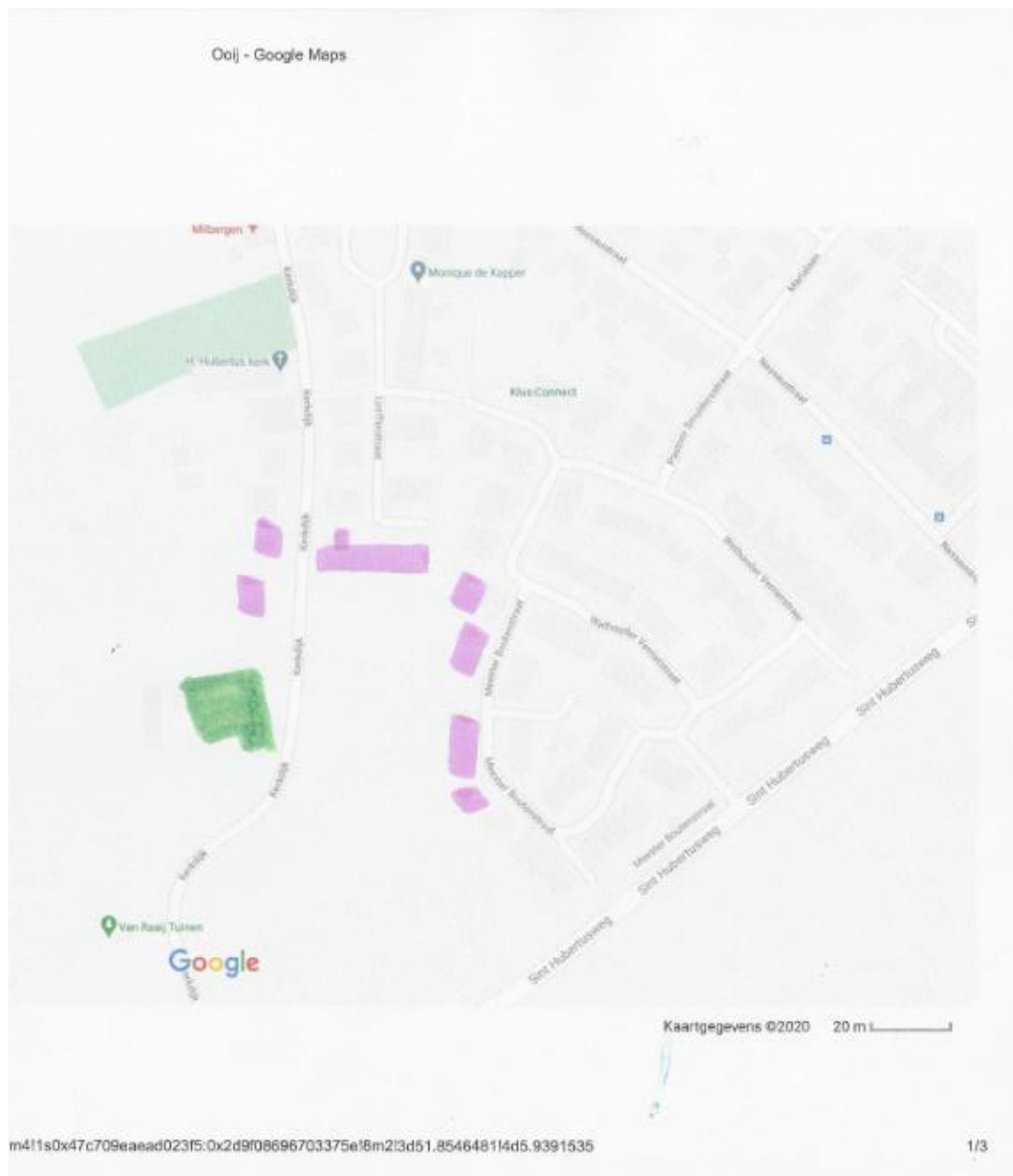


Buurtverslag Jonkmanshof, Ooij



17-9-2020

Mail van van Raaij Tuinen - buurtparticipatie onderzoek Jonkmanshof



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

buurtparticipatie onderzoek Jonkmanshof

Aan: info@vanraaijtuinen.nl

9 september 2020 om 15:00

Geachte heer van Raaij,

Dank voor de brochure Buurtparticipatie onderzoek Jonkmanshof. De naam Buurtparticipatie-onderzoek suggereert alsof de buurt ergens in kan participeren maar dat is niet aan de orde. De naam buurtonderzoek was daarom een betere geweest.

De stichting van Steen en Natuur juicht het hergebruik van historische panden toe. De vraag is wel of de tien wooneenheden niet een te grote belasting van de toch bescheiden oppervlakte inhouden. Met name het parkeren van de (maximaal 16) autos rondom de boerderij zorgt voor een verrommeling van het landschap. Hier is geen sprake van het inperken van de dominantie van de auto op het erf, zoals in uw brochure staat.

