

Verslag omgevingsdialoog

Bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel

15 maart 2023

Ontwikkelaar: QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.

Architect: Kim van Cauter, ECHO ARCHITECTUUR

1. Waar en wanneer heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden

Op 9 oktober van 2021 zijn de omwonenden, die in het plangebied wonen van de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 middels een brief met inschrijfformulier (bijlage 1) uitgenodigd voor de informatieavond op woensdagavond 20 oktober 2021 op de locatie Oudedijk 67 – 69 te Odiliapeel.

2. Wie zijn er uitgenodigd voor de omgevingsdialoog

In bijlage 1 treft u de plattegrond aan met het overzicht aan van de omwonenden die zijn uitgenodigd voor de omgevingsdialoog.

Voorafgaand aan de informatieavond 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.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) wetgeving worden de persoonsgegevens van de omwonenden in dit verslag niet herkenbaar weergegeven. De contactpersoon bij de gemeente Maashorst voor de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel is de enige persoon bij de gemeente Maashorst, die de persoonsgegevens ter beschikking heeft en toegang tot deze vertrouwelijke file. Voor interne doorgeleiding door de contactpersoon 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.

3. Wie waren er aanwezig als eigenaar/gebruiker van welk object

Er waren 25 omwonenden aanwezig op basis van 23 adressen. Bijlage 2 laat de huisnummers zien van de eigenaar/gebruiker die heeft deelgenomen.

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

Dhr. Paul Raymakers, Vastgoed ontwikkelaar

Dhr. Kim van Cauter, Architect

4. Wie hebben zich afgemeld

Er zijn geen afmeldingen ontvangen van de omwonenden die zijn aangeschreven. Van de omwonenden die zich hebben ingeschreven voor de informatieavond zijn er geen afmeldingen geweest.

5. Inhoudelijke samenvatting informatieavond

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.

De heer Paul Raymakers heeft namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. een ieder van harte welkom geheten op de informatieavond, zichzelf en de heer Kim van Cauter voorgesteld en de aanleiding en het doel van deze avond uitgelegd.

De gemeente Maashorst heeft in principe akkoord gegeven op de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel en conform de omgevingswet Maashorst wordt door QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. de omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden en belanghebbenden. Indien de gemeente Maashorst het bestemmingsplan ter inzage legt is er voor de omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid om indien gewenst hun zienswijze hier op te kunnen geven.

De omgevingsdialoog is er op gericht in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken. De heer Paul Raymakers heeft de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69 op hoofdlijn 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 driedelige invulling voor de ontwikkeling van de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69..

- 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. Inbreng deelnemers en uitkomst van de omgevingsdialoog

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 de bouwontwikkeling Oudedijk 67 - 69 aan te geven.

Uit de praktijk blijkt dat alle inhoudelijke reacties voor 1 november 2021 binnen waren. Op basis hiervan heeft de heer Kim van Cauter namens QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. de inbreng van de omwonenden meegenomen in de bouwontwikkeling voor Oudedijk 67 – 69 en kortgesloten met de desbetreffende onderzoekbureaus en de gemeente Maashorst qua wet- en regelgeving per inhoudelijke reactie.

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

Kadastrale perceelgrenzen Oudedijk 71:

In de tussenliggende tijd tussen 21 oktober en 13 maart 2023 is Oudedijk 71 verkocht. De onderstaande opmerkingen en vragen zijn gemaakt vanuit de vorige eigenaren. De heer Paul Raymakers heeft bij de nieuwe eigenaren zijn visitekaartje afgegeven en dat zij indien gewenst contact kunnen opnemen met QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V., opdat ze op de hoogte kunnen worden gehouden van de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69.

Kadastrale perceelgrenzen, gezien er ca 40 jaar geleden tijdens de bouw in onderling overleg gedeeltelijk over de perceelgrens is gebouwd en grondeigendommen onderling zijn verdeeld.

