

OMGEVINGSDIALOOG 10 woningen Voor Oventje Landerd 4-6-2020

Aanwezig:

Omwonenden:

Voor Oventje 8

Voor Oventje 6

Voor Oventje 4a

Voor Oventje 2

Voor Oventje 88

Architect

Ontwikkelaar 1

Ontwikkelaar 2

In het kader van een goede omgevingsdialoog, heeft ontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de architect van het plan de direct omwonenden (grenzend aan het perceel) te informeren over het bouwplan en te vernemen hoe de omwonenden het plan ontvangen. Doelstelling is om een breed gedragen bouwplan te realiseren waarin alle belangen zoveel mogelijk ingepast worden.

Het uitgangspunt is het door de gemeente genomen principebesluit van 10 woningen.

Daar waar mogelijk kan het plan nog wijzigen als gevolg van input vanuit de omwonenden.

Na een voorstelronde en toelichting over het doel van de avond presenteert de architect het plan. Direct werd duidelijk dat de omwonenden zich overvallen voelden omdat ze nog in gesprek zijn met de gemeente over de behoefte aan woningen (of juist het gebrek eraan).

Het voortraject is niet geheel duidelijk verlopen volgens de omwonenden, maar ze geven direct aan dat dat de ontwikkelaar niet aan te rekenen is. Het is een zaak tussen Dorpsraad-Commissie-Gemeente.

Woordvoerder van de omwonenden geeft aan dat het naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk is om bezwaar te voorkomen vanuit hem. Toch maakt de architect de presentatie af zodat een goed beeld gegeven wordt van de voorgestelde bebouwing, bouwhoogte en positionering.

Enkele belangrijke aspecten:

- "Boerderijwoning" met daarin 6 rijwoningen met bouwhoogte tot ca. 9 m met lage goothoogte van ca. 4 m. Doelgroep starters en doorstromers.
- 4 Vrijstaand geschakelde woningen en/of 2 kappers levensloopbestendig voor bijv. senioren

- Opmerking omwonenden: Rekening houden met de molenbiotoop. Dit moet nog onderzocht worden door ontwikkelaar
- Vraag omwonende: Mogen dakkapellen op de woningen? Architect geeft aan dat we proberen de woningen zodanig te ontwerpen dat er vergunningsvrij geen dakkapellen komen. Dit kan ontwikkelaar niet uitsluiten omdat uiteindelijke bewoner dit zonder vergunning kan. We kunnen wel kijken naar doorbreken van zichtlijnen om privacy te waarborgen.
- Parkeren is op het perceel opgelost dus geen extra parkeren buiten het perceel.
- Afsluiting van het zandpad is onderdeel van het plan
- De breedte van de weg wordt nog onderzocht in hoeverre deze voldoet of breder moet worden om elkaar te kunnen passeren.
- Er wordt gevraagd naar definitie “bebouwde kom” of daar buiten en naar definitie stedelijk gebied. Ontwikkelaar geeft toelichting: de Provincie kenmerkt de locatie als stedelijk gebied waardoor woningbouw mogelijk is. De grens van de bebouwde kom is vaak gemeentelijk en staat hier los van. De brief van de provincie kunnen de omwonenden opvragen bij gemeente.
- Omwonenden geven aan dat ze graag de tekeningen in ontvangst hadden willen nemen. Ontwikkelaar kiest hier niet voor omdat daarmee de tekeningen een status kunnen krijgen die ze nog niet hebben. Juist in deze fase kunnen omwonenden invloed uitoefenen op het plan. Na deze fase krijgt het plan meer vastomlijnde kaders en zal de tekening openbaar worden.
- Omwonenden hebben enkele vragen welke ze per mail kenbaar maken aan ontwikkelaar:
 - - Toelichting op massastudie en resultaten daarvan
 - - Beschouwing van milieu hygiënische situatie
 - - Welke onderzoeksinspanningen verricht zullen worden
 - - Omgevingsdialoog
 - - Welstand
 - - Landschappelijke uitstraling en inpassing
- Deze aspecten zijn tijdens het gesprek toegelicht. Kern hiervan is dat de Ruimtelijke aspecten nog nader onderzocht moeten worden door ontwikkelaar. Hier is reeds mee gestart.
- Omwonende doet nog melding van bereikbaarheid sloot van het Waterschap die via zijn perceel de sloot bereikt. Mogelijk moet dit ook aan de andere zijde gebeuren.
- Ontwikkelaar geeft aan dat omwonenden in deze groepssamenstelling maar ook individueel contact kunnen opnemen voor nadere informatie. Ontwikkelaar 2 is contactpersoon.
- Omwonenden geven aan over 2 weken gesprek te hebben met ambtenaar en wethouder inzake het plan en communicatie.
- Gezamenlijk spreken we af elkaar na dat gesprek (3 weken na nu) opnieuw te treffen.

