

Participatie Logboek

Betrek uw burens en andere belanghebbenden bij uw plannen

U neemt een initiatief met invloed op de omgeving. U heeft daarover burens en/of andere belanghebbenden geïnformeerd. Daarbij heeft u hen de kans gegeven vragen te stellen, mee te denken of zelfs mee te beslissen. Met deze vorm van participatie werkt u aan begrip in uw omgeving. Ook kunt u hiermee uw initiatief verbeteren, doordat u bijvoorbeeld ideeën en suggesties verwerkt in uw plannen. Zo werkt u aan goede onderlinge verhoudingen en een beter omgevingsinitiatief.

Laat ons weten hoe u de participatie hebt ingevuld

Door het invullen van dit participatielogboek maakt u een overzicht van de manier waarop u burens en/of andere belanghebbenden hebt betrokken. Ook beschrijft u in het logboek wat het resultaat hiervan geweest is. Invullen van dit logboek is eenvoudig. Dit logboek voegt u toe bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Werking participatielogboek

In dit participatielogboek geeft u aan wat uw initiatief is, hoe u burens en/of anderen heeft betrokken. Ook geeft u aan wat het resultaat daarvan geweest is. Het gaat daarbij om de hoofdlijn, dus geef in steekwoorden of korte zinnen aan: wat u gedaan heeft, wie u betrokken heeft en wat het resultaat was. Wanneer u in verband hiermee documenten als informatie of gespreksverslag heeft gemaakt, voeg die dan ook toe bij het doen van de aanvraag. Per activiteit die u heeft ondernomen vult u opnieuw het logboek in. Zo ontstaat er een zo volledig mogelijk beeld van de participatie met de omgeving.

Alvast bedankt voor het invullen!

Noteer hieronder uw persoonsgegevens:

Uw naam: Ton Oostveen
Uw adres: Prof. Jordanlaan 74
Postcode & plaats: 3571 KB Utrecht

Uw naam: Yorick Borgsteijn
Uw adres: Boerenbuurt 34
Postcode & plaats: 3956 RM Leersum

Datum van invullen: 27 augustus 2024

*Noteer hieronder de gegevens van uw omgevingsinitiatief**

Adres: Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c – 1d

Postcode & plaats: Wijk bij Duurstede

** Vul alleen in wanneer het adres van uw omgevingsinitiatief anders is dan uw eigen adres dat u heeft ingevuld.*

1 Datum van de participatieactiviteit

Informatiebrieven verstuurd op 4 juni en 12 juni 2024

2 Met wie? Beschrijf wie u heeft betrokken

De omwonende op de volgende adressen zijn aangeschreven:

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1a, 1b, 3, 3a en 3-01 t/m 3-23

Vitruvius 15, 17, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 en 82

3 Hoe? Wat heeft u gedaan om uw omgeving te betrekken?

De omwonende hebben een informatiebrief ontvangen waarin het beoogde plan is uitgelegd. In de brief is aangegeven dat de omwonende eventuele vragen en/of opmerkingen per brief, telefonisch en per mail konden delen met Joris Jilesen van SAB die de participatie begeleid vanuit de initiatiefnemers. De binnengekomen vragen en opmerkingen zijn beantwoord.

4 Mate van participatie: mee-weten, meedenken, meewerken, meebeslissen

Hoofdzakelijk mee-weten, bij bruikbare input meedenken.

5 Uitkomst: geef kort inzicht in de gehoorde vragen en bezwaren

Er zijn een viertal reacties ontvangen met vragen en opmerkingen. Deze zijn ontvangen van de adressen Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1b en Vitruvius 15, 17 en 82.

De vragen/opmerkingen en antwoorden/reacties zijn bijgevoegd als bijlagen bij dit document.

6 Invloed op uw initiatief: geef aan wat u met de uitkomsten heeft gedaan

Er zijn vooral vragen binnengekomen welke beantwoord zijn. De vragen en opmerkingen hebben uiteindelijk niet gezorgd voor aanpassing van het beoogde plan.

Bijlagen Logboek

Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1b

Opmerkingen en vragen:

Met betrekking tot uw informatiebrief over de voorgenomen bouwplannen voor de kavels aan Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c-1d, reageer ik via dit schrijven met hierin opgenomen mijn vragen, zorgen en bezwaren.

Vragen en Bezwaar:

Manier van Bouwen:

- Welke bouwmethoden zullen worden toegepast tijdens de bouw van de nieuwe woningen?
- Graag verneem ik van u welke funderingstechniek is voorzien voor de realisatie van uw bouwplannen. Het huis op nummer 1B is gebouwd op staal vanwege de specifieke bodemgesteldheid. Kunt u bevestigen dat dezelfde solide funderingstechniek zal worden toegepast op de nieuwe bouwlocatie? Zo niet, waarom niet?
- Welke maatregelen zijn voorzien om tijdens de bouwactiviteiten geen schade toe te brengen aan omliggende woningen en omgeving? Kunt u bevestigen dat er voorafgaand aan de bouw een schouw plaatsvindt om eventuele schade door de bouw van de andere woningen vast te stellen en te documenteren?