Reactie:

Voor de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 is het vanuit de gemeente Maashorst verplicht om een erfgransreconstructie meting te laten uitvoeren door een gecertificeerde organisatie. Daaruit blijkt wat de daadwerkelijke erfgrans 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.

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

Overleg over erfafscheidingen in de nieuwe situatie tussen het nieuwe parkeerterrein (achterzijde / binnenterrein) en privé tuin Oudedijk 71.

Overleg over erfafscheidingen tussen nieuwbouw 3 woningen en privé terrein Oudedijk 71.

Op de situatietekening ontbreekt een vergunningsvrij bouwwerk aan de achterzijde van de garage van Oudedijk 71. Dit vergunningsvrij bouwwerk is momenteel tegen het bestaande bedrijfsgebouw van nr. 69 gebouwd.

Reactie:

Vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. wordt er met de omwonende van Oudedijk 71 afgestemd hoe de erfgrensafscheiding 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.

Boom op plattegrond is gesitueerd op kavel van Oudedijk 71.

Reactie:

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:

3 verdiepingen naar ons idee 1 verdieping teveel. Deze appartementen kijken precies naast onze woning onze zo vrije tuin in. Niet alleen de inkijk in ons huis en tuin maar ook het uitzicht naar buiten en de zon zijn wij door zo'n groot gebouw kwijt. Daar gaat ons woongenot!

De totale hoogte van het complex, en met name de derde verdieping op de appartementen is wat ons betreft niet acceptabel. De zichtlijnen vanuit het gepresenteerde plan zijn veelal gericht op onze tuin en woning. Ons woongenot en privacy worden daarmee tenietgedaan. Dit plan tast onze privacy dusdanig aan dat wij ons hier niet in kunnen vinden. Mocht er een goed plan voor bedrijf en/of wonen worden gerealiseerd, stellen wij dat op prijs, met de restrictie dat het de huidige hoogte van de bebouwing betreft, of twee woonlagen voor appartementen en beperking van zicht in onze tuin en woning.

De Derde woonlaag bij het hoofd gebouw kan echt niet. De Privacy van de omliggende woningen word flink aangetast. Zeker met dat buitenbalkon wat gericht is naar onze tuin is niet acceptabel. Een 2 laags woongebouw met de grondgebonden woningen is een prima plan.

De derde verdieping op de appartementen is voor ons echt een brug te ver. Dit tast onze privacy dusdanig aan dat wij ons hier niet in kunnen vinden. Als binnen het huidige plan het hoofdgebouw teruggaat naar twee etages (max 6 meter) dan zie ik vanuit ons weinig belemmeringen. Hoewel we nooit last hebben ervaren van de bedrijvigheid, juichen we het toe als hier een goed plan voor wonen wordt gerealiseerd, maar wel met maximaal twee lagen voor appartementen.

Reactie:

In het overleg met de desbetreffende omwonenden is middels persoonlijke afstemming met Oudedijk 63, Oudedijk 65 en Korenbloemstraat 26 inzicht gegeven wat de 3^e woonlaag qua zichtlijnen en privacy tot gevolg heeft.

De bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 ligt noordelijker en aan de andere kant van de Korenbloemstraat, waardoor het geen schaduw geeft in de desbetreffende achtertuinten. achtertuinten.

Binnen de huidige bestemming kunnen er al 3 bouwlagen worden gerealiseerd.

De inkijk in de tuin van Oudedijk 63 en 65 is vanuit de bestaande Korenbloemstraat 26 groter, dan in de nieuwe situatie voor Oudedijk 63 en 65. Dit komt omdat de 2 ramen van de Korenbloemstraat 26 op de verdieping zich op minder dan 1 m van de erfgrens bevinden.

