

Tussentijdsverslag omgevingsdialoog

Woonprogramma: Oudedijk 67 in Odiliapeel

9 Februari 2023

Ontwikkelaar: QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.

Architect: Kim van Cauter, ECHO ARCHITECTUUR

1. Wie zijn voor de omgevingsdialoog uitgenodigd en op welke manier?

Op 9 oktober van 2021 zijn de omwonenden, die in het plangebied wonen voor het woonprogramma Oudedijk 67 middels een brief met inschrijfformulier (bijlage 1) uitgenodigd voor de omgevingsdialoog informatieavond op woensdagavond 20 oktober 2021 op de locatie Oudedijk 67 te Odiliapeel.

Voorafgaand aan de avond is er telefonisch/per e-mail contact opgenomen met de omwonenden vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V., die nog niet hadden gereageerd op de uitnodiging om te vernemen of ze wel of niet deelnemen.

2. Wie waren er aanwezig

In totaal zijn er 23 adressen van omwonenden aangeschreven en hebben er 25 personen op basis van 23 adressen deelgenomen. In bijlage 2 treft u het anonieme overzicht aan van de deelnemers, in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) wetgeving worden de persoonsgegevens van de omwonenden in dit verslag niet herkenbaar weergegeven en is de bijlage 2a voorzien van een wachtwoord. De contactpersoon bij de gemeente Maashorst voor het woonprogramma Oudedijk 67 in Odiliapeel is de enige persoon bij de gemeente Maashorst, die deze gegevens ter beschikking heeft en toegang tot deze vertrouwelijke file. Voor interne doorgeleiding door hem naar de besluitvormers is er tevens sprake van het anonimiseren van de persoonsgegevens van de omwonenden. Hierbij wordt er vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. geborgd dat de vragen, opmerkingen en ideeën, die door de omwonenden/belanghebbenden zijn aangegeven worden doorgeleid naar de besluitvormers.

Namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. waren de volgende personen aanwezig:

Dhr. Paul Raymakers, Vastgoed ontwikkelaar

Dhr. Kim van Cauter, Architect

3. Wie van de genodigden waren er niet aanwezig?

Alle genodigden en de personen die hebben ingeschreven voor deelname waren aanwezig. In totaal 25 personen. Zie bijlage 2a, gezien de AVG wetgeving is deze file voorzien van een wachtwoord.

4. Wanneer, waar (en hoe vaak) vond(en) het(de) gesprek(ken) met de omgeving plaats?

Er is één bijeenkomst georganiseerd op 20 oktober 2021, waarvoor alle omwonenden in het plangebied voor het woonprogramma Oudedijk 67 zijn uitgenodigd voor het voeren van de omgevingsdialoog.

Deze omgevingsdialoog vond plaats op woensdagavond 20 oktober om 19.30 uur op de locatie Oudedijk 67 te Odiliapeel. Alle genodigden zijn circa 4 weken van te voren uitgenodigd per brief.

In aansluiting op de bijeenkomst van 20 oktober 2021 heeft er in de tussenliggende periode persoonlijke afstemming plaatsgevonden per e-mail, telefonisch en d.m.v. persoonlijk bezoek bij 1 omwonende. De doelstelling van het individuele overleg is enerzijds om de beloofde informatie te delen m.b.t. het voorgenomen plan en welke vragen, opmerkingen en aandachtspunten er zijn vanuit individueel perspectief.

5. Welke informatie is gedeeld en hoe?

Op informatieavond op woensdagavond 20 oktober 2021 heeft de heer Paul Raymakers namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. een ieder van harte welkom geheten op de informatieavond, zichzelf voorgesteld en de aanleiding en het doel van deze avond uitgelegd.

De gemeente Maashorst heeft in principe akkoord gegeven op het Woonprogramma Oudedijk 67 in Odiliapeel om vervolgens de omgevingsdialoog te houden met de omwonenden en belanghebbenden en bij positieve besluitvorming door de gemeente Maashorst het bestemmingsplan ter inzage te leggen. De omwonenden en belanghebbenden kunnen indien gewenst hun zienswijze hier op geven.

