

Rapport omgevingsdialoog.

Voor het bouwen van een woning, voor één van onze kinderen op een kavel tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 6 5553AW Westerhoven.

Het kavel is voorheen door de Gemeente Westerhoven ooit aangewezen als bouwlocatie.

Westerhoven. 17 maart 2021

Familie Bone

Leeswijzer.

De beschrijving van de gevoerde omgevingsdialogen met betrekking tot het kavel dat gelegen is tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 6 5563 AW Westerhoven bestaat uit drie onderdelen t.w.

1. Een schetsplan dat de ideeën weergeeft.
 - dialoog gevoerd met omwonenden
 - omschrijving van het kavel
 - ontwerp tot stand gekomen met de omwonenden als uitgangspunt.
2. Het 1^e omgevingsdialooggesprek a.d.h.v. het schetsplan met de betrokkenen.
3. Een 2^e en een 3^e dialooggesprek waarbij aanpassingen aan het plan hebben plaatsgevonden

Ter verduidelijking van het een en ander zijn de gemaakte tekeningen hierbij als uitgangspunt gebruikt.

Dialoog gevoerd met:

5 omwonenden/belanghebbenden

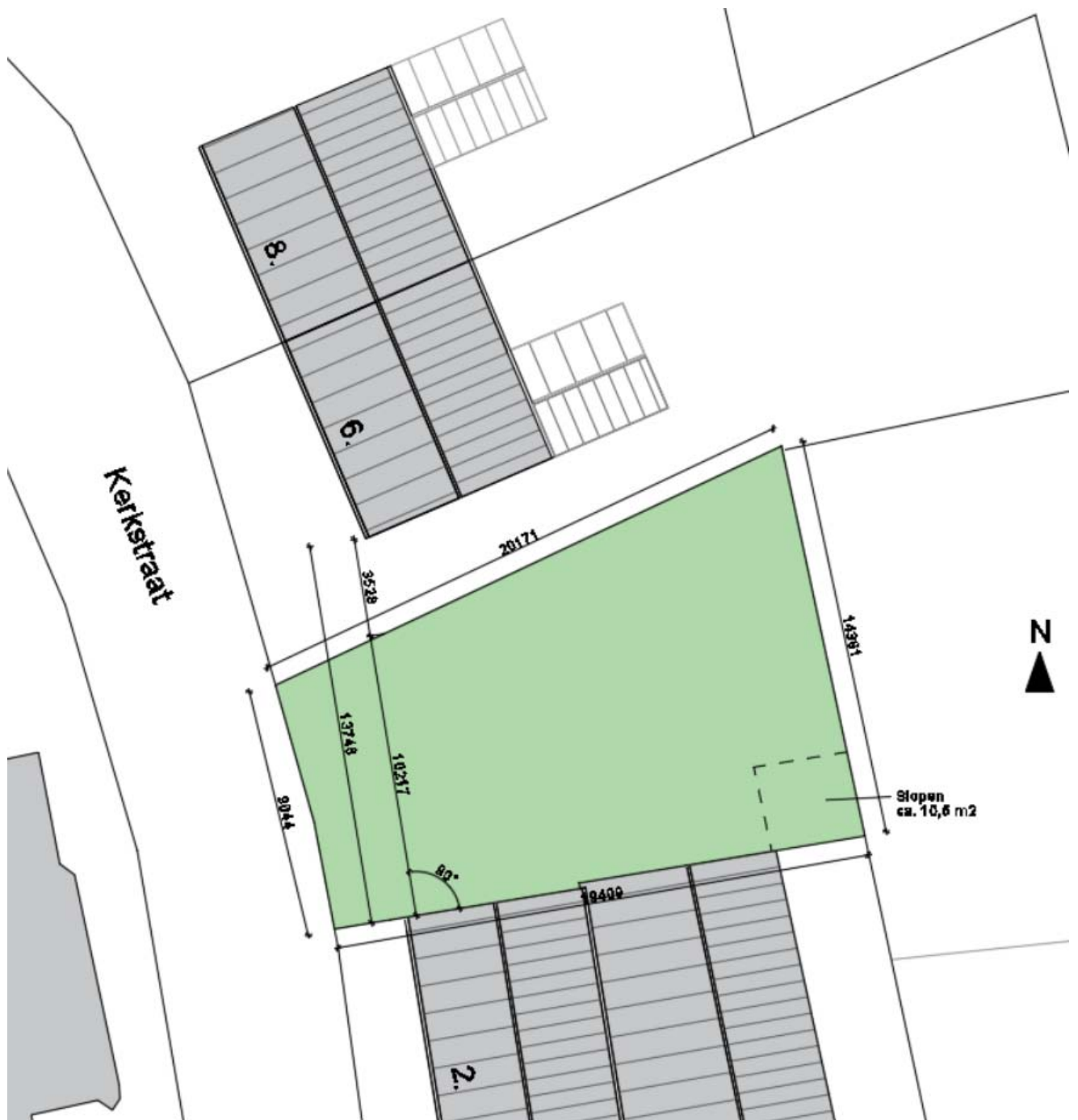
Omschrijving van het kavel.

Het betreft een kavel tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 6. Kadastraal bekend met nummer 1109 en nummer 236 (afbeelding 1 en 2)

Door het aankopen van grond van [REDACTED] circa 6 jaar geleden, en het slopen circa 2 jaar geleden van een houten schop met een lessenaarsdak van kunststof golfplaten is de mogelijkheid voor deze inbreidingslocatie als woning voor een van onze kinderen ontstaan. Volgens [REDACTED] was het perceel vele jaren geleden een bouwka­vel maar omdat er niet op werd gebouwd is het recht om er op te bouwen destijds van het perceel af gehaald.



Afbeelding 1 Het kavel tussen Kerkstraat 2 en Kerkstraat 6



Afbeelding 2 Het kavel met de afmetingen.

Ontwerp tot stand gekomen met de omwonenden als uitgangspunt.

Wat uit de omgevingsdialoog naar voren is gekomen is hetgeen wat vooraf wel was te verwachten. Omwonenden staan eigenlijk nooit (en nu ook niet) te juichen dat er naast hen op een braakliggend terrein een woning komt te staan. Die mening is begrijpelijk, maar daarop afgaande zou er dan nooit meer op een leeg terrein gebouwd kunnen worden. Dat de bouwer zich inleeft in de belangen en de situatie van de omwonenden is niet meer dan logisch.

Daarom is er met het ontwerp (binnen de vastliggende kaders vanuit het bestemmingsplan) optimaal rekening gehouden met een invulling die zo minimaal mogelijk de belendende percelen “in de weg staat.” In onze ogen heeft het plan een meerwaarde voor wat betreft het straatbeeld. Een braakliggend terrein heeft immers ook geen aantrekkelijke uitstraling.