Planschade en Compensatie:

- Bij de bouw van mijn woning (huisnummer 1B) heb ik aanzienlijke extra kosten moeten maken om aan de strikte eisen van de welstandscommissie te voldoen, omdat de ontwikkeling van de kavels aan de rand van bestemmingsplan "de Geer-II" werd gezien als de luxe entree van de stad. Nu wordt voorgesteld om deze eisen los te laten, verzoek ik om een compensatieregeling voor de ongelijkheid die hierdoor is ontstaan.
- Wat zijn de voorziene maatregelen voor planschade, gezien de waarde van mijn woning door deze nieuwe plannen mogelijk negatief beïnvloed zal worden?

Informatieverstrekking:

- Ik heb de kavel gekocht met de wetenschap dat er slechts één huis naast mijn woning gebouwd zou worden. Nu blijkt dat er twee huizen naast mijn woning komen en in de nabije omgeving zelfs zeven extra huizen. Waarom ben ik hier niet eerder van op de hoogte gesteld?

Gedetailleerde Situatieschets:

- Kunt u een gedetailleerde situatieschets leveren waarin de huizen, inclusief maatvoering, naast elkaar zijn ingetekend, zodat ik kan zien hoe de nieuwe huizen ten opzichte van mijn woning (huisnummer 1B) staan?

Toekomstige Bewoners:

- Wat is de bestemming van de nieuwe huizen: worden ze verkocht of verhuurd? Zijn de woningen al verkocht of moeten ze nog op de markt worden gebracht?

Aangepaste Rooilijn:

- Ik ben niet geïnformeerd over de aanpassing van de rooilijn. Kunt u uitleggen waarom deze wijziging niet vooraf is gecommuniceerd en wat de implicaties hiervan zijn?

Ontsluiting en Verkeersveiligheid:

- Met de ontwikkeling van significant meer woningen dan in het bestemmingsplan is voorzien, levert dit ook een extra verzwarende op van de verkeerssituatie op de parallelbaan en de toegangsweg naar de stad. De ontsluiting van de huizen op de weg is momenteel

- onoverzichtelijk en gevaarlijk. Wat zijn de plannen om de toegang van de parallelweg naar de hoofdrijbaan te verbeteren, zodat de veiligheid voor alle weggebruikers gewaarborgd is?

Waterhuishouding:

- Met de voorgenomen vollere bebouwing van het kavel maak ik mij zorgen over de waterhuishouding, vooral gezien de steeds extremere weersomstandigheden. De watergang aan de voorzijde van de kavel is de buffer van water afkomstig van de toegangsweg naar de stad. Wat zijn de plannen t.a.v. deze watergang en welke extra maatregelen worden genomen om (toekomstig) wateroverlast te voorkomen?

Beoogd Materiaalgebruik:

- Wat zijn de plannen voor het materiaalgebruik, zoals dakafwerking, stenen, en metselwerk? Dit is belangrijk voor de esthetische en structurele integratie met de bestaande woningen. Kunt u aangeven hoe u vooraf ons informeert over het voorgenomen materiaalgebruik en hoe de inspraakprocedure eruitziet?

Tijdslijn en Bouwoverlast:

- Wanneer zal de bouw starten en wat is de verwachte duur van de bouwwerkzaamheden? Welke vormen van bouwoverlast kunnen we verwachten en hoe zal dit worden geminimaliseerd?

Bouwstijl:

- De bouwstijl van de nieuwe woningen moet aansluiten bestemmingsplan “de Geer-II”. Kunt u dit bevestigen en verduidelijken op welke wijze rekening wordt gehouden met dit bestemmingsplan en de aansluiting bij de huidige bouwstijlen? Met name de maatvoeringen van de woningen zoals gesteld in het huidige bestemmingsplan herken ik niet in de huidige woning schetsen.
- In het bestemmingsplan “de Geer – II” zijn daarnaast eisen gesteld aan de dakhellingshoek. Waarom wordt voorgesteld deze ontwerpeis los te laten?

Effect op Stikstofdepositie in nabije omgeving:

- Het opschalen van het aantal woningen op deze percelen leidt tot extra stikstofuitstoot. Graag word ik geïnformeerd over de keuze van toegepast bouwmaterieel en ontvang ik een stikstof depositie berekening waarin wordt aangetoond dat de uitstoot tijdens de bouwactiviteiten voldoet aan de maximaal wettelijke NOx grenzen.

Gedetailleerde Tekening:

- Graag ontvang ik een gedetailleerde tekening van de linkerzijgevel inclusief maatvoering op het perceel voorzien van projecten t.o.v. de woning met huisnummer 1-b

Conclusie:

In de basis ga ik (nog) niet akkoord met de aanpassing van het (tijdelijke) omgevingsplan zoals voorgesteld. Ik hoop dat mijn zorgen serieus worden genomen en dat er passende maatregelen worden getroffen om de negatieve impact op mijn woonomgeving te minimaliseren.

