

Notitie Participatie omgeving bij Ontwikkeling 4 appartementen in Cothen.



Datum: 11-12-2023

Door: J.G. van Ettehoven (Van Ettehoven | ontwerp & advies)

Inleiding

Op het kavel aan de Kerkweg 30c is door Van Ettekoven | ontwerp & advies een bouwplan ontwikkeld voor 4 kleine nieuwbouwappartementen. Het plan is middels een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft middels de besluitbrief aangegeven mee te willen werken aan de vergunningverlening voor de appartementen. In de besluitbrief zijn enkele voorwaarden opgenomen, waaronder het betrekken van de omgeving bij de ontwikkeling van het plan.

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat de gemeente (nog) geen participatiebeleid heeft met betrekking tot particuliere ruimtelijke ontwikkelingen heeft en dat het informeren van omwonenden en belanghebbenden nog vormvrij is. De gemeente vindt het goed informeren van omwonenden en belanghebbenden echter wel belangrijk, omdat we zien dat in andere recente projecten van deze omvang het project tot veel lastige zienswijzen, verzet via de gemeenteraad en een gang naar de rechter kan leiden. De gemeente gaat echter zelf geen avond organiseren omdat het gemeentelijk belang daarvoor te gering is. Het is dus in eigen belang van de ontwikkelende partij om in een kleine cirkel rond de locatie (de omwonenden met zicht op de locatie) de omwonenden te informeren. De gemeente verneemt wel graag wat daaruit komt, om aan de voorwaarde van het college tegemoet te komen.

Van Ettekoven | ontwerp & advies onderkent het belang van een heldere en transparante communicatie met de omgeving. Al vanaf het eerste onderzoek op de locatie heeft Van Ettekoven | ontwerp & advies hierover gecommuniceerd met de omgeving. Hieronder treft u een overzicht van de belangrijkste communicatie momenten en de reacties vanuit de omgeving. De brieven en tekeningen, die zijn rondgestuurd zijn in de bijlagen opgenomen.

1. Communicatie uitvoering Bodemonderzoek

Op 27 juni 2023 zijn de volgende adressen aangeschreven om te melden dat er een bodemonderzoek uitgevoerd zal worden in het kader van de ontwikkeling van een bouwplan op de locatie Kerweg 30c te Cothen.

- Kerkweg 28
- Kerkweg 13
- Kerkweg 15
- Kerkdwarsweg 2
- Kerkdwarsweg 3
- Kerkdwarsweg 5

Resultaat: Geen reacties of vragen vanuit de omgeving.

2. Open uitnodiging om mee te denken met de ontwikkeling in beginstadium

In samenwerking met Bas & Ernst Makelaars is na het verwerven van de locatie een vragenlijst opgesteld, die omwonenden en geïnteresseerden konden invullen. De vragenlijst was te bereiken via een QR-code op de banner op het kavel of via de website (zie foto voorpagina) en sociale media van de makelaar. Getracht is om te onderzoeken welke functies en woningtypes gewenst zijn / ontbreken in Cothen. Op de vragenlijst zijn enkele reacties binnen gekomen. De vragen vind je terug in de bijlagen.

De makelaar heeft naar aanleiding van de banner op locatie ook contact gehad met de bewoner van Kerkweg 13 over het plan in ontwikkeling. Zij konden de bewoner op dat moment nog weinig over de inhoud delen.

Resultaat: 5 respondenten hebben de vragenlijst ingevuld. Het type woning wat men zoekt varieert van een studio voor starters, een gezinswoning met mantelzorgwoning of vrijstaande woning. Alle respondenten zoeken een koopwoning in de prijsklasse tot € 200.000,- of tussen € 200.000,- en € 300.000,-. Wat betreft het afwerkniveau is de interesse in een casco oplevering even groot als voor een woning waar je alleen nog hoeft te schilderen en een vloer moet leggen. Een respondent is specifiek op zoek naar iets in Cothen. Voor de andere respondenten is Wijk bij Duurstede ook mogelijk.

3. Communicatie uitvoering Grensreconstructie

Op 20 november 2023 zijn de volgende adressen aangeschreven om te melden dat de perceelsgrenzen zouden worden ingemeten.

- Kerkweg 28
- Kerkdwarsweg 2

Resultaat: Geen reacties of vragen vanuit de omgeving.

4. Communicatie voorafgaand aan indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op woensdag 6 december 2023 zijn de omwonende geïnformeerd over het voornemen om de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

- Kerkweg 28
- Kerkweg 13
- Kerkweg 15
- Kerkdwarsweg 2
- Kerkdwarsweg 3
- Kerkdwarsweg 5

Resultaat: Bij alle adressen is aangebeld om de brief en de tekeningen persoonlijk te overhandigen. Bij alle adressen, behalve Kerkweg 13, waren de bewoners thuis. Bewoners waardeerden het feit dat de brief persoonlijk werd bezorgd en dat zij geïnformeerd werden voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning en bouwwerkzaamheden. In de week erna zijn geen vragen of opmerkingen op het plan ontvangen.

Bijlage 1

27-06-2022, Zeist

Betreft: bodemonderzoek Kerkweg 30c

Beste omwonenden bouwkavel Kerkweg 30 c,

Mogelijk heeft u al vernomen dat het bouwkavel op de hoek Kerkweg / Kerkdwarsweg onder voorbehoud is aan ondergetekende.

Aanstaande donderdag 30 juni zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd op het kavel door de firma Arnicon.

Het bouwplan zelf wordt pas na definitieve aankoop uitgewerkt en wanneer alles doorgaat zullen we u daar in een later stadium verder over informeren.

We vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd,

met vriendelijke groet,

Joost van Ettehoven

Van Ettehoven | ontwerp & advies

Nijenheim 1318

3704 Zeist

jvettekoven@gmail.com

Bijlage 2

Vragenlijst t.a.v. een koopwoning

Vragen over de Kerkweg

Ben je op zoek naar een koopwoning?

