



Aan het gemeentebestuur van Wijk bij Duurstede
Postbus 83
3960 BB Wijk bij Duurstede

Datum : 3 juni 2015
Dossiernummer : WIJ15-00040 / 1
Gemeentenummer : zaaknr 893 / N. v.d. Burg - P. Zwaan
Betreft : monumentenadvies
gedeeltelijk slopen van karakteristiek pand
Langbroekerdijk A 34
Langbroek

Geacht college,

Gevraagd is een monumentenadvies uit te brengen over de gedeeltelijk sloop van een karakteristiek pand. De sloop betreft een aanbouw die later is aangebracht aan de voormalige boerderij, ten behoeve van een 2^e bedrijfswoning. In het totale volume zijn dus twee woningen gevestigd. De woning, grotendeels gevestigd in de latere aanbouw en deels in het hoofdvolume, wenst men qua functie te verplaatsen naar een nog op te richten volume, waarin totaal 2 woningen. Dit nog op te richten volume wordt qua vorm en maatvoering gebaseerd op de oorspronkelijk schuur (met mansardekap). Het betreft hier een 'Ruimte voor ruimte regeling', waarbij de te slopen agrarische verbouwing wordt vervangen door één extra woning op het perceel.

Wij kunnen instemmen met de sloop van de latere aanbouw. Het oorspronkelijke volume wordt daardoor beter herkenbaar. De sloop leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden van het pand. Wel adviseren wij, bij de verdere uitwerking, zoveel mogelijk de oorspronkelijke materialen, de details en de structuur van het pand te behouden.

Positief staan wij ook tegenover het terugbouwen van de oorspronkelijke agrarische schuur waarin de 2 woningen worden geplaatst. Veel aandacht vragen wij, vanwege het ensemble met het oorspronkelijke pand, voor de architectuur ('schuurachtig', ingetogen, eigentijds of traditioneel), de precieze plaatsing (in verband met de tuinen) en de opdeling van het volume (onze voorkeur gaat uit naar een voor- en achterhuis). Met belangstelling zien wij de verdere uitwerking tegemoet.

Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve aanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede,

ir. P.L. van Deelen,
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

Dorpsstraat 1b
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL40 BNGH 0285 0369 47
K.v.K. 50694960
BTW 0017.98.893.B.01

Situatie nu:
 2 bedrijfswoningen.
 2350m² bedrijfsopstallen.
 gerealiseerde vrijwillige kavelruil.
 Intensieve veehouderij in een kwetsbaar gebied.



Situatie na bestemmingswijziging:
 De historische boerderij wordt herbouwd:
 - 1 woning in bestaande boerderij woning, met
 als bijgebouw de hooiberg.
 - 2 onder 1 kap (2 x 600m³ en de bijgebouwen
 in 1 gebouw) gerealiseerd in de herbouwde
 schuur.
 - 1 bouwkaavel (600m³) aan de zuidzijde tegen
 bestaande bebouwing aan.

Welstand en Monumenten Midden Nederland	
DOSSIER NUMMER	W15-00040
AANTAL BLADEN	4
INGE- KOMEN	- 2 JUNI 2015
ZIE ONS ADVIES D.D. - 4 JUNI 2015	