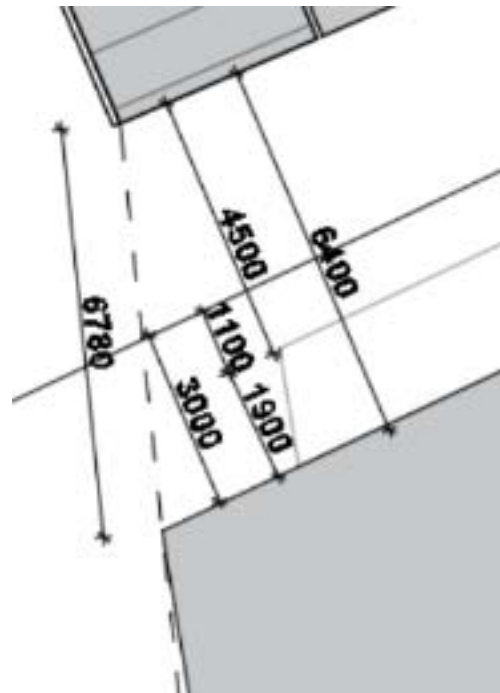
Uitgangspunten van het ontwerp welke zijn besproken tijdens de omgevingsdialoog.

In het conceptontwerp is er zoveel mogelijk rekening gehouden met de omwonenden voor wat betreft privacy en bouwhoogte .

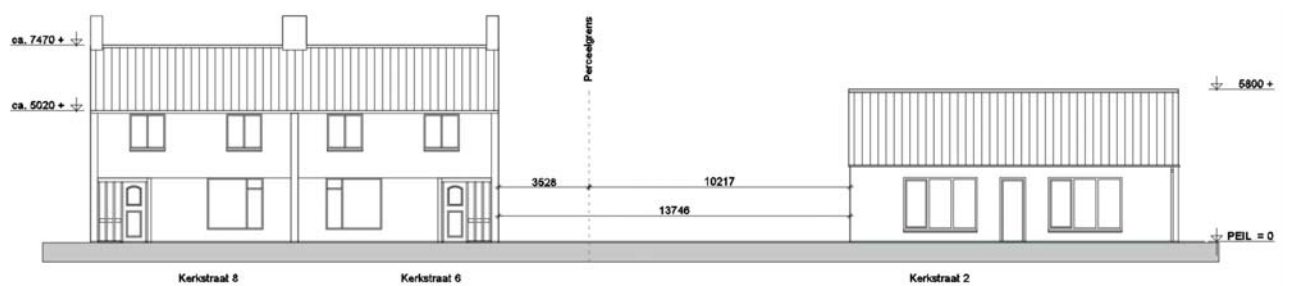
De genoemde uitgangspunten zijn als volgt in het ontwerp verwerkt:

- De woning wordt uitgevoerd als begane grond met één verdieping met een plat dak. Dit om lucht en licht zoveel mogelijk de ruimte te geven.
- Er is niet voor gekozen om (aan de zijde van Kerkstraat 6) op de perceelsgrens te bouwen, maar een afstand tot deze grens te hanteren van 1100 mm. Wat dus meer vrij zicht / doorkijk, tussen beide percelen op zal leveren.
- Om de omwonende zoveel mogelijk privacy in de achtertuin te bieden is er in het ontwerp gekozen om op de verdieping in de achtergevel geen gevelopeningen op te nemen.

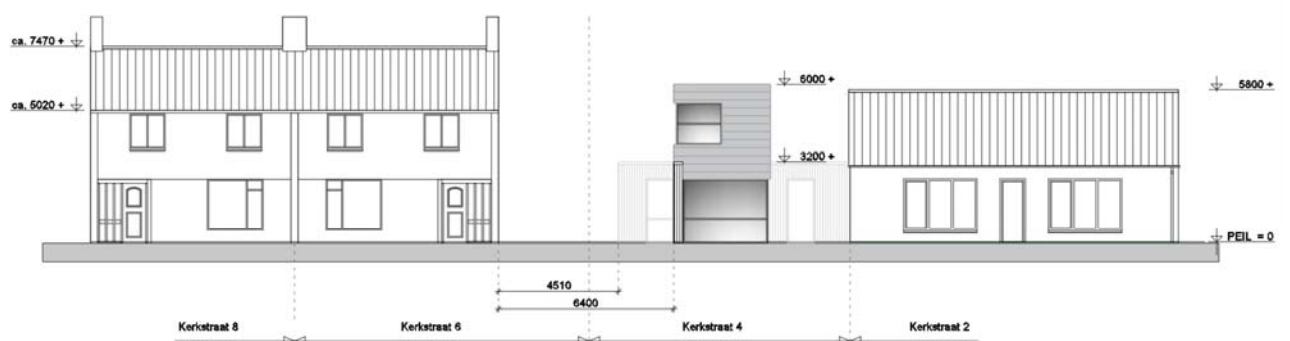
De onderstaande beelden zijn als impressie (ter verduidelijking) weergegeven.



De situatie met de afstanden tussen de gevel van Kerkstraat 6 en de laag- en hoofdbouw van het ontwerp Kerkstraat 4



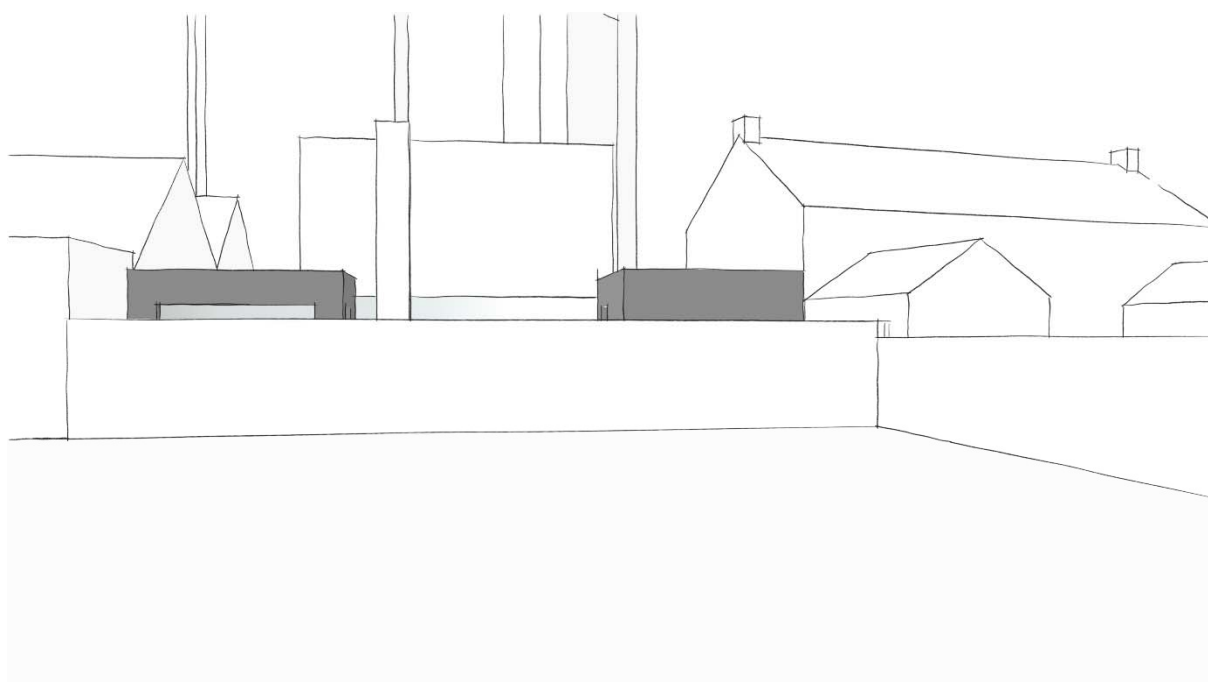
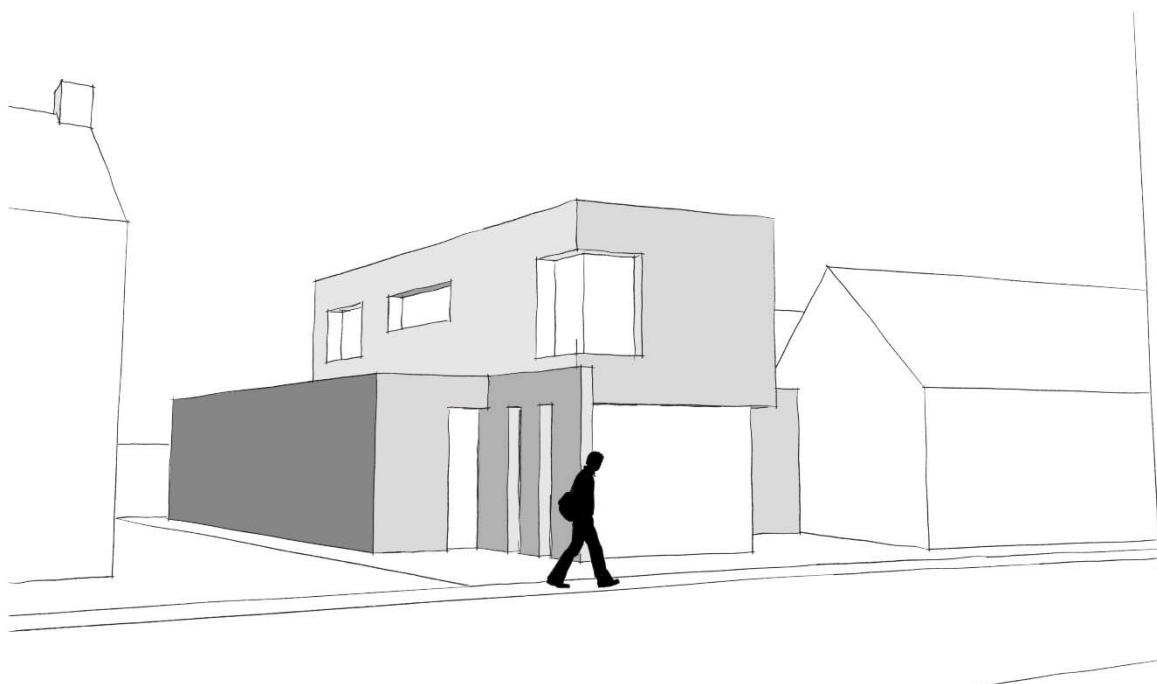
Straatbeeld bestaand