- ☐ Ja, ik ben op zoek naar een koopwoning
- ☐ Nee, ik ben opzoek naar een huurwoning.

Naar wat voor woning ben je op zoek?

- ☐ Studio voor starters
- ☐ Eengezinswoning met mantelzorgwoning
- ☐ Boven- en benedenwoning
- ☐ Woning met werkruimte
- ☐ Atelier
- ☐ Twee-onder-een-kap
- ☐ Vrijstaande woning

In welke prijsklasse zoek je een koopwoning?

- ☐ Tot 200.000,-
- ☐ Van 200.000,- tot 300.000,-
- ☐ Van 300.000,- tot 450.000,-
- ☐ Boven de 450.000,-

Vind je het erg om de woning zelf af te bouwen?

- ☐ Nee, een casco woning is wat is zoek
- ☐ Nee, maar dan alleen schilderen en vloeren leggen
- ☐ Ja, ik wil het helemaal instap klaar willen hebben

Wil je alleen in Cothen wonen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, de gemeente Wijk bij Duurstede is ook goed

Mogen wij je telefonisch benaderen op het moment dat er een woning gebouwd wordt die aan jouw wensen voldoet?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Nee, ik wil graag via de e-mail informatie ontvangen

Vragenlijst t.a.v. een huurwoning

Vragen over huur van een woning

Naar wat voor huurwoning ben je op zoek?

- ☐ Studio voor starters
- ☐ Eengezinswoning met mantelzorgwoning
- ☐ Boven- en benedenwoning
- ☐ Woning met werkruimte
- ☐ Atelier
- ☐ Twee-onder-een-kap
- ☐ Vrijstaande woning

Wat mag de huurwoning kosten?

- ☐ Tot 800,-
- ☐ Van 800,- tot 1.200,-
- ☐ Vanaf 1.200,-

Wil je alleen in Cothen wonen?

- ☐ Ja
- ☐ Nee, de gemeente Wijk bij Duurstede is ook goed

Mogen wij je telefonisch benaderen op het moment dat er een woning gebouwd wordt die aan jouw wensen voldoet?

- ☐ Ja
- ☐ Nee
- ☐ Nee, ik wil graag via de e-mail informatie ontvangen

Ben je op zoek naar een koopwoning?	Naar wat voor woning ben je op zoek?	In welke prijsklasse zoek je een koopwoning?	Vind je het erg om de woning zelf af te bouwen?	Wil je alleen in Cothen wonen?	Mogen wij je telefonisch benaderen op het moment dat er een woning gebouwd wordt die aan jouw wensen voldoet?
Ja, ik ben op zoek naar een koopwoning	Studio voor starters, Eengezinswoning met mantelzorgwoning	Van 200.000,- tot 300.000,-	Nee, maar dan alleen schilderen en vloeren leggen	Nee, de gemeente Wijk bij Duurstede is ook goed	Ja
	Eengezinswoning met mantelzorgwoning, Vrijstaande woning				Nee, ik wil graag via de e-mail informatie ontvangen
Ja, ik ben op zoek naar een koopwoning	Boven- en benedenwoning, Vrijstaande woning	Van 200.000,- tot 300.000,-	Nee, een casco woning is wat is zoek	Ja	Nee, ik wil graag via de e-mail informatie ontvangen
Ja, ik ben op zoek naar een koopwoning	Studio voor starters	Tot 200.000,-	Nee, maar dan alleen schilderen en vloeren leggen	Nee, de gemeente Wijk bij Duurstede is ook goed	Nee, ik wil graag via de e-mail informatie ontvangen
	Vrijstaande woning	Tot 200.000,-	Nee, een casco woning is wat is zoek	Nee, de gemeente Wijk bij Duurstede is ook goed	Nee

20-11-2023, Zeist

Betreft: grensreconstructie Kerkweg 30c door landmeter Kadaster

Beste buren bouwkafeel Kerkweg 30 c,

Aanstaande dinsdag 28 november 2023 zal een landmeter van het Kadaster een grensreconstructie uitvoeren op het kafeel aan de Kerkweg 30 c. Bij een grensreconstructie worden de bestaande grenzen opnieuw zichtbaar gemaakt.

Omdat er geen bebouwing op het kafeel aanwezig is zal de landmeter mogelijk uw woning moeten opmeten om de juiste grenzen te kunnen bepalen. Ik hoop dat dat niet bezwaarlijk is voor u.

Aan het eind van de werkzaamheden zal de landmeter de grensreconstructie toelichten. Uw woning en tuin grenzen direct aan het kafeel en daarom nodigen wij u uit om daarbij aanwezig te zijn.

Als u aanwezig wilt zijn, ontvangen wij graag naam, telefoonnummer en mailadres, waarop u bereikbaar bent om het moment nader af te stemmen. U kunt de gegevens sturen aan het volgende adres: jvettekoven@gmail.com.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd,
met vriendelijke groet,

Joost van Ettehoven

Van Ettehoven | ontwerp & advies

Nijenheim 1318

3704 VD Zeist

06-15542042

jvettekoven@gmail.com

06-12-2023, Zeist

Betreft: bouwplan Kerkweg 30c

Geachte omwonenden bouwkavel Kerkweg 30 c,

Graag informeren wij u over het bouwplan voor 4 kleine appartementen aan de Kerkweg 30c in Cothen. Bijgevoegd treft u de tekeningen van het plan. In de vormgeving van de appartementen is gekozen voor een klassieke uitstraling. Hierdoor sluit het bouwplan goed aan op de omgeving.

De aanvraag omgevingsvergunning zal in december 2023 worden ingediend. Omdat het plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan is met Gemeente Wijk bij Duurstede afgesproken dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo wordt gevolgd. Dat betekent dat het plan, na een eerste beoordeling door de gemeente, 6 weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode is het mogelijk om als belanghebbenden een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen handelt de gemeente af en daarna volgt er een definitief besluit op de aanvraag. Ook dit besluit komt ter inzage te liggen voor een periode van 6 weken. Hierop is mogelijkheid tot bezwaar.

