

Ontwikkeling twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Sint Lambertusweg te Boxtel.

Betreft: Omgevingsdialoog
Locatie: Sint-Lambertusweg sectie R, nummer 33 Boxtel
Datum: 5 april 2021
Datum herzien: 3 mei 2021 (aangepast n.a.v. reactie omwonenden)
Initiatiefnemers: [REDACTED]

De navolgende adressen zijn benaderd:

- Sint Lambertusweg 1
- Sint Lambertusweg 2
- Sint Lambertusweg 3
- Sint Lambertusweg 4
- Schijndelsedijk 5
- Schijndelsedijk 7A
- Schijndelsedijk 9

De gesprekken hebben plaatsgevonden op vrijdag 19 maart, dinsdag 23 maart en donderdag 25 maart 2021.

Inleiding:

Initiatiefnemers hebben de omwonenden geïnformeerd omtrent hun plannen.

Vanwege het Coronavirus zijn alle omwonenden persoonlijk benaderd. [REDACTED]

[REDACTED] heeft de gesprekken gevoerd namens de initiatiefnemers.

Toelichting:

Het betreft de ontwikkeling en realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Sint Lambertusweg te Boxtel gelegen in de nabijheid van de benaderde adressen / betrokkenen. Aan alle betrokkenen is een impressie overhandigd van de ontwikkeling. Het betreffen 2 percelen van breed 30m en diep ca. 50m.

Alle bewoners is toegelicht dat het principeverzoek Ruimte voor Ruimte in februari 2013 is ingediend en dat de plannen van de initiatiefnemers nu concreet zijn geworden op basis van de Handreiking Ruimte voor Ruimte kavels d.d. 10 maart 2020 die in opdracht van de Gemeente Boxtel is opgesteld. Ook is toegelicht welke handelingen, procedures en onderzoeken er nu worden uitgevoerd voor de wijziging van het bestemmingsplan. De contactgegevens van de initiatiefnemers zijn verstrekt zodat de betrokkenen nog vragen kunnen stellen of zodat er contact opgenomen kan worden als er extra toelichting gewenst is. Daarnaast is aangegeven dat de initiatiefnemers direct door zullen gaan met de realisatie van hun plannen.

Reactie en opmerkingen:

Van Sint Lambertusweg 2 [REDACTED] is op 5 april een e-mail met aanvullingen en opmerkingen ontvangen. Deze zijn verwerkt in dit verslag.

Van alle overige adressen, Sint Lambertusweg 1, 3, 4 en Schijndelsedijk 5, 7A en 9 is een gezamenlijke reactie ontvangen op 28 april. Dit schrijven met datum 25 april 2021 is als bijlage aangehecht aan dit omgevingsdialoog.

Sint Lambertusweg 1:

Gesproken vrijdag 19 maart 2021

De eerste reactie is dat familie [REDACTED] niet blij is met extra woningen in de straat. De reden om in het buitengebied te gaan wonen is om zo veel als mogelijk vrij te zitten van bebouwing. Met de toevoeging van woningen wordt de vrije ruimte minder. In principe staan zij niemands geluk in de weg echter hun eigen geluk gaat voor. Aan de zuidelijke kant van hun perceel word het zicht minder vrij. Enkele belangrijke zaken voor hun zijn.

- Geen precedent scheppen voor meer bebouwing in de straat. Welke zekerheden zijn er ten aanzien van het voorkomen van meer bebouwing?
- De stijl van de bebouwing moet passen in het straatbeeld. Geen "bunker" zoals de werkelijke woorden waren.

Sint Lambertusweg 2:

Gesproken dinsdag 23 maart 2021

In een eerste reactie vraagt [REDACTED] of hij bemerkingen kan en mag hebben op de plannen, of dat de plannen al definitief zijn. Hij vindt het van belang dat de juiste procedures gevolgd worden. [REDACTED] heeft toelichting gegeven hoe het vervolg van het proces er uit zal zien.

[REDACTED] merkt verder op dat;

- *Het geen begin mag zijn van een woonwijk. Dus dat het niet mag betekenen dat er tegenover ook gebouwd gaat worden.*
- *Vrijheid van landelijk wonen behouden moet worden in deze straat.*
- *Ziet de bouwstijl graag landelijk, passend in de omgeving.*

Sint Lambertusweg 3:

Gesproken donderdag 25 maart 2021

[REDACTED] geeft in eerste reactie aan niet dwars te willen liggen. Ze hebben aangegeven niet wantrouwend te zijn naar de initiatiefnemers echter willen zij zelf onderzoeken of alles klopt wat er door [REDACTED] is toegelicht. [REDACTED] is niet blij met het straatbeeld als er woningen worden toegevoegd. De straat is naar eigen zeggen op dit moment erg mooi. Al zullen zij weinig last hebben van de plannen wordt de [REDACTED] er naar hun mening nooit beter van. Ook de precedentwerking is voor hen van belang.

