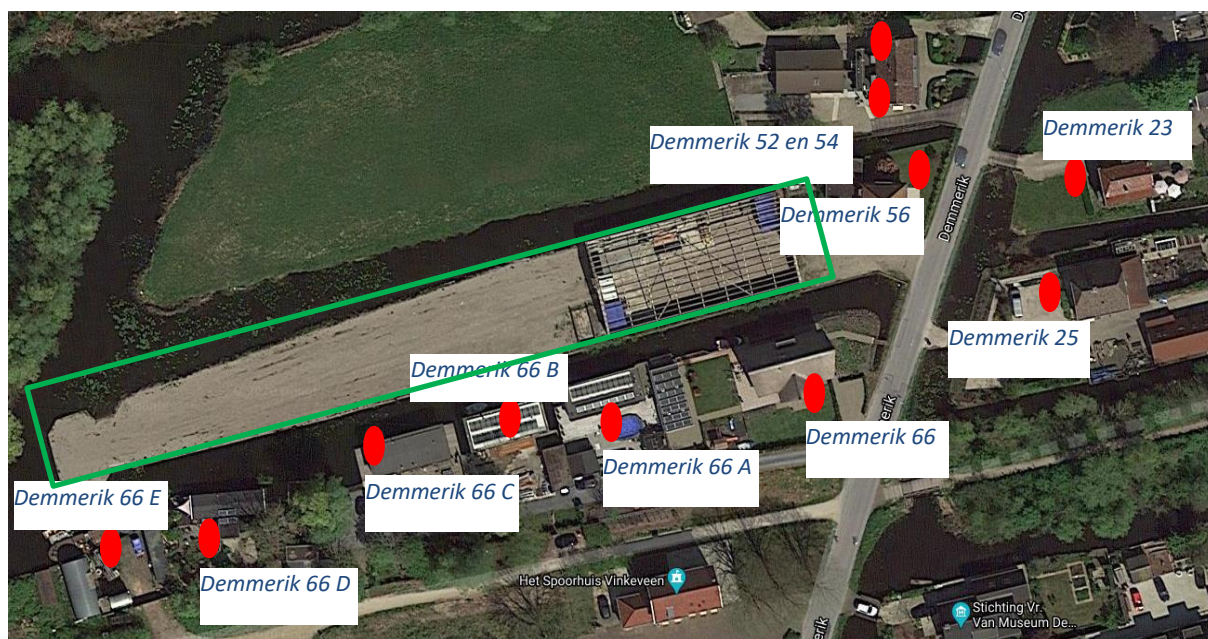


Beantwoording reacties omwonenden

Op 14 januari 2020 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met de omwonenden inzake de ontwikkeling op de locatie Demmerik 58 te Vinkeveen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de ontwikkeling. Er is van deze bijeenkomst een verslag opgesteld en de aanwezigen zijn uitgenodigd om op dit verslag te reageren.

Hieronder volgt een inhoudelijke beantwoording van de reacties.

Overzicht omwonenden



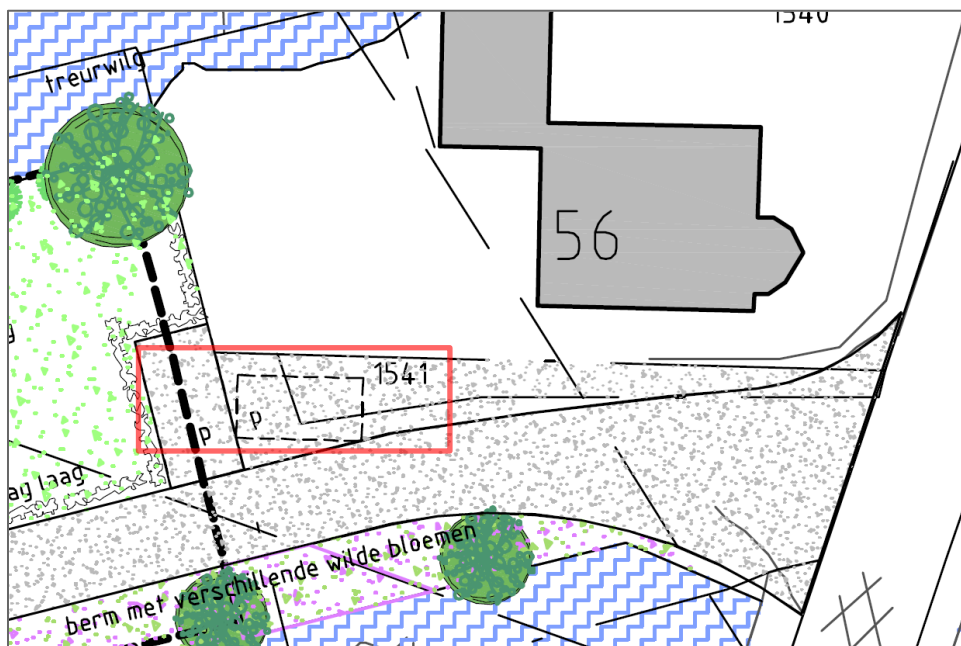
Onder verwijzing naar de bovenstaande kaart, zijn deze omwonenden benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling.
Plangebied: groen gemarkeerd.

