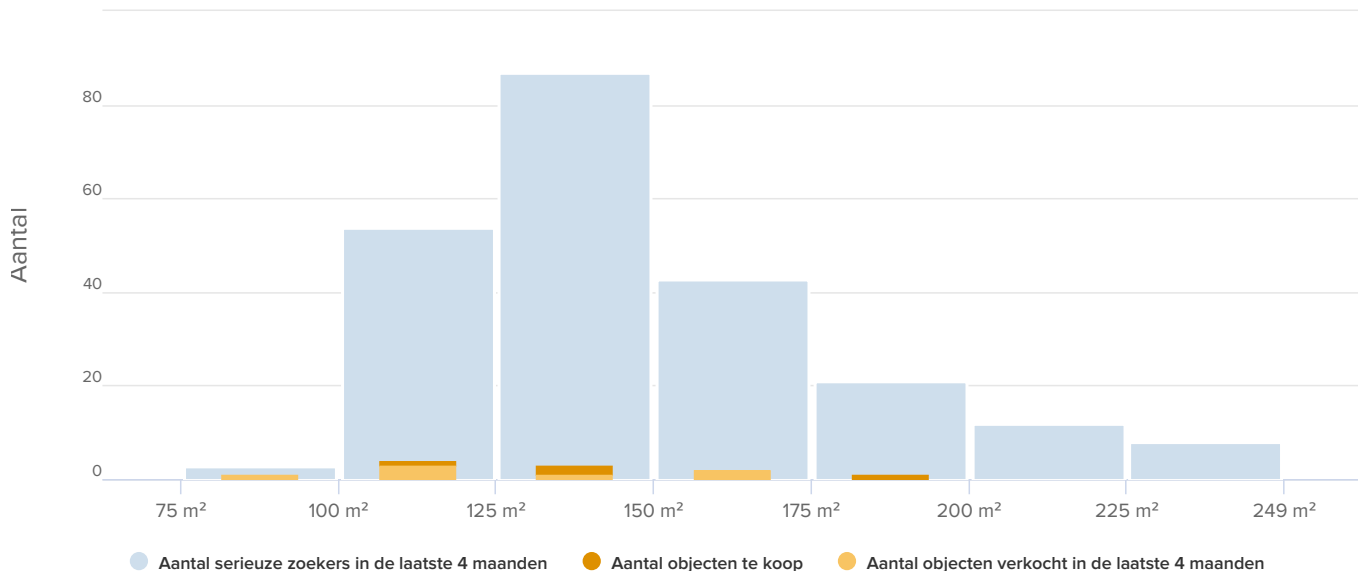
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



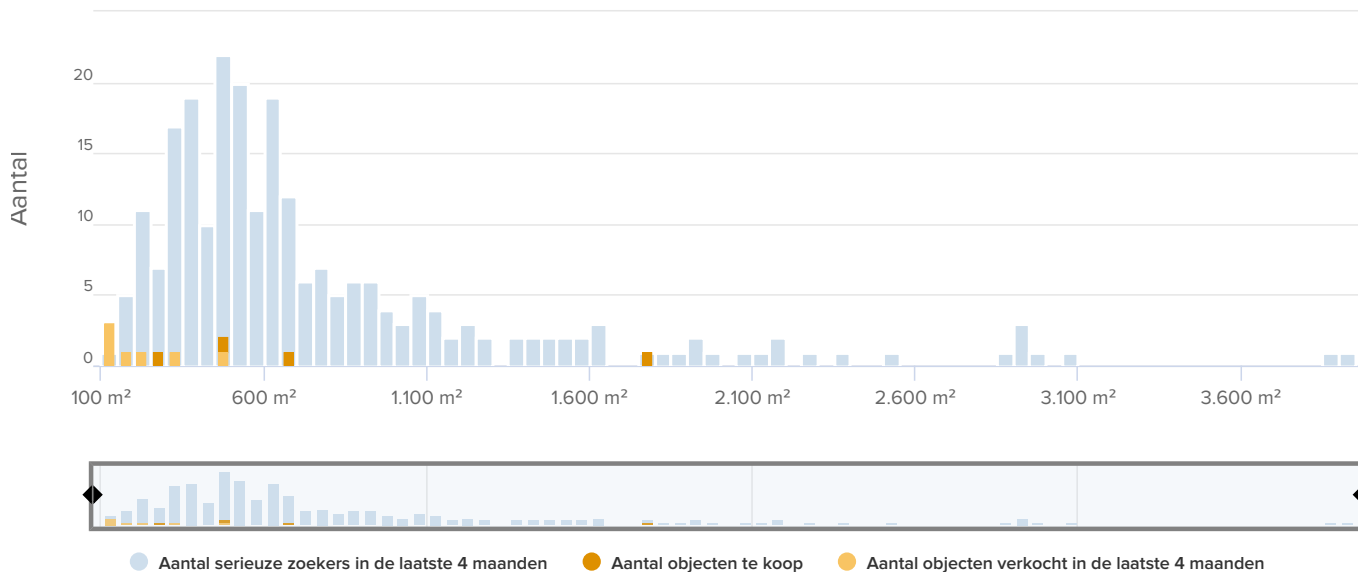
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per perceeloppervlakte

Welke perceeloppervlakte heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Uw makelaar

Van der Krabben Makelaardij Uden BV

Uw woningmakelaar bij uitstek voor noordoost brabant!