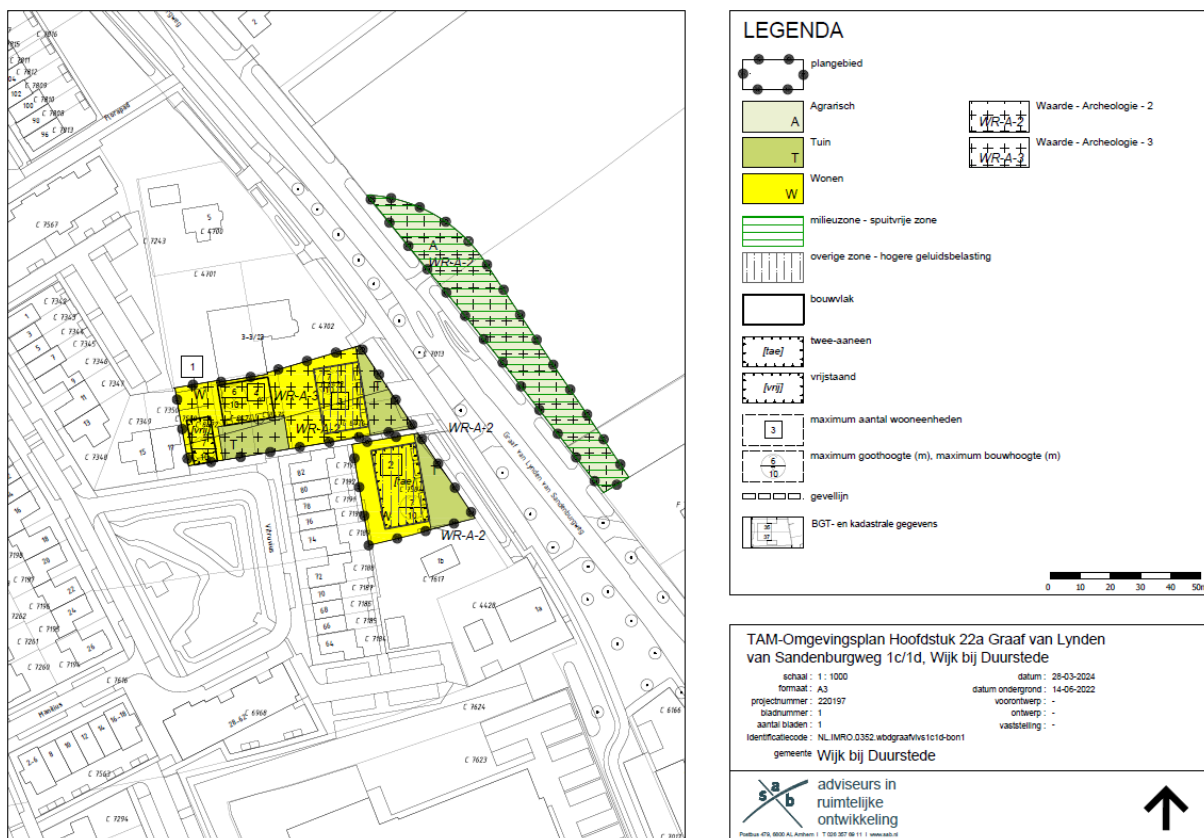
Graag zie ik uw reactie op bovenstaande vragen en bezwaren tegemoet.

Reactie:

Bedankt voor uw reactie op de informatiebrief over de plannen van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c-1d.

Ik zal navolgend zo goed mogelijk antwoord op uw vragen en opmerkingen geven.

- Manier van bouwen:
 - o In dit stadium van het proces zijn wij bezig met het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) om het bouwen van de gewenste woningen mogelijk te maken. Er is zijn nog geen bouwtekeningen en de bouwmethode is zodoende nog niet bepaald, dit komt terug bij de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning kan pas gedaan worden wanneer de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.
 - o Ook de funderingstechniek is nog niet bekend.
 - o Net als bij de voorgaande punten zijn de maatregelen om schade te voorkomen in dat stadium nog niet bekend, evenals de mogelijkheid om een schouw te laten plaats vinden. Deze aspecten komen pas aan bod bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Planschade en compensatie
 - o Een mogelijke compensatieregeling voor eventuele ongelijkheid kunt u niet bij de initiatiefnemer van onderhavig plan verzoeken. Als u overtuigd bent dat u recht heeft op compensatie kunt u dit melden bij de gemeente Wij bij Duurstede.
 - o Mocht u concluderen dat u recht heeft op planschade dan bent u vrij om een planschadeverzoek (onder de Omgevingswet heet dit 'Nadeelcompensatie') in te dienen bij de gemeente Wijk bij Duurstede. Dit staat los van de procedure om het (tijdelijke) omgevingsplan te wijzigen.
- Informatieverstrekking
 - o Het initiatief om meerdere woningen te realiseren speelde nog niet eerder, zodoende heeft de initiatiefnemer u ook niet eerder op de hoogte kunnen brengen.
- Gedetailleerde Situatieschets
 - o Er is nog geen gedetailleerd situatieschets beschikbaar. Wat ik wel beschikbaar heb is de beoogde bestemmingsplan verbeelding. Deze is navolgend weergegeven. Hier ziet u op de kavel ten noorden van 1b het bouwvlak aangegeven waarbinnen een twee-aaneen woning gebouwd mag worden.