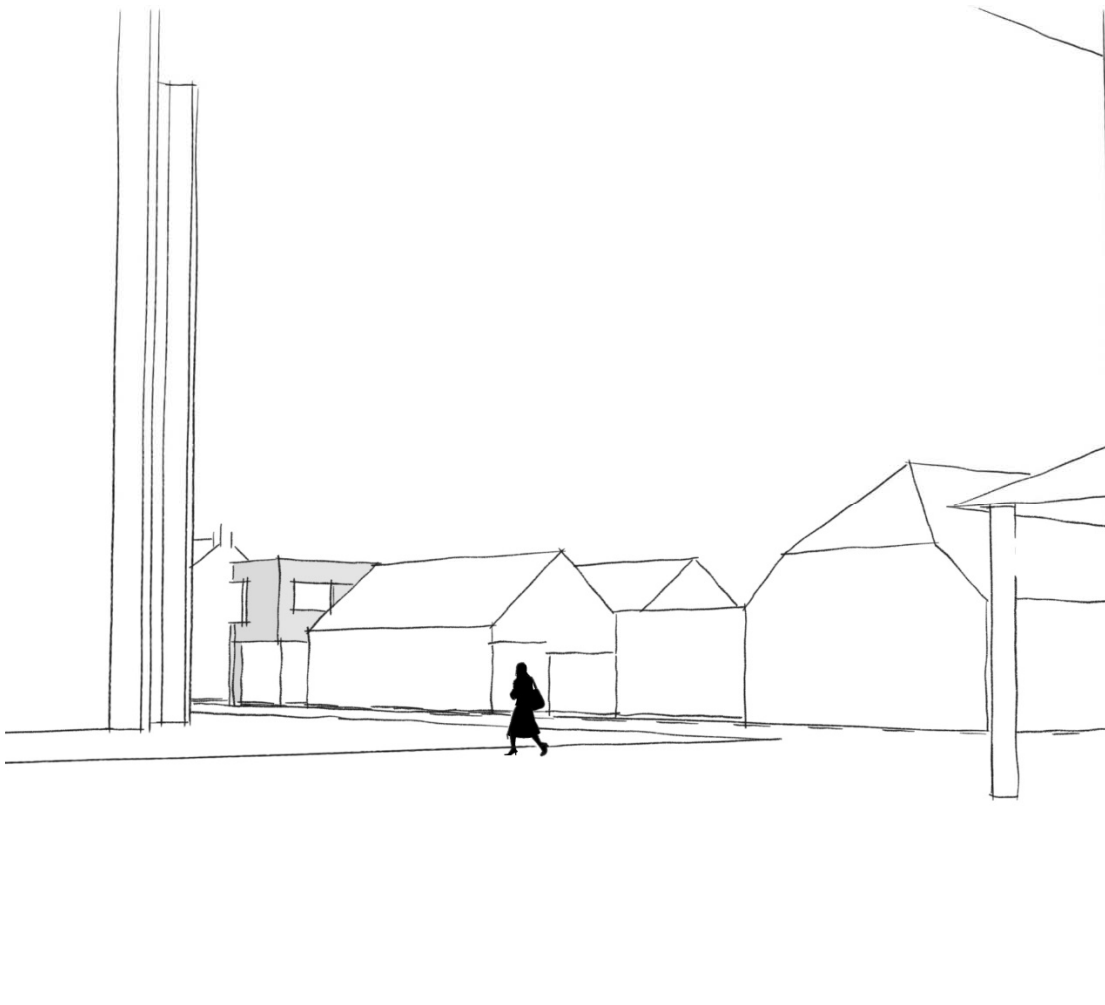
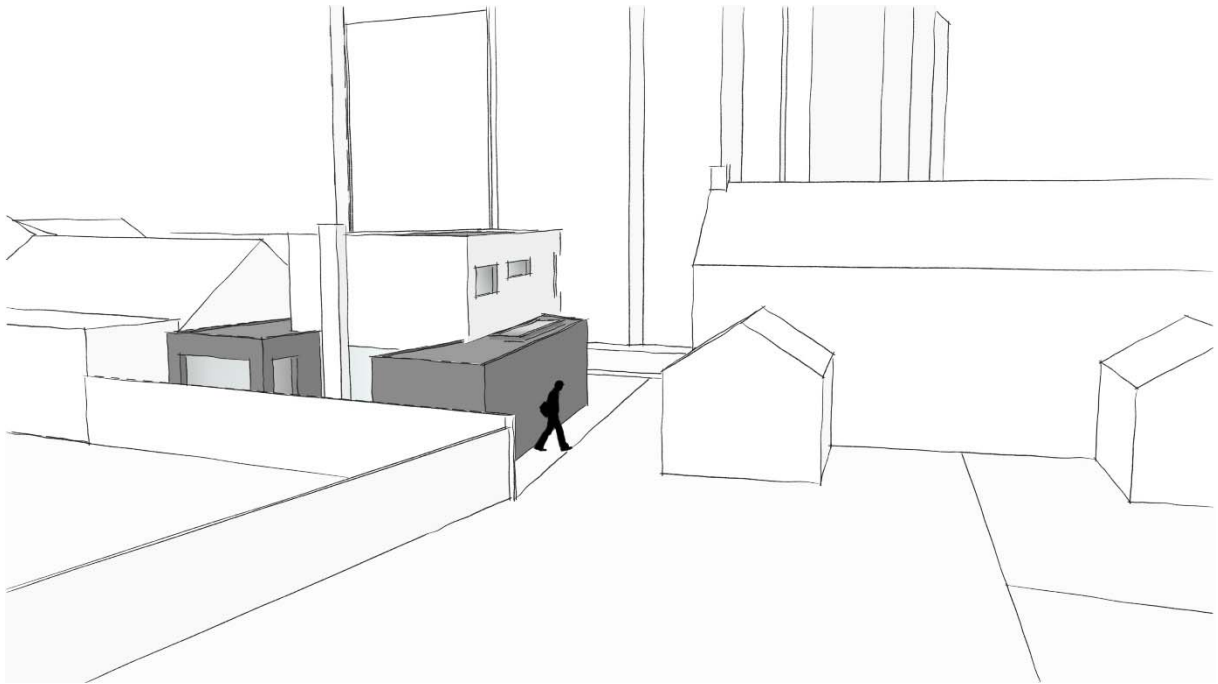