Bezoek- en postadres

Velmolenweg 165

5404LC Uden

Telefoon

0413-257033

E-mail

uden@krabben.nl

Website

www.krabben.nl



NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron. Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontleen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.

Bijlage 6 Presentatie informatiebijeenkomst

INFORMATIEBIJEENKOMST 'T GROENE HOF

20 april 2022

19:30 Eeterij D'n Oven

Op 20 april 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het woningbouwplan voor de inwoners van 't Oventje.

Via de lokale voetbalclub, de buurtvereniging en via huis-aan-huisberichten, zijn geïnteresseerden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst van de 10 woningen van 't Groene Hof.

De bijeenkomst bestond uit een toelichting van de ontwikkelaar, die samen met de landschapsarchitect en architect van de woningen het plan heeft toegelicht in Eeterij D'n Oven. De zaal zat vol met ca. 60 geïnteresseerden.

De presentatie werd goed ontvangen, alsmede de prijsindicaties van de verschillende woningen. Na het beantwoorden van enkele vragen werd de avond succesvol beëindigd.

De geïnteresseerden waren zeer enthousiast en zijn in afwachting van de start verkoop die vanuit de ontwikkelaar voorzien is in september 2022.

Bijlage 1: Uitnodiging informatiebijeenkomst 20 april 2022

Informatieavond

Ben je benieuwd naar de starters-,
gezins- of levensloopbestendige woningen in
nieuwbouwplan Het Groene Hof in 't Oventje?

Meld je dan aan voor de informatieavond op

woensdag 20 april

Bel **0413-257033** of mail **uden@krabben.nl**



Aanvang 19.30 uur

Eeterij D'n Oven
Verbindingsweg 1, 5411 NP Zeeland



BG Ontwikkeling B.V.
Van der Krabben Makelaardij Uden

Het Groene Hof

Bijlage 2: Presentatie informatiebijeenkomst 20 april 2022

Informatieavond

20 april 2022



Het Groene Hof

Informatieavond

20 april 2022

BG Ontwikkeling

Buro Hofsteden

Keeris Architecten

B&G Ontwikkeling

Dialogo

Inleiding

Stedenbouwkundig plan

Ontwerp van de woningen

Verkoopproces en planning

Vragen



Het Groene Hof

BG Ontwikkeling

10 woningen totaal
waarvan

5 starterswoningen
3 eengezinswoningen
2 seniorenwoningen

Informatieavond

Ben je benieuwd naar de starters-,
gezins- of levensloopbestendige woningen in
nieuwbouwplan Het Groene Hof in 't Oventje?
Meld je dan aan voor de informatieavond op

