

Verslag omgevingsdialoog Hoorzik 15

Kerkdriel, 25 oktober 2023

Datum Omgevingsdialoog: Donderdag 19 oktober 2023, 19:30-21:00

Locatie Omgevingsdialoog: Hoorzik 15

Aanwezig namens initiatiefnemer: Twee adviseurs Arvalis, huidige bewoners Hoorzik 15 (initiatiefnemers).

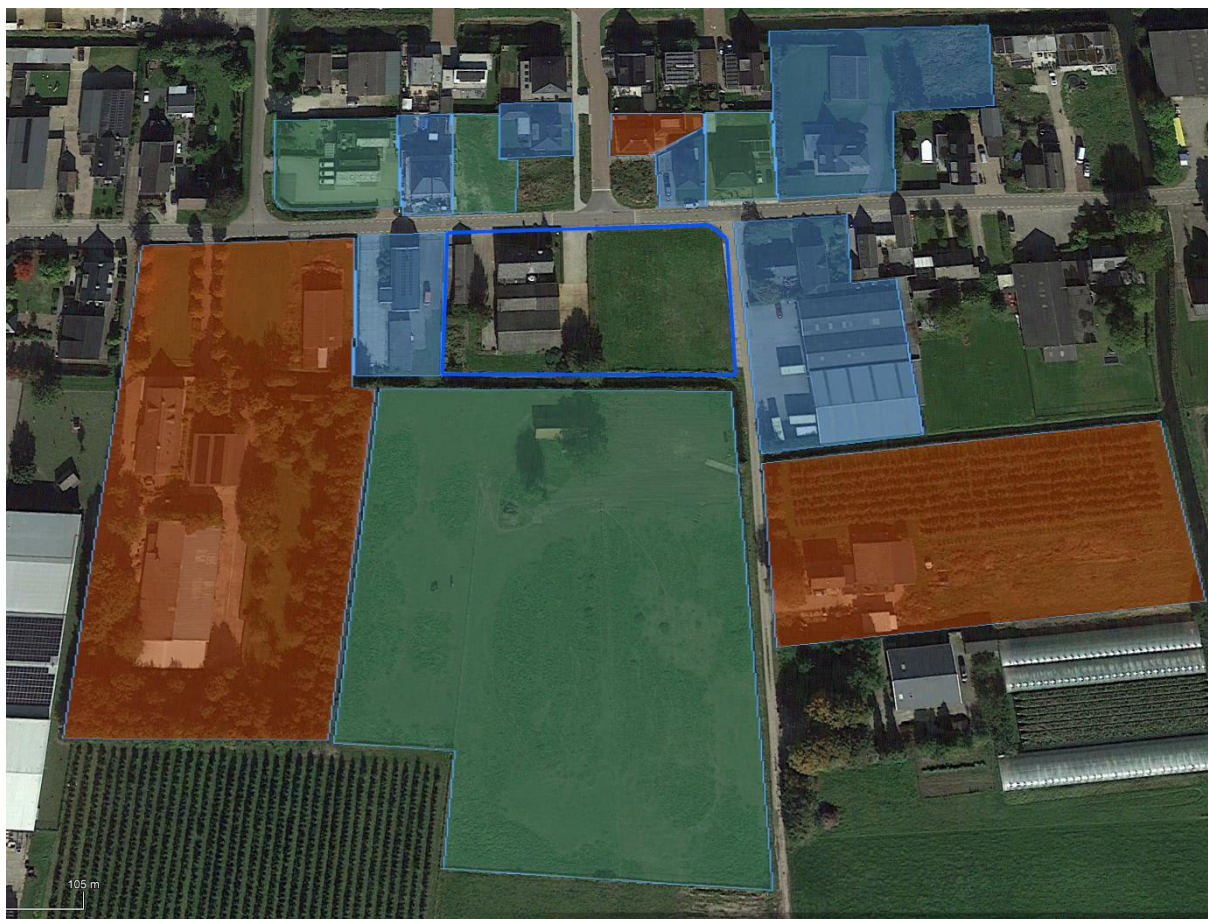
Aanleiding

Wij willen de agrarische bestemming op Hoorzik 15 veranderen door middel van de mogelijkheden van het VAB beleid van de gemeente Maasdriel en de Provincie Gelderland. De champignonkwekerij van ca. 530 m² plus 100m² schuur zal daarvoor worden gesloopt, de bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning, en een nieuwe burgerwoning van maximaal 750m³ zal op het naastgelegen perceel worden gerealiseerd.

Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is gehouden in de vorm van een informatiebijeenkomst op locatie Hoorzik 15.

De betrokkenen die zijn uitgenodigd zijn de direct omwonenden en agrariërs en (maatschappelijke) ondernemers binnen een straal van 50 meter. De uitnodiging is gedaan door middel van een uitnodiging in de brievenbus. In het geval van verhuur zijn de eigenaars uitgenodigd, niet de huurders of kamerbewoners. In de uitnodiging stonden contactgegevens van de initiatiefnemers vermeld met verzoek tot laten weten of de uitgenodigden wel of niet aanwezig konden zijn.



Figuur 1: Uitgenodigde omwonenden, kleur ter onderscheiding

Adres/Perceel	Soort
Hoorzik 13	Burgerwoning, opslag, hobbystallen
Hoorzik 13a	Burgerwoning, Agrarisch
Hoorzik 17	Burgerwoning
Hoorzik 19	Agrarisch
Hoorzik 21	Agrarische Woning
Hoorzik 21a	Agrarisch
Hoorzik 38	Burgerwoning
Hoorzik 38a	Burgerwoning
Hoorzik 38c	Burgerwoning
Hoorzik 38d	Bouwperceel
Hoorzik 38e	Burgerwoning
Hoorzik 38f	Burgerwoning
Hoorzik 38g	Maatschappelijk
Kersenstraat 1	Burgerwoning
Kersenstraat 2	Burgerwoning
MDL01-N-264	Agrarisch
MDL01-N-2394	Agrarisch
MDL01-N-2528	Agrarisch
MDL01-N-2396	Agrarisch
MDL01-N-693	Agrarisch

Tabel 1: Uitgenodigde adressen en percelen

De dialoog is gevoerd door eerst een presentatie te geven van de plannen, met een korte uitleg van de functie van de omgevingsdialoog in de nieuwe omgevingswet, gevolgd door een discussie met de aanwezigen.

Toelichting op het (bouw)plan

Tijdens de dialoog is het plan gepresenteerd om via het VAB-beleid de champignonkwekerij aan de Hoorzik 15 te slopen en een nieuwe woning te bouwen aan de oostkant van het perceel. De bestaande agrarische woning wordt daarin omgezet naar een burgerwoning aan de westkant van het perceel. Zie ook bijlage presentatie Omgevingsdialoog.