Aanwezig:

Omwonenden:
Voor Oventje 3

Architect

Ontwikkelaar

In het kader van een goede omgevingsdialoog, heeft ontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de architect van het plan de direct omwonenden (grenzend aan het perceel) te informeren over het bouwplan en te vernemen hoe de omwonenden het plan ontvangen. Doelstelling is om een breed gedragen bouwplan te realiseren waarin alle belangen zoveel mogelijk ingepast worden.

Het uitgangspunt is het door de gemeente genomen principebesluit van 10 woningen.

Daar waar mogelijk kan het plan nog wijzigen als gevolg van input vanuit de omwonenden.

Na een voorstelronde en toelichting over het doel van de avond presenteert de architect het plan.

- Omwonenden vinden het een gewenste ontwikkeling om 10 woningen te realiseren in Het Oventje.
- Omwonenden vragen naar het aantal parkeerplaatsen. Antwoord: het aantal parkeerplaatsen is conform de richtlijnen. Alle parkeerplaatsen komen op het perceel. Er zal geen extra parkeerdruk zijn in het openbaar gebied.
- Omwonenden geven aan dat ze willen voorkomen dat nieuwe woningen gaan klagen over overlast van hun horecaonderneming. Er ligt een vraag om de locatie in het weekend langer te openen. De ontwikkeling van woningen mag dat niet in de weg staan. Ze geven aan dat dit hun belang is. Ontwikkelaar respecteert dat.
- De locatie van de nieuwe weg richting het boerenerf met daarop 10 woningen is akkoord voor omwonenden.
- Voorkeur om op de verdieping van de eerste woning geen raamopeningen te maken die in de tuin van omwonende kijkt. Architect ligt toe dat het hier om seniorenwoningen gaat met het leefprogramma op de begane grond. Er zijn dus weinig functies op de verdieping.
- Het boerenerf moet nog ingericht worden. Groen karakter. Ontwikkelaar onderzoekt of een kleine speelfunctie voor kinderen gewenst is. Omwonenden zijn daar voorstander van.
- Mogelijk heeft omwonende interesse in een levensloopbestendige woning.

OMGEVINGSDIALOOG 10 woningen Voor Oventje Landerd 4-6-2020

Aanwezig:

Omwonenden:

Voor Oventje 2a

Architect

Ontwikkelaar

In het kader van een goede omgevingsdialoog, heeft ontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de architect van het plan de direct omwonenden (grenzend aan het perceel) te informeren over het bouwplan en te vernemen hoe de omwonenden het plan ontvangen. Doelstelling is om een breed gedragen bouwplan te realiseren waarin alle belangen zoveel mogelijk ingepast worden.

Het uitgangspunt is het door de gemeente genomen principebesluit van 10 woningen.

Daar waar mogelijk kan het plan nog wijzigen als gevolg van input vanuit de omwonenden.

Na een voorstelronde en toelichting over het doel van de avond presenteert de architect het plan.

Omwonende geeft aan het plan mooi te vinden en zal geen bezwaar maken.