Straatbeeld nieuw

De straatwand met de afstanden tussen de gevel van Kerkstraat 6 en de laag- en hoofdbouw van het ontwerp en Kerkstraat 2

Enkele ruimtelijke impressies:





1. Het dialooggesprek met dhr. en mevr. [REDACTED] op 28-2-2021 van 14.15 uur tot 16.10 uur.

Het gesprek verliep in een ontspannen en in een gemoedelijke sfeer. Wij gaven aan dat het gebouw is ontworpen als zouden wij zelf wonen op het adres van de familie [REDACTED] en de privacy voor hen zo volledig mogelijk wil borgen.

Daar waar het bestemmingsplan meer zou toelaten (op het gebied van bouwhoogte en positionering van de woning) zijn de grenzen **niet** opgezocht. Dit komt tot uiting door een lage bouwhoogte (geen kap maar een plat dak). Door de lagere bouwmassa ontstaat meer luchtigheid.

Verder gaven wij aan dat er omwille van de privacy is gekozen voor een dichte achtergevel waardoor de inkijk op hun perceel niet mogelijk is. Een eerste indruk was positief echter vroegen zij zich wel af of de nieuwbouw geen nadelige gevolgen zou hebben voor de zontoetreding in hun tuin. De reactie van de architect hierop was dat de zon in de namiddag tegen de achterkant (dus de zijgevel) van de kerk schijnt en bij het ondergaan van de zon deze nog net schijnt tegen de voorgevel (westgevel) van Kerkstraat 6. De kerk is bepalend voor de mogelijke zontoetreding, daar zal een woning met een hoogte van 6 meter niets aan afdoen. De woning zal dus **geen** zonlicht uit de tuin van de burens houden.

De burens geven aan over het plan na te willen denken en komen er op terug.

Reactie van de heer en mevrouw [REDACTED] op 06-03-2021

De burens vonden het een mooi plan met goed gekozen materialen, de privacy waarmee rekening is gehouden waardeerden ze zeer. Zij hebben **geen bezwaren** tegen de nieuw te bouwen woning.

2. Het dialooggesprek met mevr. [REDACTED] op 01-03-2021 van 16.50 uur tot 18.45 uur.

Het gesprek verliep prettig.

Wij leggen aan de hand van de plattegrond uit dat er gekozen is om de achterom aan de linkerkant te houden. De zijgevel van de laagbouw staat hierdoor ruim 1 meter van de perceelgrens waardoor er een wat ruimtelijker beeld ontstaat, dit geldt eveneens voor terug liggende gedeelte van de hoofdbouw. De privacy wordt gewaarborgd door de dichte zijgevel van de laagbouw, het daglicht wordt verkregen door de lichtstraat in het dak. De buurvrouw reageerde niet echt op het plan, ze wilde het graag met haar twee kinderen bespreken.

3. Het dialooggesprek met mevr. [REDACTED] Meandersraat Westerhoven en dhr. [REDACTED] op 06-03-2021 van 16.30 uur tot 17.45 uur.

Ook met hen is het gehele plan doorgesproken. Het werd als snel duidelijk dat ze beiden een andere mening hadden. Daar waar de zoon Leon wel begrip had voor het bouwplan en op zoek was naar de best mogelijke invulling geeft de dochter Karin aan dat ze liever heeft dat het braakliggende terrein behouden blijft. Ze geeft aan het bouwplan niet tegen te willen houden, maar ze wil het eigenlijk niet omdat ze in de toekomst misschien ooit hier wel wil gaan wonen. We hebben aan haar de vraag gesteld wat in het ontwerp in haar ogen dan nadelig is voor haar moeder (en ooit

misschien voor haar) en hoe we dit dan op zouden kunnen lossen.

Haar grootste bezwaar is dat het uitzicht vanuit het keukenraam op het Kerkplein verdwijnt. Haar broer heeft geen problemen met het plan en geeft daarom aan dat we moeten denken in oplossingen, en vraagt of het mogelijk is om een schuine hoek van de woning weg te halen zodat het uitzicht vanuit het keukenraam mogelijk blijft. Wij geven aan dat dit wel een heel rigoureuze aanpassing is maar we geven ook aan dat we gaan bekijken of dit wel (binnen het al compacte ontwerp) mogelijk is. De aanbouw was in haar ogen ook erg hoog, terwijl deze hoogte maar 3,20 meter betreft. Wij geven aan ook hier naar te kijken en er op terug te zullen komen.

We hebben opnieuw naar het ontwerp gekeken en het zodanig aan weten te passen dat **het zicht vanuit het keukenraam op het plein aanwezig blijft**. Dit is gelukt door de voorgevel schuin op de zijgevel aan te laten sluiten. De verloren binnenruimte die hierdoor ontstaat nemen we maar voor lief. **De hoogte van de laagbouw kan wat lager.**