woensdag 20 april

Bel **0413-257033** of mail uden@krabben.nl

Aanvang 19.30 uur

Eeterij D'r Oven
Verbindingsweg 1, 5411 NP Zeeland

BG Ontwikkeling B.V.
Van der Krabben Makenaardij Uden



Het Groene Hof

Informatieavond

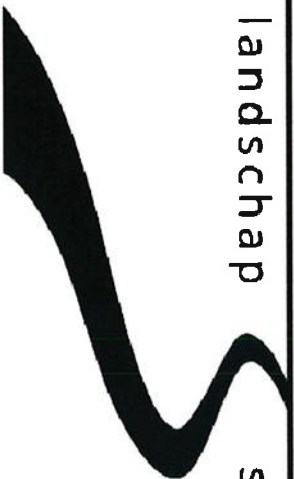
20 april 2022

Buro Hofsteden bv

stedebouw/landschap



BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw



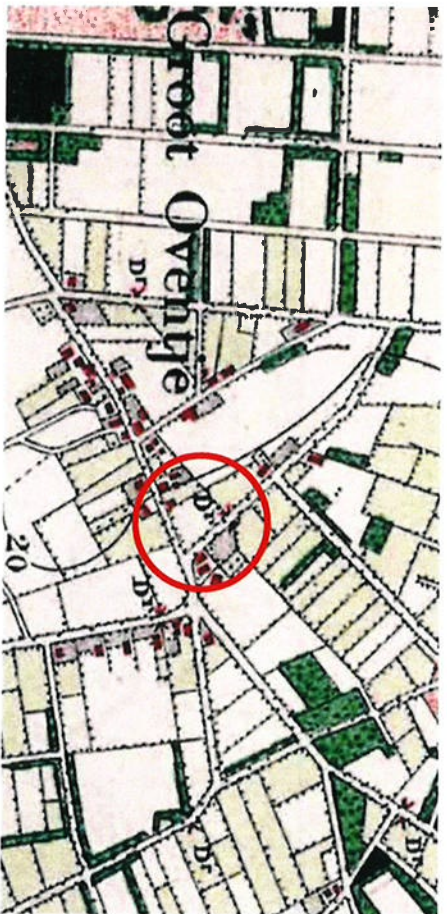
Het Groene Hof



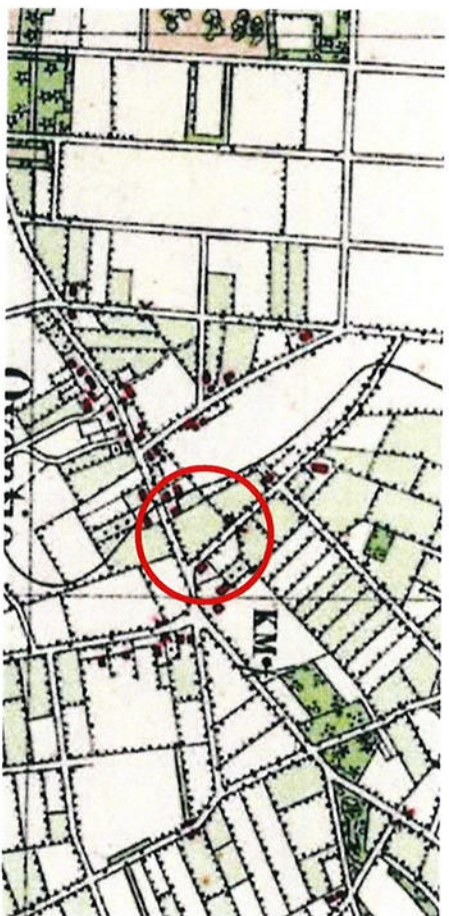
Analyse: luchtfoto en ligging plangebied grotere context



Analyse: luchtfoto en ligging plangebied



1900



1950



1975



2020



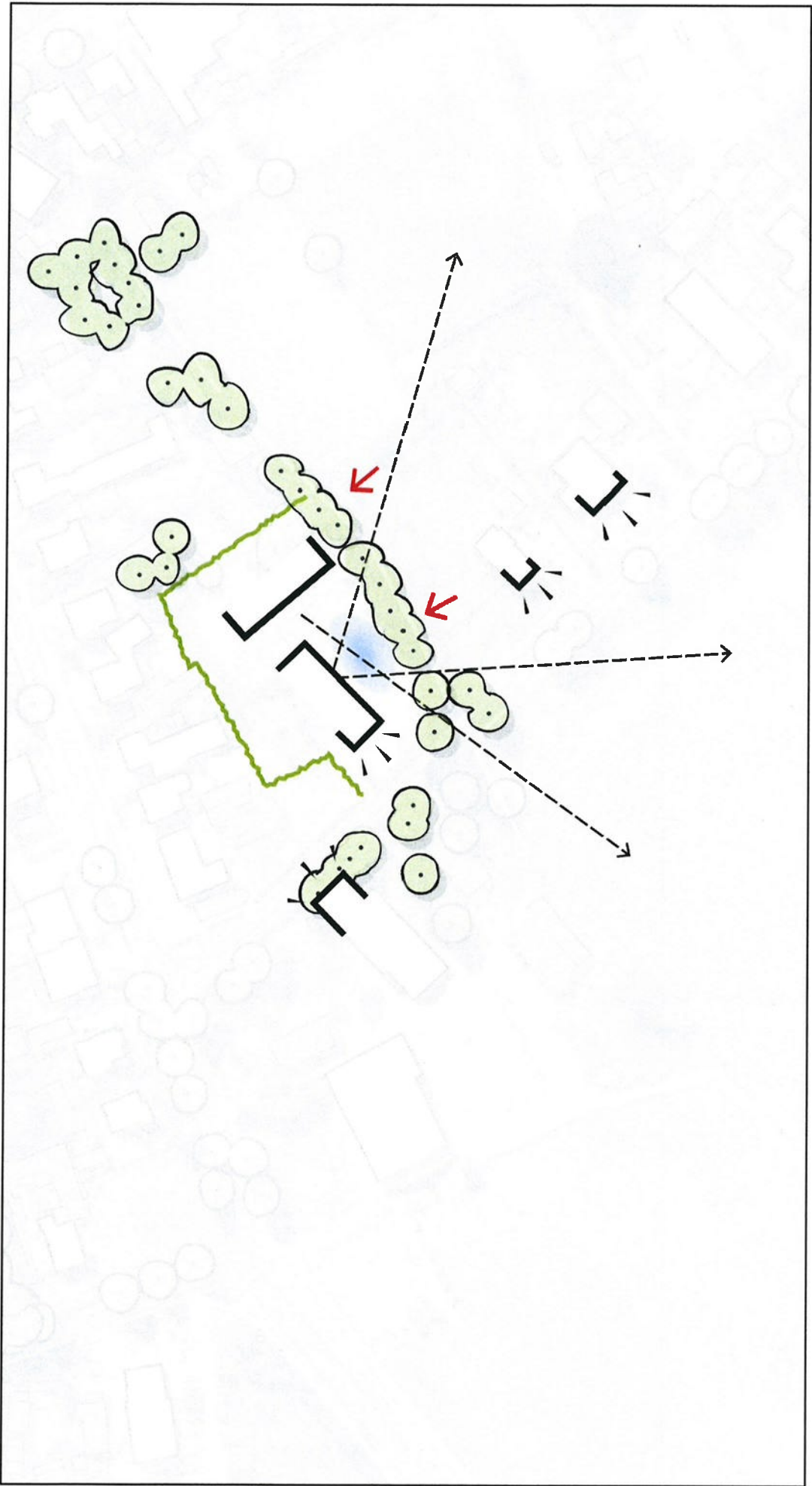
Analyse: topografische kaart 2021 met ligging plangebied