Ontwikkelaar vraagt nog naar de kavelgrenzen in hoeverre perceelgrenzen voorzien moeten worden van schutting of iets dergelijks. Dit is niet aan de orde.

OMGEVINGSDIALOOG 10 woningen Voor Oventje Landerd 8-7-2020

Aanwezig:

Omwonenden:

Voor Oventje 8

Voor Oventje 6

Voor Oventje 4a

Voor Oventje 2

Voor Oventje 88

Architect (afwezig)

Ontwikkelaar

In het kader van een goede omgevingsdialoog, heeft ontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de architect van het plan de direct omwonenden (grenzend aan het perceel) te informeren over het bouwplan en te vernemen hoe de omwonenden het plan ontvangen. Doelstelling is om een breed gedragen bouwplan te realiseren waarin alle belangen zoveel mogelijk ingepast worden.

Het uitgangspunt is het door de gemeente genomen principebesluit van 10 woningen.

Daar waar mogelijk kan het plan nog wijzigen als gevolg van input vanuit de omwonenden.

Samenvatting 2^e gesprek d.d. 8-7-2020

Omwonenden hebben een gesprek gehad met de gemeente Landerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de gemeente voornemens is 10 woningen te bestemmen op de locatie. Omwonenden zijn niet blij met hoe het proces verlopen is aangezien er mogelijk nog andere locatie in 't Oventje geschikt zouden kunnen zijn.

Ontwikkelaar geeft aan zich te houden aan de uitgangspunten die ze van de gemeente heeft gekregen: 10 woningen.

Toch doen de omwonenden een voorstel aan ontwikkelaar om een extra locatie te betrekken in de planvorming. Een locatie in het Oventje waar volgens de omwonenden ook woningbouw mogelijk zou kunnen worden. Als op die plek ook gebouwd zou kunnen worden, zouden op de huidige plek minder woningen gebouwd kunnen worden. Ontwikkelaar biedt aan om de locatie te beoordelen en in te schatten hoe groot de kans is dat de locatie tot ontwikkeling kan komen.

Er zijn dus 2 scenario's:

1. 2 woningbouwlocaties (Ontwikkelaar onderzoekt de locatie)
2. Huidige woningbouwlocatie met 10 woningen

De vraag is nu in scenario 2 wat de omwonenden vinden van het plan van de 10 woningen. Inhoudelijk worden de volgende opmerkingen gemaakt/wensen geuit door de omwonenden:

Oventje 2 (i.p.v. 2a)

- De huidige heg op perceelsgrens is van slechte kwaliteit. Wens om hier een nieuwe groene haag te maken
- Bij zijstraat is verbreding nodig, Vraag is of er voldoende ruimte is? Controleren perceelsgrenzen. En kan er een parkeerverbod komen indien er meer auto's komen als gevolg van de 10 woningen die mogelijk parkeren in de straat. (ontwikkelaar geeft aan dat het parkeren volgens de norm op het perceel opgelost wordt)
- De inrijmogelijkheden vanuit de woningen minimaliseren
- Aanvullend per mail: is het mogelijk om de eerste woning met garage te spiegelen zodat de garage aan de weg komt te liggen en de woning dus meer het plan inschuift

Oventje 4a

- Wens om een schutting van 2 m op de huidige perceelsgrens te plaatsen

Oventje 6

- Wens om een schutting van 2 m op de huidige perceelsgrens te plaatsen
- Mogelijk moet de grens iets opschuiven aangezien huidige perceelsgrens niet meer overeenkomt met de kadastrale grens. Dit is al heel lang zo in overleg met eigenaar grond.
- **De zijgevel van de rijwoning moet een blinde gevel zijn.**
- **En inrijmogelijkheden vanuit de woningen minimaliseren.**

Oventje 8

- De bestaande bomen moeten gehandhaafd blijven
- Op de perceelsgrens zou een hek met begroeiing moeten komen. Minimaal 2 meter
- Voorkeur om het bouwblok van de rijwoningen ca. 0,5 m op te schuiven t.b.v. verbetering privacy.