Door het tonen van cameraposities No. 1, 2 en 3 van Oudedijk 65, No. 4 van Oudedijk 63 en No. 5 van Korenbloemstraat 26 in het 3D model heeft QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. in het overleg met Oudedijk 63, Oudedijk 65 en Korenbloemstraat 26 laten zien dat er nagenoeg geen inkijk vanaf het balkon van de 3^e verdieping is. Dit i.v.m. het aanwezige groen, dat blijft bestaan. Tevens zijn het voornamelijk slaapvertrekken die achter de overige ramen op 3^e verdieping liggen. De positionering van het balkon is opgeschoven t.o.v. de presentatie op 21 oktober 2021, wat de privacy ten goede komt.

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 de bouwplan ontwikkeling voor Oudedijk 67 - 69.

Ten slotte dient daarbij in ogen schouw te worden genomen dat ook het vigerende bestemmingsplan twee bouwlagen met een kap toestaat waarin mag worden gewoond. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is er daarom geen sprake van een onevenredige verslechtering van de privacy situatie van omwonenden.

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:

Tijdens de presentatie kwam naar voren dat in de plannen wordt afgeweken van de huidig geldende rooilijnen en u verwacht dat de gemeente daarmee akkoord is. Wij vragen ons af of de gemeente Uden daarmee akkoord kan gaan. Het lijkt ons inziens niet acceptabel aangezien daarmee het straatbeeld van Oudedijk en Korenbloemstraat beduidend wordt aangetast.

Het appartementencomplex staat ten eerste ver, maar dan ook ver buiten de rode lijnen van de korenbloemstraat en de Oudedijk, hiermee gaat de zichtlijnen vanuit beide straten verstoord worden en is het overzicht van de kruising naar onze mening ook weg.

Reactie:

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 de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 - 69 is gewenst, mede i.v.m. de positieve invloed die hiervan uitgaat m.b.t. de verkeerveiligheid van de kruising. Zie bijlage met camera positie 3 voor de bestaande bebouwing en met de bouwplan ontwikkeling voor Oudedijk 67 – 69 vanuit het keukenraam gezien.

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:

Twee jaar geleden hebben wij ons huis gekocht, mede vanwege de grote privacy in de achtertuin (door de 6 mtr hoge muur). In het gepresenteerde plan komen op deze scheiding nu buitenbergingen..

1. Hoe hoog worden deze buitenbergingen?
2. En van wat voor materiaal worden deze gemaakt? (onze schutting zit nu gemonteerd aan de muur)

Reactie:

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:

Ook het bouwen naar de nieuwe milieuwetgeving zet bij ons vraagtekens over het geluidsoverlast van de warmtepompen e.d. deze wetgeving wordt volgend jaar weer aangepast naar een bijna geluidsarme norm, maar moeten jullie ook dan aan die normen voldoen of gelden de regels van nu als de vergunning is verleend.

Reactie:

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:

Reactie:

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.

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

Reactie:

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 of een bedrijfswoning tot 9 m hoogte (3^e bouwlaag) en anderzijds blijkt de bouwontwikkeling Oudedijk 67 - 69 dan financieel niet haalbaar is.

De privacy van omwonenden wordt echter niet in onevenredige mate geschaad. De afstand van de woningen in het bouwplan tot de bestaande woningen rondom het plangebied is een afstand die

gebruikelijk is in een dorpse omgeving. Door aanpassingen van gevelopeningen in het bouwplan is het zicht van de toekomstige bewoners op de percelen van omwonenden nog verder geminimaliseerd.

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.

8. De toezeggingen die zijn gedaan vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.

De balkons op 1^e en 2^e verdieping ter hoogte van Oudedijk 65 zijn naar de straatzijde van de Oudedijk verschoven, opdat er nog minder zicht is op de Oudedijk 65.

Het raam op de 3^e verdieping in het balkon is voor de helft dichtgezet om de zichtlijn nog verder te beperken.

Een slaapvertrek op de 2^e verdieping is achter een van de 2 dakkapellen gesitueerd, waardoor de privacy verder wordt geborgd.

Aangezien deze verslaglegging onderdeel uitmaakt van het ingediende bouwplan voor de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 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.

