OMGEVINGSDIALOOG

Inzake voorgenomen woningbouw | hoek Pastoor Smitsstraat – Roest te Olland
Samenvatting fysieke en digitale dialoog

Datum: 3 juni 2022, 20.00 uur

Locatie: MFA de Loop'r, Pastoor Smitsstraat 40

Aanwezigen:

- ✓ [redacted] (omwonende I)
- ✓ [redacted] (omwonende II)
- ✓ [redacted] (omwonende III + voorzitter dorpsraad)
- ✓ [redacted] (omwonende IV)
- ✓ [redacted] (omwonende V)
- ✓ [redacted] (Omwonende VI)
- ✓ [redacted] (omwonende IX)
- ✓ [redacted] (omwonende X)
- ✓ [redacted] (omwonende XI)
- ✓ [redacted] (belangstellende, woonachtig dichtbij plangebied)

- ✓ [redacted] (seniorenraad, belangstellende)
- ✓ [redacted] (belangstellende)
- ✓ [redacted] (architect, namens .EU architecture and Urbanism)
- ✓ [redacted] (initiatiefnemers omgevingsdialoog)

Afwezigen:

- ✓ [redacted] (Omwonende VII)
- ✓ [redacted] (waarnemend omwonende VIII)

Notulist:

- [redacted]

Besproken:

- Reden van bijeenkomst
- Huidige situatie
- Voorgenomen plan
- Reacties van omwonenden

- Aanvullende vragen omwonenden

- Reacties initiatiefnemers

REDEN VAN BIJEENKOMST

Er is al jaren een grote vraag naar woningbouw in Olland. Woongelegenheid creëren voor nieuwe inwoners maar vooral ook voor de jeugd zodat zij in Olland blijven. De vraag was, waar kan deze woningbouw plaatsvinden?
N.a.v. de 2e omgevingsdialoog, welke deels digitaal en deels plaatsvond in MFA de Loop'r op 18 juni 2021 , is een vervolg omgevingsdialoog gepland.

Gezien de ontwikkelingen van plan de Holm, voorheen plan de Locht, in het afgelopen jaar wil initiatiefnemer [redacted] buurtbewoners de gelegenheid bieden om de huidige plannen te bespreken in een participerend model. Hierbij willen we graag benoemen dat deze dialoog geen vereiste is vanuit de gemeente. We willen graag transparant zijn en rekening houden met de wensen en verwachtingen van de buurtbewoners. Opmerkingen worden meegenomen, verwerkt en krijgen indien mogelijk positie. Zonder daarbij de verwachting te scheppen dat alle ideeën/bezwaren waargemaakt kunnen worden. De insteek is om samen een zo prettig mogelijke leefomgeving te creëren.

Van deze avond wordt een verslag gemaakt welke ter inzage zal zijn voor alle genodigden van deze omgevingsdialoog. Vervolgens zal deze met gemeente Meierijstad worden overlegd.

HUIDIGE SITUATIE

Fase 1:
De planlocatie is gelegen ten oosten van Roest en ten noorden van de Pastoor Smitsstraat in het zuiden van de kern Olland. In de huidige situatie zijn in het plangebied twee vrijstaande woningen met diverse bijbehorende bouwwerken aanwezig. Naast de gebouwen is er in het plangebied beperkt verharding aanwezig, de percelen zijn voornamelijk als tuin ingericht.

Fase 2:
De planlocatie is gelegen achter de bebouwing aan de Roest en achter de bebouwing op het perceel Pastoor Smitsstraat 36. De percelen worden ontsloten via Roest en Pastoor Smitsstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het gebied aan landbouwgronden. Aan de west en zuidzijde grenst het plangebied aan Roest en Pastoor Smitsstraat 36. In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond. In het plangebied is geen bebouwing of verharding aanwezig.

