
Verslag

Project	: Omgevingsdialoog
Betreft	: Vrachelsestraat 33 Den Hout
Referentie	:
Plaats	: Den Hout
Datum	: 8 maart 2022
Aanwezig	: Genodigden zie presentielijst
Afwezig	: -
Cc	: Eigenaar, Gemeente Oosterhout,

Actie

In de reeds gesloten koopovereenkomst tussen eigenaar, GEM Eiland Zwaai kom CV en gemeente Oosterhout, is opgenomen dat eigenaar een mogelijkheid krijgt om naast zijn huidige woning op eigen perceel aan de Vachelsestraat, een woning te realiseren. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is het voor eenieder wenselijk dat direct omwonenden vooraf worden geïnformeerd over het plan middels een omgevingsdialoog.

Deze omgevingsdialoog voor de direct omwonenden, is gehouden op dinsdag 8 maart 2022, bij eigenaar thuis aan de Vrachelsestraat 33 te Den Hout.

Tijdens deze avond is allereerst in het kort globaal aangegeven wat de oorsprong van de overeenkomst is die partijen met elkaar gesloten hebben. Daarna is het door de gemeente opgestelde kavelpaspoort gepresenteerd aan genodigden.

Na de presentatie was er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Vraag 1; waar komt de nieuwe uitrit van het bouwkvael?

Antwoord; Uitrit komt ter plaatse van de huidige inrit van het grasland naar de openbare weg.

Vraag 2; wat is de maximale bouwhoogte van het gebouw?

Antwoord; bouwhoogte mag maximaal 9 meter zijn zoals vermeld op het kavelpaspoort

Vraag 3; wanneer gaat er daadwerkelijk gebouwd worden?

Antwoord; dat is uiteindelijk aan de eigenaar. Op dit moment wordt de procedure opgestart om een bouwvlak te creëren op het perceel van de eigenaar. Uiteindelijk is het

SJ

aan de eigenaar om een omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van een woning. Hij kan echter ook besluiten om t.z.t het perceel als bouwkwavel te verkopen daar is nu nog geen duidelijkheid over.

Algehele conclusie van de avond is dat genodigden het allereerst prettig vonden om, voorafgaande aan daadwerkelijke publicatie van het plan, vooraf geïnformeerd te worden. Daarnaast gaven ze aan dat er de afgelopen jaren in de Vrachelsestraat al meer is veranderd en dat deze aanpassing prima past in het huidige straatbeeld. Met deze eindconclusie is de informatieavond afgesloten.

Als bijlage van dit verslag zijn de volgende zaken bijgevoegd.

- Concept uitnodiging aan de direct omwonenden
- Getekende presentielijst
- Kavelpaspoort

Mede namens eigenaar.....

Concept uitnodiging Omgevingsdialoog

.....
.....
..... Den Hout

Betreft: Ontwikkeling kavelVrachelsestraat 33 Den Hout.

Culemborg, 15-02-2022

Geachte heer en mevrouw,

Middels dit schrijven willen wij u graag uitnodigen voor een informatiebijeenkomst i.v.m. een
voorgenomen functieverandering van een kavel naast de huidige woning van
.....aan de Vrachelsestraat 33 te Den Hout.

Deze informatieavond wordt gehouden op dinsdag 8 maart a.s. om 19.30 uur bij
thuis.

Indien u niet in de gelegenheid bent om op deze avond aanwezig te zijn, wil ik u vragen om
dit kenbaar te maken via onderstaand mail adres. Indien u dit wenst maken we met u een
separate afspraak om u te informeren over de planvorming.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik mede namens
.....

Met vriendelijke groet,

Namens
.....

Kavelpaspoort Vrachelsestraat 31a



Legenda

- perceelgrens
- voortuin
- rooilijn hoofdgebouw
- bebouwingvlak hoofdgebouw (indicatief)
- minimale afstand Lov perceelsgrens (in meters)
- rooilijn garage
- minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- erfafscheiding (lage-hoge lineaanse haag)
- belaande boom (te handhaven op perceel)
- kroonprojectie (indicatief in meters d.d. oktober 2010)
- openbare ruimte

Informatie

Kenmerken:

- kavelnummer: Vrachelsestraat 31a
- kaveloppervlakte: 1489 m²

Algemeen:

- kavel met één vrijstaande woning
- minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- inritlengte minimaal 11,00 meter
- positie inrit conform kavelpaspoort
- gevels grenzend aan het openbaar gebied ontwerpen als 'voorgevel'

Bestemmingsplan:

- bebouwingspercentage: maximaal 25% (372 m²)
- oppervlakte bouwvlak: 165 m²

Hoofdgebouw:

- voorgevelrooilijn: de voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn (15,00 meter).
- bouwdiepte hoofdgebouw: maximaal 15,00 meter
- bouwhoogte hoofdgebouw: maximaal 9,00 meter
- goothoogte hoofdgebouw: maximaal 4,00 meter
- zijstroken: de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen minimaal 5,00 meter

Bijbehorende bouwwerken bij woningen:

- Voorgevelrooilijn: bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd
- zijstroken: één van de zijstroken is vrij van bebouwing
- bouwhoogte gebouwen: maximaal 3,50 meter
- goothoogte gebouwen: maximaal 3,50 meter
- oppervlakte gebouwen: het oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 150 m², waarvan maximaal 100 m² vrijstaand

Erfafscheidingen:

- positie erfafscheiding: plaatsing op het kavel aan de binnenzijde van de perceelsgrens
- hoogte erfafscheiding: voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter
- haagbeplanting: liguster, veldsdoorn, meidoorn, taxus en beuk voor erfafscheidingen met maximale hoogte 1,00 meter
- hoogte erfafscheiding: achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter
- haagbeplanting: liguster, veldsdoorn, meidoorn, taxus, beuk en hederla in combinatie met hekwerk
- staalmethekwerk of gaashekwerk zwart ral 9005) voor erfafscheidingen met maximale hoogte van 2,00 meter
- breedte erfafscheidingen: minimaal 0,70 meter