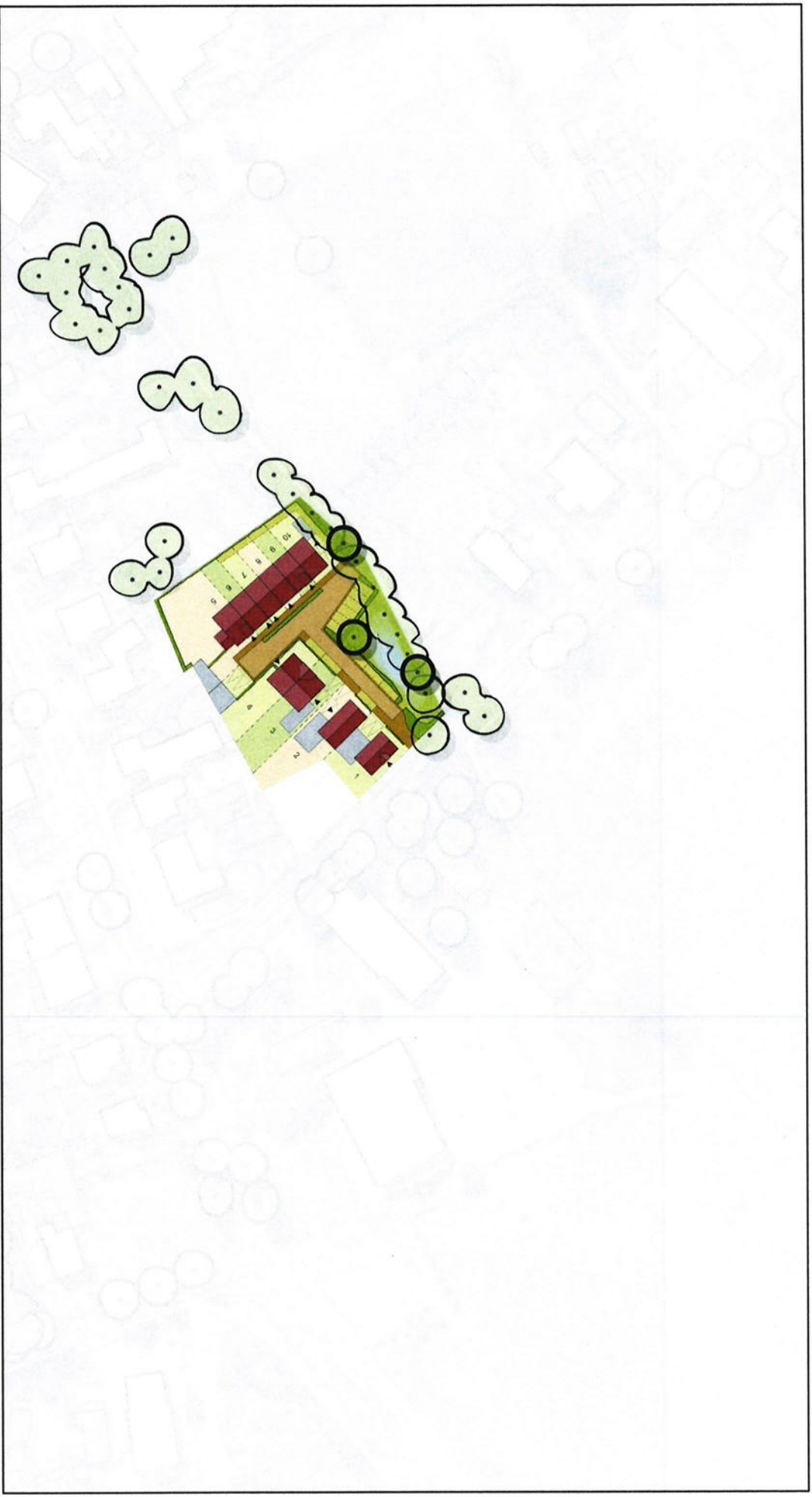
Analyse: Infrastructuur en massa / korrelgrootte