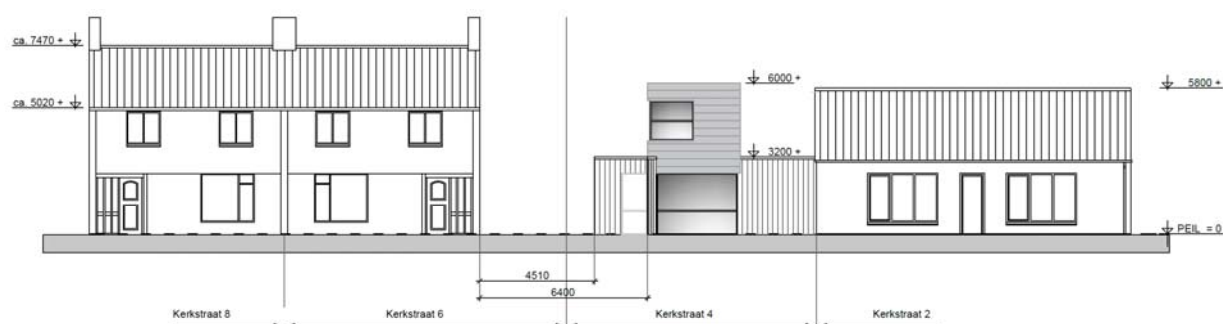
Op 07-03-2021 hebben we n.a.v. het gevoerde dialooggesprek op 06-03-2021 Dhr. [REDACTED] en mevr. [REDACTED] op de hoogte gebracht dat we hun wensen door hebben kunnen voeren in het ontwerp. De wijziging hebben we als plattegrondtekening naar beide doorgestuurd. Dhr. [REDACTED] reageerde per app enthousiast op de wijziging. Van mevr. [REDACTED] hebben we géén reactie ontvangen. Op 11-04-2021 hebben ze ons verzocht om op 15-03-2021 nog eens naar het ontwerp te mogen komen kijken. Mevr. [REDACTED] [REDACTED] hebben wij tussendoor over de situatie even bijgepraat.

Het 3^e dialooggesprek met mevr. [REDACTED], mevr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED] op 15-03-2021 van 20.00 uur tot 20.45 uur.

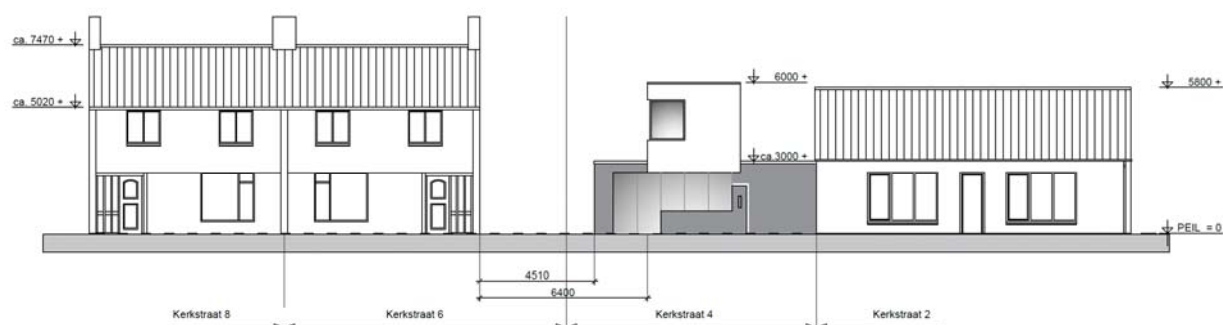
De familie [REDACTED] hebben we op de koffie uitgenodigd om de doorgevoerde aanpassingen (n.a.v. hun opmerkingen op het vorige ontwerp) nu ook nog fysiek te bespreken. Zij geven aan dat er rekening is gehouden met hun wensen / bezwaren, en geven te kennen akkoord te gaan met het voorstel.

Ontwerp aangepast n.a. v. opmerkingen voortgekomen uit de omgevingsdialogen:

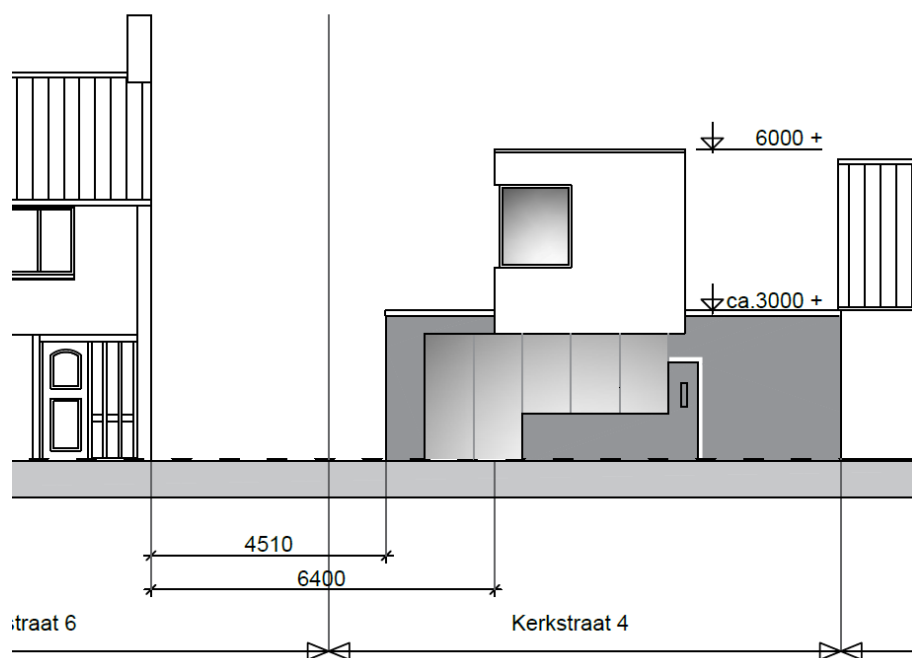
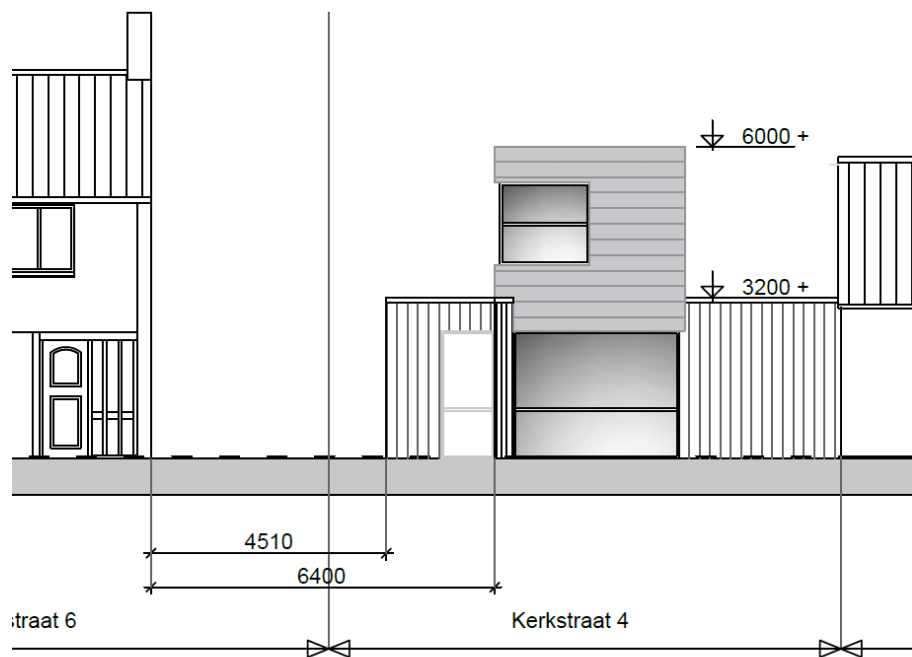
Afbeelding uitzicht eerste omgeving