- Toekomstige bewoners:
 - o Alle woningen betreffen koopwoningen. De woningen zijn nog niet verkocht.
- Aangepast Rooilijn:
 - o De rooilijn is tijdens de planvorming naar voren gekomen. Er wordt aangesloten bij de woningen aan Graaf v Lynden v Sandenburg 1c, 3 en 3a en de woningen aan de achterzijde aan de Vitruvius. Een onderdeel van de planvorming en de te doorlopen procedure is deze participatie. Tijdens deze participatie wordt u op de hoogte gebracht van wat de plannen en ideeën zijn. Gezien er eerder nog geen duidelijkheid was over de beoogde rooilijn was hier ook niets over te melden.
- Ontsluiting en verkeersveiligheid:
 - o De initiatiefnemers hebben geen zeggenschap over de toegang van de parallelweg naar de hoofdrijbaan. Zij hebben niet de mogelijkheid om hier eventuele aanpassingen aan door te voeren, dit ligt bij de gemeente Wijk bij Duurstede.
- Waterhuishouding
 - o Het hemelwater dat neerkomt op het verhard oppervlak (dakvlak en erfverharding) zal op de eigen locatie worden geïnfiltreerd. Wij zijn eveneens door de gemeente en waterschap gewezen op wateroverlast door extreme weersomstandigheden. Wij zijn nog aan het onderzoeken hoe hier het best mee omgegaan kan worden zodat wateroverlast voorkomen kan worden.
- Beoogd materiaalgebruik
 - o Vanuit de gemeente hebben wij de volgende uitgangspunten meegekregen voor de ontwikkeling.
 - Landelijke stijl, aansluitend bij bestaande lintbebouwing;

- Forse en steile kappen, bij voorkeur schilddaken;
 - Donkere, antracietkleurige pannen;
 - Natuurlijke materialen zoals metselwerk, hout en gebakken pannen;
 - Pas antracietkleurige pannen toe;
 - Voorkom een te sterke symmetrie in de voorgevel, een asymmetrische voorgevel verdient de voorkeur;
 - Streef onderscheid na tussen de bouwblokken onderling
- Tijdslijn en bouwoverlast
- De bouw zal pas kunnen starten wanneer de omgevingsvergunning is verleend. Op dit moment zijn we nog in de fase dat het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd wordt. Zodra het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de aangeleverde wijziging van het omgevingsplan wordt de wijziging als ontwerp gepubliceerd. Vanaf het moment dat het plan als ontwerp is gepubliceerd ligt het 6 weken ter inzage en kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens worden de zienswijzen van antwoord voorzien en verwerkt in een Nota zienswijzen. Het omgevingsplan wordt vervolgens (mogelijk naar aanleiding van ingebrachte zienswijze gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens weer 6 weken ter inzage gelegd. In deze 6 weken kunnen belanghebbende in beroep gaan tegen het plan. Na vaststelling kan de aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Zodra deze akkoord is en de vergunning verleend wordt kan hier ook weer 6 weken lang zienswijze tegen in gebracht worden. Gezien al deze periodes nog doorlopen moeten worden is de verwachting dat op zijn vroegst aan het eind van dit jaar de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Gezien de start van de bouw nog onduidelijk is, is er nog geen bouwplan gemaakt waarin de verwachte duur van de bouw is bepaald. Ook de eventuele bouwoverlast is nog niet bekend.
- Bouwstijl
- De bouwregels van onderhavig plan zijn overgenomen uit bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' welke ook gelden voor uw woning en bijvoorbeeld de woningen aan de Vitruvius. Zo geldt een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter.
 - De eisen aan de dakhellingshoek zijn eveneens overgenomen uit bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'.
- Effect op stikstofdepositie
- Een van de aspecten die getoetst wordt bij de wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan is het aspect stikstof. Er zal een stikstofberekening worden uitgevoerd en deze wordt getoetst door de gemeente, de stikstofberekening wordt toegevoegd als bijlage bij het wijzigingsplan. Als de uitstoot niet voldoet aan de maximale wettelijke NOx grenzen wordt het plan niet goedgekeurd door de gemeente.
- Gedetailleerde tekening:
- De meest gedetailleerde tekening die ik voor nu kan aanleveren is de reeds bijgevoegde tekening. Hierop is de kadastrale kaart als ondergrond gebruikt en de tekening is op schaal.

Ik hoop dat ik uw vragen en opmerkingen zo goed mogelijk beantwoord heb en mocht u nog andere vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u gerust contact met mij opnemen.

Vitruvius 15

Opmerkingen en vragen:

Dank voor uw schrijven d.d. 4 juni 2024 inzake de bouwplannen op de kavels gelegen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d te Wijk bij Duurstede.