Ook vormen de bergingen in de boomgaard een aantasting van die boomgaard.

De droogloods, die achter uw perceel staat, hopen wij inderdaad met instemming van de eigenaar te verplaatsen naar een locatie elders in de Ooijpolder.

Ik wens u succes met de verdere uitwerking van uw plannen.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature block]

17-9-2020

Mail van van Raaij Tuinen - reactie buurtparticipatie onderzoek.



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

reactie buurtparticipatie onderzoek.

Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

17 september 2020 om 10:28

Geachte heer [Redacted]

Allereerst dank voor uw reactie op mijn plan.
Graag wil ik reageren op uw opmerkingen.

De naam is mijn opgedragen door de gemeente, ik zal met hen evalueren op dit de juiste benaming hiervoor was.

De 10 wooneenheden zijn al afgezwakt van 16 recreatief naar 10 permanent.
Het parkeren van de mogelijkheid tot maximaal 16 auto's is een eis, dit maximum hoeft dus niet bereikt te worden.
Wel ben ik het met u eens dat het parkeren waar dan ook van auto's een verrommeld beeld geeft.
Wij zijn van meningen dat we de beste oplossing hebben om ze zo goed mogelijk aan het oog te onttrekken met de minimale ruimte die we hebben.
Dit in samenspraak met het geldersch genootschap en de landschaps architect.

De bergingen hebben we op meerdere plaatsen ingetekend gehad en blijken echter alleen op deze plek realiseerbaar om diverse redenen.
Soms zijn dingen niet altijd de mooiste oplossing maar wel de enige.
Ik vind het wel belangrijk dat u dit aankaart, en zal dit ook nader bespreken.

De droogloods is een heet hangijzer, hierover is nogal wat tumult op het moment.
Ik heb destijds afspraken met de verkoper gemaakt omtrent deze schuur.
Deze worden helaas niet nageleefd.
Wellicht kunt u mij vertellen wat u weet over de schuur en de bij u bekende afspraken hierover mocht u daar iets van weten.
Dit zou bevorderend kunnen werken in de kwestie.

Ik streef er in ieder geval naar de schuur zo spoedig mogelijk naar uw stichting te doen toekomen waar hij op een mooie plek tot zijn recht zal komen.

Hopende uw vragen beantwoordt te hebben.

Met vriendelijke groet,
Stijn van Raaij

Kerkdijk 32
6576 CE OOIJ

17-9-2020

Mail van van Raaij Tuinen - Vergunning Jonkmanshof



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

Vergunning Jonkmanshof

Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

17 september 2020 om 09:14

Beste [REDACTED]

Dank voor jullie reactie.
Ik heb nog even navraag gedaan bij de
verantwoordelijke van de gemeente betreffende het
riool.

Hieronder zijn reactie ter info.



Met vriendelijke groet,
Stijn van Raaij

Kerkdijk 32
6576 CE OOIJ

Geachte heer van Raaij,

Na aanleiding van ons telefonisch overleg kan ik u het volgende melden.

Op 3 maart 2020 heb ik de omgevingsvergunning voor de ombouw van de monumentale boerderij
Jonkmanshof Kerkdijk 32 te Ooij beoordeeld met zaaknummer W.Z20.101675.01.

Het betreft hier het ombouwen van een 2-tal schuren naar 10 woonappartementen. Met betrekking
tot de riolering hebben wij dit als volgt beoordeeld.

Huidige woning is aangesloten op de riolering middels een pvc Ø 125mm.

Met de bouw van 10 appartementen komen er maximaal een 20-tal bewoners bij.

Bij riolberekeningen voor gemeentelijke riolering gaan wij uit van het volgende uitgangspunt:

Verbruik per inwoner per etmaal bedraagt 120liter/inwoner/etmaal. (landelijke gebruikte standaard
voor riolberekeningen)

Nieuwe situatie:

26 bewoners

$120 \times 26 = 3120$ liter afvalwater per etmaal.

3120/24u is gemiddeld 130 liter vuilwater per uur.

Hemelwater wordt op eigenterrein geborgen en verwerkt.

Een pvc leiding met 125mm diameter met een gemiddeld afschot van 1:200 (is 0,5 cm/m), heeft een
afvoer capaciteit van zo'n 6 l/s.

Huidige leiding heeft voldoende afvoercapaciteit.

Er moet wel vanuit gegaan worden dat de leiding in goede staat is en geen verzakkingen heeft en/of
ander soortige beschadigingen.

Tevens is juist gebruik van de riolering ook van belang voor het functioneren. (geen bestanddelen in
het riool die er niet in horen)

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

medewerker riolering

17-9-2020

Mail van van Raaij Tuinen - Reactie buurt onderzoek.