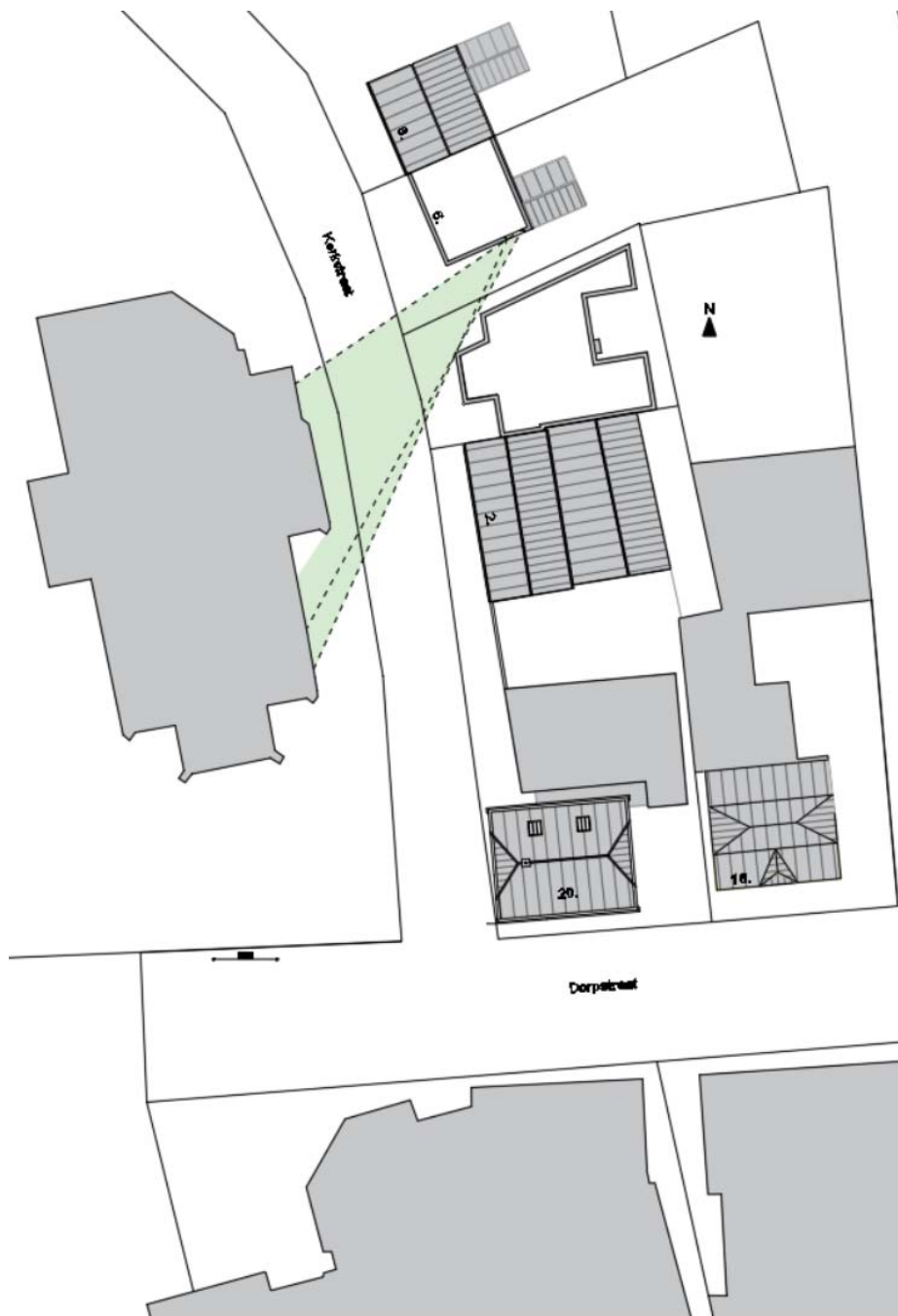
Straatbeeld eerste ontwerp (getoond bij eerste dialoog)

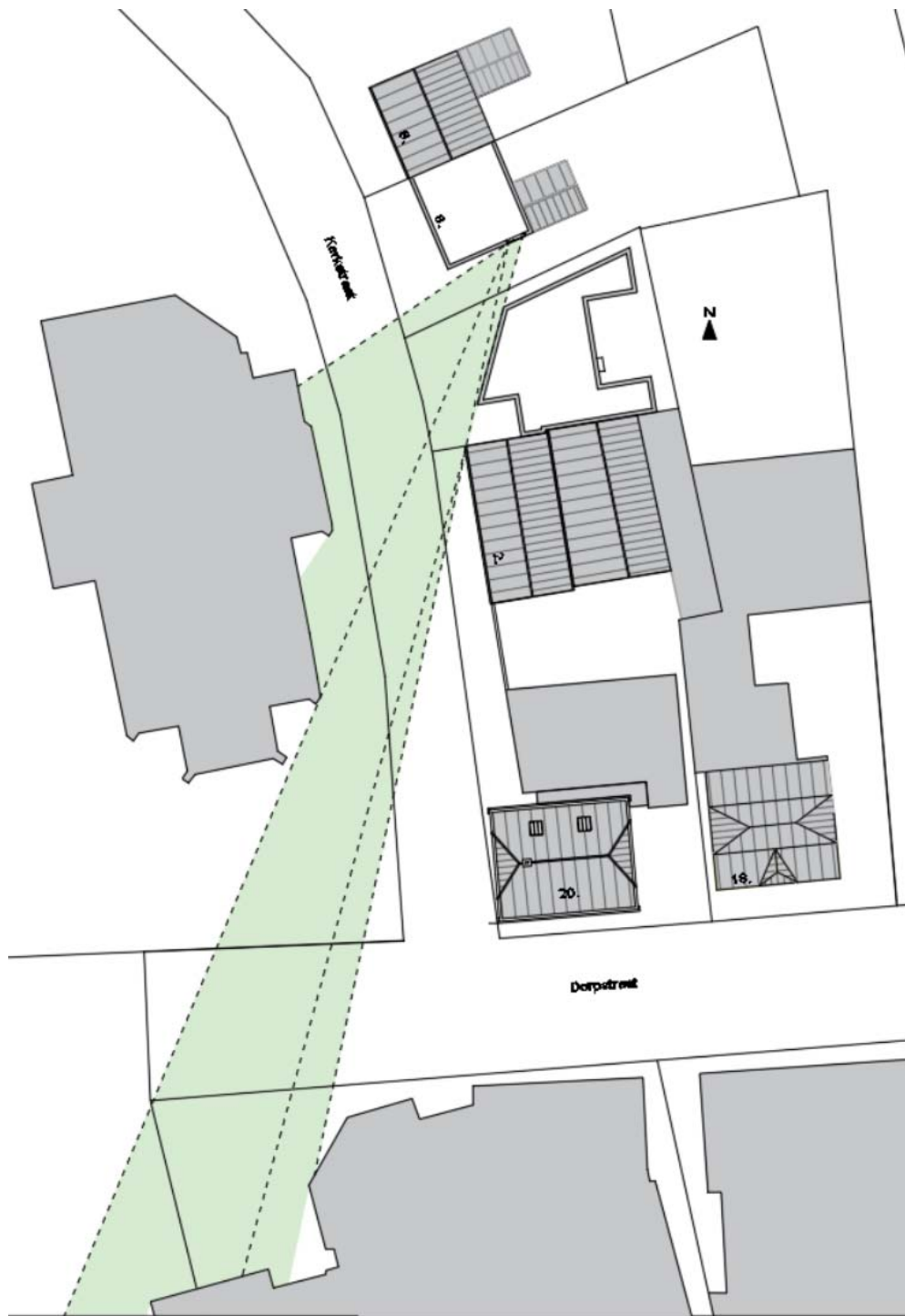


Straatbeeld aangepast ontwerp (n.a.v. wensen dialooggesprek)