Voor Oventje 88

- Een groen lage haag langs de bestaande sloot om het zicht richting zijn woning te minimaliseren.
- De bestaande bomen moeten behouden blijven

- De zijgevel van de rijwoning moet een blinde gevel zijn
- Het vegen van de sloot zou vanuit 2 zijden mogelijk moeten kunnen worden.

Vervolg:

Ontwikkelaar gaat onderzoeken of en welke wensen verwerkt kunnen worden in het plan en zal zodra daar zicht op is, terugkoppeling geven. Na deze terugkoppeling zal het plan ook gepresenteerd worden aan het hele dorp. Streven is om dit in september 2020 te doen. Ondertussen zal in opdracht van de ontwikkelaar gestart worden met de ruimtelijke onderzoeken die nodig zijn t.b.v. het bestemmingsplan.

OMGEVINGSDIALOOG 10 woningen Voor Oventje Landerd 16-12-2020

Aanwezig:

Omwonenden:

Voor Oventje 8
Voor Oventje 6
Voor Oventje 2
Voor Oventje 88

Architect
Ontwikkelaar

Afwezig:
Voor Oventje 4a

In het kader van een goede omgevingsdialoog, heeft ontwikkelaar het initiatief genomen om samen met de architect van het plan de direct omwonenden (grenzend aan het perceel) te informeren over het bouwplan en te vernemen hoe de omwonenden het plan ontvangen. Doelstelling is om een breed gedragen bouwplan te realiseren waarin alle belangen zoveel mogelijk ingepast worden.

Het uitgangspunt is het door de gemeente genomen principebesluit van 10 woningen.

Daar waar mogelijk kan het plan nog wijzigen als gevolg van input vanuit de omwonenden.

Samenvatting 3^e gesprek d.d. 16-12-2020

Ontwikkelaar heeft diverse gesprekken met gemeente gehad en er zijn onderzoeken gedaan in het kader van het bestemmingsplan. Ook is er een ontwerp gemaakt van de woningen welke door Welstand beoordeeld is. Vandaag presenteren we het plan aan de direct omwonenden. Dit doen we via Teams vanwege de lockdown. De afwezige wordt bijgepraat door de overige aanwezigen.

Ontwikkelaar geeft toelichting op de wijzigingen die doorgevoerd zijn t.o.v. van de vorige versie en geeft aan welke wensen van de omwonenden uitgevoerd gaan worden.

Vervolgens kunnen omwonenden vragen stellen en zich uitspreken over het ontwerp.

Architect geeft een uitgebreide toelichting op het ontwerp.

Per adres onderstaand de weergave van hetgeen besproken is:

Oventje 2

- De huidige heg op perceelsgrens is van slechte kwaliteit. Wens om hier een nieuwe groene haag te maken
Antwoord: Ontwikkelaar gaat uit van een groen hekwerk met begroeiing. Omwonende geeft aan mogelijk zelf binnenkort de tuin opnieuw in te richten. Zelf geeft omwonende voorkeur aan een schutting met rabatdelen.
- Bij zijstraat is verbreding nodig, Vraag is of er voldoende ruimte is? Controleren perceelsgrenzen. En kan er een parkeerverbod komen indien er meer auto's komen als gevolg van de 10 woningen die mogelijk parkeren in de straat. (ontwikkelaar geeft aan dat het parkeren volgens de norm op het perceel opgelost wordt)
Antwoord: Gemeente zal de weg verbreden met een graskei. De weg verbreden is niet noodzakelijk, maar wel wenselijk. Parkeren is niet mogelijk.
- Aanvullend per mail: is het mogelijk om de eerste woning met garage te spiegelen zodat de garage aan de weg komt te liggen en de woning dus meer het plan inschuift
Antwoord: De gemeente hecht waarde aan een voorgevel aan de bestaande weg, en geen carport/garage. Het ontwerp is niet aangepast hierop.
- Omwonende geeft aan of de ramen op de verdieping in melkglas uitgevoerd kunnen worden.
Antwoord: Bij verblijfsruimte zoals slaapkamers kan dit niet. Ontwikkelaar zal mogelijkheden onderzoeken voor de badkamers die voorzien zijn van raamopening.