1. Er moet in het ontwerp rekening worden gehouden met de lengte en de locatie van de parkeerplaatsen (tenminste 5,5 meter lang) nabij de woning Demmerik 56.

Door: Demmerik 56

Reactie:

Dit is meegenomen in het inrichtingsplan doordat er 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij de woning Demmerik 56 en daarbij is rekening gehouden met de lengte. Als gevolg van de situering van de 2 parkeerplaatsen is het altijd mogelijk om de tuin van de woning Demmerik 56 ongehinderd te bereiken.



Locatie parkeerplaatsen nabij woning Demmerik 56 (rood aangegeven)

2. De groenstrook moet behouden blijven en geen andere functie krijgen (bijvoorbeeld: parkeerplaats en/of uitweg).

Door: Demmerik 56, Demmerik 66 en Demmerik 66 B

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan doordat de groenstrook evenwijdig aan het water tussen de woonarken en het plangebied (zie de onderstaande afbeelding) de bestemming Tuin – Landschappelijk krijgt. De groenstrook zal niet worden gebruikt als parkeerplaats en/of uitweg, maar blijft behouden als groenstrook. In het bestemmingsplan zijn er geen parkeerplaatsen gerealiseerd in de groenstrook, want het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein bij de woning en/of op het daarvoor bestemde parkeerterrein. Er moet bovendien bij de uitvoering worden voldaan aan het inrichtingsplan en daarin is het karakter van de groenstrook vastgelegd. Als de groenstrook een andere functie krijgt, dan wordt er niet voldaan aan de voorwaardelijke verplichting en mag er op de locatie niet worden gewoond.



Locatie toekomstige groenstrook (rood aangegeven)

3. Het heeft de voorkeur om zoveel mogelijk vaste planten aan te brengen zodat de functie van de groenstrook wordt geaccentueerd, waarbij het niet mogelijk moet zijn om boten aan te leggen aan de groenstrook.

Door: Demmerik 66, Demmerik 66 A, Demmerik 66 B, Demmerik 66 C en Demmerik 66 D

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat in de regels de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat er uitvoering gegeven moet worden aan de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgesteld in overleg met de omwonenden, waarbij er geen grote bomen geplaatst zullen worden in de toekomstige groenstrook. Het is bovendien niet mogelijk om boten aan te leggen aan de groenstrook.

De groenstrook zal worden ingericht met diverse bloemen en planten (bijvoorbeeld siergrassen) om de gewenste openheid te behouden. In overleg met de bewoners van Demmerik 66 D zal er (water) beplanting worden aangebracht.

De groenstrook krijgt de bestemming Tuin – Landschappelijk en daarin is opgenomen dat er per woning één steiger mag worden gebouwd ten behoeve van een aanlegplaats. Dat heeft tot gevolg dat een steiger ten behoeve van een aanlegplaats uitsluitend is toegestaan in de directe nabijheid van de woning.

4. Er dient een sparing in de nieuwe beschoeiing te worden aangebracht om te voorkomen dat de boot niet meer in/uit het water kan.

Door: Demmerik 66 A

Reactie:

Als de nieuwe beschoeiing wordt aangebracht dan zal er een sparing worden aangebracht. Dit zal plaatsvinden in overleg met de bewoners.

5. Er moet rekening gehouden worden met de locatie van de inrit in relatie tot het eigendom van het desbetreffende kadastrale perceel.

Door: Demmerik 66

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat er bij het opstellen van de verbeelding en de ontwerp- en situatietekeningen gebruik is gemaakt van de meest actuele kadastrale kaart. Er is rekening gehouden met de eigendomssituatie van andere percelen, doordat uitsluitend de percelen die eigendom zijn van de initiatiefnemer onderdeel uitmaken van de ontwikkeling.

6. De kadastrale kaart van de landmeting is niet recent en is niet voorzien van de minimale maten waaruit geen metingen verricht kunnen worden.

Door: Demmerik 66 A en Demmerik 66 B

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat er bij het opstellen van de verbeelding en de ontwerp- en situatietekeningen gebruik is gemaakt van de meest actuele kadastrale kaart en van de digitale gegevens (GPS). Deze digitale gegevens zijn vergeleken met de kadastrale kaart en de digitale onderlegger van de gemeente De Ronde Venen en op basis daarvan zijn er geen verschillen geconstateerd.