Het moment van start bouw is op dit moment nog niet vastgesteld. We verwachten na de bouwvak van 2024 te starten.

We vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd. Mogelijk roept het plan nog vragen bij u op, neemt u dan gerust contact met ons op.

met vriendelijke groet,

Joost van Ettekoven

Van Ettekoven | ontwerp & advies

Nijenheim 1318

3704 Zeist

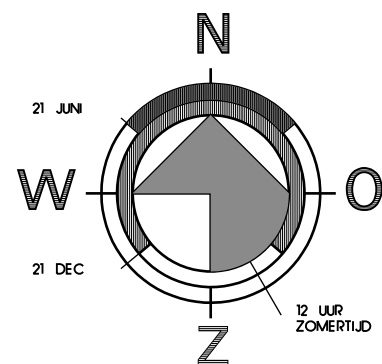
jvettekoven@gmail.com



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE



KERKSTRAAT 30C COTHEN
KADASTRAAL BEKEND ALS:
GEMEENTE COTHEN - SECTIE B - PERCEEL 1240

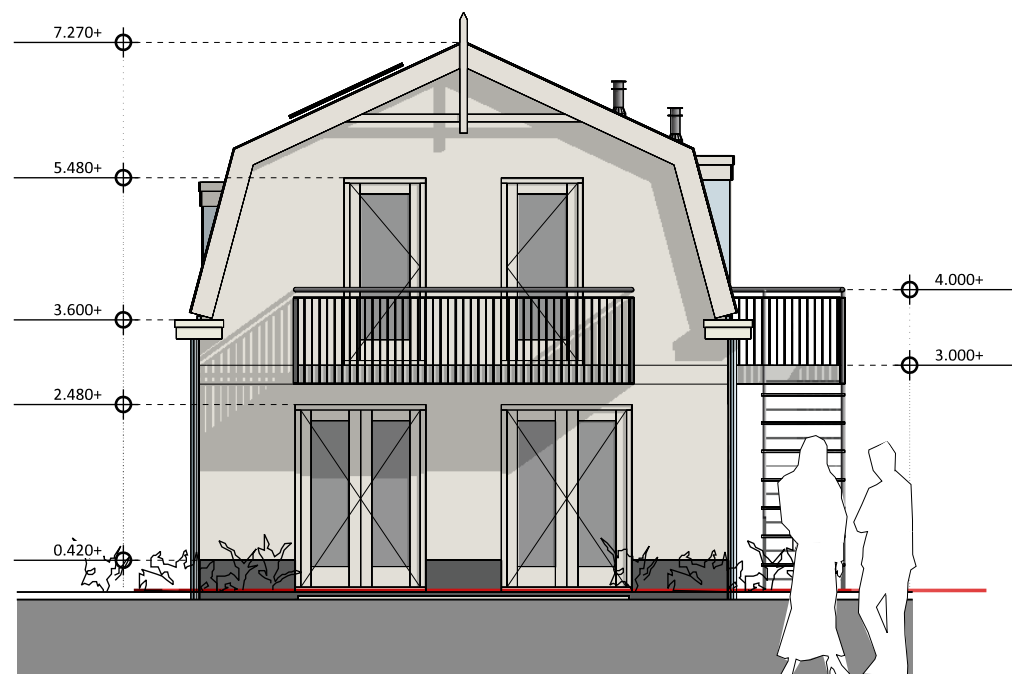
MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies

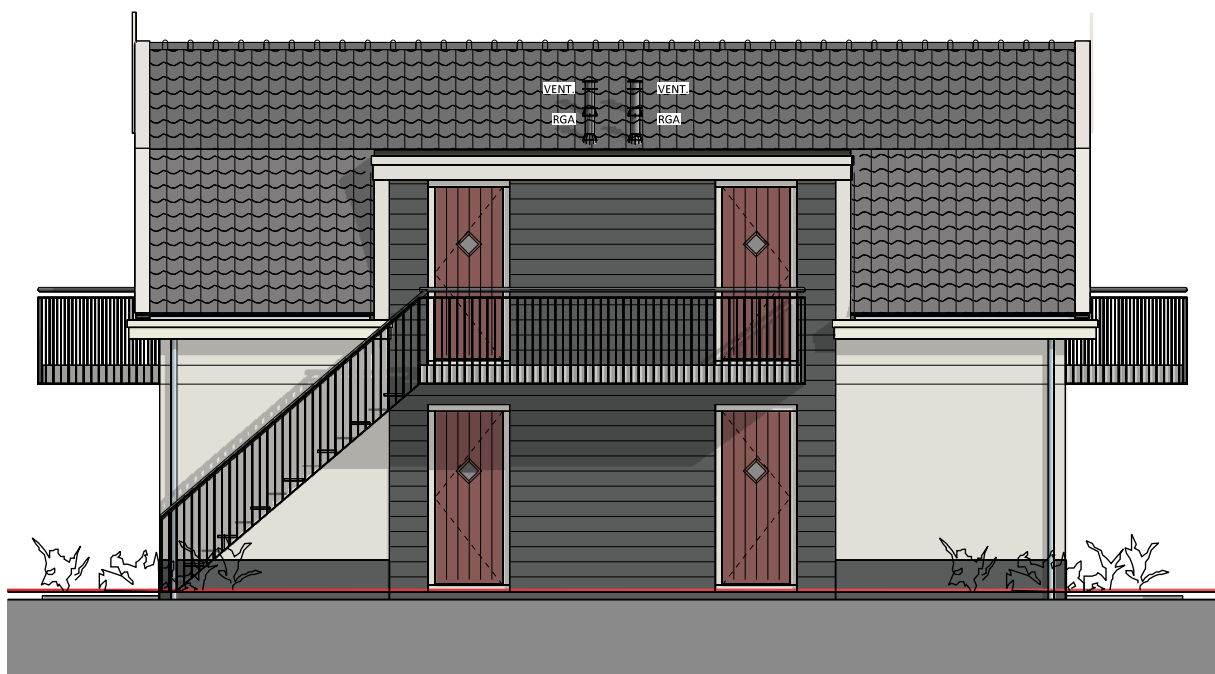
Nijenheim 1318
3704 VD | Zeist
W: www.joostvanettekoven.nl
E: jvettekoven@gmail.com
T: 06-15542042