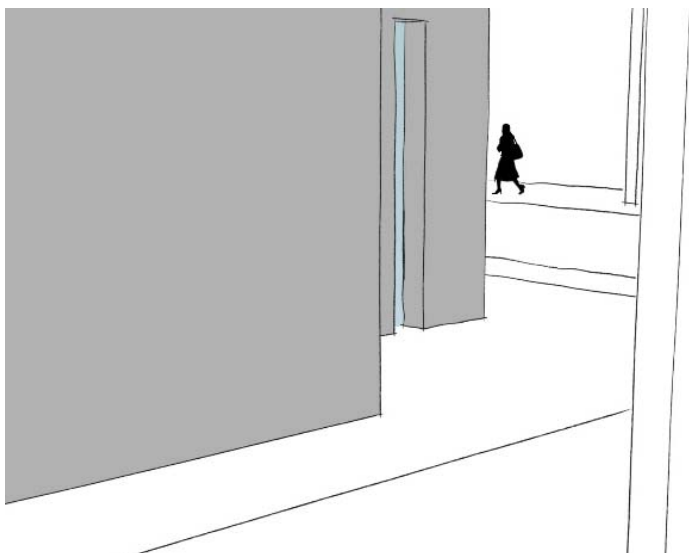
sprek)





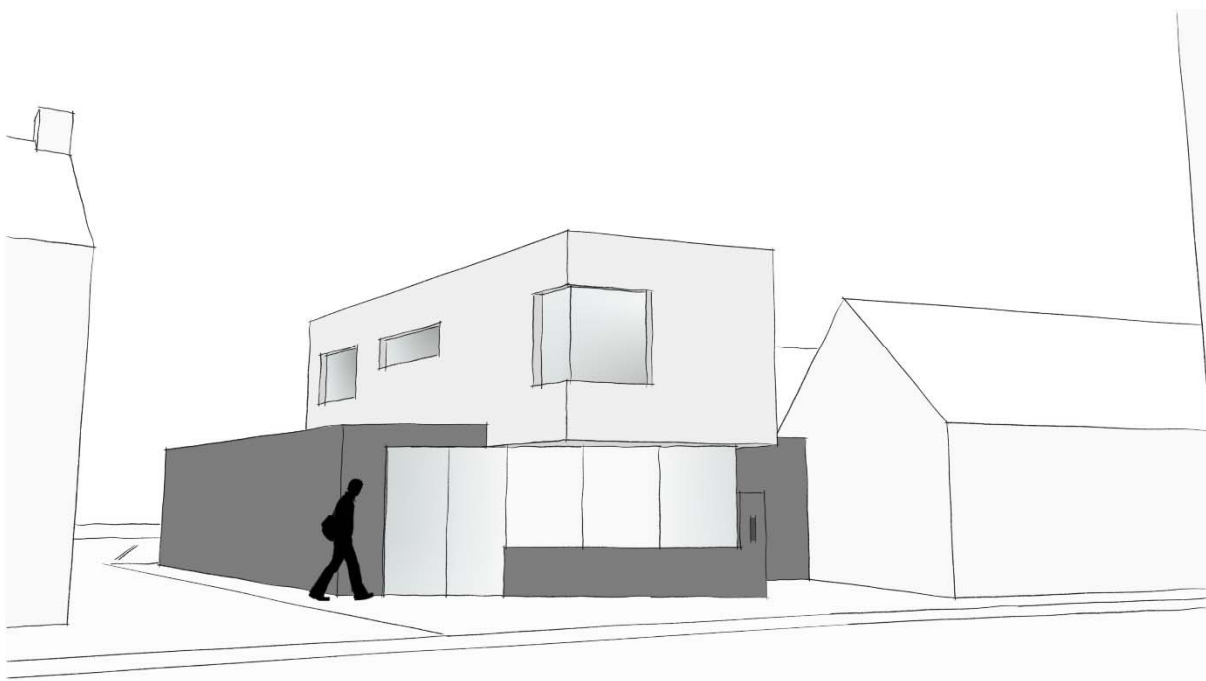
Ontwerp besproken tijdens het eerste dialoog.

Voorgevel voor de omgevingsdialoog (voorgevel belemmerd het zicht naar het kerkplein)

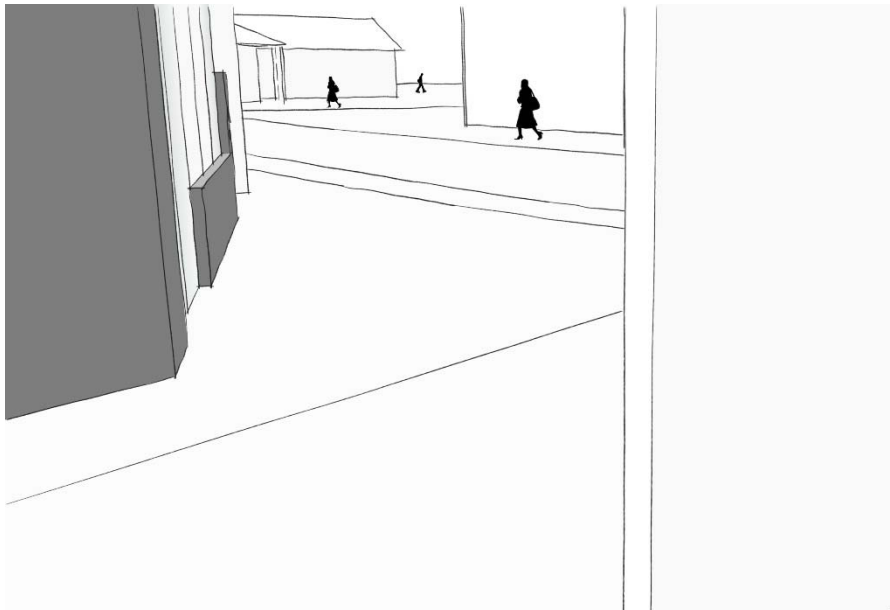


Uitzicht vanuit keukenraam Kerkstraat 6 voor de omgevingsdialoog.