VOORGENOMEN PLAN TEN TIJDE VAN OMGEVINGSDIALOOG 1 (2019)

Fase 1:
Initiatiefnemer was in 2019 voornemend om het pand met gedeelte van de stal aan de Pastoor Smitsstraat 36 te behouden, deze wordt echter volledig verbouwd. Woning Roest 2a maakt mogelijk plaats voor woningbouw. In het plangebied worden vervolgens 1 drie-onder-een-kapwoning, 3 twee-onder-een-kapwoningen, en 4

vrijstaande woningen gerealiseerd. Het plangebied werd omgevormd tot een gevarieerde mix van wonen tussen weiden, boomgaarden, boslandbouw en watergangen. De niet- traditionele opzet van het plan is ontstaan vanuit het besef dat hier een unieke kans ligt om tegemoet te komen aan de schijnbaar paradoxale wens van het dorp om 'eindelijk weer te kunnen bouwen' in het stedelijk gebied zonder de insteek van landschap groen tot de hoofdweg van het dorp te verliezen.
De percelen waarop de woningen gerealiseerd zouden worden, zouden een beperkte oppervlakte hebben. De omliggende gronden zouden in bezit komen van een vereniging van eigenaren of blijven in bezit van de initiatiefnemer. Het terrein rondom de woningen zou ingericht worden met tuinen in balans met gebiedsdelen natuur.

Fase 2:
Enkel door inbreiding is momenteel woningbouw mogelijk. Bij completering van fase 1 zou het plan zich mogelijk uitbreiden naar locatie hierboven genoemd, huidige situatie fase 2. Hiervoor waren in 2019 nog geen concrete plannen aanwezig.

VOORGENOMEN PLAN

Het plan zoals hierboven beschreven ten tijde van omgevingsdialoog 1 heeft een ontwikkeling doorgemaakt. N.a.v. feedback buurtbewoners tijdens omgevingsdialoog is plan meerdere malen aangepast. Principe verzoek werd aangevraagd richting college B & W. Positief besluit vanuit gemeente. Later kwam vervolgvraag vanuit gemeente in belang van de toenemende woningbouwvraag in Olland om vanuit fase 1 ook meteen fase 2 mogelijk te maken. Samen met de input van omgevingsdialoog 1 is plan opnieuw bekeken. Vervolgens is het aantal woningen door college akkoord bevonden.

Omgevingsdialoog 3:
Inmiddels is gemeente akkoord wat betreft verkaveling, type woning en positionering. Gemeente heeft stedenbouwkundig akkoord gegeven. We staan aan de vooravond om het bestemmingsplan in te dienen.

Tijdens deze omgevingsdialoog presenteren we het aangepaste plan "de Holm" met plattegrond 1:500. N.a.v. feedback van omwonenden tijdens omgevingsdialoog 2 hebben we 3 speerpunten meegenomen welke we in beraad hebben genomen.

1. Roest, blok van 3 huizen
2. Ontsluiting Roest "Het bruggetje" (huidige inrit Roest 2a)
3. Positie uitweg plan Pastoor Smitsstraat

Belangrijkste punten/wijzigingen (ten opzichte van omgevingsdialoog 2):

Initiatiefnemer is voornemend om:

- In tegenstelling tot situatie omgevingsdialoog 2 was kavel van huidige Roest 2a ingedeeld met woningen. Bestaande situatie, profiel en woning van [redacted] blijft behouden. Enkel kader wordt wat anders ingedeeld. Achter en naast deze woning start plangebied. Kavel omwonende is wel iets kleiner geworden. Waar nu de huidige koelcel staat is nu een parkeervak.

- Speerpunt 1: Blok van 3 woningen (2 hoekwoningen, 1 tussenwoning) gelegen parallel van de Roest is voorgoed weg. Dit is geen lange blok meer maar 1 vrijstaande woning. Er is ruimte gevonden en hierdoor is openheid gecreëerd.

- Geen grote uiterlijke wijzigingen aan historische boerderij. De woning blijft alleen krijgt een wat prominentere functie.