Sint Lambertusweg 4:

Gesproken dinsdag 23 maart 2021

[REDACTED] is in eerste reactie terughoudend en ietwat bezorgd over de plannen. Zijn bezorgdheid gaat over mogelijke extra woningen in de Sint Lambertusweg. Hij heeft verder geen specifieke bezwaren op de plannen van de initiatiefnemers.

Schijndelsedijk 5:

Gesproken donderdag 25 maart 2021

[REDACTED] heeft geen enkel bezwaar op de plannen van de initiatiefnemers. Hij is zelf eigenaar van de boomgaard die grenst aan het perceel van de initiatiefnemers. Hij wenst de initiatiefnemers heel veel geluk en succes met het verdere verloop van de plannen.

Gesproken dinsdag 23 maart 2021

[REDACTED] / tel: onbekend / e-mail: geen

woont op nog geheel zelfstandig in deze vrijstaande woning aan de Schijndelsedijk. Na toelichting van de plannen geeft te kennen geen problemen te hebben met de plannen. Om zijn eigen woorden te gebruiken; "Ik hoop dat ik er nog heel lang tegen aan mag kijken", doelend op het feit dat hij vanuit zijn keukenraam tegen de zijgevel van de nieuw te realiseren woning zal kijken. heeft toegelicht dat de voorgevel van de nieuw te realiseren woningen ongeveer gelijk zal worden gepositioneerd met de zijgevel van zijn woning.

Schijndelsedijk 9:

Gesproken dinsdag 23 maart 2021

In eerste reactie geeft [REDACTED] te kennen dat de plannen hun enigszins overvalt. Ten aanzien van de grond van de initiatiefnemers zit er wat oud-zeer omdat dit perceel ooit in familiebezit is geweest. Deze grond is ooit via ruilverkaveling van eigenaar gewisseld en later in bezit gekomen van de initiatiefnemers. Dit alles naar verwachting al zeker 15 tot 20 jaar geleden geweest. Op dit moment hebben zij in geen mening over de plannen en willen dit nog met hun zoons bespreken. Eventueel komen er dan nog aanvullende vragen.

Plattegrond locatie en benaderde adressen:



Aan alle omwonenden is verzocht om uiterlijk voor 30-04-2021 hun overige reacties bekend te maken, zodat na deze tijd het omgevingsdialoog afgesloten kan worden.

Met blauw zijn de wijzigingen aangebracht in dit verslag n.a.v. de reacties van de omwonenden.

In reactie op het schrijven van de omwonenden d.d. 25 april 2021:

- In het schrijven is naast het feit dat men niet wil dat er gebouwd gaat worden maar 1 specifieke opmerking gemaakt op de plannen. Schijndelsedijk 7a [REDACTED] heeft een opmerking over de belemmering van zijn zicht. Deze opmerking wordt overgedragen aan het stedenbouwkundig bureau die de uitwerking van het bestemmingsplan zal verzorgen.
- [REDACTED] heeft tevens nog een afschrift ontvangen van het omgevingsdialoog in zijn brievenbus.

Bijlage: [REDACTED] omwonenden d.d. 25 april 2021.

Reactie op het verslag van de omgevingsdialog van [REDACTED] [REDACTED]

Wij, als hechte buurt, willen gezamenlijk reageren op het verslag van [REDACTED] [REDACTED] omdat wij zijn kant van het verhaal nogal eenzijdig vinden. Het heeft ons verbaasd hoe hij de gesprekken in zijn verslag verwoord heeft. Iedereen was nogal overdonderd door zijn mededeling dat ze gaan bouwen en dit als een voldongen feit presenteerde.

Hieronder volgen de reacties van de verschillende omwonenden.