De voorgenomen plannen geven een summier beeld. Wij hebben dan ook aan aantal vragen, te weten:

1. U schrijft dat de woningen op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1-c worden ontsloten op de Vitruvius, de vraag hierbij is, heeft u en of de gemeente hiervoor de zogenaamde procedure 19 gevolgd ?
2. Om het nieuw te bouwen huis op de sectie 1-c is er een bestemmingsplan wijziging nodig. Graag ontvangen wij nadere informatie met betrekking tot de de gevolgde TAM-Omgevingsplan procedure.
3. Wat is de reden dat niet alle woningen ontsloten worden op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. Daarmee kan de nodige overlast van het extra verkeer in de woonwijk worden voorkomen.
4. Hoe ziet het parkeerplan eruit? Wij nemen aan dat de parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd worden en niet aan de Vitruvius.
5. Blijft de bestaande schuur op sectie 1-c staan of kan hier nog iets anders voor in de plaats komen?
6. Wat gebeurt er met de groenstrook aan de Vitruvius?
7. Door bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld heien of zwaar verkeer, kan onze woning schade oplopen, bijvoorbeeld scheurvorming. Hoe gaat u dit voorkomen?
8. Wat voor woningen betreft het: koop, huur, sociale huur, vrije sector?
9. Wat zijn de participatiemogelijkheden, zoals inspraakavonden of een informatiebijeenkomst?
10. Wat zijn de mogelijkheden voor bezwaar en beroep?
11. In hoeverre is rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten, zoals vervuilde grond, geluidsoverlast, verkeersbewegingen, groenvoorzieningen etc.?

Graag ontvangen wij een beter gedetailleerde tekening en worden wij op de hoogte gehouden van de nieuwe ontwikkelingen

Reactie:

Bedankt voor uw reactie op de informatiebrief over de plannen van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c-1d.

Ik zal navolgend zo goed mogelijk antwoord op uw vragen en opmerkingen geven.

1. De artikel 19 procedure is niet gevolgd.
De artikel 19-procedure was (deze regeling is sinds 1 juli 2008 komen te vervallen) een vrijstellingsregeling om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. In onderhavige situatie wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan (ondertussen met invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het bestemmingsplan opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan), maar wordt het bestemmingsplan (omgevingsplan) juist gewijzigd.
2. Om de nieuwe woningen te bouwen moet inderdaad het bestemmingsplan (met invoering van de Omgevingswet, het tijdelijke omgevingsplan) gewijzigd worden. Hiervoor hebben de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend, deze is beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders waarnaar zij besloten hebben om in principe medewerking te verlenen. Vervolgens zijn wij (SAB als adviseur en de initiatiefnemers) bezig met het opstellen van de benodigde stukken en diverse haalbaarheidsonderzoeken voor de omgevingsplanwijziging. Deze stukken worden allemaal beoordeeld door de gemeente en waar nodig waterschap en provincie. Zodra de stukken akkoord worden bevonden wordt het plan als ontwerp wijzigingsbesluit gepubliceerd door het college van burgemeester en wethouders. Een ieder heeft op dat moment 6 weken de tijd om zienswijze in te dienen. De

eventuele zienswijzen worden vervolgens gebundeld en van antwoord voorzien. Na de zienswijze periode wordt het plan (mogelijk als gevolg van ingebrachte zienswijzen gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna volgt nog een periode van 6 weken waarin belanghebbende in beroep kunnen gaan.