Oventje 4a

- Wens om een schutting van 2 m op de huidige perceelsgrens te plaatsen
- Antwoord: Ontwikkelaar gaat uit van een groen hekwerk met begroeiing.

Oventje 6

- Wens om een schutting van 2 m op de huidige perceelsgrens te plaatsen
Antwoord: Ontwikkelaar gaat uit van een groen hekwerk met begroeiing.
- Mogelijk moet de grens iets opschuiven aangezien huidige perceelsgrens niet meer overeenkomt met de kadastrale grens. Dit is al heel lang zo in overleg met eigenaar grond.
Antwoord: Ontwikkelaar zal inmeting verrichten.
- De zijgevel van de rijwoning moet een blinde gevel zijn.
- En inrijmogelijkheden vanuit de woningen minimaliseren.
Antwoord: Ontwikkelaar zal mogelijkheden onderzoeken van melkglas voor de badkamers die voorzien zijn van raamopening.

Oventje 8

- De bestaande bomen moeten gehandhaafd blijven
- Op de perceelsgrens zou een hek met begroeiing moeten komen. Minimaal 2 meter
Antwoord: Ontwikkelaar gaat uit van een groen hekwerk met begroeiing.
- Voorkeur om het bouwblok van de rijwoningen ca. 0,5 m op te schuiven t.b.v. verbetering privacy.

Antwoord: De gemeente heeft ingestemd met het opschuiven van het bouwblok met 0,5 m. Er wordt tegemoet gekomen aan de wens van omwonende.

- Op de verdieping komen dakvensters om daglicht te geven in de slaapkamers. Omwonende is hier niet blij mee vanwege zicht. De ramen kunnen echter niet vervallen. Door de erfafscheiding zal zicht op het perceel verminderen.

Voor Oventje 88

- Een groen lage haag langs de bestaande sloot om het zicht richting zijn woning te minimaliseren.

Antwoord: hier wordt in het ontwerp aan tegemoet gekomen. In het landschappelijk plan is aangegeven dat er lage begroeiing komt. De sloot blijft vanuit zijde nr 88 onderhouden worden. Wel zal ontwikkelaar nog in contact treden met provincie over de watergang.

- De bestaande bomen moeten behouden blijven
- De zijgevel van de rijwoning moet een blinde gevel zijn
- Antwoord: Ontwikkelaar zal mogelijkheden onderzoeken van melkglas voor de badkamers die voorzien zijn van raamopening. (zijgevel)
- Het vegen van de sloot zou vanuit 2 zijden mogelijk moeten kunnen worden.

Antwoord: Zie eerder antwoord.

Omwonenden geven samenvattend aan dat ze het ontwerp van de woningen mooi vinden. Vooral de lage goothoogte spreekt aan. Daarnaast geven ze ook aan dat hun standpunt over wel/geen bebouwing op deze plek onveranderd blijft. Geconcludeerd wordt door beide partijen dat het overleg constructief was en sluiten hierbij de communicatie. De ontwikkelaar blijft ontvankelijk voor vragen (collectief en individueel).

Vervolg:

Nu het plan vastgesteld is zal ontwikkelaar het dorp laten kennismaken met het plan. Hoe dit gaat gebeuren is nog onduidelijk vanwege de lockdown. Ondertussen zal het concept bestemmingsplan aangeboden worden aan de gemeente zodat de RO procedure kan starten. Vermoedelijk zal in 1^e helft van 2021 de procedure openbaar worden. Omwonenden hebben dan formeel de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ontwikkelaar hoopt door de afgelopen 3 overleggen en aanpassingen in het ontwerp, dat omwonenden dit niet doen. De mogelijkheid blijven omwonenden wel houden.

Afsluitend wenst ontwikkelaar ieder fijne feestdagen!