7. De eerste schuurwoning mag niet verder worden verplaatst in de richting van Demmerik om een beperking van het uitzicht te voorkomen.

Door: Demmerik 66

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat de eerste schuurwoning niet verder zal worden verplaatst in de richting van Demmerik. Er is ervoor gekozen om de schuurwoningen 2 meter korter te maken.

8. De eerste schuurwoning dient bij voorkeur te worden gebouwd binnen het huidige bouwvlak (bouwvlak van de bestaande loods).

Door: Demmerik 66 A en Demmerik 66 B

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan. De reactie van de omwonenden heeft ertoe geleid dat de schuurwoningen 2 meter korter zijn gemaakt, als gevolg daarvan wordt de eerste schuurwoning met uitzondering van de veranda in het huidige bouwvlak gebouwd.

9. Door de huidige positionering van de eerste schuurwoning (3.93 meter buiten het bouwvlak) worden er 3 ramen geblokkeerd met uitzicht en daglicht. Er ontstaat tevens door de positionering van de tweede schuurwoning een “blinde muur” waarbij er inkijk is in de woonkamer en in de verdieping onder de waterlinie.

Door: Demmerik 66 A en Demmerik 66 B

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan. De reactie van de omwonenden heeft ertoe geleid dat de schuurwoningen 2 meter korter zijn gemaakt en dat de afstand tussen de beide schuurwoningen is vergroot tot 24 meter. Deze aanpassingen resulteren in een andere situering van de schuurwoningen op het perceel. De eerste schuurwoning wordt met uitzondering van de veranda in het huidige bouwvlak gebouwd en daardoor zijn er geen drie ramen meer geblokkeerd met uitzicht en daglicht. Door de situering van de tweede schuurwoning is er geen sprake meer van een “blinde muur” en wordt de inkijk in de woonark zoveel mogelijk beperkt.

10. De situering van de schuurwoningen op het perceel is bezwaarlijk omdat de bewoners van Demmerik 66 A en Demmerik 66 B het meest nadelig worden getroffen. In dat kader heeft het de voorkeur om de schuurwoningen minimaal 2 meter naar de Demmerik te verplaatsen zodat de veranda met maximaal 1.93 meter buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. De veranda dient open te blijven in verband met het doorzicht.

Door: Demmerik 66 A en Demmerik 66 B

Reactie

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, met dien verstande dat de schuurwoningen niet worden verplaatst. De reactie van de omwonenden heeft er echter wel toe geleid dat de schuurwoningen 2 meter korter zijn gemaakt en dat de afstand tussen de beide schuurwoningen is vergroot tot 24 meter. De veranda van de eerste schuurwoning valt met maximaal 1.93 meter buiten het huidige bouwvlak en kan niet worden dicht gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat de inhoud van de schuurwoning in het bouwvlak maximaal 900 m³ mag bedragen. Het uitbreiden en/of dicht bouwen van de veranda is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk.

11. Vanuit de tuin aan de zijde van de veranda van de schuurwoning is er uitzicht op de woonark en dit is een schending van de privacy. De initiatiefnemer dient op zijn kosten de ramen van de woonark te voorzien van screens.

Door: Demmerik 66 A

Reactie:

Er zijn na diverse consultaties diverse maatregelen genomen om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners van de woonark. Er zal niet worden overgegaan tot het betalen van de kosten om de ramen van de woonark te voorzien van screens.

12. Het is niet duidelijk wat de grondslag is van het “doorzichtcriterium” en hier is ook geen nadere motivatie en/of toelichting voor gegeven.

Door: Demmerik 66 B

Reactie:

De grondslag voor het “doorzichtcriterium” komt uit de visie De linten van Vinkeveen en deze visie is overgenomen in de Welstandsnota van de gemeente De Ronde Venen.

Voor het lint Demmerik met de historische structuur en wisselende bebouwingsstructuur met open en gesloten delen geldt een bijzonder welstandsregime. Het lint heeft een sterke relatie met het achterliggende veenweidelandschap. De doorzichten in het lint bieden een weidse blik op het achterliggende land oostelijk van het lint en op de besloten ruimten westelijk van het lint. Hiernaast benadrukken de kleine doorzichten langs en over de brede kavelsloten de kleinschaligheid van het lint.