9. Is de omgevingsdialoog goed gevoerd

QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de omgevingsdialoog als onderdeel van de Omgevingswet van de gemeente Maashorst als positief ervaren om daarmee op gestructureerde wijze af stemmen met de omwonenden en belanghebbenden, inzake de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel.

De bouwontwikkeling Oudedijk 67 - 69 wordt op zich als positief ervaren door de omwonenden omdat het goed is voor Odiliapeel en een mix betreft van diverse woningtype voor elke generatie.

Ten aanzien van een dergelijke bouwontwikkeling zijn er omwonenden die voorstander zijn, er 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 hoogte van het appartementen gebouw en de nieuwe zichtlijnen die ontstaan op basis van de positionering van de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 - 69. Er is vanuit QUBUS Vastgoedontwikkeling BV. op redelijke wijze tegemoetgekomen aan de bezwaren.

Beantwoording van de vragen of de omgevingsdialoog goed is gevoerd.

1. Vormden de deelnemers aan de omgevingsdialoog een goede afspiegeling van alle belanghebbenden van uw plan?

Ja, de omwonende die zijn uitgenodigd om deel te nemen en de deelnemers hebben omgevingsdialoog laat zien dat er sprake is van een goed afspiegeling.

2. Hoe hebben minder mondige/bescheiden belanghebbenden hun inbreng geleverd?

De uitnodiging per brief om deel te nemen vormt de basis daar voor en voorafgaand aan de informatieavond konden er vragen worden gesteld via e-mail of telefonisch. Daar is gebruik van gemaakt.

Op de informatieavond was er de gelegenheid om vragen te stellen ook na afloop indien men deze niet tijdens de presentatie/samenspraak wilde stellen. Tenslotte konden deze omwonenden na de informatieavond ook nog vragen stellen via de e-mail of telefonisch.

3. Kon iedereen in vrijheid zijn mening geven?

Ja en zijn daartoe uitgenodigd om dat te doen door de heer Paul Raymakers en de heer Kim van Cauter op basis van de uitnodiging, tijdens de informatieavond en nadien per e-mail/telefoon.

4. Hoe is er geluisterd naar elkaar?

Op basis van de ruimte bieden voor de mening van de omwonenden gedurende de informatie bijeenkomst en daarna middels persoonlijke afstemming en via e-mail en telefoon.

5. Wat heeft u als initiatiefnemer met de wensen en ideeën van de deelnemers gedaan en waarom?

Deze zijn serieus genomen en daar waar mogelijk binnen de stedenbouwkundige ontwikkeling meegenomen qua realisatie. Dit om recht te doen aan de zaken die leven en spelen bij de omwonenden m.b.t. de privacy en de zichtlijnen van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing.

6. Hoe bent u omgegaan met afwijkende standpunten en zorgen van belanghebbenden?

Door met deze belanghebbende persoonlijk af te stemmen en te komen tot wederzijds passende oplossingen voor zover dat mogelijk is ook binnen de stedenbouwkundige afwegingen en de vertrekpunten voor de bouwontwikkeling Oudedijk 67 – 69.

7. Hoe hebt u alle verschillende belangen afgewogen?

Ja, zoals blijkt uit dit verslag zijn alle aangegeven vragen, opmerkingen en ideeën meegenomen en afgewogen in de besluitvorming.

8. Is het voor alle betrokkenen duidelijk waarop zij wel en geen invloed hebben en waarom?

QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. heeft door het toepassen van de omgevingsdialoog getracht dit duidelijk te maken. Het is op dit moment niet vast te stellen dat dit voor alle betrokken is gelukt.

9. Zijn alle betrokkenen tijdig en duidelijk geïnformeerd over de bijeenkomst(en) en heeft u tijdig en duidelijk de resultaten teruggekoppeld?

Ja, dat is gebeurd, zoals blijkt uit dit verslag. De resultaten zijn teruggekoppeld in het persoonlijk overleg met de desbetreffende omwonenden.