De omgevingsdialoog is er op gericht in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken. De heer Paul Raymakers heeft het woonprogramma Oudedijk 67 op hoofdlijnen toegelicht en vervolgens de presentatie overgedragen aan de Architect, de heer Kim van Cauter.

De Architect, de heer Kim van Cauter heeft de aanwezige omwonenden daarna meegenomen in de totstandkoming van het ontwerp. Hierin behandelt hij een deel van de geschiedenis van Odiliapeel, dit op basis van een drieledige invulling voor de ontwikkeling van het woonprogramma Oudedijk 67.

- 1.) Het blok aan de Oudedijk, ingetogen naoorlogse architectuur.
- 2.) Het blok aan de korenbloemstraat met ingetogen metselwerk architectuur dat aansluit op de overwegende thematische jaren 30.
- 3.) Het appartementen blok op kruising Oudedijk-Korenbloem als architectuur overgang binnen het plan met metselwerk architectuur met specifieke details, aandacht voor voordeur, kroonlijst en ornamentiek.

De stedenbouwkundige analyse en de ontwerpschets wordt nader toegelicht. Vervolgens presenteert de heer Kim van Cauter het ontwerp inhoudelijk, dit aan de hand van plattegronden, gevelaanzichten en 3D beelden van het plan in de omgeving middels een presentatie op scherm.

Bijlage 3: Presentatie en schetsontwerp woonprogramma Oudedijk in Odiliapeel gemaakt door de heer Kim van Cauter van ECHO ARCHITECTUUR.

6. Waar mocht de omgeving in het plan over meepraten, waarover niet en waarom?

De omwonenden mochten over het gehele plan meepraten.

Na de presentatie is er aan de aanwezigen de ruimte geboden om hun vragen te stellen, dan wel opmerkingen te plaatsen en ideeën aan te geven, die deze presentie/nieuwbouwontwikkeling heeft opgeroepen. Tevens is dezelfde gelegenheid geboden om tijdens de nazit individueel vragen te kunnen stellen aan de aanwezigen namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.

7. Hoe kon de omgeving op het plan reageren en binnen welke termijn?

De omwonenden hebben de ruimte gekregen om voorafgaand aan de omgevingsdialoog op 20 oktober 2021 vragen, opmerkingen en ideeën te kunnen aangeven op het inschrijfformulier voor de informatievond (bijlage 1). Op de informatieavond zelf was er eveneens de gelegenheid om er op te kunnen reageren en nadien tot 1 november 2021 middels e-mail eventuele aanvullende vragen te stellen, dan wel opmerkingen of ideeën omtrent het woonprogramma Oudedijk 67 aan te geven.

Uit de praktijk blijkt dat alle reacties voor 1 november 2021 binnen waren en op basis hiervan is de bezwarenlijst samengesteld (bijlage 4). Namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de heer Kim van Cauter de inbreng van de omwonenden meegenomen in de bouwplan vorming voor Oudedijk 67 met de desbetreffende onderzoekbureaus en tevens in afstemming met de gemeente Maashorst qua criteria en wet- en regelgeving m.b.t. deze onderwerpen.

8. Wat waren de reacties (standpunten en zorgen) vanuit de omgeving op het initiatief?

Voorafgaand, tijdens en na de bijeenkomst op 20 oktober 2021 zijn de volgende vragen gesteld, opmerkingen gemaakt en ideeën aangedragen:

Kadastrale perceelgrenzen:

Voor de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 is het vanuit de gemeente Maashorst verplicht om een erfgransreconstructie meting te laten uitvoeren door een gecertificeerde organisatie. Daaruit blijkt wat de daadwerkelijke erfgransen zijn in relatie tot degene die staan benoemd in het Kadaster. Aangezien er belendend is aangebouwd wordt hier nader over afgestemd met de desbetreffende omwonende hoe hier mee om te gaan en op te lossen. De basis en principe afspraak vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. is dat de desbetreffende aanbouw in stand blijft.

Erfafscheiding Oudedijk 71 – verzoek om overleg en in stand houden bouwwerk

Vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. wordt er met de omwonende van Oudedijk 71 afgestemd hoe de nieuwe erfgransafscheiding vorm en inhoud wordt gegeven. Tevens wordt daar het benoemde bouwwerk achter in de tuin in meegenomen, opdat dit in principe in stand kan blijven.

