

Omgevingsdialoog Voordijk 29, Vlijmen

Datum

29 maart 2022

Inleiding

Het perceel gesitueerd te Vlijmen N6707 grenst aan een viertal percelen te weten de nummers Voordijk 25, 27a, 29 en 35. Met al deze bewoners is persoonlijk contact geweest. In eerste instantie is per mail medegedeeld dat er een bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor het perceel N6707. Ook is hen verteld dat de gemeente Heusden op 6 juni 2019 in reactie op een principeverzoek heeft aangegeven medewerking te willen verlenen bij een bestemmingsplanwijziging van voornoemd perceel van agrarisch naar de woonbestemming. Ook is hen verteld dat er in dit kader een aantal onderzoeken heeft plaatsgevonden. Denk aan grondonderzoek, grondwateronderzoek, milieuvonderzoek, geluidsonderzoek, verkeershinderonderzoek etc.. Hen is medegedeeld dat de uitkomsten van deze onderzoeken de verdere ontwikkeling van het perceel niet in de weg staan. Vervolgens is hen de hieronder weergegeven inrichtingsschets toegestuurd.

Brief naar omwonenden

Zoals ik jullie in eerdere contacten reeds liet weten zijn wij bezig een bestemmingsplanwijziging aan te vragen voor de voortuin van Voordijk 29. Tijdens deze contacten heb ik jullie beloofd nadere informatie te geven over het inrichtingsplan van het desbetreffende perceel alsmede de daarop te realiseren woning. In dit document worden een aantal uitgangspunten hieromtrent geformuleerd. De conceptinrichtingsschets ziet er als volgt uit.



Hierboven treffen jullie een schets van het inrichtingsplan voor de voortuin Voordijk 29. Kadastraal bekend onder het nummer: Vlijmen N6707. Op de tekening betreft dit het groenomlijnde gebied. Het steenrode gedeelte is het zogenaamde bouwvlak. Binnen deze grenzen moet de woning gerealiseerd worden.

Voor de te bouwen woning gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het initiatief aan de Voordijk bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning inclusief bijgebouwen.
2. De woning sluit qua situering aan bij de omliggende woningen, waarbij de goot en bouwhoogte respectievelijk maximaal 6 en 8 meter bedragen.
3. De woning wordt gesitueerd met de voorgevel naar de ontsluitingsweg, waardoor een vergelijkbare erfindeling ontstaat als bij het adres Voordijk 29 en 35. Hiermee wordt een logische afronding van het hofje beoogd.

Voorts gelden natuurlijk de regels zoals weergegeven in de Gemeentelijke Bouwverordening. Zie hiervoor de site van de Gemeente Heusden:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Heusden/CVDR175201/CVDR175201_1.html

Verder zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd m.b.t. de te bouwen woning:

- de woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woning is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zonder gericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van duurzame energie;
- de woning wordt volgens het Op-de-meter- / BENG-principe gebouwd;
- Er komt een parkeervoorziening voor elektrische auto's
- De hemelwaterberging geschiedt op eigen terrein;
- Gestreefd wordt naar zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- Gestreefd wordt naar een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- Er worden groen / bomen aangelegd ten behoeve van opname van stikstof en CO2
- De erfafscheiding zal in lijn zijn met de erfafscheiding van de aangrenzende percelen (bij voorkeur dus beukenhaag);

Indien er naar aanleiding van het bovenstaande op- of aanmerkingen zijn dan verneem ik dit graag. Daar waar mogelijk zal hier rekening mee gehouden worden bij de realisering van het plan.

Met vriendelijke groet

Three horizontal black bars of varying lengths, used to redact the signature and name of the official.

Tot zover het schrijven richting de omwonenden.

Het perceel N6707 grenst aan vier andere percelen. Te weten de nummers 25, 27a, 29 en 35. Op basis van de reacties van de direct omwonenden kan vermeld worden dat de meesten van hen niet tegen het voorliggende plan zijn. Slechts één van de vier direct aan het perceel grenzende burens heeft bezwaar gemaakt. Zij zien liever geen bebouwing op het bewuste perceel. Dit vanwege de onzekerheid m.b.t. de toekomstige bewoners en de wijze waarop zij het perceel gaan bewonen. De desbetreffende burens denken hierbij aan zaken die hun uitzicht belemmeren c.q. negatief beïnvloeden of overlast als gevolg van de nieuwe bewoners. Het is in dit stadium natuurlijk moeilijk te duiden wat dit is of wat dit zal zijn. Ook vrezen zij voor planschade als gevolg van de toekomstige bebouwing. Naar hun mening is de bouwhoogte (8 meter) te hoog en ook het bouwvlak te groot en ligt de woning te dicht bij hun eigen woning. Met betrekking tot deze zaken worden de door de gemeente Heusden gestelde richtlijnen gevolgd. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp kan natuurlijk in dialoog met de burens bezien worden in hoeverre aan hun bezwaren tegemoet gekomen kan worden.

Verder kan uit de gesprekken met de direct omwonende opgemaakt worden dat men graag een bebouwing ziet die in lijn is met het straatbeeld van de Voordijk. Dat wil zeggen dat zij er voor pleiten een woning te realiseren die qua ontwerp past in de omgeving. De bebouwing in de directe omgeving van het perceel kenmerkt zich door zowel traditionele boerderijwoningen als moderne huizen. Het is hierbij moeilijk te duiden wat men passend vindt. De meningen hieromtrent verschillen. De één ziet liever een boerderijachtige woning terwijl de ander ook een meer moderne architectuur weet te waarderen. Ook hier kan in de ontwerpfase in dialoog bezien worden wat of de mogelijkheden zijn.

Een saillant detail, dat zeker hier vermeld dient te worden, is het feit dat een van de direct omwonenden (die reeds lange tijd aan de Voordijk woont) wist te melden dat het perceel in vroeger dagen bebouwd is geweest. Van dit huis (naar alle waarschijnlijkheid een boerderijachtige woning) zijn echter geen foto's danwel tekeningen vindbaar in het gemeentelijk archief. Het huis dat er gestaan heeft is tijdens de artilleriebeschietingen in 1944 door de Duitsers in puin geschoten en daardoor onbewoonbaar geworden. In 1947 werd besloten het huis te slopen en nieuwbouw te plegen op het perceel van nummer 29. Wellicht dat in de ontwerpfase van de nieuw te bouwen woning, gekeken kan worden in welke mate het oude straatbeeld van voor 1947 eer aan gedaan zou kunnen worden in het nieuwe ontwerp.

Verder zijn ook de bewoners die wel in de omgeving van het perceel wonen, maar niet direct grenzen aan het perceel geïnformeerd over de voorgenomen plannen m.b.t. perceel N6707. Ook hen is de inrichtingsschets toegestuurd dan wel ter hand gesteld. Uit de reacties van deze bewoners kan opgemaakt worden dat er bewoners zijn die geen bezwaar hebben tegen een verdere ontwikkeling van het perceel. Er zijn ook bewoners die tegen bebouwing zijn daar zij vrezen voor precedentwerking en bang zijn dat dit aanleiding geeft tot verdere bebouwing van de Voordijk hetgeen volgens hen het straatbeeld niet ten goede komt.