- [redacted] nu gevestigd [redacted] zal verhuizen en krijgt definitieve nieuwe locatie in de huidige schuur van Pastoors Smitsstraat 36. Hierdoor wordt intensiteit verkeer in aspergeseizoen aan Roest verminderd. De karakteristieke elementen van de van de boerderij met schuur blijven behouden te samen met de bomen voor de boerderij.

- Waar in eerder plan de ontsluiting over het huidige "houten bruggetje" ging, wordt dit nu expliciet toegankelijk voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Met daarbij de benoeming dat dit wel de inrit blijft van omwonende VII (Roest 2a). Aangezien de winkel hier in de toekomst niet meer gevestigd is, zal dit niet meer voor intensief verkeer zorgen.
  Daarnaast moet deze weg toegankelijk blijven voor de hulpdiensten om het plan te bereiken, dit is een eis vanuit de gemeente.

  (Toelichting bij tekening. De weg wordt (na inrit [redacted]) versmalt van 5,5 meter naar minder dan 3 meter. Hier zal ook een paaltje geplaatst worden zodat gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van hulpdiensten) hier geen toegang meer hebben)

- Rechts van boerderij (toekomstige landwinkel [redacted]) komt ontsluiting plan. Ten opzichte van situatie omgevingsdialoog 2 is de positie van deze ontsluiting wat gewijzigd om lichtinval in huiskamer (omwonende III) te beperken.

- Hoek Pastoor Smitsstraat/Roest blijft onverhard. Zachte overgang van dorp naar groen karakter plangebied. Daarnaast blijft een goede balans tussen groen en bebouwing sowieso een speerpunt in het gehele project.

- 25 % van de woningen moet voldoen aan maximale sociale huurprijs. Strikte voorwaarde dat dit onderdeel moet zijn van het plan. Deze woningen liggen nu centraal aan de hoofdontsluiting. Dit worden 8 woningen, 1 laags. 1 woning op de begane grond met 1 verdieping er bovenop. Voorbeeld: 1 senior op beneden verdieping, 1-persoonswoning bovenverdieping. Beide woningen 50 m2 grondoppervlakte met grondgebonden eigen tuin. Dit is niet groot maar echt 1 of 2 persoons. Toegang tot bovenwoning is inpandig. Er is geen sprake van een galerij.

  Woningen moeten betaalbaar blijven en kunnen niet groter zijn. Betreft huurwoningen voor een vaste periode van tijd. Dit is een afspraak met de gemeente.

- Parkeren van auto's wordt gecentreerd in 2 zogenaamde "parkeerkoffer". Auto's niet voor de deur. Reden: Veiligheid en blik van auto's uit middengebied.

- Om betaalbare woningen te kunnen realiseren, afgestemd op de behoeften van olland worden een minimale beukmaat van 4,80m1 gehanteerd voor de tussen woningen, en 5,1 voor de hoekwoningen. Daarbij worden er voor alleenstaande, en senioren levenloop geschikte woningen aangebonden van ca 50m2.

REACTIES VAN OMWONENDEN

Voor presentatie:

- Lid van de seniorenraad heeft belangstelling voor het plan en sluit aan bij dialoog. Hij geeft aan dat doorstroming voor iedereen belangrijk is.
- Omwonende geeft aan dat hij bij het vorige dialoog duidelijke veranderingen zag n.a.v. de feedback door omwonenden. Er was “echt wat mee gedaan”. Dat vond hij positief. Hij is benieuwd of dit ook nu weer terug te zien is.