10. Hoe waarderen de belanghebbenden de uitkomst en het proces van de omgevingsdialoog?

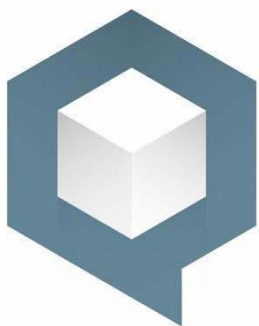
OUBUS Vastgoedontwikkeling B.V. heeft het proces van de omgevingsdialoog als positie ervaren kijkt dan ook graag uit naar de verdere ontwikkeling van de bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel.

OUBUS Vastgoedontwikkeling B.V.

Paul Raymakers

Overzicht bijlagen verslag omgevingsdialoog bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel.

Bijlage 1	Uitnodiging informatiebijeenkomst bouwplanontwikkeling Oudedijk 67-69 Odiliapeel.
Bijlage 2	Uitnodigingsgebied bouwplanontwikkeling Oudedijk 67-69 Odiliapeel.
Bijlage 3	Presentatie en schetsontwerp bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 - 69 Odiliapeel.
Bijlage 6	Situatie bezwaren bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 Odiliapeel.
Bijlage 7	Camera positie 1.
Bijlage 8	Camera positie 2.
Bijlage 9	Camera positie 3 bestaande situatie.
Bijlage 10	Camera positie 3 nieuwe situatie.
Bijlage 11	Camera positie 4.
Bijlage 12	Camera positie 5.



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

T.a.v. de bewoner van dit pand.

Datum: 9 oktober 2021.

Betreft: Informatieavond betreffende de bouwontwikkeling op locatie Oudedijk 67 te Odiliapeel.



Geachte bewoner,

Graag nodigen wij u uit voor een informatieavond betreffende de bouwontwikkeling aan de Oudedijk 67 te Odiliapeel.

De informatieavond wordt gehouden op **woensdagavond 20 oktober 2021** op locatie Oudedijk 67 te Odiliapeel.

De aanvangstijd is om **19.30 uur** en de informatieavond zal ongeveer anderhalf uur duren. Inloop van 19.00 uur.

Het doel van deze avond is om de aanwezigen te informeren omtrent de bouwontwikkeling, die wij op deze plek voor staan.

De architect van het plan, de heer Kim van Cauter van Echo architectuur uit Eindhoven zal op deze avond het plan aan u presenteren. Daarna is er uiteraard gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het geheel wordt samengevat en gedocumenteerd in een omgevingsdialoog, die wordt gedeeld met alle genodigden.

Verder vernemen we graag **vóór 13 oktober 2021** of u aanwezig kunt zijn op deze avond.

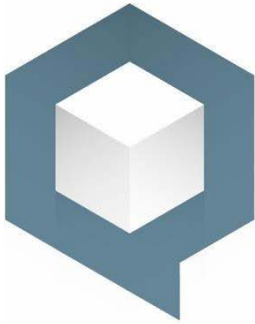
Dit kan u doorgeven per e-mail aan: info@qubusvastgoed.nl, vermeldt bij het e-mail onderwerp a.u.b.: Informatieavond woensdag 20 oktober t.b.v. Oudedijk 67 te Odiliapeel.. Het verzoek is om uw naam en te vermelden en of u alleen of samen met u partner komt.

Bijgesloten treft u een formulier aan waarop u uw persoonlijke gegevens kunt invullen, dit formulier ontvangen wij graag van u bij binnenkomst op 20 oktober aanstaande, zodat wij u indien gewenst optimaal kunnen informeren omtrent de ontwikkelingen. Uiteraard gaan wij conform de nieuwe privacy wetgeving om met uw persoonlijke gegevens.

