

BOLLELAAN 6-8, NAARDEN

Informatiebijeenkomst omwonenden

11 januari 2018

Op 11 januari hebben wij voor de omwonenden van Bollelaan 6-8 een presentatie gehouden, bedoeld om inzicht te geven in de huidige én gewenste mogelijkheden van het perceel aan de Bollenlaan 6-8. Hierop zijn vragen en zorgen gekomen. Hetgeen is besproken is opgenomen in dit verslag.

Uitleg bestemmingsplannen

Bij de presentatie bleek dat het lastig is om goed inzicht te krijgen in het verschil tussen de bestemmingsplannen 'Woondoeleinden I' en 'Woondoeleinden II' en de gewenste nieuwe situatie. Onderstaande schematische opsomming geeft wellicht meer inzicht.

	Woondoeleinden I	Woondoeleinden II	Gewenste situatie
Volume	450 m3	1.000 m3	1.000 m3
Vrijstelling volume	600 m3	geen	geen
Goothoogte	4 meter	6.5 meter	6.5 meter
Vrijstelling goothoogte	6.5 meter	10 meter	Geen
Bouwhoogte	Naar hellingshoek dak, max 60°	Naar hellingshoek dak, max 60°	Max 10.5 meter
Uit en bijbouw in m2	75 m2	75 m2	75 m2
Vrijstelling uit en bijbouw in m2	100 m2	100 m2	Geen
Goothoogte bijgebouw	3.5 meter	3.5 meter	3 meter
Nokhoogte bijgebouw	Naar hellingshoek dak, max 60°	Naar hellingshoek dak, max 60°	4.5 meter
Afstand tot erfgrans	5 meter	5 meter	5 meter

De gewenste situatie valt tussen Woondoeleinden I en Woondoeleinden II omdat we geen gebruik maken van de vrijstellingsmogelijkheden voor goothoogte en uit en bijbouw. Op deze manier blijft de hoogte van de bebouwing beperkt.

Huidige verdeling bestemmingsvlakken.

Doordat de huidige verdeling van de percelen naar onze mening onhandig is, ontstaat er op het totale perceel een 'rommelige' bebouwing. Er zijn nu twee mogelijkheden. Als eerste twee 2-onder-1-kap woningen geplaatst richting het perceel van de Bollelaan 10. De andere mogelijkheid is naast het perceel Bollelaan 10 een 2-onder-1 kap woning. Daarnaast een smal (ca. 4 meter) diep vrijstaand huis en een vrijstaand huis aan de linkerkant van het perceel. Het heeft onze voorkeur om de percelen gelijk te verdelen. Omdat deze verdeling een speciale procedure vergt en aanzienlijke kosten met zich meebrengt, zien wij liever vier vrijstaande woningen geplaatst welke als zelfbouwkavel worden aangeboden. Dit geeft een meer dynamisch karakter zoals de rest van Bikbergen ook is opgebouwd. Onze presentatie heeft hier mogelijk meer inzicht in gegeven.

Vragen en zorgen van omwonenden

Bij de vragenronde heeft een aantal omwonenden de volgende punten aangestipt.

De bebouwing mag wel erg ver naar het achtererf geplaatst worden. Dit zal het zicht naar de weilanden voor vooral de woning aan de Bollenlaan 10 mogelijk kunnen onderbreken.

Wij kunnen ons in dit standpunt vinden en zullen dit in overweging nemen en wellicht aanpassen. Enige aanpassing zal vooraf worden gemeld aan omwonenden.

Angst voor kolossale gebouwen omdat dit elders in de buurt met recente nieuwbouw ook is gebeurd.

Wij hebben getracht de regels zo op te stellen dat deze in lijn zijn met de rest van de buurt, met daarbij de aantekening om kolossale gebouwen te beperken. Het bestemmingsplan 'Woondoeleinden I' komt niet overeen met de bestaande situatie van de woningen Bollelaan 10-12-14-16. Deze woningen zijn allen tussen de 800 en 1.000 m³. Dit komt overeen met bestemmingsplan 'Woondoeleinden II' en hierbij wordt dus ook aansluiting gezocht waarbij we er naar streven om de gewenste situatie niet maximaal te benutten maar te beperken (door geen gebruik te maken van de vrijstellingen). We hopen hiermee de problemen met 'kolossale' nieuwbouw zoals elders in de buurt voor te zijn. Daarbij merken we op dat het perceel van de Bollelaan 6-8 ca 3-4 meter lager ligt. Hierdoor zal vanaf de weg gezien de visuele bouwhoogte beperkt zijn en daarmee een minder kolossale uitstraling hebben.

Waarom kunnen er niet 2 keer 2-1 woningen worden geplaatst gelijk verdeeld over het perceel.

Voor deze verplaatsing is eveneens een uitgebreide procedure met de bijkomende kosten en tijd nodig. Wij zien een zeer beperkte meerwaarde van deze variant en het gaat daarbij onnodig veel tijd kosten. Twee blokken in een 2-onder-1 kap variant zullen in volume grotere, massieve gebouwen opleveren. Het totaal volume van 4x vrijstaand is groter maar zal per stuk kleinere en dus visueel minder massieve gebouwen opleveren.

Tot slot

Mochten wij nog zaken over het hoofd hebben gezien dan horen wij dat graag. Wij staan altijd open voor suggesties vanuit de buurt en zullen deze ter harte nemen.

Ruig Design B.V.

www.ruig-design.nl

Neem voor vragen en opmerkingen contact op met