in samenwerking met:
LANGERAK
Tekn- & Adviesbureau
www.langerakadvies.nl

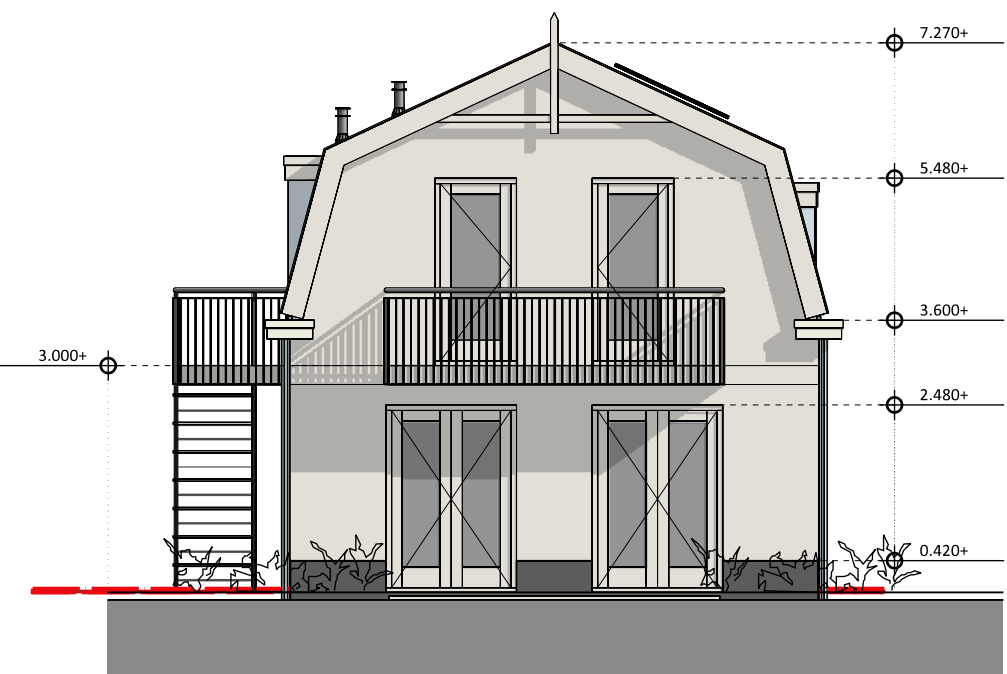
Project:	Nieuwbouw 4 appartementen Kerkweg 30c te Cothen		
Onderdeel:	SITUATIETEKENING		
datum:	29-11-2023	Opdrachtgever:	Van Ettekov Ontwerp en Advies Postbus 332 3700 AH Zeist
wijziging a:		formaat:	A3
wijziging b:		getekend:	TK
wijziging c:		schaal:	1:500
wijziging d:		werknr:	230815et
wijziging e:		blad:	DO-00
wijziging f:			



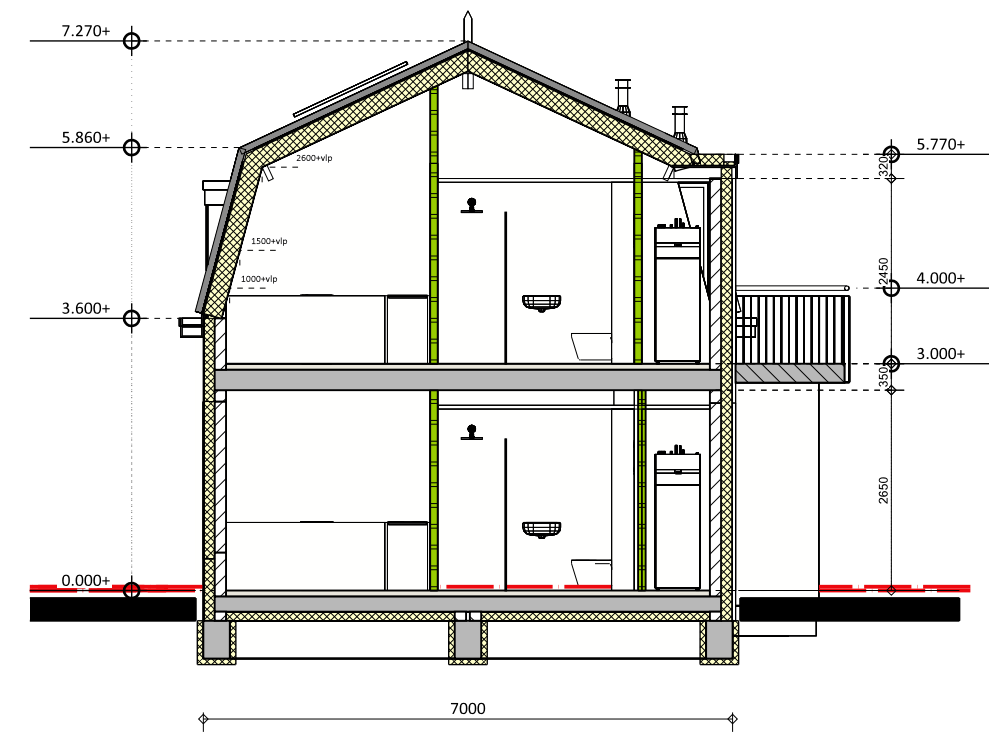
VOORGEVEL (ZUID)