Eventuele vragen of opmerkingen zijn van harte welkom en wij zien u graag op woensdagavond 20 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Paul Raymakers



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

**Omgevingsdialoog bouwontwikkeling Oudedijk 67
Odiliapeel.**

Informatie formulier

Hierbij verzoek ik Qubus vastgoed om mij om te hoogte te houden van de bouwontwikkeling aan Oudedijk 67 te Odiliapeel.

De heer/mevrouw :

Voorletter(s) :

Tussenvoegsel(s) :

Achternaam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

E-mail :

Telefoon :

Dit formulier kunt u per e-mail sturen naar **info@qubusvastgoed.nl** of meenemen naar de informatieavond op **woensdagavond 20 oktober 2021 om 19:30** op locatie Oudedijk 67 te Odiliapeel.

Uiteraard gaan wij conform de nieuwe privacy wetgeving om met uw persoonlijke gegevens.

Eventuele vragen of opmerkingen zijn van harte welkom en wij zien u graag op woensdagavond 20 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Paul Raymakers

Bijlage 2: Uitnodigingsgebied bouwplanontwikkeling Oudedijk 67-69 Odiliapeel.



Bijlage 3: Presentatie de heer Kim van Cauter – bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 Odiliapeel.

PLAN OUDEDIJK ODILIAPEEL



QUBUS VASTGOED
ilisatie

VOORLOPIG ONTWERP

blad 21133 | 105 | 0 van 5
schaal 1:200
datum 20230810
status voorlopig

21133

PLAN OUDEDIJK ODILIAPEEL

ECHO ARCHITECTUUR

Kadgebouw 179, 5612AB Eindhoven, 047777971, www.echoarchitectuur.nl, info@echoarchitectuur.nl

PLAN OUDEDIJK ODILIAPEEL



QUBUS VASTGOED
ontwikkeling & realisatie

Locatie



Locatie



Luchtfoto parkeerterrein



Aan de doorgaande weg Oudedijk 67 en 69 in de kern van Odiliapeel ligt een voormalige autoshowroom met werkplaats. Een mooi centraal gelegen hoeklocatie. Het Bestuderen van de planlocatie leidt tot een driedelige invulling voor de ontwikkeling. Het blok aan de korenbloemstraat met ingetogen metselwerk architectuur dat aansluit op de overwegende thematische jaren 30 architectuur in deze straat, en 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 planlocatie ligt op het knooppunt van de Oudedijk met de Korenbloemstraat. Het oostelijke deel van de oude dijk heeft voornamelijk naoorlogse bebouwing gekenmerkt door kleine korrelgrootte en samenhang in oriëntatie en kap, en gelijke voorgevelprofielen. Het sterk aanwezige gegeven hier is het voornamelijke groene karakter door de karakteristieke laanbeplanting als begeleiding van de hoofdroute. De naoorlogse architectuur wordt gekenmerkt door voornamelijk zandkleurige baksteen en sobere detaillering, iets verder westelijk aan de oudedijk in het centrum staat de naoorlogse kerk van de Heilige Kruisvinding (zie luchtfoto). Voor de opbouw van de Kerk van de Heilige kruisvinding in Odiliapeel, was niet alleen het herstellen van oorlogsschade een reden, maar de kerken vormden ook een onderdeel van de dorpsuitbreidingen en nieuwbouw. De kerk in Odiliapeel kreeg daarin zelfs een centrale plaats, nota bene op aandringen van de overheid, als een kern waaromheen de nieuwe gemeenschappen vorm konden krijgen. Van uitbundigheid en triomfisme was bij de bouw van deze kerken geen sprake meer. De benedictijnse monnik Dom Hans van der Laan (1904-1991) was er de inspirator van en het leidde tot de Bossche School, een stroming in de bouwkunst die een stevig accent zou zetten in de naoorlogse architectuur in Brabant, gekenmerkt door een sobere stijl, decoratie was tot uiterste beperkt, de ziel van de architectuur lag in de juiste vernouwingen, "het plastische getal zoals Dom Van der Laan het noemde. Het rechthoekige kerk laat een opmerkelijke combinatie zien van eenvoud in materiaal en geconcentreerde aandacht in de details met baksteen en beton, alles in gedempte, bestorven kleuren met een overvloed aan grijze tinten. Het meest wezenlijke van deze kerk is de maatvoering, de rustgevende ruimtelijke werking, ordening van ruimte tot plaats voor het lichaam en uitzicht voor de geest.