Ruimte voor Ruimte woningen Langbroekerdijk a - ZUID
schets natuur

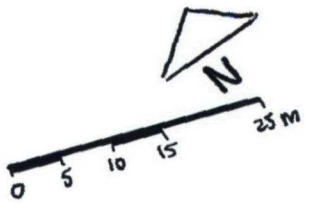
knotwilg,
plantafstand
5 m
of veelvoud

5 appel +
5 peer

elzensingel

noot

soortenrijk/ruig grasland



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

DOSSIER
NUMMER W15-00040

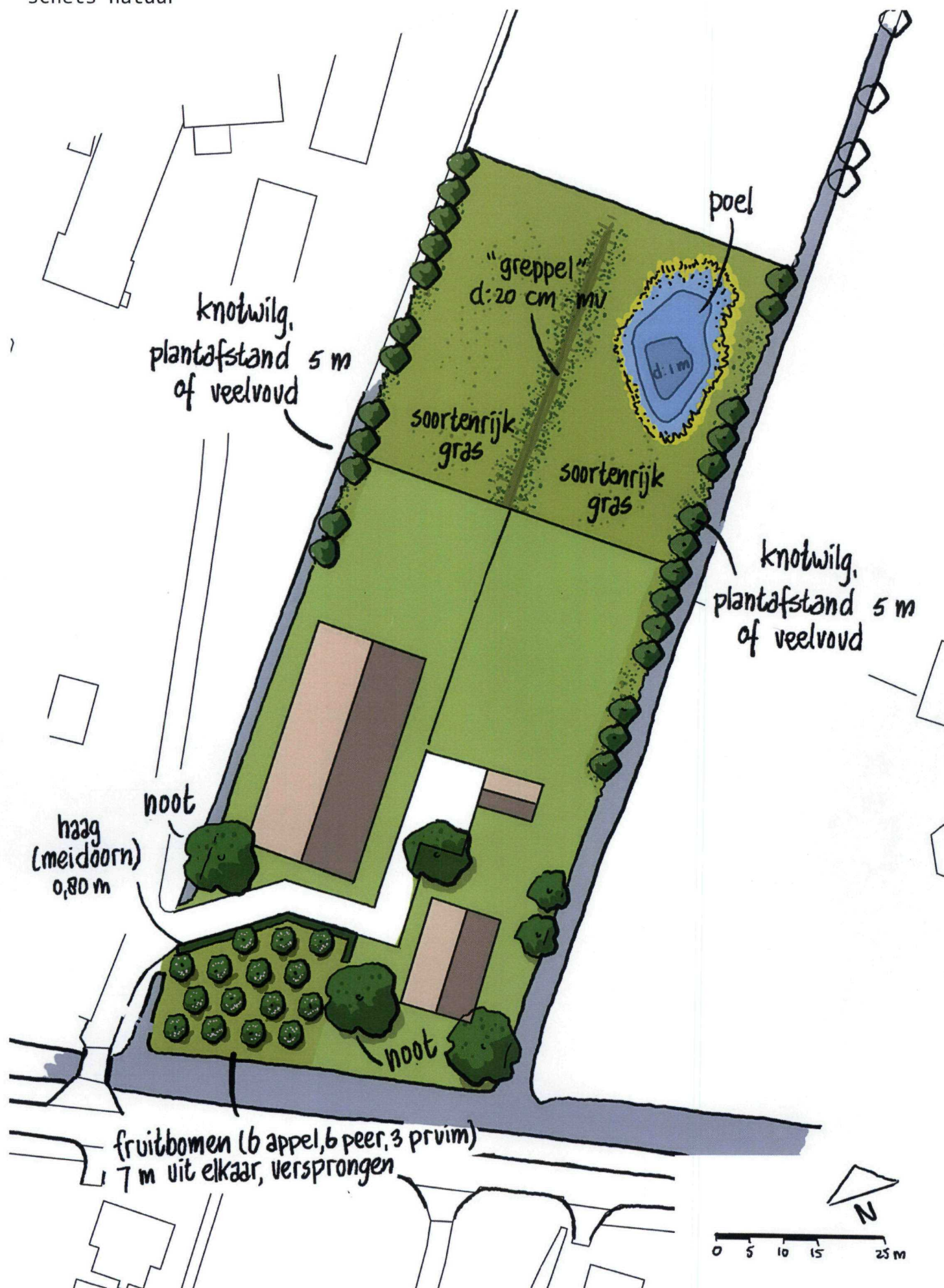
AANTAL
BIJLAGEN 4

INNE-
KOMEN - 2 JUNI 2015

ZIE ONS ADVIES D.D.

- 4 JUNI 2015

Ruimte voor Ruimte woningen Langbroekerdijk a - NOORD
schets natuur



Weerstand en Monumenten
Midden Nederland

DOSSIER
NUMMER W15-00040

AANTAL
BULGEN 4

INCE-
KOMEN - 2 JUNI 2015

ZIE ONS ADVIES D.D.

- 4 JUNI 2015



**Duurzaam
Agrarisch**

INGEKOMEN 13 MEI 2015

Gemeente Wijk bij Duurstede
Afdeling beheer, Backoffice
Postbus 83
3960 BB Wijk Bij Duurstede

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u zonder begeleidend schrijven:

☐ *Op verzoek van*

☐ *Conform afspraak:*

☐ *Ingevolge van uw verzoek*

☐ *Met verzoek om commentaar*

☐ *Ter kennisname :*

☐ *Ter informatie:*

☒ **Om te houden : Principe verzoek Langbroekerdijk A 34-36**

☐ *Nader contact volgt*

☐ *Gaarne retour:*

Opmerking:

Met vriendelijke groet,

P. van Dronkelaar
06-22976397

Welstand en Monumenten
Midden Nederland

DOSSIER
NUMMER W15-00040

AANTAL
BLADEN 4

INSE-
KOWEN - 2 JUNI 2015

ZIE ONS ADVIES D.D.
- 4 JUNI 2015



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 56179782

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	852007991
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Duurzaam Agrarisch B.V.
Statutaire zetel	Emmeloord
Eerste inschrijving handelsregister	04-10-2012
Datum akte van oprichting	02-10-2012
Geplaatst kapitaal	EUR 4,00
Gestort kapitaal	EUR 4,00

Onderneming

Handelsnaam	Duurzaam Agrarisch B.V.
Startdatum onderneming	02-10-2012 (datum registratie: 04-10-2012)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings SBI-code: 64922 - Volkskredietbanken en commerciële financieringsmaatschappijen SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed

Werkzame personen

0

Vestiging

Vestigingsnummer	000025758969
Handelsnaam	Duurzaam Agrarisch B.V.
Bezoekadres	Korte Holk 1, 3861MJ Nijkerk
Telefoonnummer	0622976397
Datum vestiging	02-10-2012 (datum registratie: 04-10-2012)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings SBI-code: 64922 - Volkskredietbanken en commerciële financieringsmaatschappijen SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed De in- en verkoop van onroerende zaken; het bemiddelen bij beleggingen, in welke vorm dan ook, in onroerende zaken; het exploiteren van de hiervoor aangeduide bedoelde beleggingen; het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook; het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van andere; het beheren van beleggingsinstellingen en andere ondernemingen, het begeleiden van financieringen en emissies voor derden alsmede het verrichten van alle rechtshandelingen en werkzaamheden en het verlenen van diensten welke daarmee verband houden of daaraan bevorderlijk kunnen zijn.

Werkzame personen

0

**Waarmerk
KvK**

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 56179782

Pagina 2 (van 2)

Bestuurder

Naam	P. van Dronkelaar Beheer B.V.
Bezoekadres	Korte Holk 1, 3861MJ Nijkerk
Ingeschreven onder KvK-nummer	32116101
Datum in functie	19-11-2013 (datum registratie: 28-11-2013)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Uittreksel is vervaardigd op 13-05-2014 om 14.58 uur.

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Deze aanvraag kunt u verzenden aan:

Gemeente Wijk bij Duurstede,
afdeling Beheer, Backoffice;

Postbus 83

3960 BB WIJK BIJ DUURSTEDEN

Gegevens aanvrager / verzoeker

Naam en voorletters: Duurzaam Agrarisch B.V.