Huidige situatie

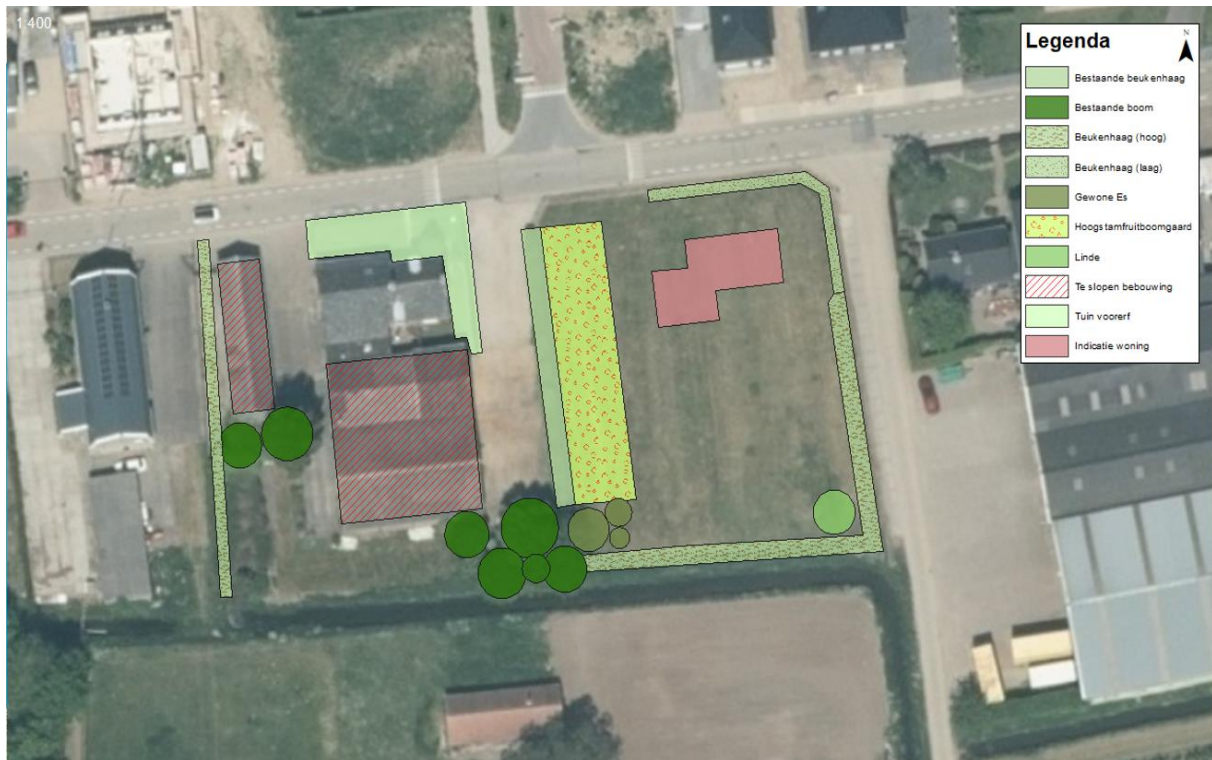
De huidige situatie is een agrarische woning met een champignonkwekerij op de westkant van het perceel, en een weiland van ca. 2400 m² aan de oostkant van het perceel. Het weiland ligt met de noordelijke grens aan de rooilijn van de Hoorzik, en met de oostelijke grens aan een doodlopende tak van de Hoorzik.



Figuur 2: Huidige situatie

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de champignonkwekerij gesloopt, de bestemming van de bestaande agrarische woning wordt omgezet in een burgerwoning met woonbestemming, een nieuwe woning wordt gebouwd aan de oostkant van het perceel, en er wordt een landelijke inpassing gerealiseerd.



Figuur 3: Overzicht nieuwe situatie

Stappen in proces

- Bestemmingsplan wijziging: De bestemming moet worden gewijzigd, dit zal realistisch nog een half jaar tot anderhalf jaar duren na indienen verzoek wijziging.
- Sloop: Er vindt een asbestverwijdering plaats, waarna de cellen worden gesloopt. De sloop zal 2 tot 3 maanden duren
- Bouwen: Als de bestemmingsplan wijziging wordt verleend, kan gelijk worden begonnen met inplannen bouw nieuwe woning. Maar door personeelstekort etc. zit hier ook een “planfase” van 1 tot 1.5 jaar in. De bouw zelf zal bij elkaar drie tot vier kwartalen duren. Slopen en planning bouwphase kunnen parallel verlopen.

Uitgangspunten nieuwe woning

- Levensloopbestendige woning
- Landelijke woning zoals een schuurwoning
- Hoekhuis op hoek Hoorzik en doodlopende tak Hoorzik
- De maximale inhoud is 750 m³
- De lange kant van het huis is aan de rooilijn van de Hoorzik
- Het huis staat 9,3 meter uit het hart van de Hoorzik

- Het huis staat minimaal 8,5 meter uit het hart van doodlopende tak Hoorzik
- Oprit aan de Hoorzik, aan de westkant van het huis, voor de berging.
- Berging aan de westkant doorlopend naar achteren in een aanbouw achter, die de levensloopbestendige functie invult.



Figuur 4: Impressie nieuwe woning

Uitgangspunten bestaande woning

- Bestaande woning blijft
- De lage aanbouw aan de zuidkant van de woning blijft als enige bedrijfsbebouwing.
- De rest van de bebouwing verdwijnt
- Alleen de bestrating grenzend aan de bebouwing die blijft, blijft ook
- Ondergrondse bezinkput wordt gedempt
- De oprit aan de westkant zal van karakter veranderen, niet langer een brede oprit maar nauwer en hagen aan de Hoorzik.