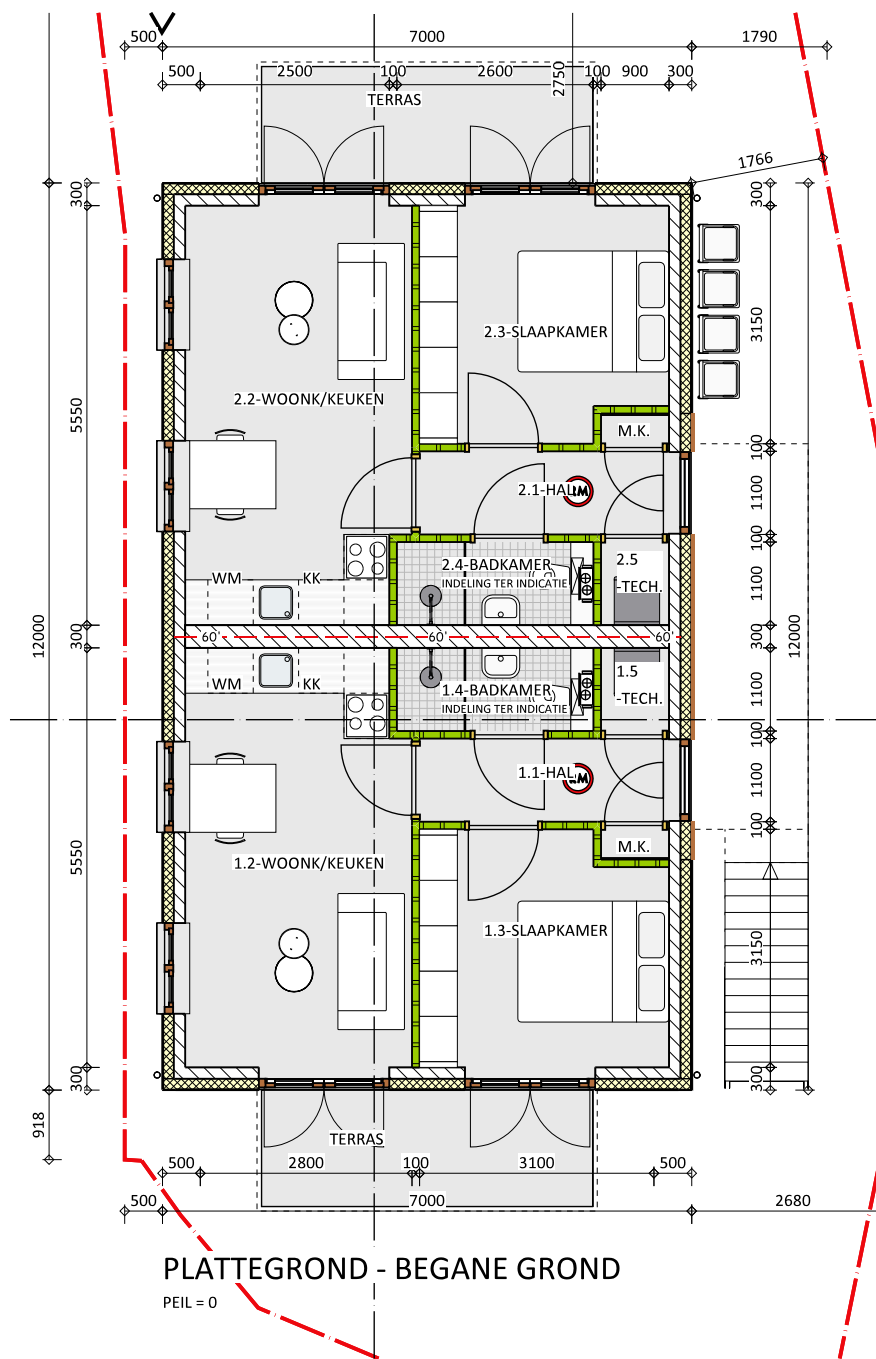
RECHTER ZIJGEVEL (OOST)



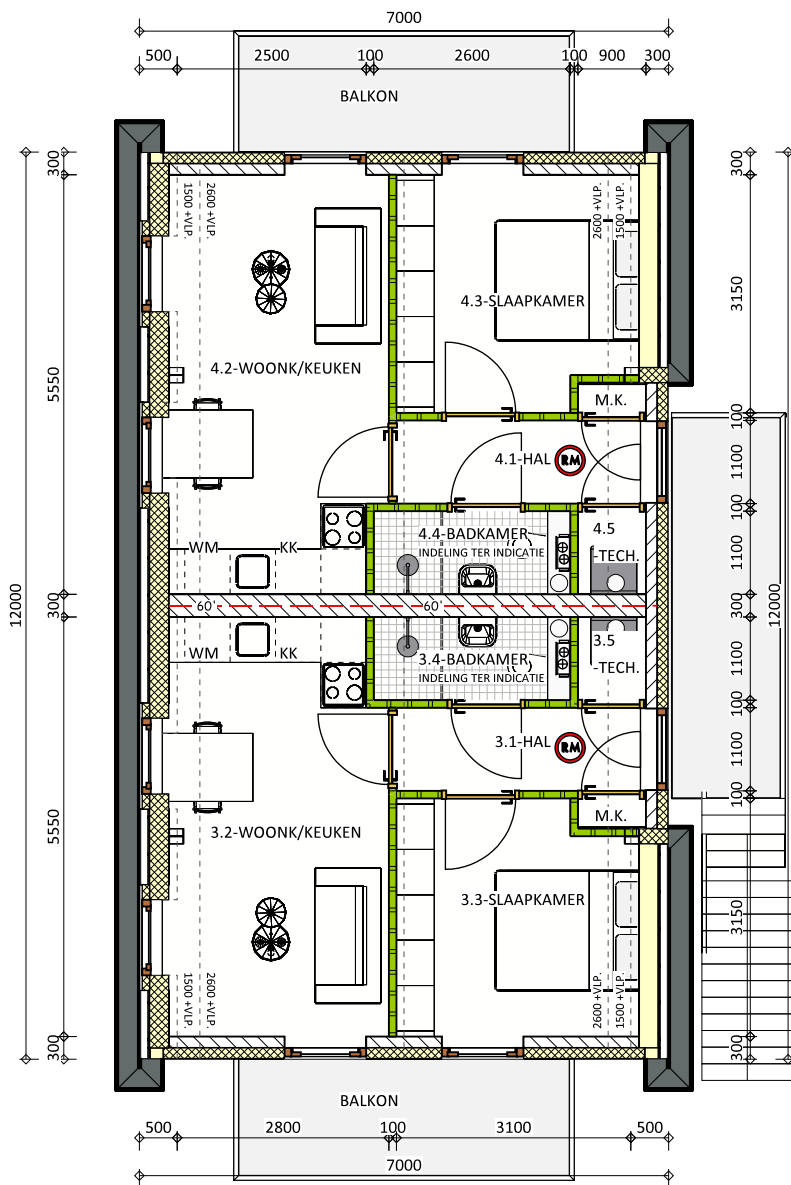
ACHTERGEVEL (NOORD)