Groenvoorziening - boom op kavel van Oudedijk 71.

De boom in kwestie op het perceel van Oudedijk 71 blijft staan en komt in de nieuwe situatie meer vrij te staan en daardoor beter tot zijn recht.

Bezwaar tegen de 3^e woonlaag op het appartementengebouw:

In het overleg met de desbetreffende omwonende is middels persoonlijke afstemming inzicht gegeven wat de 3^e woonlaag qua zichtlijnen en privacy tot gevolg heeft.

Door het tonen van cameraposities in het 3D model heeft QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. laten zien dat er nagenoeg geen inkijk vanaf het balkon van de 3^e verdieping is i.v.m. het aanwezige groen, dat blijft bestaan. Tevens zijn het slaapvertrekken die achter de overige ramen op 3^e verdieping liggen. De positionering van het balkon is opgeschoven, wat de privacy ten goede komt. Zie bijlage 5 met de huidige situatie en bijlagen 6 en 7 met de nieuwe situatie.

De privacy in de tuin van Oudedijk 65 is minder vanuit het huidige bedrijfspand via het 'bloemenraam', daarnaast is het binnen het huidige bestemmingplan toegestaan om op het huidige bedrijfspand een dakterras te maken, waardoor er dan minder privacy is dan op basis van het nieuwe plan voor Oudedijk 67.

Het achterliggend kavel Korenbloemstraat 26 heeft op minder dan 2 m van de erfgrens vanuit de zijgevel een raam met direct zicht op de achtertuin van Oudedijk 65, en is maatgevend voor privacy belemmering.

Rooilijnen Kavel Korenbloemstraat – belemmering uitzicht vanuit de zijgevel door nieuwe bebouwing:

Vanuit de bouwplan tekening gemeten zit er 24m tussen zijgevel en hoek nieuwbouwplan, waardoor het zichtveld niet echt wordt belemmerd. Tevens is er door de stedenbouwkundige van de gemeente Maashorst aangegeven dat deze positionering voor het woonprogramma Oudedijk 67 is gewenst, mede i.v.m. de positieve invloed die hiervan uitgaat m.b.t. de verkeerveiligheid van de kruising. Zie bijlage 8 met de huidige situatie en bijlage 9 met de nieuwe situatie.

Planschade – wordt daar in voorzien:

Er is door QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. middels een gespecialiseerd onderzoeksbureau een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daarbij is het huidige planologisch regime vergeleken met het toekomstig planologisch regime. Uit die analyse blijkt dat er geen sprake is van planschade. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maashorst en QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. zal worden vastgelegd, dat indien de gemeente Maashorst te zijner tijd eventueel een planschadeclaim honoreert, de betaling hiervan voor rekening van QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. komt. De vigerende wet- en regelgeving op dit vlak wordt toegepast.

De hoogte van de buitenbergingen en de materialen waar ze van gemaakt worden:

De buitenbergingen worden 3m hoog en samengesteld hoofdzakelijk uit hout, opdat het een natuurlijke uitstraling heeft. Over de exacte uitvoering wordt er na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. nader afgestemd met de desbetreffende omwonende.

Warmtepompen - geluidsoverlast:

De warmtepompen die worden toegepast voldoen aan de geldende normering qua geluid op het moment van plaatsing. De plaatsing wordt gedaan in de schoorstenen van de bebouwing of achter de dakopstand. Indien van toepassing en noodzakelijk worden deze voorzien van een geluidskast.

Toewijzing woonprogramma Oudedijk 67 - krijgen de inwoners van Odiliapeel voorrang:

Tijdens de omgevingsdialoog informatieavond op 20 oktober 2021 heeft de heer Paul Raymakers aangegeven dat hij wil meedenken in het kunnen geven van voorrang aan de inwoners van Odiliapeel. Dit met in achtneming van de huidige wet- en regelgeving op dat vlak.

9. Op welke punten is het initiatief vanwege de reacties vanuit de omgeving aangepast?

Ten aanzien van de privacy per omwonende, die dit heeft aangegeven is er individueel afgestemd wat de wensen zijn en wat er mogelijk en haalbaar is om te kunnen uitvoeren.