3. De woningen worden niet aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg ontsloten doordat de huidige oprit van de woning aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c komt te vervallen omdat daar 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Doordat er daardoor geen ruimte meer is voor ook nog de ontsluiting van de bestaande woning zal deze ontsloten worden op de Vitruvius.
4. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Om dit te waarborgen wordt in de regels van het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hoe dit er in de praktijk uit komt te zien is nu nog niet duidelijk.
5. Ik heb niet vernomen dat er wijzigingen zullen plaats vinden aan de bestaande schuur, ik zal dit navragen bij de initiatiefnemers.
6. De groenstrook zal aangepast worden vanwege de ontsluiting van de woningen. Hoe dit er precies uit komt te zien is in dit stadium nog niet duidelijk.
7. Het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden wordt niet in de procedure geregeld welke nu doorlopen wordt waarbij het (tijdelijke) omgevingsplan wordt gewijzigd. Het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden is een aspect dat terugkomt bij de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen kan pas opgestart worden als het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd is.
8. Alle woningen binnen het plan betreffen koopwoningen. De vier woningen die ontstaan doordat Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c wordt opgesplitst zullen goedkope koopwoningen betreffen, de andere woningen vallen in het segment middeldure koopwoningen.
9. De verstuurde brief met de daaropvolgende mogelijkheden tot het stellen van vragen of het geven van opmerkingen via telefoon, brief of zoals u heeft gedaan via mail is in eerste instantie de participatie. Vooralsnog is er geen insprekavond of informatiebijeenkomst georganiseerd. De vragen en opmerkingen worden van een antwoord voorzien en besproken met de initiatiefnemers, mocht uit de diverse vragen en opmerkingen blijken dat er behoefte is om de participatie uit te breiden dan kan dat altijd nog overwogen worden. Deze conclusie kunnen wij echter pas trekken nadat de reacties op de verstuurde brief zijn ontvangen.
10. Zodra het ontwerp-omgevingsplan akkoord wordt bevonden door het college van burgemeester en wethouders wordt het plan als ontwerpwijzigingsbesluit gepubliceerd door het college van burgemeester en wethouders. Een ieder heeft op dat moment 6 weken de tijd om zienswijze (bezwaar) in te dienen. De eventuele zienswijzen worden vervolgens gebundeld en van antwoord voorzien. Na de zienswijze periode wordt het plan (mogelijk als gevolg van ingebrachte zienswijzen gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna volgt nog een periode van 6 weken waarin belanghebbende in beroep kunnen gaan. Wanneer er geen beroep wordt ingediend wordt het plan onherroepelijk en kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen ingediend worden, zodra deze voldoet aan de regels van het inmiddels gewijzigde omgevingsplan kan de vergunning verleend worden. Deze zal dan eveneens 6 weken ter inzage gelegd worden zodat belanghebbende eventueel zienswijze kunnen indienen.
11. In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing waar volgens de Omgevingswet onderbouwd moet worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal de haalbaarheid en de verschillende planologische- en milieuaspecten van het plan worden getoetst op de omgeving. Op dit moment proberen wij de plannen zo goed mogelijk in te passen waardoor er geen onevenredige aantasting van de aanwezige planologische- en milieuaspecten plaats vindt. Uiteindelijk zal de gemeente en indien nodig het waterschap en provincie toetsen of er inderdaad sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties waarbij dan gekeken wordt of er geen onevenredige aantasting van de aanwezige planologische- en milieuaspecten plaats vindt.

In dit stadium zijn er nog geen verder uitgewerkte tekeningen van de beoogde woningen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan worden de kaders opgesteld waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Deze kaders sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' welke nu geldt voor de Vitruvius en de aangrenzende wegen.

Ik hoop dat ik uw vragen en opmerkingen zo goed mogelijk beantwoord heb en mocht u nog ander vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u gerust contact met mij opnemen.

Vitruvius 17

Opmerkingen en vragen:

Bijgaand onze opmerking zienswijze op uw brief inzake mutaties op de kavels gelegen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d.

In de brief ontvangen vrijdag 6 juni 2024 worden de plannen van de initiatiefnemers weergegeven met een summiere schets die de nodige vragen oproept .

1. U schrijft dat de woningen op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1-c worden ontsloten op de Vitruvius, de vraag hierbij is, heeft u en of de gemeente hiervoor de zogenaamde procedure 19 gevolgd ? Wat is de reden dat niet alle woningen ontsloten worden op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg
 2. Om het nieuw te bouwen huis op de sectie 1-c is er een bestemming plan wijziging nodig is hier de juiste procedure voor gevolgd.
 3. Er zal planschade ontstaan, planschade ontstaat op basis van wat er op de kavel stond en mocht. Er zal bebouwing plaats vinden op korte afstand, er zal sprake zijn van inbreuk op privacy in kijk in slaapkamer badkamer keuken en tuin geluidshinder door toename van verkeer . Ook zal er door de planologische wijziging sprake zijn van nadelige gevolgen van zon, daglicht en uitzicht. En tot slot zal er sprake zijn van intensivering van woonomgeving door verkeer toename.
- Onduidelijk is de hoogte van de het te bouwen huis op sectie 1-2
 - Onduidelijk is wat de bouw positie van het nog te bouwen huis op sectie 1-c ten op zichte van de erfgrens is.
 - Onduidelijk is de bouw hoogte van het te bouwen huis op sectie 1-c en of dit overeenkomt van het bestemmingsplan woongebieden.
 - Onduidelijk is of de huidige muur op de erfgrens in zijn huidige staat blijft .
 - Onduidelijk is of de bestaande schuur op sectie 1-c hier blijft staan en of de huidige 2 ramen die direct zicht hebben op de tuin van de burens geblindeerd zullen worden of dicht gemetseld. De overstek van de huidige schuur steekt 40 cm uit boven de erfgrens.
 - Onduidelijk is of en grond onderzoek is gedaan naar vervuilende elementen op sectie 1-c
 - Onduidelijk is of de groenstrook aan de Vitruvius blijft dit is op de schets niet waar te nemen.
 - Onduidelijk is of en waar de parkeerplekken op de voor de toekomstige bewoners worden gesitueerd.
 - Onduidelijk is of de te realiseren woningen koop of huur woningen betreft

Graag ontvangen wij een beter gedetailleerde tekening en worden wij op de hoogte gehouden van de nieuwe ontwikkelingen.

Reactie:

Bedankt voor uw reactie op de informatiebrief over de plannen van onder andere Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c.

Ik zal navolgend zo goed mogelijk antwoord op uw vragen en opmerkingen geven.