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

Reactie buurt onderzoek.

Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

17 september 2020 om 10:11

Geachte mevrouw [REDACTED]

Graag geef ik mijn reactie op uw opmerkingen.

U geeft aan dat er om een reactie wordt gevraagd als de bouw ver gevorderd is. We hebben alleen het dak gerenoveerd en een keerwandje uit het zicht gerealiseerd. Maar ik kan me voorstellen dat u het prettig had gevonden in een eerder stadium geïnformeerd te zijn. Ik zal dit met de gemeente evalueren.

De dakramen zijn noodzakelijk voor daglicht, dat is onontkoombaar. Dit zijn slechts slaapkamer ramen, Natuurlijk kan er doorheen gekeken worden maar ik verwacht dat u hier amper of geen hinder van zult ondervinden.

Wat betreft het verkeer, 10 extra woningen betekend ca. 15 auto's extra. Dit is bestemmings verkeer wat langzaamrijd doordat het het erf toetreed of verlaat. Dit is langzaamrijdend en verwacht hier geen extra overlast van. De komende jaren zal er in meerdere kerkdorpen waaronder ook Ooij vollop gebouwd gaan worden om aan de woonbehoefte binnen de gemeente te kunnen voldoen. Ik denk dat ik meer geluid zal opleveren als de 10 kleinschalige woningen die we hier gaan realiseren. Ik weet dat alle beetjes helpen maar, denk dat dit te verwaarlozen is.

Mocht het anders zijn laat het weten dan kunnen we altijd samen in gesprek.



Met vriendelijke groet,
Stijn van Raaij

Kerkdijk 32
6576 CE OOIJ

17-9-2020

Mail van van Raaij Tuinen - Buurtparticipatieonderzoek Jonkmanshof.



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

Buurtparticipatieonderzoek Jonkmanshof.

Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

9 september 2020 om 08:34

Goede morgen [REDACTED]

Dank voor jullie reactie.

De parkeerstrook voor de boerderij gaat voor eind van het jaar op de schop heb ik van de gemeente vernomen. Zij gaan dit inrichten als trottoir, hoe en wat weet ik ook niet exact. Wij realiseren 10 woningen en kunnen 16/17 auto's op het eigen terrein kwijt, ik verwacht niet meer parkeer drukte als nu, op de zondag als de dagjestoeristen er parkeren om vervolgens te gaan fietsen. En wellicht mag er helemaal niet meer geparkeerd gaan worden na de herinrichting.

Hopende jullie vraag voldoende te hebben beantwoord.



Met vriendelijke groet,
Stijn van Raaij

Kerkdijk 32
6576 CE OOIJ



Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

Antwoord buurt participatie onderzoek

1 bericht

Stijn van Raaij <info@vanraaijtuinen.nl>

Aan:

17 september 2020 om 09:38

Geachte heer [REDACTED]

Dank voor uw reactie op mijn brochure.
Graag geef ik mijn reactie op uw opmerkingen.

Als eerste punt haalt u aan dat bomen op een afstand van 2 meter van de erfscheiding moeten staan, en hagen op 50 cm conform art. 5.42.
Ik zal ervoor zorgen dat dit conform wetgeving, richtlijnen en vergunning gerealiseerd wordt en indien uw suggestie juist is zullen we wellicht beslissen om de bomen en hagen te moeten laten vervallen of elders plaatsen.

Als tweede punt de riolering, kabels en leidingen.
Dit is inmiddels aangepast en we zullen de leidingen op een anders punt naar buiten brengen.
Dus niet meer via uw inrit.
In de bijlage nog een reactie van de gemeente m.b.t. de capaciteit van het riool, dit ter info.

Als 3e punt geeft u aan dat de muur met brievenbussen niet op de juiste plaats staat.
Dat is wellicht mogelijk, dit doordat het een 3D tekening is mogelijkerwijs niet exact overeenkomt.
Dit heb ik in het begeleidend schrijven ook aangegeven.
Bij het realiseren van de muur zullen wij de perceelgrenzen in acht nemen die door de landmeter (u wel bekend) zijn aangegeven.
En dit conform wetgeving en vergunning uitvoeren.

Tot slot, stel u dat een parkeerplaats de ingang naar uw veldschuur verhinderd.
U hebt zelf besloten om zonder vergunning en of overleg een hekwerk en poort te plaatsen.
Dit valt nu onder illegale bouwwerken, zolang er geen vergunning voor verstrekt is, is het formeel illegaal en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Tot slot,

Deze reactie wordt uitsluitend met de gemeente gedeeld.

Hopende uw vragen hierbij duidelijk beantwoordt te hebben verblijf ik.

Met vriendelijke groet,