Vragen en opmerkingen van betrokkenen

De volgende vragen zijn gesteld in het discussie gedeelte van het

1. **Vraag** Hoorzik 13: Mag een nieuwe woning niet maximaal 20 meter van de bestaande woning afstaan? In het huidige plan is dat veel meer
Reactie: In het vooroverleg/principeverzoek heeft de gemeente het alleen gehad over niet te veel open ruimte in de rooilijn van de Hoorzik, wat neer komt op een kant kiezen op het perceel, en maximaal x meter van één bestaande woning in de rooilijn van de Hoorzik, zodat er geen gaten ontstaan in de lintbebouwing. In het vooroverleg is gezegd: bouwen in het midden van het perceel zou niet mogen. Van die 20 meter moet worden nagevraagd bij de gemeente.
2. **Opmerking** Hoorzik 38c, Kersenstraat 1, 2, Hoorzik 13: Jullie moesten kiezen, maar waarom is voor de oostkant gekozen voor het nieuw te bouwen huis?
Reactie: De kant die gekozen is, is gekozen omdat de andere kant tegenover de kersenstraat zou zijn geweest, met licht inschijn van verkeer van Kerkdriel noord op de nieuwe woning.
Toevoeging verslag: Ook heeft de oostkant minimale overlap met Archeologische waarde 3 cirkels, en alleen de randen, in de hoop op zo min mogelijk impact op Archeologie. De westkant zou bijna in het midden zitten van de cirkel van boerderij Hoorzik 15 en de voorheen aanwezige boerderij uit 1690.
3. **Opmerking** Hoorzik 13: Kan de woning omgedraaid worden zodat de korte kant van de woning aan de Hoorzik ligt? Zodat de woning verder dan 5 meter van doodlopende tak van Hoorzik kan staan. Reden: Je weet nooit hoe druk deze doodlopende tak nog kan worden met verkeer.
Reactie: Dat kan overwogen worden. De redenen voor de lange kant naar de Hoorzik waren de volgende: Grootste dakoppervlak naar het zuiden voor zonnepanelen en afscherming van de achtertuin van straatgeluid Hoorzik. Een oost-west opstelling van zonnepanelen kan echter ook. Hierna zijn de afstanden tot de straat verduidelijkt aan de hand van de kaart van het plan. De 9,3 meter waarvan de woning van de Hoorzik dient te staan zoals in het vooroverleg met de gemeente naar voren is gekomen, geldt vanaf het hart van de Hoorzik. De afstand vanaf de zijkant van het huis naar de doodlopende tak van de Hoorzik is 5 meter, maar naar de rand van de straat, niet het hart. De doodlopende tak is echter ook ca. 6.5 meter breed, kadastraal gezien. De zijkant van de woning staat dus ca. 8,30 meter vanaf het hart van de doodlopende tak van de Hoorzik. Navragen bij gemeente wat minimum en maximum is.
4. **Vraag** Hoorzik 13a: De haag op de kruising Hoorzik en doodlopende tak Hoorzik, kan die laag genoeg zijn zodat het uitkomende verkeer van de doodlopende tak er geen last van heeft?
Reactie: Landschappelijke inpassing verduidelijkt. De haag loopt naar beneden af zodra van achtererf naar voorerf wordt gegaan van de nieuwe woning en zal daar dezelfde hoogte hebben als ligusterheggen in de voortuinen van Hoorzik 13 en Hoorzik 15.
Opvolgende Opmerking Hoorzik 38f: Eventueel geen haag maar een vaste omheining /hekwerk van max 60 cm hoog zodat er geen afhankelijkheid van groenonderhoud is.
5. **Opmerking** Hoorzik 17, 38c, Kersenstraat 1: De tijdsplanning 3,5 jaar vanaf indienen bestemmingswijziging tot opleveren woning klinkt te optimistisch.
Reactie: Hopelijk niet, we zijn al wel een hele tijd bezig.
6. **Opmerking** Hoorzik 38f (Later binnengekomen): Met zo'n groot landschappelijk inpassingsplan op zo'n groot perceel zul je ook wel een tuinschuur ergens achter op het perceel nodig hebben, daar hoort eigenlijk ook een oprit bij voor aan/afvoer groenafval via