- De artikel 19 procedure is niet gevolgd.
De artikel 19-procedure was (deze regeling is sinds 1 juli 2008 komen te vervallen) een vrijstellingsregeling om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. In onderhavige situatie wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan (ondertussen met invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is het bestemmingsplan opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan), maar wordt het bestemmingsplan (omgevingsplan) juist gewijzigd.
- De woningen worden niet aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg ontsloten doordat de huidige oprit van de woning aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c komt te vervallen omdat daar 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Doordat er daardoor geen ruimte meer is voor ook nog de ontsluiting van de bestaande woning zal deze ontsloten worden op de Vitruvius.
- Om de nieuwe woningen te bouwen moet inderdaad het bestemmingsplan (met invoering van de Omgevingswet, het tijdelijke omgevingsplan) gewijzigd worden. Hiervoor hebben de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend, deze is beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders waarnaar zij besloten hebben om in principe medewerking te verlenen. Vervolgens zijn wij (SAB als adviseur en de initiatiefnemers) bezig met het opstellen van de benodigde stukken en diverse haalbaarheidsonderzoeken voor de omgevingsplanwijziging. Deze stukken worden allemaal beoordeeld door de gemeente en waar nodig waterschap en provincie. Zodra de stukken akkoord worden bevonden wordt het plan als ontwerp wijzigingsbesluit gepubliceerd door het college van burgemeester en wethouders. Een ieder heeft op dat moment 6 weken de tijd om zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden vervolgens gebundeld en van antwoord voorzien. Na de zienswijze periode wordt het plan (mogelijk als gevolg van ingebrachte zienswijzen gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna volgt nog een periode van 6 weken waarin belanghebbende in beroep kunnen gaan.
Het hierboven geschetste pad is de correct procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan en deze zal ook zodanig gevolgd worden.
- In de op te stellen ruimtelijke onderbouwing waar volgens de Omgevingswet onderbouwd moet worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal de haalbaarheid en de mogelijke hinder van het plan worden getoetst op de omgeving. Op dit moment proberen wij de plannen zo goed mogelijk in te passen waardoor enige hinder zo veel mogelijk wordt voorkomen. Mocht u concluderen dat wanneer de plannen gereed zijn er toch sprake is van hinder waardoor u recht heeft op planschade dan bent u vrij om een planschadeverzoek (onder de Omgevingswet heet dit 'Nadeelcompensatie') in te dienen bij de gemeente Wijk bij Duurstede.
- In dit stadium zijn er nog geen verder uitgewerkte tekeningen van de beoogde woningen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan worden de kaders opgesteld waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Navolgend zal ik antwoord geven op de opgesomde onduidelijkheden:
 - o De nieuw te bouwen woning tussen Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en Vitruvius 17 krijgt een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 7 meter.
 - o Het bouwvlak van de woning is op 2 meter van de zijdelinkse perceelsgrens gelegen.
 - o De bouwhoogte is overeenkomstig van het bestemmingsplan woongebieden.
 - o Ik heb niet vernomen dat de huidige muur zal wijzigen, ik zal dit navragen bij de initiatiefnemers.

- Ik heb niet vernomen dat er wijzigingen zullen plaats vinden aan de bestaande schuur, ik zal dit navragen bij de initiatiefnemers.
- Er is in oktober 2022 bodemonderzoek uitgevoerd op locatie. Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- De groenstrook zal aangepast worden vanwege de ontsluiting van de woningen. Hoe dit er precies uit komt te zien is in dit stadium nog niet duidelijk.
- De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Om dit te waarborgen wordt in de regels van het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hoe dit er in de praktijk uit komt te zien is nu nog niet duidelijk.
- Alle woningen binnen het plan betreffen koopwoningen.

Ik hoop dat ik uw vragen en opmerkingen zo goed mogelijk beantwoord heb en mocht u nog andere vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u gerust contact met mij opnemen.

Vitruvius 82

Opmerkingen en vragen:

Inleiding:

Op het moment dat wij bij de makelaar zaten om de mogelijkheden voor een nieuwbouwwoning te bespreken kwam ook ons huidige pand ter sprake. Dit pand (Vitruvius 82) lag direct naast Triomf Tours. Ten tijde van het tekenen van het contract zou Triomf Tours weg moeten, als verteld door de makelaar en de gemeente. In de loop van de bouw is dit teruggedraaid en werd het bestemmingsplan aangepast van bedrijventerrein naar parkeerplaats voor de bussen van Triomf Tours. Afgesproken was op het gemeentehuis dat er alleen bussen geparkeerd mochten worden en geen andere bedrijfsactiviteiten zouden plaatsvinden. Hierbij zou ook een geluidswal gebouwd worden. Het geluiddempend materiaal werd daarbij aan onze kant aangebracht. Ik heb dit aangegeven maar daar werd om een of andere vage technische rede geen gehoor aan gegeven. Op de “parkeerplaats” vonden meerdere activiteiten plaats waarvan afgesproken was dat dit niet mocht. Bevoorrading, reparatie, in- en uitstappen groepen, bedrijfsfeesten, et cetera et cetera. Dit heb ik meerdere malen aangekaart bij het bedrijf en de gemeente. Hier is niks mee gedaan en dit is jaren doorgegaan totdat het bedrijf verhuisde. Dit heeft ons woonplezier behoorlijk verpest.