[REDACTED] St. Lambertusweg 1

In de mail die wij op 5 april van [REDACTED] [REDACTED] hebben ontvangen schrijft hij dat hij het een prettig gesprek vond. Wij willen daarop reageren en benadrukken dat wij het gesprek niet als prettig hebben ervaren. Wij voelden ons behoorlijk in een hoek gedrukt doordat [REDACTED] [REDACTED] deed overkomen alsof alles al in kannen en kruiken was en deze dialoog in het proces een noodzakelijke horde was waarin slechts medegedeeld werd dat de familie [REDACTED] [REDACTED] daar gaat bouwen. Wij hebben aangegeven niet blij te zijn met de voorgenomen bouw van één of twee huizen in het weiland naast ons en dat wij hiertegen waarschijnlijk bezwaar zullen aantekenen. Daarop reageerde [REDACTED] [REDACTED] dat wij moeten begrijpen dat hij ons “dan natuurlijk wel de grootste klootzakken zou vinden” als wij dit zouden doen.

Het weiland heeft als bestemming “agrarisch” en wij waren daarom zeer verbaasd dat er nu ineens een principegoedkeuring gegeven is terwijl dit in het verleden meermaals is afgewezen. Wij willen graag dat de omgeving zijn natuurlijke uitstraling en landelijke karakter behouden blijft. Het bouwen van huizen druist ons inziens in tegen deze waarden.

De voor ' [Waarde - Waardevolle vegetaties](#) ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van gebied met vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding. (Ruimtelijke plannen, kavel R 33)

Wij hebben meermaals aan [REDACTED] [REDACTED] aangegeven dat wij het weiland van hem willen kopen om zo te voorkomen dat er gebouwd gaat worden en het stukje natuur dat we nog hebben behouden blijft.

██████████ 11-04-2021
St. Lambertusweg 3

De ██████████ heeft gesproken met ██████████ en aangegeven dat ze tegen de bouw van woningen zijn, omdat ze het straatbeeld willen behouden. Zij hebben wel degelijk aangegeven dat ze tegen bebouwing zijn en aangegeven dat ze zelf de kwestie gaan uitzoeken. Zij willen het beeld van lintbebouwing dat hierdoor ontstaat tegenhouden. Ze willen graag de landelijke uitstraling in dit gebied behouden en geen precedent scheppen. Daarnaast wordt het gebied met veel flora en fauna ontregelt.

██████████ 11-04-2021
St. Lambertusweg 4

De ██████████ geeft aan wel specifiek bezwaren te hebben tegen de bouw op de kavel R. 33, omdat zij in het algemeen niet willen dat er gebouwd gaat worden in het buitengebied. Ze willen dat het landelijke karakter behouden blijft. Net als alle andere bewoners in de buurt willen zij ook geen precedent scheppen en tevens benadrukken zij dat de flora en fauna zoveel mogelijk behouden dient te blijven in dit gebied.

██████████ 11-04-2021
Schijndelsedijk 5

De familie ██████████ geeft aan nagedacht te hebben over de bouwplannen en toch tegen extra bebouwing in het buitengebied te zijn, zeker nieuwbouw. Ontstening van het buitengebied is een goed gebeuren en ruimte voor ruimte moet eigenlijk in de bedrijfstak blijven waar deze vandaan komt. ██████████ zegt te beseffen dat hij dat zelf ook niet heeft gedaan, maar had eigenlijk niet moeten mogen. Op voorhand wist ██████████ toen niet eens af van de regeling maar had er via via van gehoord en er gebruik van gemaakt.

Verder schat ██████████ in als iemand die alleen aan zichzelf denkt. "Hij heeft zijn eigen rotzooi tot op heden niet opgeruimd. De pipowagen ligt al 13 jaar in stukken in de wei waar na diverse keren op aandringen van ons niks mee gedaan wordt."

██████████ 10-04-2021
Schijndelsedijk 9

Tijdens ons gesprek geeft de ██████████ aan dat ze waren overdonderd door de plannen van de familie ██████████. Ze hebben het laten bezinken en willen niet dat er gebouwd gaat worden in deze omgeving. Ze hebben aangegeven de andere buurtgenoten te steunen bij het indienen van een bezwaar tegen de bouwplannen.

10-04-2021

Schijndelsedijk 7a

In zijn verslag schrijft [REDACTED] dat [REDACTED] te kennen geeft geen problemen te hebben met de plannen en dat hij aangeeft nog lang tegen de zijgevel van de nieuw te realiseren woning aan hoopt te kijken. De interpretatie van [REDACTED] op deze uitspraak is niet correct. We hebben aan [REDACTED] gevraagd wat hij ermee bedoelde. Hij gaf aan dat als hij lang tegen de zijgevel aan mag kijken, dat hij dan oud is geworden. Hij geeft aan zeer verdrietig te zijn vanwege het feit dat hij straks in zijn laatste levensjaren niet meer over het weiland kan uitkijken, maar een stenen muur zal zien. [REDACTED] zit dagelijks vanaf zijn keukentafel of buiten voor zijn keukenraam te genieten van zijn uitzicht en de natuur. Dit zicht wordt hem ontnomen als daar gebouwd gaat worden. Tevens vreest hij dat de waarde van zijn huis door de voorgenomen bouw enorm zal dalen.

