

Communicatie omwonenden

Project: Bovenberg 84+84a te Bergambacht
Betreft: Verslag raadpleging omwonenden
d.d.: 19-08-2023

In de aanloop naar het indienen van het Wijzigingsplan voor locatie Bovenberg 84 + 84a te Bergambacht, gemeente Krimpenerwaard is er afstemming gehouden met de direct omwonenden van de locatie.

Voorafgaand aan deze afstemming is een Nieuwsbrief overhandigd op de ★ adressen: Bovenberg 69 en 71 (oneven) en 82 en 86 (even) met in deze Nieuwsbrief een uitnodiging voor een Inloopbijeenkomst op 19-08-2023 op de locatie. (zie Bijlage: Nieuwsbrief)

Bovenberg 84+84a



Voor de bijeenkomst werden 3 panelen opgesteld op A1-formaat met beelden uit het concept Beeldkwaliteitsplan (BKP) dit plan zelf was op A3-formaat ter inzage beschikbaar.

De bewoners van Bovenberg 82 hebben de bijeenkomst niet bezocht maar bij het overhandigen van de Nieuwsbrief aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het planconcept.

Bevindingen Inloopbijeenkomst

De bewoners van Bovenberg 69, 71 en 86 hebben wel de bijeenkomst bezocht. Aan hen is gevraagd een schriftelijke reactie op het bebouwingconcept en het ontwerp van de erfinrichting te geven. Zij hebben toegezegd feedback te zullen geven. Voor dat doel is een formulier aan hen verstrekt (zie Bijlage: Reactie omwonenden).

In de persoonlijke gesprekken tijdens de Inloopbijeenkomst is van de omwonenden een eenduidige reactie opgetekend, namelijk dat zij positief tegenover het initiatief en het planconcept staan. Weerstand is niet waar genomen. De urgentie en het belang om op de locatie aan de slag te gaan werd door hen herkend. Complimenten waren er voor de ambitie in het kwaliteitsniveau voor zowel bebouwing als de landschappelijke inrichting. De bewoners van nrs. 69 en 71 zijn uitgesproken positief over het initiatief, de bewoners van nr. 86 hebben ook deze reactie maar vragen daarbij specifieke aandacht voor hun privacy m.n. voor de inkijk vanuit Woning 3 op hun terras aan de westzijde van hun perceel. Zij zien aan de oostzijde van Woning 3 liever niet (te) veel raampartijen en/of dakkapellen. Uitgelegd is dat volgens het Beeldkwaliteitsplan de oostzijde en/of de zuidzijde bedoeld zijn voor de entree van de woning en dat er derhalve aan de west- en noordzijde wordt gewoond of de tuin wordt aangelegd. Overigens is er een behoorlijke afstand tussen Woning 3 en nr. 86 in orde grootte ca. 55 tot 60 m.

Ingediende reacties van omwonenden

Een bloemlezing volgt zodra er reacties zijn ontvangen.

Bijlage: Nieuwsbrief Bovenberg 84 + 84a, nr. 1

Aan: direct omwonenden Bovenberg 84 en 84a te Bergambacht
Van: bewoners bovengenoemd adres
Datum: 25 juli 2023

Onderwerp: planvorming Bovenberg 84 en 84a

Geachte omwonenden, beste buren,

Graag nemen wij u mee in onze planvorming. In de afgelopen periode is op ons initiatief een zogenaamd Principeverzoek in behandeling geweest bij de gemeente Krimpenerwaard. De bedoeling van dit verzoek was medewerking te vragen van het college van B&W aan een Bestemmingsplan-wijziging voor ons perceel met opstallen.

Aanleiding

De aanleiding om een Principeverzoek in te dienen is de slechte bouwtechnische en constructieve toestand van onze opstallen, zowel het hoofdgebouw met daarin 2 woningen (nr. 84 en 84a) en voormalige koestal als de bijgebouwen. Zonder uitzondering kunnen we stellen dat het geheel van opstallen in een zodanig slechte conditie is dat herstel eigenlijk onmogelijk en onbetaalbaar is geworden. Onder andere de ernstige en toenemende scheurvorming maakt dat m.n. het hoofdgebouw haar constructieve samenhang heeft verloren, ondanks eerdere pogingen dit te stoppen met hulpconstructies. Ons veiligheidsgevoel leidt hier erg onder. Vroeger of later dreigt mogelijke instorting. Om de conditie van het hoofdgebouw in kaart te brengen hebben wij Adviesbureau Helix uit Gouda opdracht gegeven een zogenaamde conditiemeting volgens NEN 2767 uit te voeren inclusief herstelmaatregelen en bijbehorende kostenopstelling. In de rapportage wordt gesproken over meerdere ernstige gebreken aan fundering, kelder, gevels, daken en vloeren. De kosten van herstel zouden een niet op te brengen offer vragen. Om verder verval van de opstallen te voorkomen, trokken we een voor de hand liggende maar ingrijpende conclusie: slopen en opnieuw beginnen.