Adres: Korte Halk 1

Postcode en woonplaats: 3861 MJ Nijkerk

Telefoonnummer: 06-22976397

E-mailadres: info@duurzaam.nl

Omschrijving van het project

Adres / perceel waar principeverzoek betrekking op heeft:

Langbroeker dijk A.34-36

Betreft: bouwen / verbouwen / uitbreiden / wijzigen gebruik / bestemming

Waarom bent u dit project van plan?

Zie Bijlage

Waarom is dit project van positieve invloed op het perceel en de omgeving?

Zie Bijlage

Heeft u ten aanzien van dit project al contact gehad met de gemeente over dit plan: Ja / ~~nee~~

Zo ja, met wie: Pieter Zwann + Hans Marchal

En wanneer (ongeveer): 2007 t/m 2015

Ondergetekende verklaart dat bovenstaande gegevens naar waarheid zijn ingevuld.

Plaats en datum: 12 mei 2015

Handtekening: 

Z.o.z. voor checklist bij aanvraagformulier en informatie met betrekking tot leges!

Checklist aanvraagformulier principeverzoek

Alle principeverzoeken moeten in 2-voud worden ingediend.

Algemeen

- o naam en adres gegevens van de aanvrager;
- o locatie en adres, eventueel met perceelnummer, waarop project betrekking heeft;
- o volledig ingevuld aanvraagformulier, voorzien van datum en handtekening

Samen met het aanvraagformulier moet u de volgende zaken inleveren / opsturen:

Beschrijving bestaande situatie

- o situatietekening met noordpijl, schaal 1:1000;
- o aangeven van de reeds aanwezige gebouw(en) en andere bouwwerken op het perceel, inclusief:
 - o het aangeven van aard en gebruik
 - o het aangeven van (nok- en goot)hoogte, oppervlakte en inhoud
- o optioneel: kadastrale ondergrond (eventueel op te vragen bij de gemeente);
- o optioneel: foto's van de locatie waar het project betrekking op heeft, alsmede die van aangelegen percelen en de omgeving.

Beschrijving nieuwe situatie

- o situatietekening met noordpijl, schaal 1:1000
- o aangeven van nieuwe gebouw(en) en andere bouwwerken op het perceel, inclusief:
 - o het aangeven van aard en gebruik
 - o het aangeven van (nok- en goot)hoogte, oppervlakte en inhoud
- o optioneel: de maatvoering ten opzichte van de perceelsgrenzen en mogelijk overige bebouwing.

Kosten

Voor het indienen van een principeverzoek worden leges in rekening gebracht conform de geldende legesverordening 2015 van de Gemeente Wijk bij Duurstede.

De leges voor een principeverzoek, waarvoor wijziging van een bestemmingsplan nodig is, bedragen €1.519,-

Extra ruimte voor toelichting op uw principeverzoek

[illegible]

Principeverzoek

Aan : het college van B&W van de gemeente Wijk bij Duurstede
Afschrift aan : de heer P. Zwaan (projectleider)
Van : Duurzaam Agrarisch B.V.
Auteur(s) : T. van de Boom
Plan : Ruimte voor Ruimte ontwikkeling Langbroekerdijk A34-A36 e.o. te Langbroek
Datum : 6 mei 2015

Inleiding

Voor u ligt een principeverzoek om te komen tot een nadere uitwerking en vaststelling van een beoogde ruimte voor ruimte ontwikkeling op en rond bovengenoemde locatie.

Dit principeverzoek geeft in hoofdlijnen het proces tot op heden weet en een visie op de verdere afronding van de ingezette ruimte voor ruimteontwikkeling. Alvorens hiertoe te kunnen over gaan verzoeken wij u om uw principemedewerking, maar bovenal om uw ondersteuning.

Wat willen we realiseren?

Beoogde bebouwing noordzijde

Er wordt van uitgegaan dat de sanering van het agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) aan de Langbroekerdijk A 34-A36 gecombineerd wordt met een stuk landbouwgrond ten westen van Langbroekerdijk A 39.

Alle aanwezige bedrijfsbebouwing aan de Langbroekerdijk A 34 -36 wordt gesloopt (circa 2.350 m²). De bestaande karakteristieke boerderij (bedrijfswoning) aan de Langbroekerdijk A34-A36 blijft bestaan en krijgt een woonbestemming. De ruimte voor ruimte regeling vastgesteld in de Provinciale ruimtelijke verordening biedt een mogelijkheid om door middel van maatwerk (aanleg nieuwe natuur en versterking van landschapselementen) een nieuwe twee-onder-een kap woning te bouwen naast de karakteristieke boerderij. Deze nieuw te realiseren twee-onder-een kap woning willen wij ontwerpen in de stijl van de in de jaren 70 gesloopte stal. Door in deze stijl te bouwen ontstaat een woonerf in de oude stijl.

De aangebouwde tweede bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd naast Langbroekerdijk A39 en krijgt een woonbestemming. De woning kan niet terug gebouwd worden op de voormalig agrarische bouwvlek, deze zou binnen de contour van het naastliggende agrarische bedrijf komen, zoals blijkt uit tekening.



Hoe gaan wij het realiseren?

Na verkrijging van uw principemedewerking zullen wij de visieschets - in samenspraak met uw medewerker(s) en/of derden adviseurs - verder laten uitwerken in een voorlopige inrichtingstekening, waarop landschappelijke en natuurwaarden nader worden gedetailleerd en vastgesteld. Parallel hieraan zullen wij een beeld-/kwaliteitsplan (BKP) laten opstellen, waarin de bouwmassa's, wensbeeld architectuur, kleur-/materiaalgebruik en dergelijke specifiek zal worden beschreven en vastgesteld, teneinde een evenwichtige en samenhangende totstandkoming van het plan te borgen.

De vastgestelde inrichtingstekening en het BKP maken wat ons betreft onderdeel uit van de tussen partijen te sluiten anterieure overeenkomst, voor het in exploitatie brengen van het nu voorliggende plan.