Op onderstaande foto het uitzicht van [REDACTED] in de huidige situatie. Als de nieuw te realiseren woningen ongeveer gelijk gepositioneerd gaan worden met zijn zijgevel dan zal dit mooie en natuurlijke vrije uitzicht verdwijnen en veranderen in een stenen muur.



Het verslag van [REDACTED] heeft [REDACTED] overigens tot op heden niet ontvangen.

In bijlage staan de handtekeningen van de bewoners aan de St. Lambertusweg en de Schijndelsedijk tegen de bouw van één of twee huizen op het perceel R 33.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 februari 2023 20:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Omgevingsdialoog Ontwikkeling Sint Lambertusweg Boxtel
Bijlagen: Nieuwe situatie Ontwikkeling Sint Lambertusweg.pdf

Adres: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

In maart 2021 hebben wij u geïnformeerd over de door ons gewenste ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen aan de Sint Lambertusweg te Boxtel. Er hebben zich ondertussen enkele ontwikkelingen plaats gevonden waarover wij u willen informeren.

In juli 2021 hebben wij het eerste concept bestemmingsplan ingediend voor de ontwikkeling van twee woningen. Door verschillende uiteenlopende omstandigheden is het gewijzigde bestemmingsplan in juni 2022 ingediend. Inmiddels is het februari 2023 en hebben wij besloten om ons initiatief af te schalen van twee naar één woning. Redenen hiervoor zijn de gestegen bouwkosten als gevolg van de situatie in Oekraïne en de gestegen energiekosten. Ook hebben zich bij ons initiatiefnemers situaties voorgedaan waardoor is gebleken dat de ontwikkeling van 2 woningen financieel niet meer haalbaar wordt geacht. Bijgevoegd ontvangt u de nieuwe situatie voor de realisatie van één ruimte voor ruimte woning aan de Sint Lambertusweg te Boxtel.

Hieronder hebben wij ter verduidelijking de oude en nieuwe situatie weergegeven.

Oude situatie maart 2021
2023

Nieuwe situatie februari



Gezien de weerstand vanuit de omgeving voor de bouw van twee woningen lijkt ons deze afschaling naar één woning hopelijk een gewenst effect teweeg te brengen. Er treed immers minder verstening op van het buitengebied en het landelijke karakter blijft meer behouden.

De gemeente Boxtel heeft ons verzocht u te informeren over de gewijzigde plannen, daarom ontvangt u deze email. Wij zijn bereid om u eventueel nog persoonlijk te informeren over onze plannen. Als u daar behoefte aan heeft dan kunt u dat aangeven door te reageren op deze mail. Ik, [REDACTED] zal dan contact met u opnemen voor het maken van een afspraak. Als u geen behoefte heeft aan nadere toelichting dan horen wij dat ook graag. Daarom verzoek ik u sowieso te reageren op deze email zodat wij weten dan deze email door u ontvangen is. Als u specifieke opmerkingen of vragen heeft over ons initiatief dan horen wij dat ook graag.

Alvast hartelijk bedankt voor uw reactie,

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Namens initiatiefnemers,

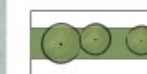
[REDACTED]



Groen in de omgeving



Zone landschappelijke inpassing



Bossingel

Aanplanten bossingel van 10 meter breed met inheemse soorten.
Soorten planten in groepen van 3 in een driehoeksverband met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter.
Soorten: 10% Fraxinus excelsior, 10% Quercus robur, 10% Amelanchier lamarckii, 20% Viburnum opulus, 15% Rhamnus frangula, 15% Cornus mas, 10% Euonymus europaeus en 10% Ligustrum vulgare.



Landschapshaag (knip- en scheerheg)

Lage haag rondom perceel van ca. 100 cm hoog
Soort: Carpinus betulus (haagbeuk)



Bomenrij

Soort: Tilia cordata (winterlinde)



Aveco de Bondt bv
Postbus 64
Holten
tel. : +31 548 8533 33
email :
website : www.avecodebondt.nl

Sint Lambertusweg ong. te Boxtel

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever : ...
Projectnummer : 203764
Gemeente : Boxtel
Id./nr. : 203764114
Getekend : 30-01-2023 M.v.W.
Status : ..

1:1000 | A3
0m 10m 20m 30m 40m 50m