Principeverzoek

Door ons hoofd speelde dus het sloop-nieuwbouw scenario. Een plan met een nieuwe inrichting van ons perceel. In het Principeverzoek is dat vorm gegeven zowel qua bebouwing als qua landschappelijke inrichting. Bij het opstellen van het Principeverzoek is gebruik gemaakt van de onafhankelijke en deskundig inzet van professionals, te weten:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • InTROview | Ruimtelijke ordening |
| • IDDS | Cultuurhistorisch onderzoek |
| • Helix | Condiemeting NEN 2767 |
| • Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten | Inrichtingsplan nieuwe situatie |

In het Principeverzoek is eveneens aangekondigd dat de wens bestaat om in ruil van de sloop van bedrijfsgebouwen een compensatiewoning te realiseren. Aan de eis dat er dan minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouw wordt gesloopt, wordt voldaan. Dit valt onder de werking van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling. Kort samengevat: het Principeverzoek betreft de nieuwbouw van 3 woningen, 2x als vervanging bestaand, 1x als compensatie in de RvR regeling.

Op 13 april 2023 verklaarde de gemeente Krimpenerwaard zich akkoord met het de inhoud van het Principeverzoek en dat verdere uitwerking daarvan via het Bestemmingsplan mogelijk is.

Bestemmingsplan

In het huidige Bestemmingsplan wordt het hoofdgebouw als 'karakteristiek' aangeduid. Dat maakt dat alleen in uitzonderlijke gevallen gesloopt mag worden. Het college van B&W heeft besloten op basis van de informatie uit het Principeverzoek en een bezoek ter plekke dat algehele sloop onvermijdelijk is en dat daarmee nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Een wijziging van het Bestemmingsplan is nodig om e.e.a. te formaliseren.

Het wijzigingsverzoek gaat verplicht vergezeld van diverse onderzoeksrapporten en een Beeldkwaliteitsplan (BKP). Er is onderzoek gedaan naar de archeologie, bodem, geluid, flora en fauna (stikstof). De rapporten roepen vooralsnog geen belemmeringen op om het plan verder

te ontwikkelen. Een concept BKP is opgesteld om t.z.t. richting te geven aan de architectonische uitwerking van de nieuwe woningen.

Het wijzigen van het Bestemmingsplan is dus de volgende stap in het proces. Om dat niet zonder medeweten van de omwonenden te doen, is een logische gedachte voor het creëren van draagvlak. Maar dat niet alleen, we willen u als omwonenden niet verrassen of informatie voor u achterhouden. We kiezen graag voor een transparante werkwijze.

Verbeelding (uit het concept BKP)



In deze Nieuwsbrief is een verbeelding opgenomen zodat u enig idee hebt over de nieuwe inrichting. U ziet 3 vrijstaande woningen. In de voorste woning is een berging/garage opgenomen, tussen de 2^e en 3^e woning staat een voor deze woningen gecombineerde vrijstaande berging/garage.

Krimpenerwaards Kookboek

De gemeente Krimpenerwaard heeft een zogenaamd Kookboek met Recepten uitgebracht om nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied in goede banen te leiden. In dat boek zijn vele uitgangspunten te vinden voor de vormtaal, materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering. De bedoeling is aansluiting te creëren bij de overige gebouwen aan het lint (aan de Bovenberg). Dat geeft een 'familiegevoel' wel met ruimte voor vernieuwing of update. Voorkomen moet worden dat er klakkeloos catalogus-architectuur wordt toegepast.

Presentatie

Graag nodigen wij u uit voor een inloop bij ons aan huis. Wij hopen dan wat uitgebreider te presenteren wat het plan inhoudt. Ook kunnen we ingaan op uw vragen of suggesties. Als u niet aanwezig kunt zijn bij de inloop is reageren per mail ook mogelijk.

Graag tot 19 augustus 2023, inlooptijd van 15.00 tot 17.00 uur

Bijlage: Reactie van omwonende

Naam:

Adres:

Datum: 19 augustus 2023

Graag uw reactie op de Inloopbijeenkomst:

1. Wat vindt u van de voorgestelde bebouwing
(denk aan sfeer, plaatsbepaling, vorm, architectuur, grootte, materialen e.d.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Wat vindt u van de erfinrichting
(denk aan sfeer, verharding, parkeren, hagen, bomen, water e.d.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Wat vindt u van de verstrekte informatie?

.....
.....
.....
.....
.....

4. Uw suggesties?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dank voor uw reactie.