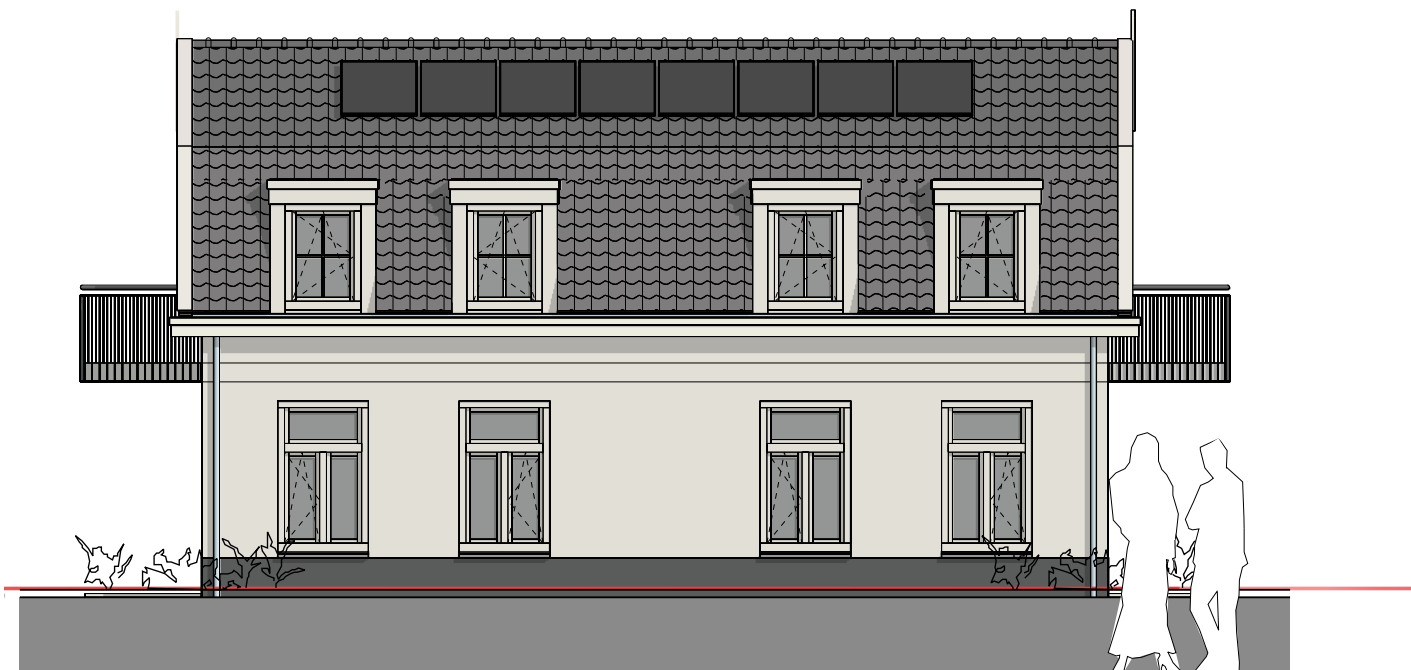
DOORSNEDE A-A



PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - VERDIEPING



LINKER ZIJGEVEL (WEST)

NIET VOOR UITVOERING

DEZE TEKENING IS UITSLUITEND BEDOELD VOOR HET AANVRAGEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING.
VOOR UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN ZIJN MEER GEGEVENS EN VOORBEREIDINGEN NODIG.

ALLE BETON-, HOUT-, STEEN-, EN STAALCONSTRUCTIES UITVOEREN CONFORM OPGAVE CONSTRUCTEUR.

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies

Nijenheim 1318
3704 VD | Zeist
W: www.joostvanettekoven.nl
E: jvettekoven@gmail.com
T: 06-15542042

in samenwerking met:

LANGERAK
Tek- & Adviesbureau

www.langerakadvies.nl

Project: Nieuwbouw 4 appartementen
Kerkweg 30c te Cothen

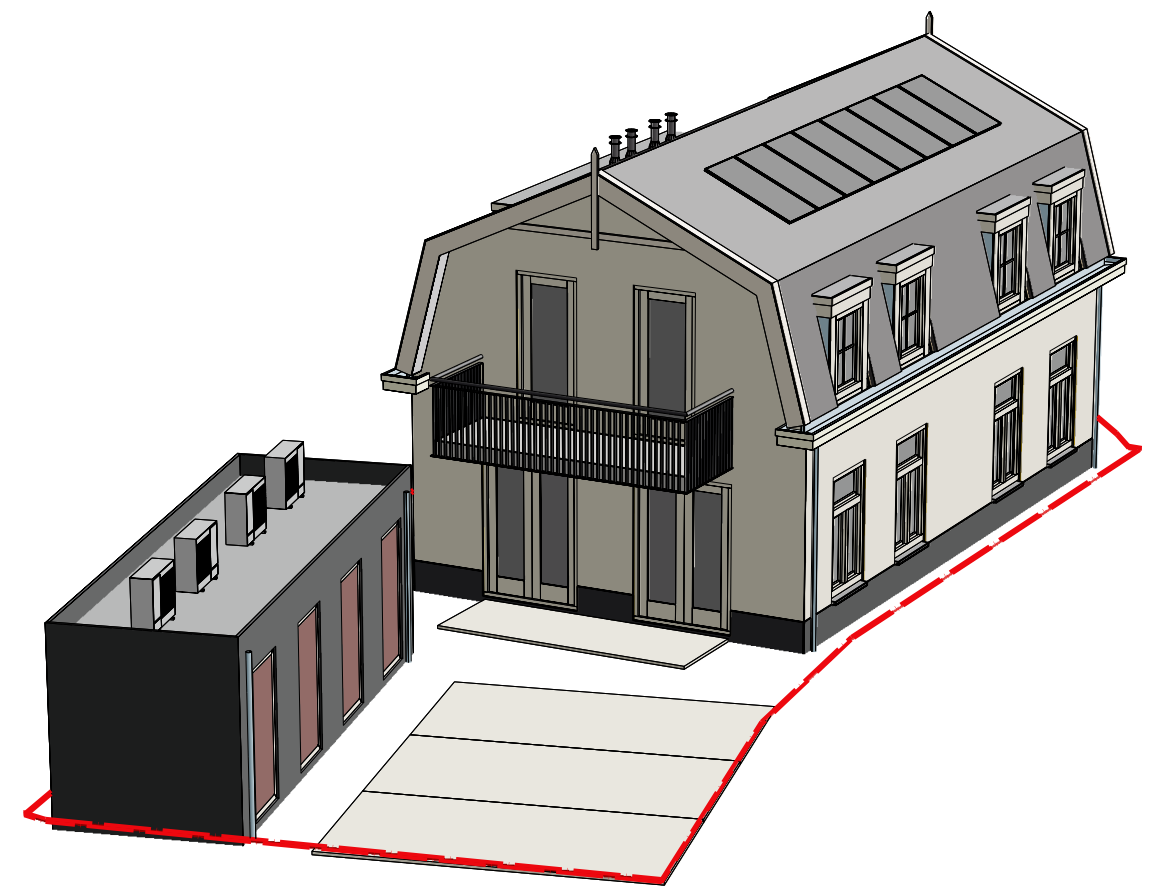
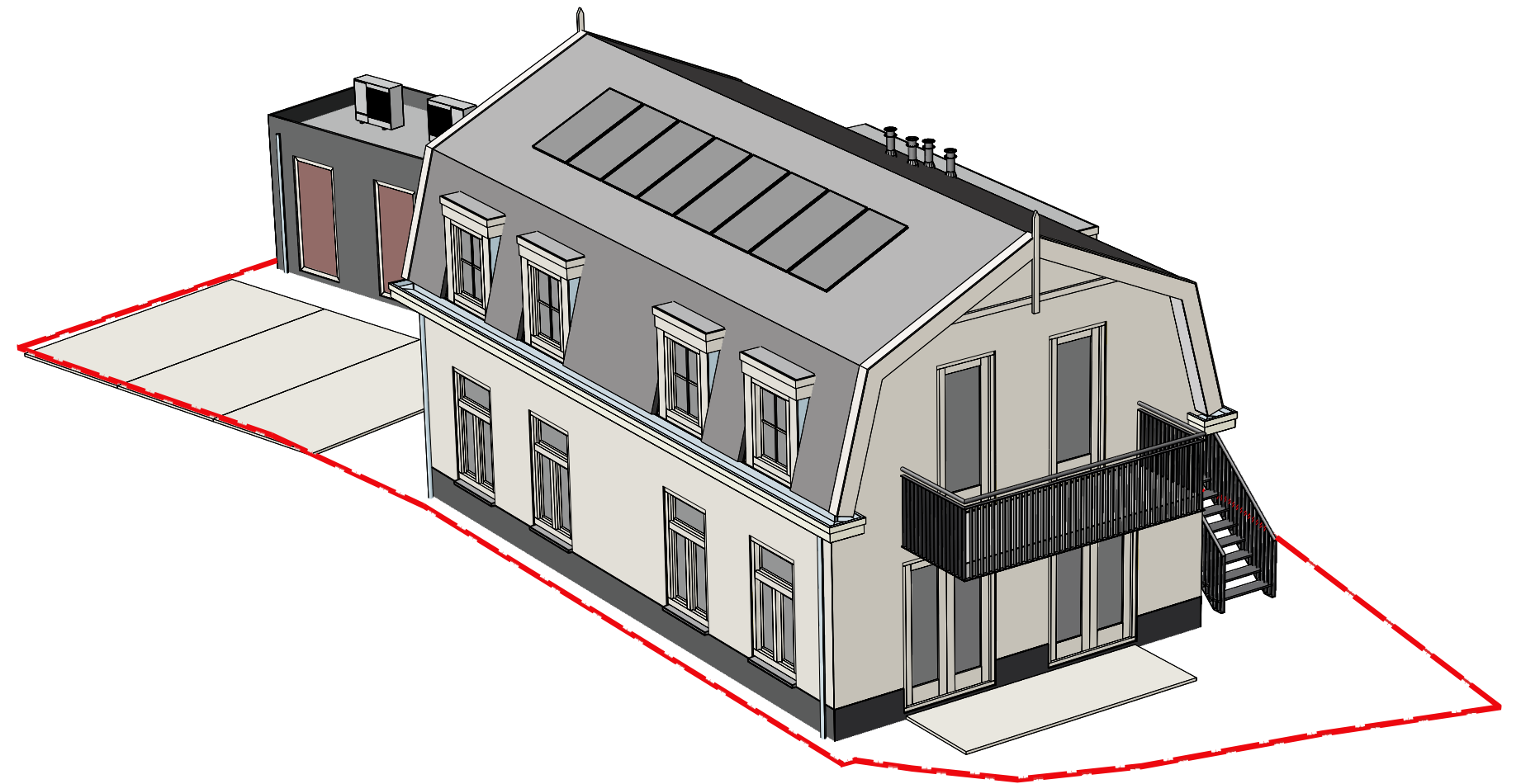
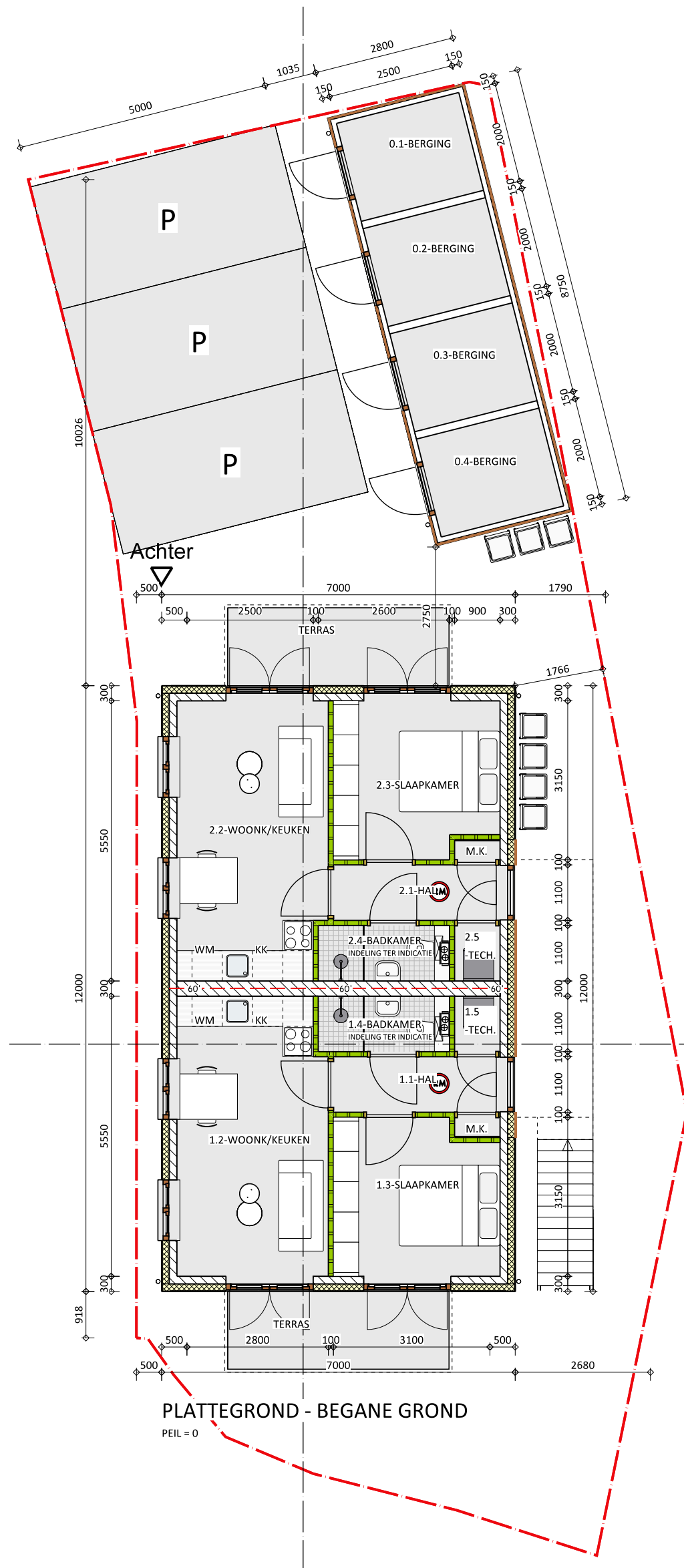
Onderdeel: OVERZICHTSTEKENING