Analyse: groenstructuren, bomen

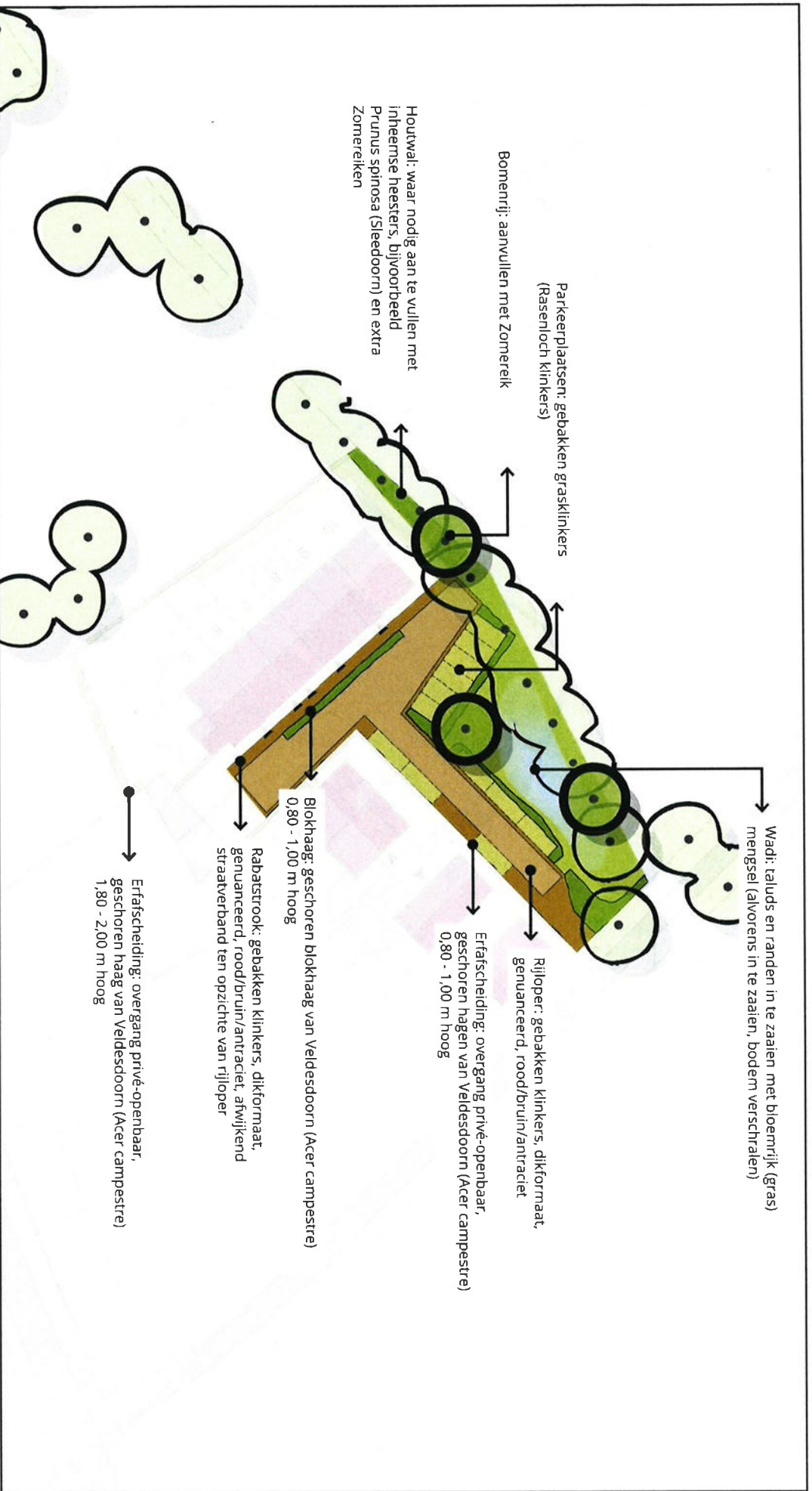


Plan: aandachtspunten



Plan: stedenbouwkundig plan in ruimtelijke context





Plan: landschappelijke inpassing en inrichting openbare ruimte

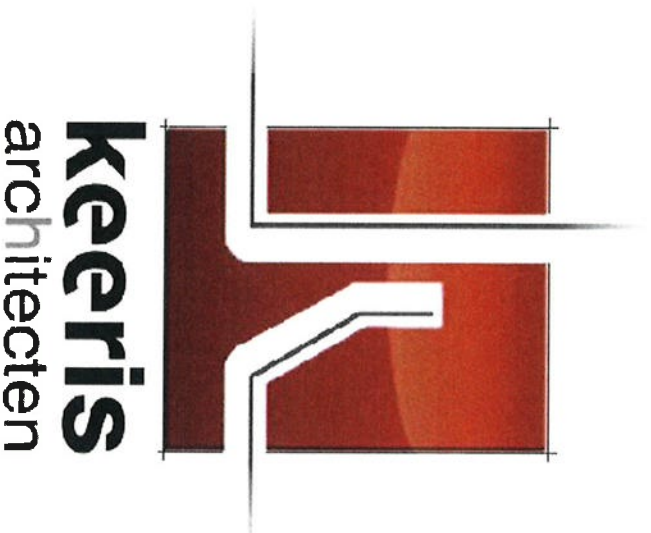
Informatieavond

20 april 2022

Keeris Architecten



Ontwerp van de woningen



Het Groene Hof



















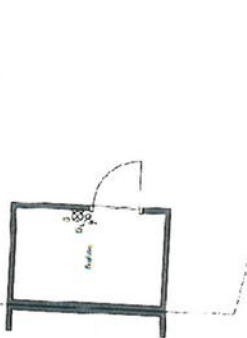
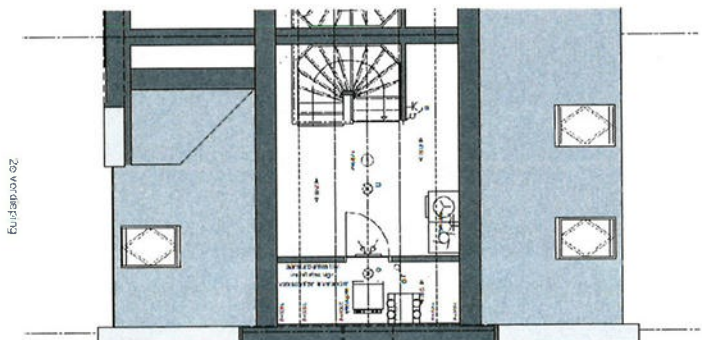
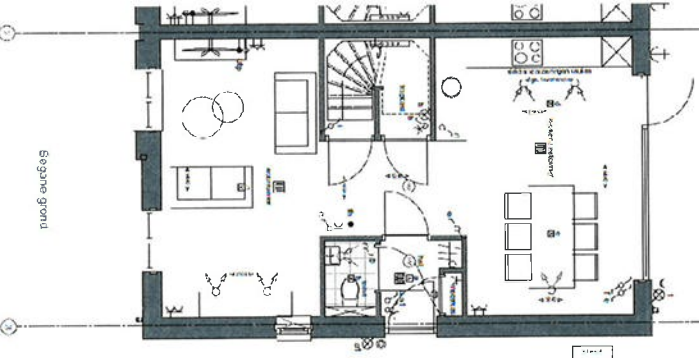




**Bruto
inhoud
431 m³**

4

309 m²



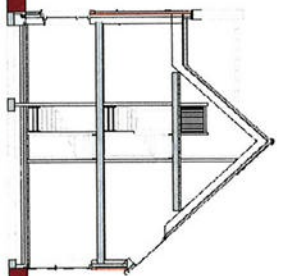
Voorgevel



Rechterzijgevel havel 10



Achtergevel



Dorszijde

RENNVOI ELECTRA

- verlichting
- overige installaties in binnenruimte
- toebehoren in dak, zon bij installaties
- opvallend
- andere installaties
- afdekvoorzieningen (bv. zonnepanelen)
- andere voorzieningen (meubels)
- (balken) (balken uitlaten)
- andere (andere) (andere)
- andere (andere) (andere)
- andere (andere) (andere)
- andere (andere) (andere)

RENNVOI OVERIGE