In de te sluiten anterieure overeenkomst maken partijen nadere afspraken omtrent de te volgen ruimtelijke procedures, te leveren prestaties, kostenverhaal en risicoafbakening.

Om de nu voorliggende (deel-)plannen mogelijk te maken is/zijn (een) nieuw(e) bestemmingsplan(nen) nodig, omdat de vigerende bestemmingen hier niet in voorzien.

Wij stellen overigens nadrukkelijk voor om de provincie en de Welstandscommissie (waarnodig) te betrekken bij de uitwerking en vaststelling van de inrichtingstekening en het BKP. Ervaring leert ons dat dit zich bij soortgelijke ruimte voor ruimte ontwikkelingen in algemene en specifieke zin 'uitbetaald' bij de totstandkoming en vaststelling van (ontwerp-) bestemmingsplan(nen).

Voor het maken van een nieuw bestemmingsplan is een 'goede' ruimtelijke onderbouwing (RO) gewenst en vereist. In een RO zullen allerlei zaken moeten worden aangetoond en belicht. Gelet op eerdere uitwerkingen door Bureau Amer uit Amersfoort zijn veel onderzoeksgegevens op voorhand beschikbaar, echter op onderdelen zal actualisatie en/of aanvulling moeten plaatsvinden. Op bepaalde deelaspecten zullen volledig nieuwe rapportages moeten worden gemaakt en aangeleverd. De deelaspecten die normaliter voor een 'goede' RO vereist zijn onder andere:

- 1) Beschrijving van de situatie;
- 2) Juridische- en beleidskaders (waaronder BKP en Welstand);
- 3) Toekomstige situatie & inrichting (landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing);
- 4) Nadere onderzoeken zoals bijvoorbeeld:
 - Bodem;
 - Geluid;
 - Luchtkwaliteit;
 - Externe veiligheid;
 - Flora en Fauna (natuurwaarden);
 - Archeologie;
 - Milieuzonering;
- 5) Watertoets;
- 6) Uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk);

Voor de uitwerking van het (concept) ontwerpbestemmingsplan en/of genoemde deelaspecten c.q. onderzoeken zullen wij vakspecialisten aantrekken. Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid stellen wij voor om vroegtijdig (ruimschoots voor ter inzage legging) in overleg te treden met omwonenden en andere belanghebbenden, al dan niet door middel van overleggen en/of een informatiebijeenkomst.

Kortom, door

- 1) aankoop van boerderij 'De Vaart' (Gooyerdijk 21) één agrarische ondernemer te faciliteren in het van proces bedrijfsverplaatsing buiten de regio, waardoor landbouwgronden beschikbaar kwamen ten behoeve van kavelruil;
- 2) grootschalige kavelruil toe te passen (ruim 57 hectare met provinciale steun) met een 4-tal agrarische ondernemers, ter verbetering van de agrarische bedrijfsvoeringen c.q. structuren, met als neveneffect een vermindering van transportbewegingen op de openbare weg (veiligheid);
- 3) toepassing van kavelruil ontstaat de mogelijkheid om het agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) aan de Langbroekerdijk A34-A36 te beëindigen en de opstallen te slopen en de varkensrechten (milieuoverlast) weg te saneren, met als beoogd neveneffect 'ontstening' (beeldkwaliteit) en kwaliteitsverbetering van het landschappelijke karakter.
- 4) toepassing van kavelruil ontstaat er een breder maatschappelijk draagvlak bij agrarische ondernemers in de omgeving in het kader van te volgen (ruimtelijke) procedures (o.a. de landbouwcheck) en vervolprocessen;

Principeverzoek

Op basis van het voorstaande verzoeken wij u ons principemedewerking te verlenen voor nadere uitwerking en vaststelling van voorgestelde principeplannen, zodat wij met 'nieuw elan' kunnen werken aan de bestendiging en afronding van een unieke gebiedsontwikkeling.

Wij vertrouwen erop u met de toelichting van onderhavig principeverzoek op een juiste wijze te hebben geïnformeerd. Vanzelfsprekend zijn wij beschikbaar voor een nadere persoonlijke toelichting.

Uw berichten in dezen zien wij met belangstelling tegemoet.