Overige voorschriften:

- bestemmingsplan 'De Contrele 2017' NL.IMRO.0826.BSPdecontrele2017-VA01
- beeldregieplan 'De Contrele herziening 2012' (vastgesteld op 22 januari 2013)



kavelafmetingen in meters

Informatie

Bouwen op een eigen kavel

Voor het bouwen van een eigen woning in de Contreie zijn verschillende regels en randvoorwaarden opgesteld. Voor de invulling van het kavel en het ontwerp van de woning zijn met name de bepalingen uit het bestemmingsplan en het beeldregieplan van belang. Het kavelpaspoort is een weergave van de belangrijkste bepalingen en geeft een overzicht van de mogelijkheden per kavel. De aanvullende informatie kunt u makkelijk via de LINKbox raadplegen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is de ruimtelijke weergave en bepaalt welk gebruik en welke bebouwingsmogelijkheden van de gronden zijn toegestaan. Het bestemmingsplan is een bindend instrument en geldt zowel voor burgers, bedrijven als voor de gemeente. Ieder bouwplan dat wordt ingediend, wordt door de gemeente getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting.
- De toelichting is de onderbouwing van de planvorming en beschrijft vanuit verschillende disciplines de kenmerken van de wijk.

- Verbeelding.
- De verbeelding is de kaart met de kadastrale ondergrond waarop de verschillende bestemmingen, aanduidingen en zones visueel worden weergegeven.

- Regels.
- In de regels wordt het gebruik van de afzonderlijke bestemmingen geregeld.

Per bestemming zijn de bouwvoorwaarden en de bijbehorende randvoorwaarden opgenomen.

Zowel de verbeelding als de regels maken deel uit van het juridische kader van het bestemmingsplan. De toelichting heeft een ondersteunend karakter.

Het bestemmingsplan de Contreie 2017 is raadpleegbaar via www.oosterhout.nl, www.decontreie.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beeldregieplan

Het beeldregieplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan en is een weergave van de vastgestelde ambitie en beeldkwaliteit van de Contreie. In woord en beeld wordt een beschrijving gegeven van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp, de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte en de onderlinge relatie. In het beeldregieplan vindt u de randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan uw bouwplan moet voldoen. Ieder schetsplan of bouwplan dat wordt ingediend, wordt door het kwaliteitsteam getoetst aan het beeldregieplan. Het beeldregieplan de Contreie 2013 is te raadplegen via www.oosterhout.nl en www.decontreie.nl.

Kavelpaspoort

Het kavelpaspoort biedt een overzicht van de belangrijkste kenmerken en bepalingen voor de kavel. In het kavelpaspoort zijn de volgende zaken opgenomen:

- Het kavelnummer met de bijbehorende maatvoering en oppervlakte.
- De situering van de kavel in de directe omgeving.
- De tekening van de kavel met de belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan en het beeldregieplan.
- De beschrijving/oplossing van de belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan en het beeldregieplan.

Kaveltekening (toelichting)

Aanvullend op de kaveltekening vindt u bijgaand een nadere toelichting op de legenda.

- Bouwvlak hoofdgebouw:

Op de tekening is het bouwvlak van het hoofdgebouw aangegeven. Binnen dit vlak kan de vormgeving van de woning, met inachtneming van het bestemmingsplan en het beeldregieplan, zelf bepaald worden.

- Rooilijn hoofdgebouw:

De voorzijde van het hoofdgebouw dient op deze lijn gesitueerd worden. In de tekening zijn de voorzijde van de voorgevelrooilijn en de afstand tot de voorzijde van de kavel aangegeven.

- Rooilijn garage:

De voorzijde van de garage dient op deze lijn gesitueerd worden. In de tekening zijn de rooilijn en de afstand tot de voorzijde van de kavel aangegeven.

- Voortuin:

De gronden tussen de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw/garage en de perceelsgrenzen dienen vrij van bebouwing te blijven. Bijbehorende bouwwerken zijn in deze zone niet toegestaan. Eventuele erkers zijn onder voorwaarden toegestaan.

- Positie inrit en opstelling voertuigen:

Op de tekening is de locatie van de inrit en de opstelling van de voertuigen aangegeven. De inrit dient gecombineerd te worden met een (eventuele) garage.

Per woning is slechts één inrit mogelijk.

- Erfscheiding:

De begrenzing van het kavel wordt vormgegeven door een aangeplante erfafscheiding. Voor de samenhang in de wijk zijn de soorten per deelgebied beschreven. De hoogte van de erfafscheiding bedraagt voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1,00 meter en achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 2,00 meter.

- Bestaande boom:

Indien er op het kavel, op de naastgelegen kavels, of in de openbare ruimte bestaande bomen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op uw bouwplan, zijn deze op de tekening aangegeven. De cirkel geeft de omvang van de boom weer. De straal van de boom (R), dat wil zeggen de afstand van de stam tot de buitenrand van de kroon van de boom, is aangegeven.

- Openbare ruimte:

Op de kaveltekening is de directe omgeving van het kavel weergegeven. Naast de positie van de rijsbaan, wordt de situering van belangrijke elementen in de openbare ruimte, zoals de nieuw aan te planten bomen, de aanbestedingsplaatsen voor huisafval en de uitlaatplaatsen voor honden aangegeven.

LINKbox

Het Bestemmingsplan

De Contreie website

Contact

Het Beeldregieplan

Google maps