- specifieke voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen

RENNVOI KEUKEN

- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen
- andere voorzieningen

... (small text providing additional details or notes)



keeris architecten
 Oude Hout 150, 1501 CA Rotterdam
 T 010 31 20 150 3140



**Ontwikkeling hof
 grcene hof**

Kavel 04
 1501 CA Rotterdam
 1501 CA Rotterdam
 1501 CA Rotterdam

VK-04

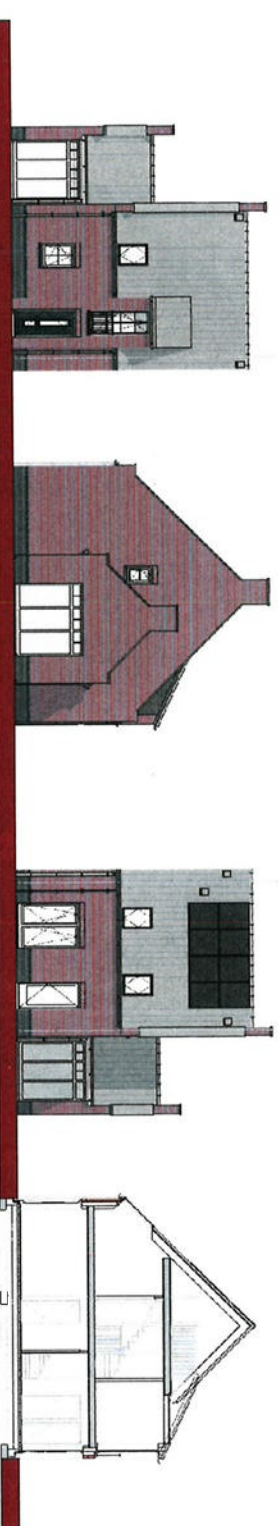


**Bruto
inhoud
486 m3**



5

472 m²



Voorgevel

Rechter zijgevel kavel 10

Achtergevel

Deorsnede

RENVOLD ELECTRICA

- Interactieve**
- Interactieve aansluiting in drie fase met 30 Ampere meter**
- Van woning 100 van land aansluiting**
- Openid kst**
- Netkabel**
- Nieuwe aardsluitkabel**
- Alkabelevoerdrukoppervlak (voor opkast)**
- Nieuwe voedingskabel (voor kabel)**
- Verbinding met landaansluiting**
- Verbinding met landaansluiting**
- Opbouw**
- Opbouw + aarding systeem**
- Opbouw met aarding**
- Opbouw met aarding**
- Opbouw met aarding**
- Opbouw met aarding**
- Opbouw met aarding**