21133 CONCEPT

PLAN OUDEDIJK ODILIAPEEL

ECHO ARCHITECTUUR

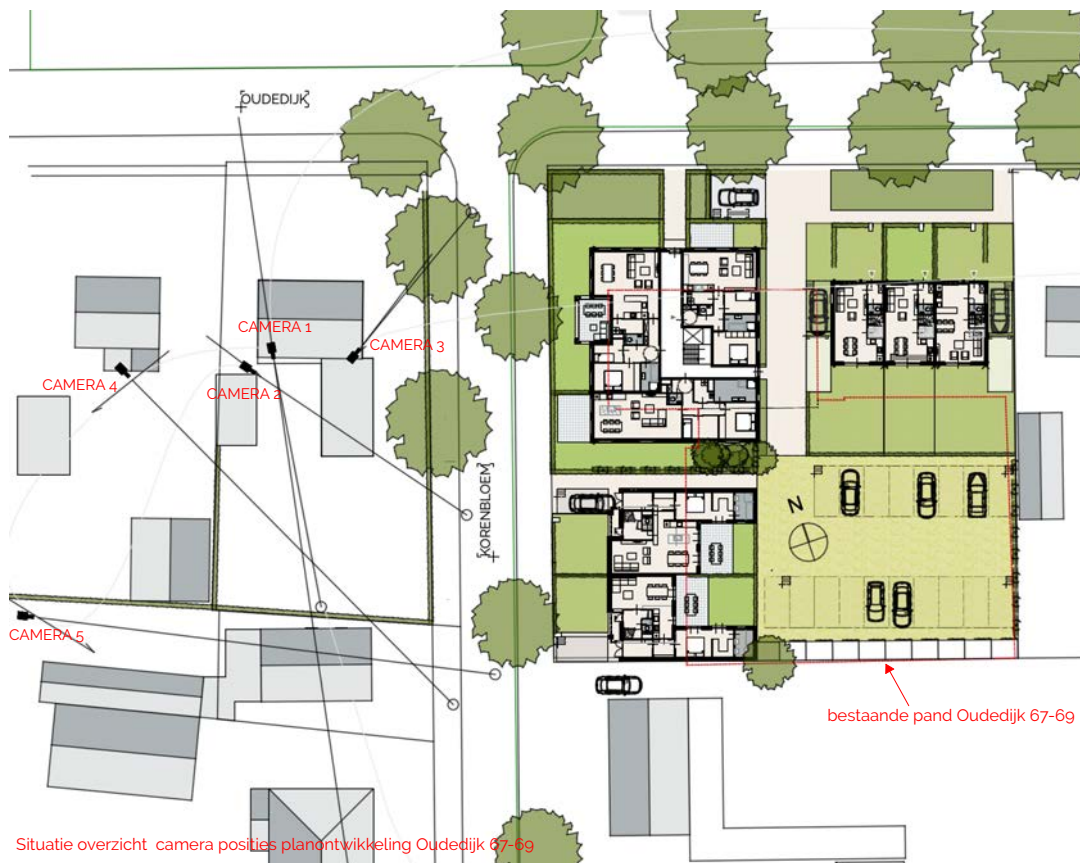
Kadgebouw 179, 5612AB Eindhoven, 047777971, www.echoarchitectuur.nl, info@echoarchitectuur.nl



