

Verslag omgevingsdialoog Holset H22 te Lemiers

De initiatiefnemers hebben in week 16 een informatiebrief laten toekomen aan de adressen: Holset 7-9-11-17-19-21. Tevens is de dorpsraad geïnformeerd via de secretaris.

Op 16 mei 2022 heeft de omgevingsdialoog op locatie plaatsgevonden. Aanwezig waren:

Dhr. Brandts – ENVI Advies
Mevr. Van Geul-Driessen – ENVI Advies
Bewoners Holset 7
Bewoners Holset 17-19

De plannen zijn op locatie besproken met omwonenden. Daarbij is gebruik gemaakt van verbeeldingen en referentiebeelden, om één en ander te verduidelijken.

Opmerkingen en vragen vanuit bewoners Holset 17-19

Besproken zijn de goot- en bouwhoogten en de mogelijke inkijk richting hun percelen. Met name de goothoogte en de daaruit voorkomende mogelijkheid voor ramen in zijgevels, is uitvoerig besproken. Gevraagd is, vanuit de bewoners, om rekening te houden met aansluiting op de massa van de woning nr. 19 die is uitgevoerd als enkellaags met kap.

De vragen betrekking hebbende op privaatrechtelijke zaken als grondwaarde en het verkoopproces zijn doorgezet aan initiatiefnemers.

Opmerkingen en vragen vanuit bewoners Holset 7

In hoofdzaak is hier besproken welke zorgen de bewoners hebben t.a.v. mogelijke overlast door de bouwwerkzaamheden en de inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen richting hun perceel en woning en mogelijke vermindering van zonlicht (schaduwvorming) in hun tuin.

Overlast door bouwwerkzaamheden wordt verwacht, met name wanneer sprake is van bouwen in eigen beheer. De verwachting is dat dit plaats zal vinden in de avond en de weekenden, op de tijden dat bewoners zelf thuis zijn. Het gaat dan met name over stof en geluid van machines. De door hen verwachte overlast heeft daarnaast te maken met de enkele beglazing aan de achterzijde van hun woning. Het is vanuit de omgevingsdialoog niet mogelijk in te gaan op zaken als bouwperiodes en doorloop van werkzaamheden. Deze aspecten maken deel uit van het tot uitvoering brengen van hetgeen in een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, maar het maakt nadrukkelijk geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Ten aanzien van het aspect van het zonlicht/schaduwvorming wordt door bewoners aangegeven dat dit vermoedelijk slechtst enkele weken per jaar aan de orde zal zijn, naar verwachting in het voor- en najaar. Dat heeft te maken met het feit dat op die momenten in het jaar de zon ondergaat juist op de plek waar zij op hun perceel gebruik kunnen maken van de avondzon. Die avondzon wordt nu al beperkt door de bomen

op hun eigen perceel. Met het bouwen van de woningen verwachten zij een verdere belemmering op dit punt. Om meer inzicht te geven in het effect van de nieuwbouw op de inval van zonlicht op het perceel is aangeboden een zonnestudie uit te voeren. Bewoners achten dit niet van meerwaarde, voor hen is het effect reeds voldoende duidelijk.

Om een beter beeld te geven van de bouwmassa's in de ruimte/op het perceel, en dan met name de bouwhoogtes, is gevraagd een impressie hiervan aan te leveren. In overleg met de initiatiefnemer is besloten dit niet te laten opstellen, enerzijds vanuit kostentechnisch aspect en anderzijds omdat dit vanuit praktisch oogpunt lastig in kaart te brengen is, omdat hier sprake is van een glooiend terrein. Een dergelijke impressie zou gemakkelijk kunnen zorgen voor een vertekend beeld van de woningen. Bovendien moet het peil van de woningen worden bepaald aan de hand van de hoogte van de openbare weg en zou dat kunnen betekenen dat de woningen 40cm lager komen te liggen dan nu het afgewerkt terrein is. Op basis hiervan is besloten niet tegemoet te komen aan dit verzoek.