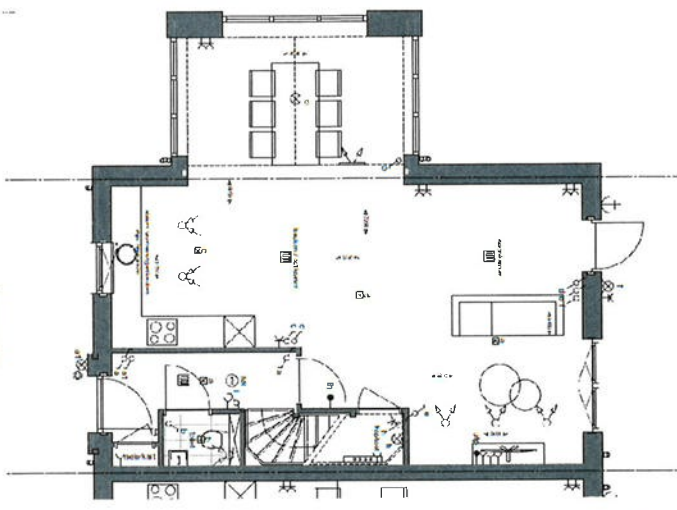
RENVOLD OVERIGE

- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**
- Interactieve aansluiting**

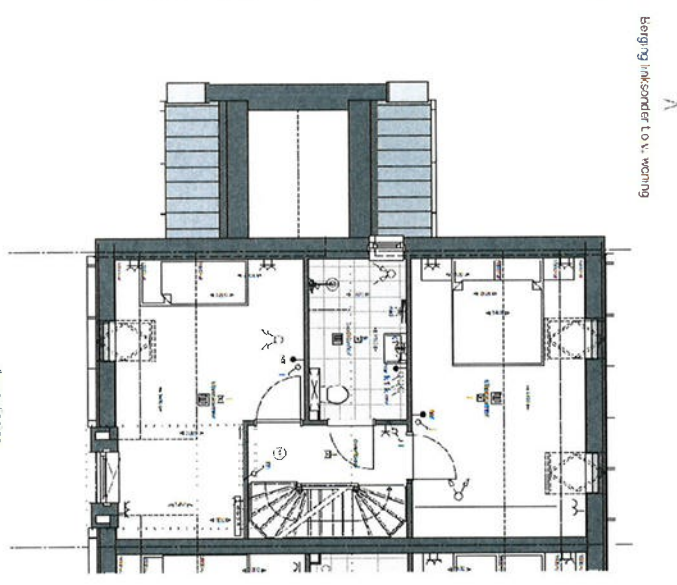
RENVOLD KEUKEN

Zie tekening voor een compleet keukenplan, inclusief inbouwapparatuur en montage. De keuken is uitgevoerd met een witte afwerking en een moderne uitstraling. Het ontwerp is gericht op functionaliteit en duurzaamheid.

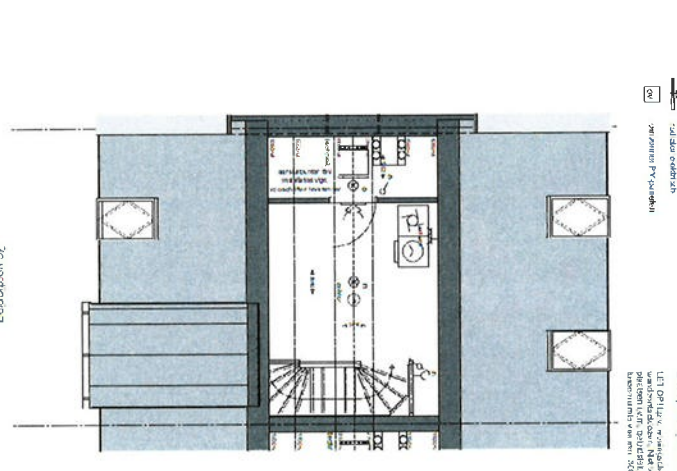
LET OP! Deze tekening is uitsluitend bestemd voor de afnemer en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn. Het is niet toegestaan deze tekening of de inhoud daarvan te kopiëren, te verspreiden of openbaar te maken. De afnemer aanvaardt de aansprakelijkheid voor het gebruik van deze tekening.



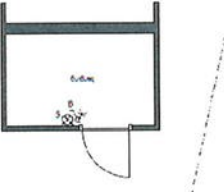
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Beging links onder L.O.v. woning