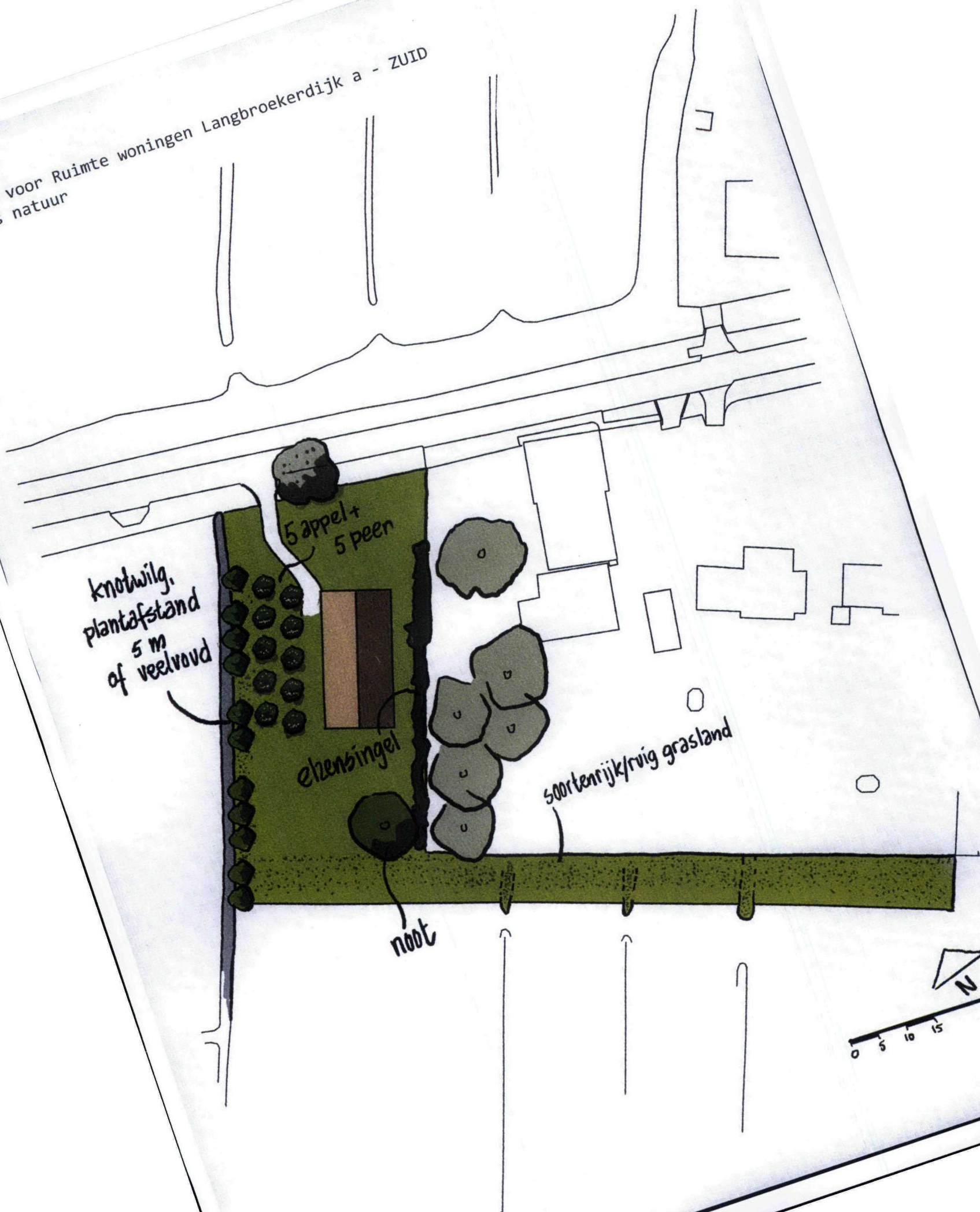
Peter Van Dronkelaar

Tim van de Boom

Bijlage:

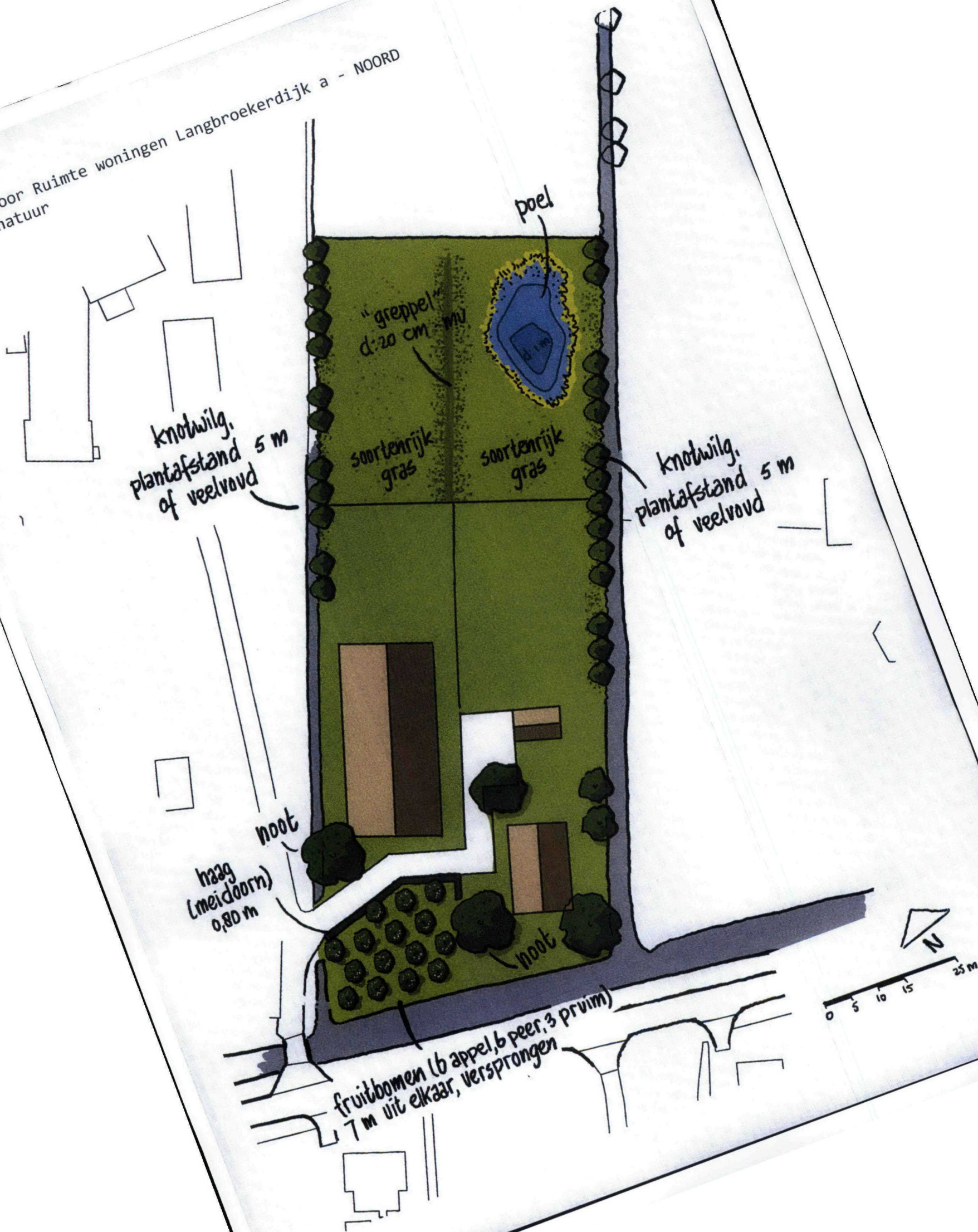
1. Schetsen Langbroekerdijk Studio Ronald van der Heide
2. Correspondentie W. Jaaltink
3. Correspondentie Fam. Van Cooten, Fam. Van Cooten, Familie Jonker-Burt en Fam. Koudijs
4. Overzicht Buurt