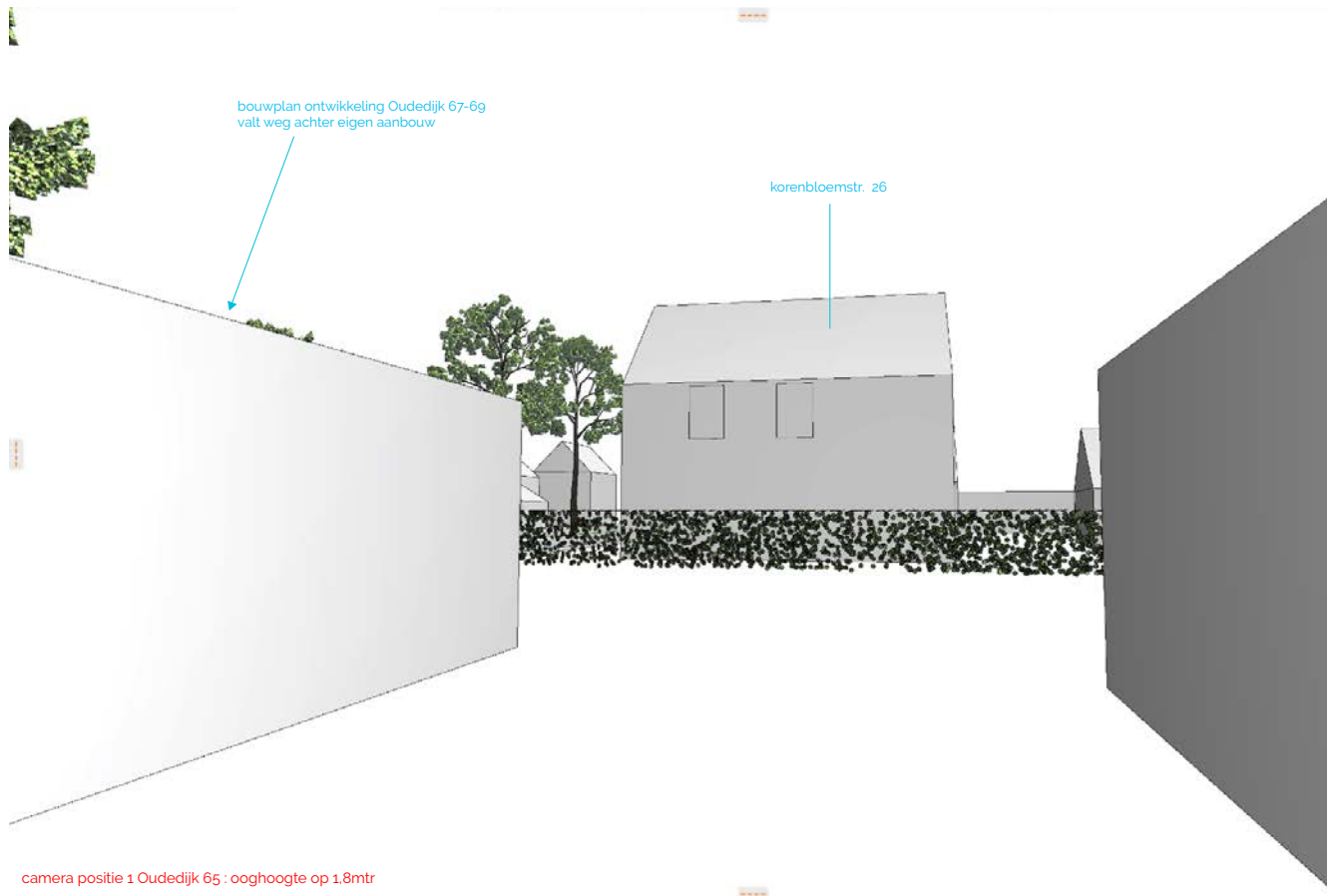




Bijlage 6: Situatie bezwaren bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69.



Bijlage 7: Camera positie 1



Bijlage 8: Camera positie 2



Bijlage 9: Camera positie 3 bestaande situatie



Bijlage 10: Camera positie 3 nieuwe situatie



Bijlage 11: Camera positie 4



Bijlage 12: Camera positie 5