De bouwkaavel achter ons huis heeft ook een zeer discutabele geschiedenis. Het staat sinds 2011 leeg, zijn er verschillende eigenaren geweest en er zijn bouwplannen ingediend en afgekeurd. Hierdoor zitten we al 13(!) jaar in onzekerheid wat er gebouwd gaat worden. Met daarbij al die tijd ook overlast van begroeiing, vuil en ongedierte. Communicatie van de huidige eigenaren heeft ook de wenkbrauwen doen fronsen. Dikwijls heeft de gemeente gevraagd contact op te nemen met de omwonenden op ons verzoek. De brief waar ik op reageer is naar verluid opgesteld door de Gemeente Wijk bij Duurstede. Betuigd van desinteresse en wekt geen sympathie op.

Visie op de bouwplannen:

De bouwplannen zijn een wrede verstoring van hetgeen de gemeente heeft afgesproken en vastgesteld met de huidige bestemmingsplannen. Zowel bij nummer 1c als 1d. De omgeving wordt werkelijk volgepropt met huizen. Dit is een duidelijk voorbeeld van winstbejag en niet om leuke huizen neer te zetten met respect voor de omgeving. Dit met als hoogtepunt een doorbraak naar de Vitruvius. Alleen het bouwverkeer en parkeeroverlast voor de deur zal niet te overzien zijn. Laat staan de veiligheid van onze kinderen tijdens en na de bouw. Alle afwijkingen van de huidige bestemmingsplannen zijn dan ook voor ons onacceptabel. Wij zijn niet van plan ons woonplezier voor de tweede maal te laten vergallen.

Vraag:

Is Ton Oostveen genoemd als investeerder ook de eigenaar van camping “De Berenkuil”?

Reactie:

Bedankt voor uw reactie op de informatiebrief over de plannen van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c-1d.

Ik zal navolgend zo goed mogelijk antwoord op uw vragen en opmerkingen geven.

Inleiding

Als ruimtelijke adviseur van de initiatiefnemers van de bouwplannen ben ik niet op de hoogte van de voorgeschiedenis van de activiteiten van Triomf Tours. Ik kan mij echter goed voorstellen dat de situatie die u omschrijft behoorlijk frustrerend is. Voor nu kan ik enkel meegeven dat ik uw frustraties uit het verleden meegeef aan de initiatiefnemers zodat zij op de hoogte zijn. Uw reactie wordt samen met de andere reacties opgenomen in een logboek wat ook aan de gemeente wordt voorgelegd, zodoende worden zij eveneens op de hoogte gebracht.

Ook van de geschiedenis van de bouwkael achter uw huis ben ik helaas niet op de hoogte. Ik ben voor nu ingeschakeld om het wijzigen van het (tijdelijke) omgevingsplan uit te werken voor de initiatiefnemers en daarbij hoort ook het onderdeel participatie welke ik nu verzorg. Ik zal meegeven aan de initiatiefnemer hoe u de (ontbrekende) communicatie heeft ervaren. De brief is echter niet door de gemeente opgesteld. Wel heb ik richtlijnen gekregen wat de gemeente graag terug wil zien in de participatie, maar zij zijn niet verantwoordelijk voor het opstellen van de brief.

Visie op de bouwplannen

Volgens het landelijk beleid moet de gemeente in eerste instantie nagaan of er binnenstedelijke locaties zijn om woningbouw toe te staan in plaats uitbreiding van de bebouwde kom. Zodoende is ook deze locatie toegestaan voor woningbouw wanneer de vraag vanuit de initiatiefnemers is binnengekomen bij de gemeente.

Met uw opmerking over de doorbraak naar de Vitruvius begrijp ik niet goed wat u daarmee bedoeld. De nieuwe woningen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg zullen met de achtertuinen naar de Vitruvius gericht zijn. Het bestaande voetpad dat nu van de Vitruvius naar de Graaf van Lynden van Sandenburgweg loopt zal niet gewijzigd worden in een doorsteek waar gemotoriseerd verkeer over mag komen.

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Om dit te waarborgen wordt in de regels van het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Er zal inderdaad tijdens de bouw wel sprake zijn van bouwverkeer. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen hier wellicht extra voorwaarden opgenomen worden dat de veiligheid van de omwonende gegarandeerd wordt. Dit is echter in de huidige fase van het proces waar enkel het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd wordt nog niet op te nemen.

Vraag

Ik zal uw vraag over de camping ‘De Berenkuil’ terug leggen bij de initiatiefnemer. Zodra ik daar antwoord op heb kom ik daarop terug.

Ik hoop dat ik uw vragen en opmerkingen zo goed mogelijk beantwoord heb en mocht u nog andere vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u gerust contact met mij opnemen.