1 Ruimte voor Ruimte woningen Langbroekerdijk a - ZUID schets natuur



1

Ruimte voor Ruimte woningen Langbroekerdijk a - NOORD
schets natuur



2

Van: **Walter Jaaltink** W.Jaaltink@bunnik.nl
Onderwerp: RE: Plan Langbroekerdijk A
Datum: 2 april 2015 16:26
Aan: Tim van de Boom timvandeboom@icloud.com

WJ

Hallo Tim, heb de schetsen bekeken en ik denk dat er al veel klopt. Paar opmerkingen / aanvullingen
Voor de RvR aan de noordzijde: zou de heg ook in meidoorn uitgevoerd kunnen en ik zou daar wat peren bij zetten ipv alleen appel. In langbroek heb je zgn huisboomgaarden met van alles wat behalve kersen, daarvoor is het te nat en te zwaar, maar paar peren en pruim ipv alleen maar appels zou goede aanvulling zijn. De openheid richting heuvelrug is goed in acht genomen en lengterichting wordt benadrukt. Aangeven dat je de greppels wat op waardeert tot zichtbare sloten zodat de lengterichting ook daarmee wat sterker wordt. Een groot (bouw)volume geeft een schuursfeer qua ruimtegebruik weer en kan goed. Als je het dan ook nog kan regelen dat de bergingen inpandig in het hoofdvolume worden ondergebracht dan denk ik dat dat een extra plus is.

RVR zuidzijde: ik zou de woning wat meer naar bestaand erf zetten. In oostelijke richtingen als het iets meer naar de weg kan dan komt het wat beter in de "totale erfverdeling". Het staat in mijn beleving nu te veel centraal op de kavel waardoor het zijn "eigen erf" claimt. Evt aansluiten met beplanting of type bomen die ook al op of achter het erf staan. Evt huisboomgaardje voor het huis, waardoor het nieuwe huis meer de schuur in de boomgaard lijkt en de boomgaard de schakel tussen bestaand erf en nieuwe woning beter verankert. Ik realiseer me hiermee ook dat de buren van de bestaande woning op termijn wat zicht verliezen door de kronen van de bomen, maar er onderdoor kijken kan wel. De zuidelijke begrenzing die achter de andere erven doorloopt maakt de verbinding ook sterker. evt bomenrij wat door laten lopen al dan niet geheel of met tussenruimte. En als je parkeren achter de woning kan realiseren zou dat mooi zijn (zuidzijde of zuidoostzijde).
Hopelijk heb je wat aan mijn opmerkingen. Succes! En als je tzt. Advies over toe te passen hoogstamfruitrassen wil hebben. Dan wil ik die graag geven.

Met vriendelijke groet
ing. Walter J.J. Jaaltink
Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap
p/a Gemeente Bunnik
Singelpark 1, 3984 NC, Odijk
Postbus 5, 3980 CA, Bunnik

(telefoon: 030-659 59 76, mobiel: 06-21 84 20 45
: fax: 030-6570385 (ter attentie van W.J.J. Jaaltink)
* e-mail: w.jaaltink@bunnik.nl
□ internet: www.bunnik.nl
□ internet: www.krommerijnlandschap.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Tim van de Boom [\[mailto:timvandeboom@icloud.com\]](mailto:timvandeboom@icloud.com)
Verzonden: woensdag 1 april 2015 15:36
Aan: Walter Jaaltink
CC: Boom Boom; quotamel
Onderwerp: Plan Langbroekerdijk A

Beste Walter,

Ik heb geprobeerd je te bereiken, ik kreeg echter steeds je voicemail. In de bijlage vind je het nieuwe ontwerp van ons plan in Langbroek. Graag zou ik jouw commentaar of goedkeuring willen ontvangen zodat we kunnen acteren richting de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Tim van de Boom

TRIPLUS B.V. | Schoolsteeg 1 | 3831 KC Leusden | 033-4324569 | 06-12868280

✓ Van: Willem Koudijs wkoudijs@uni-one.nl
Onderwerp: afstand erfdienstbaarheid
Datum: 28 januari 2015 10:23
Aan: Tim van de Boom timvandeboom@icloud.com
Kopie: Jonker, Loek & Sara jonker-burt@kpnplanet.nl

OL

Beste Tim, hierbij bevestig ik het gesprek dan wij vanochtend (dinsdag ochtend) hadden waarin ik jou verslag deed van het buurtgesprek van maandagavond jl. Het gesprek had plaats tussen de families Teus van Cooten , Ton van Cooten, Jonker en Koudijs

Wij zijn in principe akkoord om afstand te doen van de erfdienstbaarheid voor het gedeelte van het perceel 1475, dat bestemd is voor het daarop te bouwen huis onder de volgende voorwaarden:

1. Teus moet eerst akkoord gaan met de plaats van het te bouwen huis.

Loek had op basis van jouw tekening paaltjes in het land geslagen die de voorgevel zouden moeten markeren van het te bouwen huis. Teus vond dat dat nog te veel in het zicht stond. Graag aan jou om met Teus nog overeenstemming te bereiken over de juiste plaats van het te bouwen huis.