Opdrachtgever: Van Ettehoven
Ontwerp en Advies
Postbus 332
3700 AH Zeist

formaat: A2
getekend: IK
schaal: 1:100
werknr: 230815et
blad: 00-02

MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK:

STUC-GEVELS:	STUCWERK	GEBROKEN WIT
HOUTEN-GEVELS:	HOUTEN DELEN	ZWART
STUC-PLINT:	STUCWERK	ZWART
RAAM- EN DEURKOZIJNEN:	HARDHOUT	GEBROKEN WIT
RAMEN EN DEUREN:	HARDHOUT	GEBROKEN WIT
VOORDEUR:	HOUT	OSSENBLOEDROOD
GOTEN:	HOUT	GEBROKEN WIT
DAKPANNEN:	KERAMISCH	BLAUW GESMOORD
DAKBEDEKKING:	APP	ZWART
DAKAPELWANG:	ZINK	NATUREL



MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

VAN ETTEKOVEN
ontwerp & advies

Nijenheim 1318
3704 VD | Zeist
W: www.joostvanettekoven.nl
E: jvettekoven@gmail.com
T: 06-15542042

in samenwerking met:



Project: Nieuwbouw 4 appartementen
Kerkweg 30c te Cothen

Onderdeel: PLATTEGROND - TERREIN

datum: 29-11-2023
wijziging a: _____
wijziging b: _____
wijziging c: _____
wijziging d: _____
wijziging e: _____
wijziging f: _____

Opdrachtgever: Van Ettehoven
Ontwerp en Advies
Postbus 332
3700 AH Zeist
formaat: A2
getekend: IK
schaal: 1:100
werknr: 230815et
blad: 00-09

NIET VOOR UITVOERING

DEZE TEKENING IS UITSLUITEND BEDOELD VOOR HET AANVRAGEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING.
VOOR UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN ZIJN MEER GEGEVENS EN VOORBEREIDINGEN NODIG.

ALLE BETON-, HOUT-, STEEN-, EN STAALCONSTRUCTIES UITVOEREN CONFORM OPGAVE CONSTRUCTEUR.