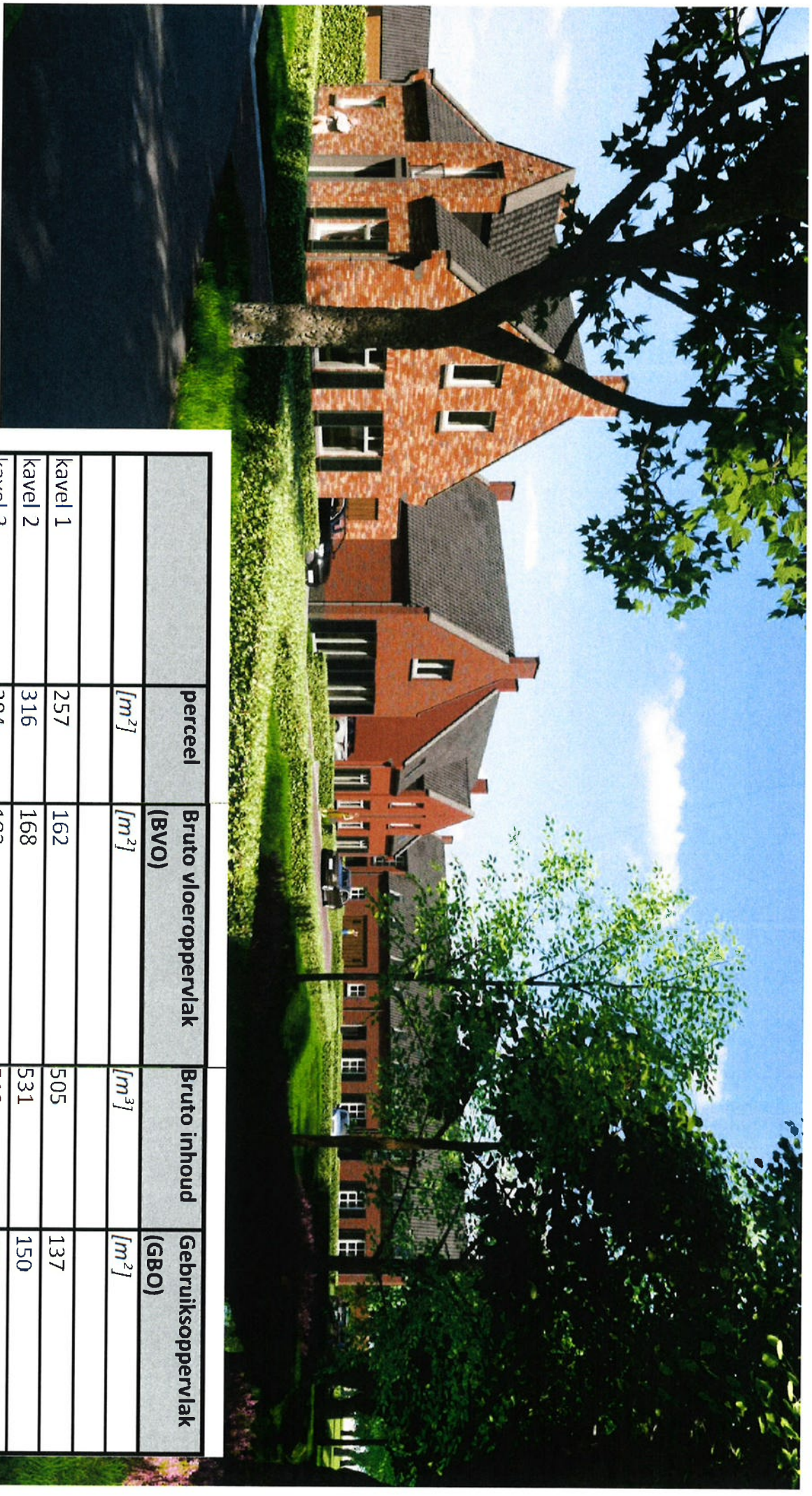


keeris architecten
Dijk 15 6523 AA Eindhoven
T 0431 513118
www.keerisarchitecten.nl

Ontwikkeling het
groene hof

Kavel 05





	perceel	Bruto vloeroppervlak (BVO)	Bruto inhoud	Gebruiksoppervlak (GBO)
	[m ²]	[m ²]	[m ³]	[m ²]
kavel 1	257	162	505	137
kavel 2	316	168	531	150
kavel 3	294	183	513	129
kavel 4	309	159	431	110
kavel 5	472	174	486	122
kavel 6	119	135	354	95
kavel 7	116	135	354	95
kavel 8	113	135	354	95
kavel 9	110	135	356	95
kavel 10	180	151	393	101

Informatieavond

20 april 2022

B&G Ontwikkeling



Verkoopproces en planning



Het Groene Hof

Informatieavond

20 april 2022

B&G Ontwikkeling

Verkoopproces en planning

Starterswoningen

- voor starters 1^e koopwoning
- starterslening gemeente Maashorst
Maximale koopsom, lage rente, aanvullend
Info:www.gemeentemaashorst.nl
- Voorrangsregeling Oventje
- Indicatie Prijs VON: vanaf ca. € 275.000

DEFINITIEVE PRIJZEN BIJ START VERKOOP



Het Groene Hof

Informatieavond

20 april 2022

B&G Ontwikkeling



Verkoopproces en planning

Overige woningen

- Levensloopbestendig (of optioneel)
- Voorrangregeling Oventje

Indicatie:

Vrijstaand geschakeld

Prijs VON: vanaf ca. € 425.000

Twee-kappers

Prijs VON: vanaf ca. € 370.000

DEFINITIEVE PRIJZEN BIJ START VERKOOP



Het Groene Hof

Informatieavond

20 april 2022

B&G Ontwikkeling

Verkoopproces en planning

Planning:

April-mei	Selectie aannemer
Juli-Augustus	Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
September	Start verkoop
1 ^e kwartaal 23	Start bouw

Op de hoogte blijven?

Inschrijven via makelaar van der Krabben Uden



Het Groene Hof

Informatieavond

20 april 2022

Dialogoog

Vragen



Het Groene Hof