We hebben geconstateerd:

dat het bouwvlak dat jij getekend had te groot is (300 m2)

dat het huis misschien nog iets naar achteren kan en

dat het misschien iets verplaatst kan worden in de richting van het huis van Teus.

Kortom graag met Teus nog overleggen en afspreken waar precies het huis komt en ook, zoals al eerder met jou was besproken, waar de plaats van de inrit van dat huis komt en hoe de beperking van de hoogte van de begroeiing van de tuin van dat huis door een erfdienstbaarheid wordt geregeld.

2. Er moet een definitieve oplossing komen voor de waterafvoer van onze achtertuinen.

Dat kan bijvoorbeeld door een rioolbuis met een doorsnee van 20 cm en parallel aan onze achtertuinen te leggen en uitkomende in de sloot naast ons huis en met vier putten (iedere familie één).

Ton heeft daarover zeer concrete ideeën.

Ik wees je er op dat achter de tuin van Loek en achter onze tuin een betonnen plaat ligt van, ik schat, van 15 bij 8 à 9 meter.

Wij gaan er van uit dat de kosten van de aanleg van de buis voor jouw rekening komen.

Het mogen hebben en houden van een rioolbuis moet ook door een erfdienstbaarheid worden afgedekt.

Geen van de families heeft belangstelling om het geheel dan wel een gedeelte van de strook achter hun huis te kopen.

De "buurt" is op de hoogte dat wij met jou in gesprek zijn over de koop van het pad naast ons

Deze email heb ik aan de andere families voorgelegd. Die hebben bevestigd dat deze email weergeeft wat wij maandagavond jl. hebben besproken.

Mocht iets nog niet duidelijk zijn dan hoor ik dat graag.

Met hartelijke groet van de "buurt".

Willem

PS .Toen ik Ton deze email liet lezen kwam hij nog even terug op zijn suggestie, die hij maandagavond deed, om de rioolbuis door Overvest (loonwerker in Langbroek) te laten leggen. Het is een firma die veel in en rond Langbroek doet en dus veel met afwateringsproblemen heeft te maken en dus daar veel ervaring mee heeft. Overvest voert regelmatig werken uit ten behoeve van de Stichtse Rijnlanden in de weide omgeving van

Langbroek.

I

3

Van: jonker-burt@kpnplanet.nl
Onderwerp: Opvolging gesprek van 03April15
Datum: 4 april 2015 20:31
Aan: Tim van de Boom timvandeboom@icloud.com
Kopie: Willem Koudijs wkoudijs@uni-one.nl

Beste Tim,

Zoals we hadden afgesproken tijdens ons telefoongesprek van gistermiddag (3 april '15) stuur ik je bij deze de samenvatting van ons overleg.

- De voorkeur van ons allen voor definitieve oplossing van de afwatering en erfafscheiding gaat uit naar een nieuw aan te leggen sloot. De strook grond tussen de huidige erfafscheiding en het midden van de nieuwe stoot gelegen achter het perceel van Fam. Koudijs zou dan worden overgenomen door Fam. Koudijs zelf. De strook achter de tuin van Fam. Jonker, alsmede de strook gelegen achter de tuin van Fam. Ton van Cooten wordt dan overgenomen door Fam. Jonker. Overname van de strook achter de tuin van Fam. Teus van Cooten is nog niet definitief geregeld. Als Teus deze wil overnemen, is dat de eerste optie. Indien Teus echter bevestigt dat hij verder geen interesse heeft om de strook grond over te nemen, zal ook dat stuk voor rekening van fam. Jonker komen.
- De keuze voor de notaris is aan jou. Overdracht van de grond zal echter 'vrij op naam' zijn; kosten voor de overdracht zou jij dan voor je rekening nemen.
- Verkoop prijs voor de agrarische waarde. Ik had van jou begrepen dat dat 5,75 euro per m² zal zijn, indien verder ook akkoord door jouw zakenpartner(s). Bij deze de bevestiging dat wij van onze kant met deze prijs akkoord kunnen gaan.
- Breedte van de strook tezamen nader overeen te komen. Strook moet breed genoeg zijn om comfortabel m.b.v. een brede motormaaier te kunnen onderhouden, en met de grens van de nieuwe erfafscheiding halverwege de nieuw aan te leggen sloot. Voorstel voor breedte (als voorbeeld): strook grasland 3,5 m, schuin aflopende slootkant 1,25 m, halve breedte van de sloot 1,25 m; tezamen 6.0 meter breed. Graag even verder gezamenlijk overleg over afspraak m.b.t. de definitieve breedte.
- Voor het dempen van de put grenzend aan een van de percelen en een deel van de vijver krijgt Fam. Jonker een hoeveelheid grond die vrij komt bij het graven van de nieuwe sloot. Schatting van de hoeveelheid benodigde grond ongeveer 40 m³; de definitieve hoeveelheid zullen we t.z.t vaststellen.
- Jaarlijks onderhoud/uitbaggeren van de sloot door (en/of voor rekening van) de eigenaar van het perceel dat grenst aan de andere oever van de sloot (Fam. van Eck). Onderhoud vrij van kosten voor Fam. Koudijs/Jonker/Van Cooten. Je had tijdens ons gesprek echter al direct aangegeven dat dit waarschijnlijk moeilijk te realiseren zal zijn. Graag je advies hoe we dit zouden kunnen oplossen.

Verder waren er nog een aantal details die al eerder waren besproken en/of waren aangegeven in de email die Willem je eerder had gestuurd (d.d. 28 januari 2015):

- Vastleggen dat de nieuwe sloot ook wordt aangesloten op de reeds bestaande sloot langs Sandenburg (deze aansluiting stond nog niet op de tekening).

- De erfdienstbaarheid waar wij afstand van zullen mbt het gebruik van het weiland heeft alleen betrekking op het deel van het perceel waar de nieuwe woning op komt. Voor het resterende deel van het betrokken perceel dat achter onze tuinen ligt zal de erfdienstbaarheid mbt het gebruik gehandhaafd blijven.