Na presentatie plan:

- “Ziet er mooi uit! Hartstikke mooi plan. Hoop dat de schop snel in de grond kan”(Omwonende II)
- Complimenten! Eerste plan zag er al mooi uit, nu dit! Mooi! (Omwonende III)
- Duidelijke verbetering (Wit)
- Het ziet er een stuk beter uit. Alle feedback van vorig dialoog is mooi meegenomen. Ik ben er tevreden over. (Omwonende IV)
- Goed plan, heb het eerste plan gezien. Deze is beter. Voor mij is de achterste parkeerplaats gunstiger gelegen dan op het vorige plan. (Bewoner nabij plan)
- Op zich een goed plan maar ik zou graag samen met initiatiefnemers en mijn buurman gaan zitten voor gedeelte vooraanzicht plan (vrijstaand huis gelegen aan Roest). Ik denk dat dit beter kan. (Omwonende VI)
- Ik sta positief tegenover het plan. Wat loopt straks in het groene hoekje (Roest/ Pastoor Smitstraat?) Antwoord initiatiefnemer: Dit kan zijn tuin, paardje etc. Dit stuk valt buiten plangebied en blijft privé grond.
- Helemaal tevreden, hoe eerder we beginnen, hoe liever ik het heb. Graag inzet van openbare ruimte voor groen en bomen. Verstening leidt tot verpaupering.
- Ik hou je eraan dat “het bruggetje” op de tekening blijft zoals deze nu gesitueerd is. (Antwoord initiatiefnemer: dit is ook de insteek) (Omwonende IX)
- Omwonende V wil graag aansluiten bij overleg over vrijstaand huis gelegen aan Roest. Ik zie weer een verschil tussen de tekeningen van dialoog 1 en 2. De wensen en behoeften van omwonenden zijn meegenomen.

AANVULLENDE VRAGEN VAN OMWONENDEN

- 1. Zijn er door gemeente nog aanvullende vragen en/of wijzigingen geweest na de vorige dialoog?
- 2. Wat betreft de 25 % sociale huurwoningen. Zijn hierin nog nieuwe verplichtingen gekomen?
- 3. Komen er ook senioren woningen?

- 4. Mag ik de conclusie trekken dat na deze bijeenkomst het bouwplan wordt besproken?
- 5. Is er een bepaald tijdspad?
- 6. Wordt het project in fases gebouwd?
- 7. In de eerste dialoog is de hoogte van de huizen aangegeven. Staat dit ook in het bestemmingsplan? ja, maximale goothoogte 6m1
- 8. Wie is de beheerder van het paaltje bij ontsluiting aan Roest?
- 9. Steiger aan het water aan de Roest?
- 10. Hoever staat het de gevel van het vrijstaande huis aan de Roest van de sloot af? Het huis van waarnemend omwonende VIII staat verder van de sloot af. Waarom?
- 11. Nu de blok van 3 gewijzigd is naar 1 vrijstaand huis, halen we nu nog steeds hetzelfde doel met aantallen?
- 12. Gaat de verhuur van de sociale huurwoningen via de woningbouw?
- 13. Kan wettelijk vastgesteld worden dat er niet op straat geparkeerd mag worden?
- 14. Komt er een woonerfconstructie?
- 15. Gaat er gewerkt wordt met een projectaannemer?
- 16. En hoe zit dit als er veel aanvraag zal zijn naar zelfbouw?
- 17. Op de vorige tekening stond een speeltuin gesitueerd. Is dit minder geworden?
- 18. Is er genoeg ruimte voor de parkeervakken?