In dat kader is het behouden en waar mogelijk versterken van doorzichten een belangrijk criterium. Er is voor de onderhavige ontwikkeling een aparte landschappelijke visie opgesteld door het Landschap Erfgoed Utrecht (ervenconsulent) en daarin speelt het doorzichtcriterium een belangrijke rol. Dit criterium is in deze landschappelijke visie nader uitgewerkt in een randvoorwaarde, namelijk het terugbrengen van de unieke (zicht) relatie tussen het landschap en de locatie en het waarborgen van het groene karakter van de verkaveling. Alle randvoorwaarden uit de landschappelijke visie zijn nader uitgewerkt in het bestemmingsplan.

13. In relatie met het doorzichtcriterium moet er worden voorkomen dat er geen doorzicht meer is vanaf de openbare weg. Dit betekent dat bij het plaatsen van erfafscheidingen tussen de beide schuurwoningen en langs het pad een maximale hoogte van 1.80 meter moet worden aangehouden.

Door: Demmerik 66 A, Demmerik 66 B en Demmerik 66 C

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat in de regels de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat er uitvoering gegeven moet worden aan de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met het waarborgen van het doorzicht en in de groenstrook worden geen grote bomen geplaatst om de gewenste openheid te behouden.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen en de bouwhoogte voor overige erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1.80 meter bedragen.

14. Er moet voorkomen worden dat er nergens op het perceel bijgebouwen gebouwd kunnen worden zodat het uitzicht niet te veel wordt belemmerd door bijgebouwen.

Door: Demmerik 66 A, Demmerik 66 B en Demmerik 66 C

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat het bouwvlak strak om de woningen (schuurwoningen en het veilinggebouw) komt met daaromheen de bestemming Tuin-Landschappelijk. In de regels van het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat de inhoud van de schuurwoning in het bouwvlak maximaal 900 m³ mag bedragen.

De schuurwoning bestaat conform de ontwerptekeningen uit één massa waarin de veranda, terras en overige gebouwen zijn geïntegreerd. De totale bebouwing van de schuurwoning bedraagt 900 m³ en op basis daarvan is het niet mogelijk om bijgebouwen te bouwen en ook niet in de toekomst.

15. Het heeft de voorkeur om voor iedereen een zo gunstig mogelijke situatie te creëren en er dient een redelijke belangenafweging plaats te vinden waarbij ons streven erop is gericht om tot een (minnelijke) oplossing te komen. Wij zijn derhalve bereid om het navolgende voorstel te doen:

- a. overeenstemming inzake de invulling van de groenstrook van 3 meter ter hoogte van het perceel en;
- b. plaatsing van de eerste schuurwoning binnen het huidige bouwblok en;
- c. verschuiving van de tweede schuurwoning met 2 meter richting Demmerik 66c danwel de schuurwoning inkorten met 2 meter.

Door: Demmerik 66 B

Reactie:

Dit is meegenomen in het bestemmingsplan, doordat er een redelijke belangenafweging is gemaakt waarbij er tegemoet is gekomen aan het voorstel van de omwonenden.

- a. De invulling van de groenstrook vindt plaats overeenkomstig de wensen van de bewoners
- b. De eerste schuurwoning wordt met uitzondering van de veranda in het huidige bouwblok geplaatst.
- c. De twee schuurwoningen worden met 2 meter ingekort.

Demmerik 23 Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners hebben niet gereageerd.

Demmerik 25 Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners hebben niet gereageerd.

Demmerik 52 Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners hebben niet gereageerd.

Demmerik 54 Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners hebben niet gereageerd.

Demmerik 66d Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners zijn niet op de bijeenkomst geweest, maar de bewoners hebben in een eerder stadium contact opgenomen omtrent de situering van het veilinggebouw.

Conform afspraak wordt het veilinggebouw gesitueerd op dezelfde plaats waar het voormalige veilinggebouw met de doorvaart heeft gestaan en de afmetingen zijn gelijk aan het voormalige ingestorte en gesloopte veilinggebouw.

Demmerik 66e Vinkeveen

De bewoners zijn op diverse momenten schriftelijk benaderd om een reactie te geven op de ontwikkeling en de bewoners zijn tevens schriftelijk uitgenodigd voor de bijeenkomst d.d. 14 januari 2020. De bewoners hebben niet gereageerd.

Conclusie

Naar aanleiding van de reacties van de omwonenden is de ontwikkeling op de volgende onderdelen aangepast:

- de schuurwoningen zijn 2 meter ingekort;
- de schuurwoningen zijn 1 meter breder;
- de afstand tussen de schuurwoningen is vergroot naar 24 meter;
- de maximale inhoud van de schuurwoningen is terug gebracht tot 900 m³ en dit is opgenomen in het bestemmingsplan;
- de eerste schuurwoning wordt met uitzondering van de veranda gebouwd in het bouwvlak van de bestaande loods;
- de parkeerplaatsen ter plaatse van de woning Demmerik 56 zijn aangepast.