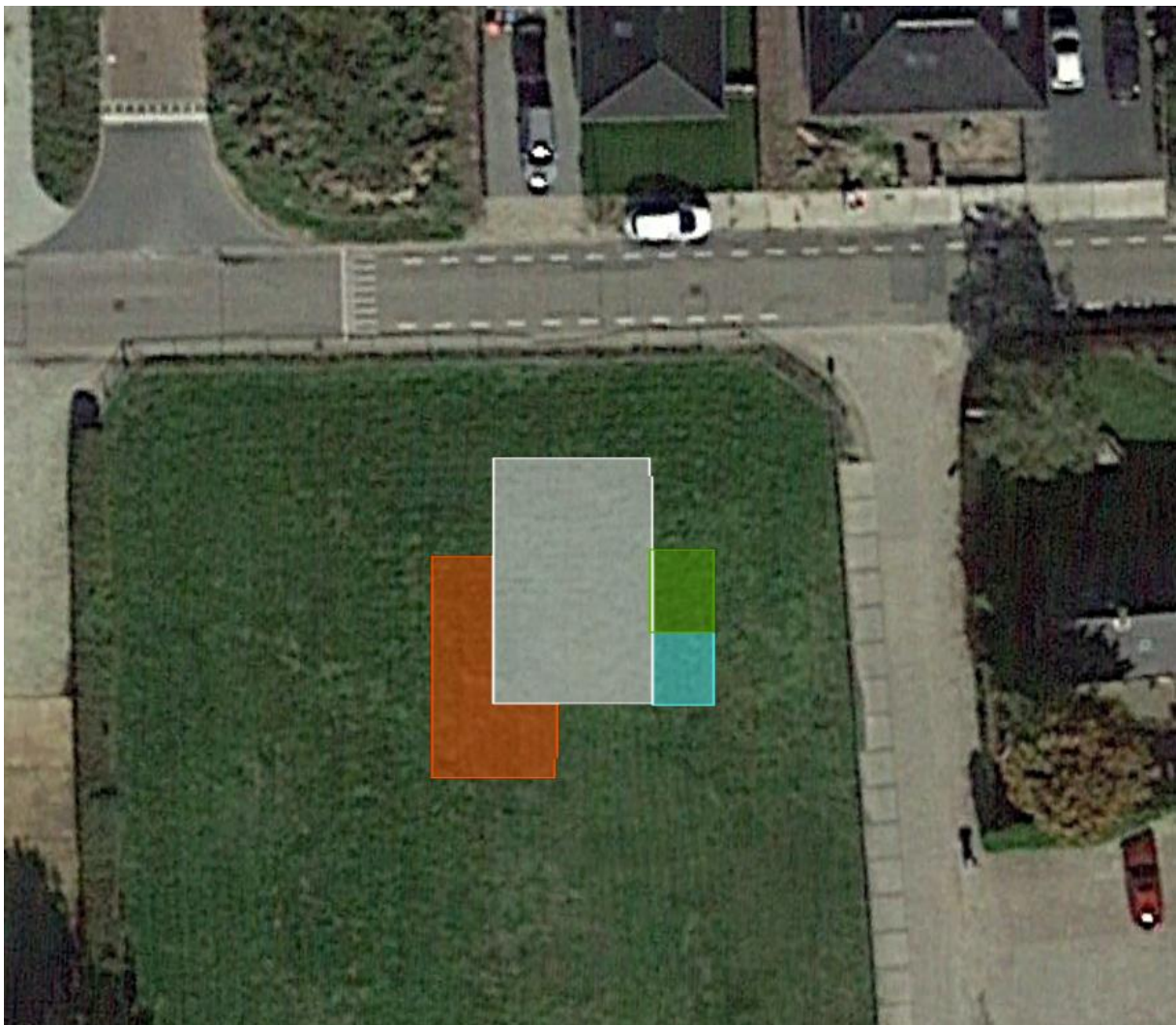
een kar etc., ga je nog een tweede oprit die uitkomt op de doodlopende tak Hoorzik achterom maken?

Reactie: Dat zou zeker geen slecht idee zijn, navragen of het mag bij de gemeente.

Aanpassingen aan het (bouw)plan

Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen van de aanwezigen kunnen de initiatiefnemers overwegen om wijzigingen door te voeren of ruimte te laten voor de wijzigingen.