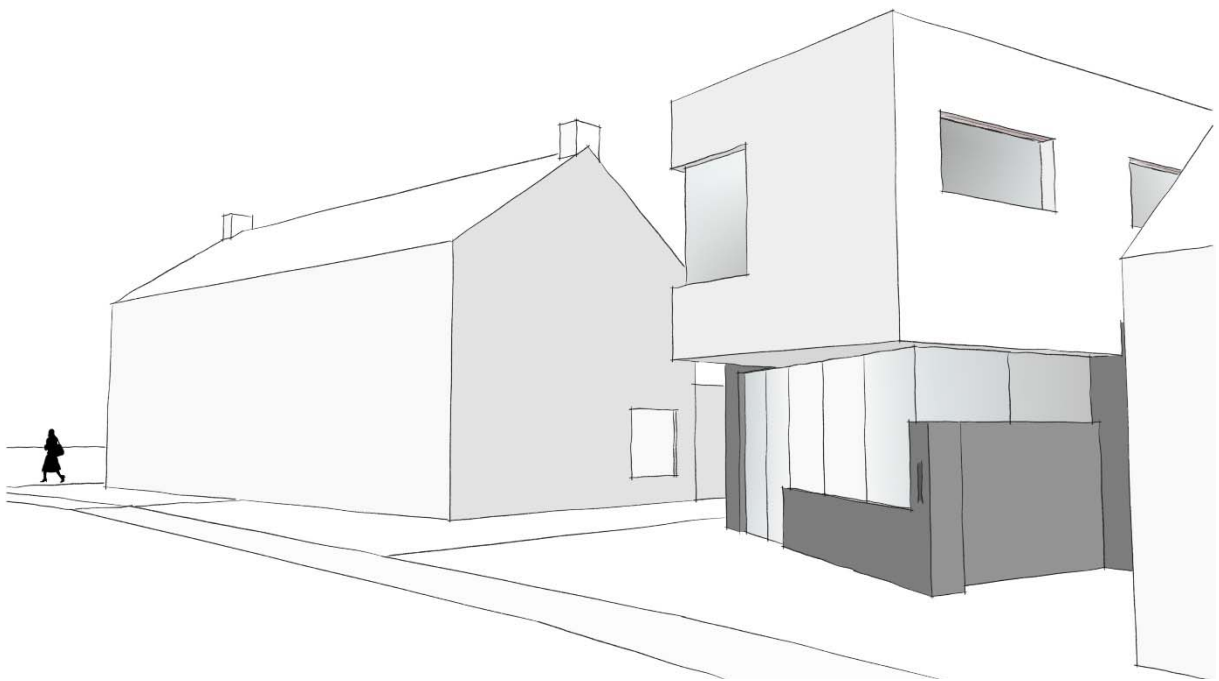
Ontwerp aangepast en besproken tijdens het tweede dialoog.

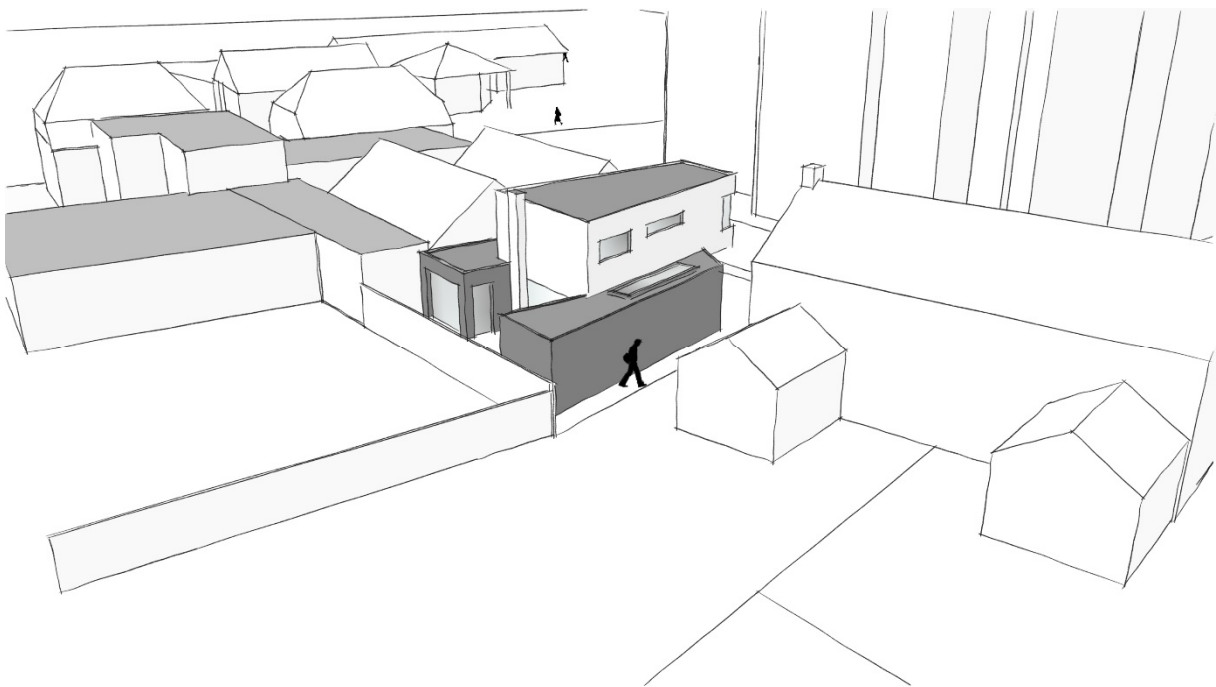
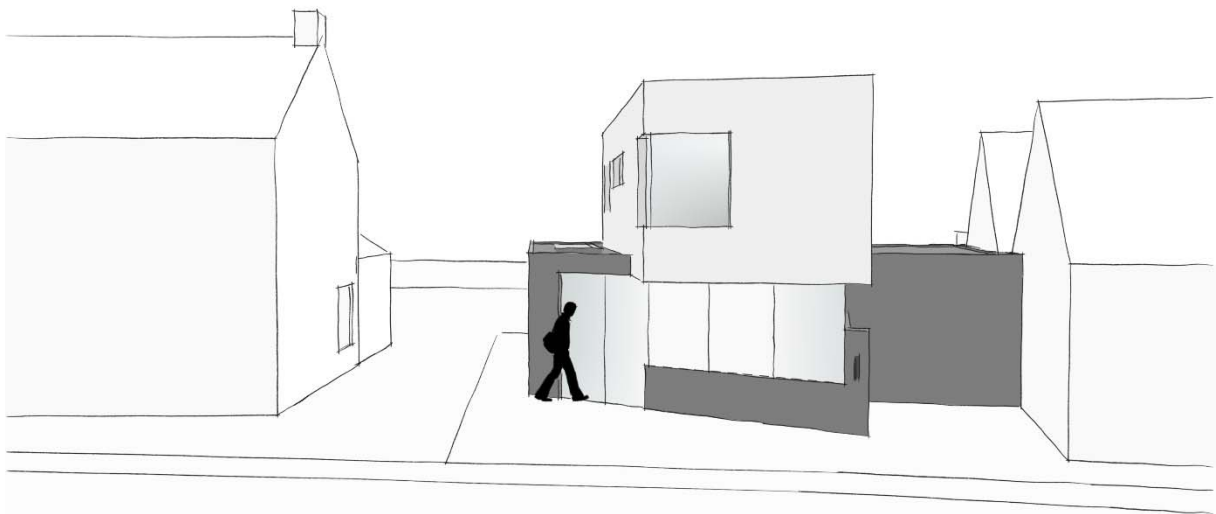


Voorgevel aangepast **na** de omgevingsdialoog waardoor het vrije uitzicht blijft gehandhaafd



Voorgevel aangepast **na** de omgevingsdialoog waardoor het vrije uitzicht blijft gehandhaafd





Let op: Een tuin muur over de volledige lengte van de afscheiding erfscheiding is toegestaan
 Als we deze als eerste zouden zetten is het uitzicht op het plein weg, dit willen we hen niet aan doen
 dus maken we een schuine voorgevel zodat het uitzicht op het plein blijft!

Voor zover de weergave van de gevoerde omgevingsdialoog waarin we kunnen vaststellen dat dit het beoogde doel voor alle partijen heeft bereikt!

Familie Bone.