REACTIE VAN INITIATIEFNEMER

- 1. Nee, geen aanvullingen vanuit de gemeente. Wel vanuit jullie, de omwonenden. Indien gewenst zijn er met deze personen ook gesprekken geweest.
- 2. Nee, de opzet wordt in samenspraak met de gemeente verdeeld (hoekwoningen, starters etc.)
- 3. Dit ligt eraan wat je onder seniorenwoning verstaat. Er komen niet expliciet seniorenwoningen maar de 1-laags huurwoningen zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen.
- 4. Wij dienen niets in zonder dit vooraf met jullie te bespreken. We kijken in hoeverre we n.a.v. vandaag de aanvraag kunnen indienen voor wijziging bestemmingsplan. Dan gaan we aan de slag met de stijl van de huizen. Dit willen we ook aan jullie presenteren. Zo houden we de betrokkenheid hoog en ziet iedereen de stappen die we met elkaar maken.
- 5. Dit is afhankelijk van verschillende factoren, onderzoeken, gemeente etc. Momenteel is er intensief contact met [redacted] van de gemeente over het type woning. Dit overleg verloopt soepel. Er is al een lang voortraject geweest over infrastructuur etc. Het officiële traject duurt minimaal 26 weken. Gemeente -> provincie -> ontwerpbestemmingsplan -> zienswijze -> vaststelling door gemeenteraad -> bezwaarperiode. We kunnen het niet versnellen, het kan wel langzamer, mochten er problemen of bezwaren naar boven komen. Over een half jaar is het bestemmingsplan hopelijk rond. Dan nog een half jaar voor het bouwplan. Er zijn veel onzekerheden, alles is onder voorbehoud.

- 6. Het gehele project zal naar alle waarschijnlijkheid in 1 keer gebouwd worden.
- 7. Wat in het bestemmingsplan staat is leidend. Zelfs de positie van de woningen komt vast te staan in het bestemmingsplan.
- 8. De gemeente is beheerder van het paaltje. Ook al het openbaar groen zal beheerd worden door de gemeente. De brandweer heeft een sleutel om het paaltje te verwijderen.
- 9. Nee. De bedoeling is dat dit een mooie opening van het plangebied is met ramen en/of een terras. De gevel gelegen aan de Roest moet de uitstraling hebben van een voorgevel. Hier moet ook een maaipad zijn.
- 10. De gevel staat wat dichter bij de sloot om wat meer patroon te krijgen. Het water afgebeeld op te tekening kan wat verwarring brengen. Dit is de insteek van de sloot dus deze lijkt breder dan deze daadwerkelijk is. De weg is een beter referentiepunt. De afstand tussen de zijkant van de weg en de gevel is 11 meter. Vereist van de gemeente is 5 meter.
- 11. We halen nog steeds hetzelfde aantal huizen. Er zijn nu meer starterswoningen.
- 12. initiatiefnemer heeft behoefte om woningen in en voor olland ter beschikking te stellen. Is vastgelegd dat initiatiefnemer ze ook mag gaan verhuren. Er is een maximumbedrag aan verhuur bedrag.
- 13. parkeren behoort in de daarvoor opgenomen parkeerkoffers of mogelijkheden op eigen terrein, voor het verbieden van parkeren op straat bestaan mogelijkheden of en op welke manier deze in het plan worden opgenomen zal worden onderzocht.
- 14. waarschijnlijk zal er een woonerfconstructie volgen.
- 15. Ja, dit om te voorkomen dat we niet 5 jaar in een bouwput zitten.
- 16. waarschijnlijk worden de woningen projectmatig gebouwd, zodat de mogelijke impact op de omgeving binnen wen vaste periode zal zijn.
- 17. Nee, er stond geen speeltuin gesitueerd, wel groen. Dit is niet minder geworden. Over locatie en invulling van een speelveldje kan nog nagedacht worden.
- 18. Ja, de parkeervakken zijn volgens de norm. Tussenvak van 6 meter.

Conclusie initiatiefnemer:
Het was een wederom een prettig en constructief overleg. We zijn heel blij dat de omwonenden erkennen dat opmerkingen/aanvullingen uit vorig overleg in beraad zijn genomen en dat hier acties aan verbonden zijn. We zijn tevreden over overwegend positieve reacties op plan waaruit blijkt dat omwonenden kansen zien. Vanzelfsprekend dat we de opmerkingen en wensen van vanavond meenemen voor een nog betere verfijning van het plan.

Na deze avond zal de aanvraag wijziging bestemmingsplan ingediend worden. Zodra we hier goedkeuring van krijgen gaan we aan de slag met het bouwplan. We zullen het concept bouwplan eerst aan jullie presenteren alvorens deze ingediend zal worden bij de gemeente.

Hartelijk dank voor jullie aandacht en inbreng.