De architect, de heer Kim van Cauter heeft dit middels een 3D model waarop de omgeving is ingevoerd inzichtelijk gemaakt voor de desbetreffende omwonende. Zie bijlage 5 en 6.

10. Welke reacties zijn niet in het plan verwerkt en waarom niet?

Alle reacties zijn inmiddels nader onderzocht, en er is gekeken hoe dit in het plan kan worden verwerkt. Dit heeft geresulteerd in een aangepast bouwplan wat is ingediend bij de gemeente Maashorst, waarbij alle reacties zo goed mogelijk vanuit het individuele belang van de omwonenden zijn verwerkt. Er is zoveel als mogelijk en stedenbouwkundig toelaatbaar rekening gehouden met de privacy en de zichtlijnen van de desbetreffende omwonenden.

Het niet toepassen van een 3^e bouwlaag op het appartementengebouw wordt niet verwerkt in het plan omdat er enerzijds vanuit het huidige bestemmingsplan toestemming is om deze te mogen plaatsen op basis van een dakterras en anderzijds blijkt het woonprogramma Oudedijk 67 dan financieel niet haalbaar te zijn.

Qua positionering van het woonprogramma worden de huidige rooilijnen niet gehandhaafd en op verzoek van de stedenbouwkundige van de gemeente Maashorst wordt de bebouwing geplaatst conform het ingediende bouwplan. Dit mede i.v.m. de verkeersveiligheid op de kruising.

11. Hoe is het resultaat van de omgevingsdialoog met de omgeving (verslag) gedeeld en hoe kijkt de omgeving terug op de uitkomst van de omgevingsdialoog en het proces?

Aangezien deze verslaglegging onderdeel uitmaakt van het ingediende bouwplan voor het woonprogramma Oudedijk 67 in Odiliapeel is er de gelegenheid voor de omwonenden, om indien de gemeente Maashorst besluit om het bestemmingsplan ter inzage te leggen, hier indien gewenst hun zienswijze op te kunnen geven.

Aangezien de omgevingsdialoog een doorlopende afstemming betreft, totdat het woonprogramma Oudedijk 67 is afgerond en opgeleverd, zal QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. vooruitlopend daarop de omwonenden tijdig informeren, indien het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd door de gemeente Maashorst. Tevens organiseert QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V., dan kort na de ter inzagelegging door de gemeente Maashorst een vervolg bijeenkomst qua omgevingsdialoog, waarin het bouwprogramma en de bijbehorende onderzoeken in detail kan worden besproken.

Van alle omwonenden, die zich aangemeld hebben voor de omgevingsdialoog, zijn de contactgegevens met hun toestemming verzameld. De (digitale) communicatie met de omwonenden die betrokken zijn bij de omgevingsdialoog wordt op individuele basis gedaan. Er worden geen e-mails meer verzonden, waarin de onderlinge e-mail adressen zichtbaar zijn en daarmee wordt de individuele privacy van de betrokken omwonenden geborgd conform de AVG wetgeving.

QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de handreiking voor de omgevingsdialoog vanuit de gemeente Maashorst als positief ervaren om daarmee op gestructureerde wijze af stemmen met de omwonenden en belanghebbenden, inzake het woonprogramma Oudedijk 67 in Odiliapeel.

Het woonprogramma Oudedijk 67 wordt op zich als positief ervaren omdat het goed is voor Odiliapeel en een mix betreft van diverse woningtype voor elke generatie.

Zoals meestal ten aanzien van een dergelijke bouwontwikkeling zijn er omwonenden die voorstander zijn, geïnteresseerden om daar te gaan wonen, waaronder omwonende, neutrale omwonenden en omwonenden die tegen zijn. Wat de laatste groep betreft zijn deze omwonenden niet tegen plan op zich maar tegen de 3^e bouwlaag van het appartementen gebouw en de nieuwe zichtlijnen die ontstaan op basis van de positionering van het woonprogramma Oudedijk 67.

OUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. kijkt dan ook graag uit naar de verdere ontwikkeling van het woonprogramma Oudedijk 67 in Odiliapeel en de bijbehorende omgevingsdialoog.

OUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.
Paul Raymakers