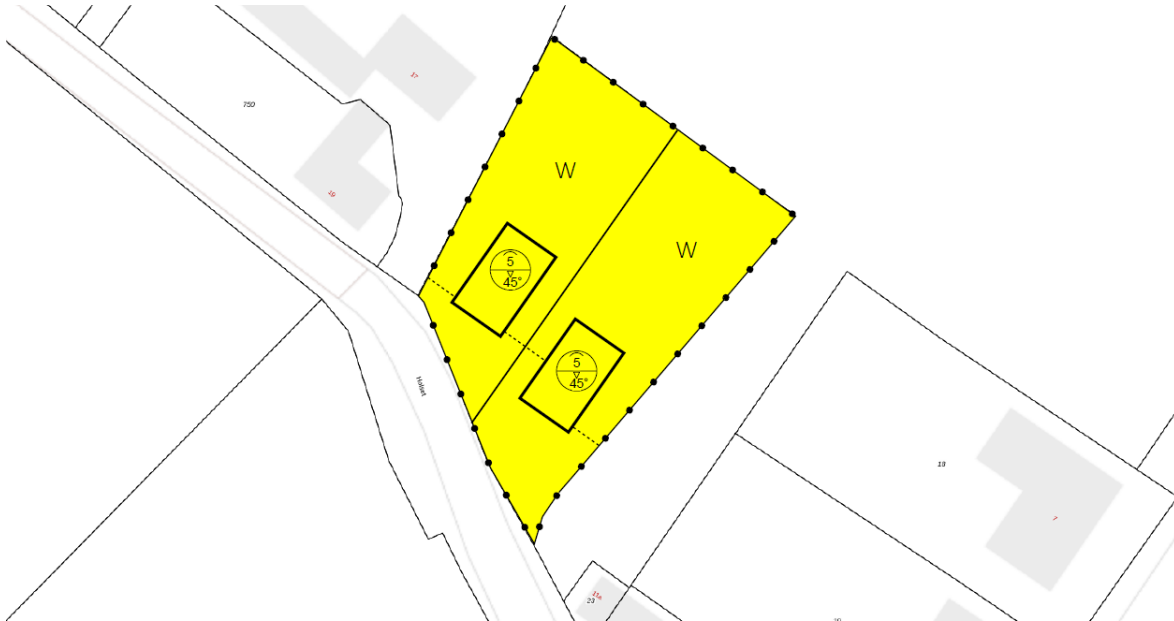
Ten aanzien van de inkijk op het perceel Holset 7 is besproken dat de beoogde bouwlocatie in principe niet direct achter het perceel Holset 7 is gesitueerd en dat daardoor directe inkijk niet te verwachten is. Om op dit punt toch tegemoet te komen aan de zorg van bewoners, wordt overleg gevoerd met initiatiefnemers om privaatrechtelijke beperkingen op te nemen bij de grondverkoop ten aanzien van het plaatsen van dakkapellen en/of (grote) dakramen aan de buitenzijden van de percelen. Het betreft hier echter privaatrechtelijke afspraken, welke niet van invloed zijn op de ruimtelijke procedure. Immers, vergunningsvrij bouwen is niet of nauwelijks uit te sluiten middels het opstellen van bestemmingsplanregels (als volgt uit vaste jurisprudentie).

Uitkomst en aanpassingen vanuit de omgevingsdialoog

Omdat vanuit bewoners van zowel Holset 7 als Holset 17-19 bedenkingen zijn over de (goot)hoogte en inpassing van de woningen, hebben initiatiefnemers besloten om voor te stellen de goothoogte te verlagen van 4,5/5 meter naar 4 meter. De eerder voorgestelde goothoogte is voortgekomen uit vooroverleg met de dorpsbouwmeester, het verlagen hiervan zal weinig tot geen invloed hebben op het stedenbouwkundig beeld, maar is voor de omwonenden wel van invloed, omdat daarmee de mogelijkheden van ramen en/of andere openingen in de zijgevel(s) op verdiepingshoogte worden beperkt.

De overige besproken zorgen en vragen hebben geen betrekking op de voorliggende, ruimtelijke procedure. Hieromtrent worden de privaatrechtelijke mogelijkheden onderzocht en overlegd.

Alle bewoners die aanwezig waren bij het overleg hebben een afschrift van dit schrijven per mail ontvangen op 9 juni 2022 en hebben tot 13 juni de tijd gekregen om nog te reageren.



Figuur 1: aangepaste situatie waarbij het rechter bouwblok naar voren is geplaatst waardoor deze niet meer achter nr. 7 gelegen is. Goothoogte wordt na afronding van de omgevingsdialoog aangepast naar 4 meter.