In het bouwplan wordt nu voorzien in een vierkant bouwvlak wat voor of een woning met de lange of de korte kant naar de Hoorzik ruimte biedt. De voorkeur bij initiatiefnemers is nu een woning met de korte kant naar de Hoorzik, maar met een serre plus veranda aan de oostkant zodat er toch nog zoveel mogelijk geluidsafscherming voor de achtertuin ten opzichte van de Hoorzik is. In deze variant staat alles ook verder vanaf de doodlopende zijstraat Hoorzik, verder vanaf Hoorzik 13. Maar hiervoor moet overlegd worden met de bouwers en de offerte her berekend, dit zal daarom in een later stadium definitief worden besloten. Omdat er een bestaande limitatie van maximaal 750 m³ inhoud van de woning is, levert zo'n bouwvlak geen mogelijkheid tot een villa op.



Figuur 5: Alternatieve plaatsing nieuwe huis. Wit: huis, oranje: berging en aanbouw, groen: serre, blauw: veranda



Figuur 6: Impressie huis met korte kant naar Hoorzik gezien vanaf oosten. Een serre en veranda zijn toegevoegd.



Figuur 7: Impressie huis met korte kant naar Hoorzik gezien vanaf westen

In het landschappelijk inpassingsplan wordt nu voorzien in een mogelijk hekwerk op het voorerf, met plaatsvervangende landschappelijke inpassing elders op het perceel.

Acties naar aanleiding omgevingsdialoog

De aanwezigen hadden ook opmerkingen en tips over de procedure in het algemeen. Daardoor is er een korte actielijst

- Hoe zit het met de 20 meter afstand tussen het nieuwe huis en het oude huis of een huis?
- Hoe zit het met de afstand tussen doodlopende tak Hoorzik en het huis? Is hier een minimum of maximum? Of louter bepaald door eventuele 20 meter maximum afstand tussen aangrenzend huis?
- Is een tweede oprit die uitkomt op doodlopende tak Hoorzik mogelijk?

Conclusie

In het algemeen is het plan goed ontvangen, en de opmerkingen en vragen waren op momenten meer tips dan iets anders. De algemene sfeer was goed. Het plan is dan ook voor veel mensen een verbetering van de omgeving. Er waren ook veel mensen aanwezig die of recent zelf een huis hadden gebouwd aan de aangrenzende vrije kavels van Kerkdriel Noord, of zelf ooit een VAB-traject hebben doorlopen.

Bijlage

Lijst van betrokkenen (Deze bijlage mag NIET openbaar worden gemaakt)

Aanwezig vanuit initiatiefnemer

xxxx (Ruimtelijk adviseur, Arvalis)

xxxx (Ruimtelijk adviseur, Arvalis)

xxxx (Hoorzik 15, Initiatiefnemer)

xxxx (Hoorzik 15, Initiatiefnemer)

Aanwezige buurtbewoners

xxxx (Eigenaar Kersenstraat 1, bewoner)

xxxx (Namens xxxx, Eigenaar Hoorzik 17, verhuurder, fruitteler)

xxxx (Eigenaar Hoorzik 13, MDL01-N-264, MDL01-N-2394, MDL01-N-1672, verhuurder, weiland, opslag)

xxxx (Eigenaar Kersenstraat 2, Eigenaar Hoorzik 38c, ook namens ■■■■, bewoner, verhuurder)

xxxx (Eigenaars Hoorzik 13a, MDL01-N-693, bewoners, fruittelers)

Later presentatie op verzoek apart gegeven

xxxx (Eigenaar Hoorzik 38f, ook namens xxxx, Eigenaars Hoorzik 38e, bewoners)

Afgemeld

xxxx (Eigenaar Hoorzik 38g, kinderdagverblijf. Ziet weinig issues.)

xxxx (Eigenaars Hoorzik 21, Hoorzik 21a, Hoorzik 19, MDL01-N-2396, Bewoners, Boomteelt. Denkt niet dat er problemen zijn)

Uitgenodigd

xxxx (Eigenaar Hoorzik 38a, bewoner)

xxxx (Eigenaar Hoorzik 38, bewoner)

Geen contactmogelijkheden, uitnodiging overbrengen mislukt

Toekomstige bewoners Hoorzik 38d (nog geen brievenbus)