- Je bent ervan op de hoogte dat er gedeeltelijk achter de tuin van Fam. Koudijs en gedeeltelijk achter de tuin van Fam. Jonker een betonplaat ligt. Je had Willem reeds gezegd dat dat geen probleem was omdat die makkelijk weg te halen is. Wij gaan er van uit dat, ongeacht hoe breed de strook wordt, die plaat ook geheel wordt weggehaald.

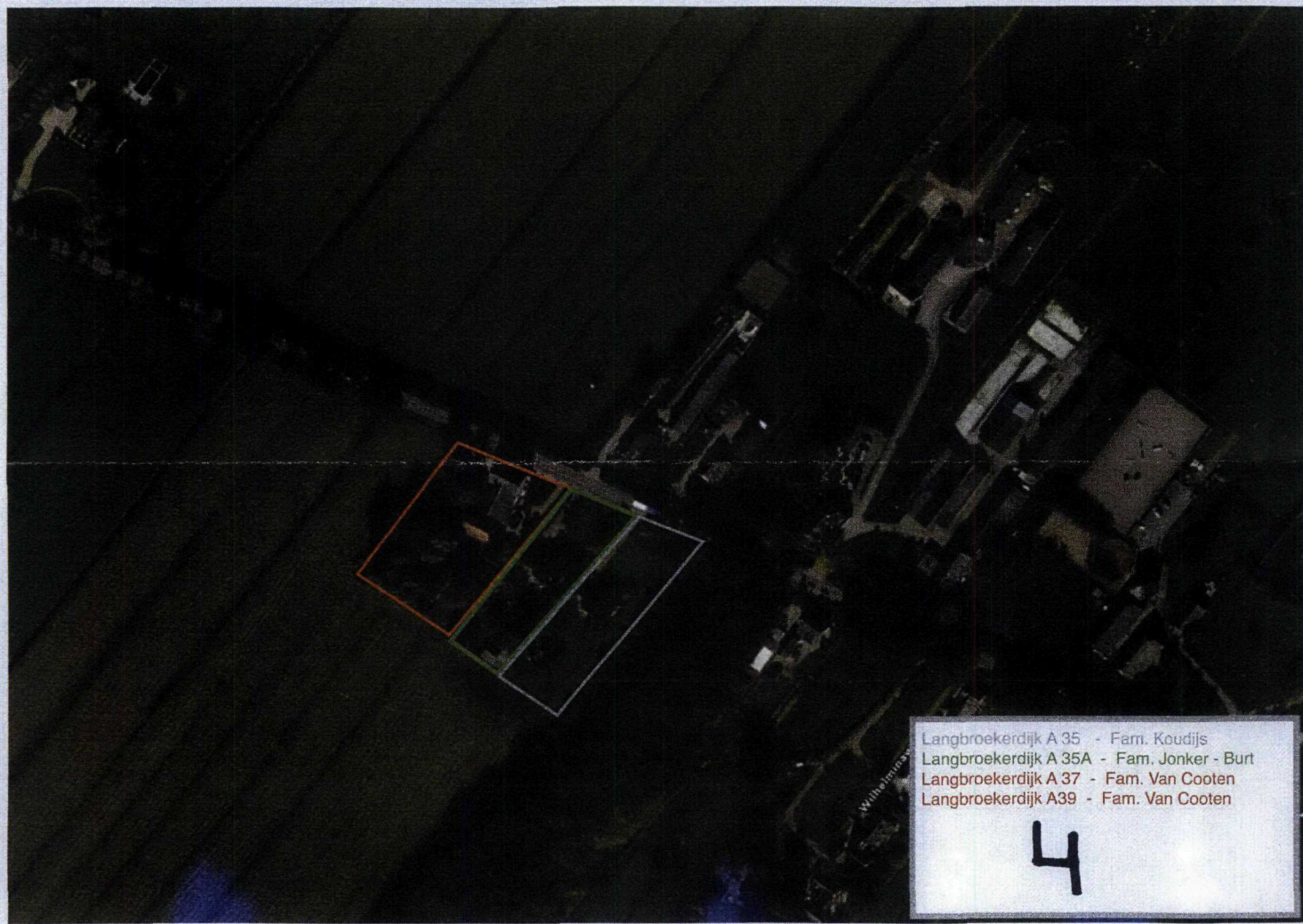
- Verder zal er een erfdienstbaarheid moeten komen ten behoeve van Teus, waardoor de hoogte van de beplanting in de voortuin van het nieuw te bouwen huis wordt beperkt. Wij weten niet precies wat je daarover met Teus hebt afgesproken. Het lijkt ons dat de knotwilgen die op de tekening zijn getekend daarmee in strijd zijn. Graag jouw voorstel voor de definitieve regeling die je hiervoor met Teus hebt afgesproken. Het lijkt ons ook dat de juiste plaats van het huis in de overeenkomst moet worden vastgelegd, hetzij door een tekening op schaal, hetzij door omschrijving met afstanden.

Bij deze wil ik je ook nog even bedanken voor de positieve toon van ons telefoongesprek van gistermiddag. Ik hoop dat we hiermee weer een aantal stappen gemaakt hebben om de zaak gezamenlijk tot een goed einde te kunnen brengen. Graag je verdere respons.

Met vriendelijke groet,

Loek & Sara Jonker

(cc van de email aan Fam. Koudijs, print voor Fam. Ton van Cooten en Fam. Teus van Cooten)



Langbroekerdijk A 35 - Fam. Koudijs
Langbroekerdijk A 35A - Fam. Jonker - Burt
Langbroekerdijk A 37 - Fam. Van Cooten
Langbroekerdijk A39 - Fam. Van Cooten

4