

Bestemmingsplan Spijk en omgeving

Partiële herziening Den Oudert 50 te Wijk en Aalburg

Verslag Omgevingsdialoog Den Oudert 50

Datum: 07-07-2021

Op 17 mei 2021 heeft initiatiefnemer de omgevingsdialoog opgestart door omwonenden schriftelijk te informeren (zie bijlage 1 Document start omgevingsdialoog). Initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog met de bewoners van Den Oudert A en Den Oudert B gevoerd.

Omgevingsdialoog met betrekking tot Den Oudert A:

De bewoners van Den Oudert A (hierna: de bewoners) hebben te kennen gegeven dat zij bezwaar tegen de bouw van de schuur hebben indien de schuur extra schaduw in hun tuin zou veroorzaken. Vooral in het voorjaar en het najaar zou dit volgens hen het geval zijn. Initiatiefnemer heeft de bewoners tekening van de schuur toegezonden (zie bijlage 2 bijgebouw Den Oudert 50 VERSIE 1). Initiatiefnemer heeft toegezegd dat er een nadere bezonningsstudie volgt (bijgebouw Den Oudert 50 VERSIE 1 inclusief bezonningsstudie). Hieruit kon geconcludeerd worden dat de schuur voor meer schaduw in de tuin zorgde. Dit is naar de burens toe gecommuniceerd en initiatiefnemer heeft aangegeven dat ze de tekening in overleg met de architect aanpassen met als doel de schaduwvorming in hun tuin te verminderen. Zie bijlage 3 (bijgebouw Den Oudert 50, VERSIE 2 inclusief bezonningsstudie), wat de aangepaste tekening van de schuur is. De aanpassingen in het nieuwe ontwerp: De schuur is smaller, de afstand tot de perceelgrens is groter, de schuur is gespiegeld en de nok ligt verder uit de erfgrens. Deze voorwaarden worden opgenomen in de regels van deze partiële herziening. Er is nog een bezonningstudie uitgevoerd naar het aangepaste ontwerp (bijgebouw Den Oudert 50, VERSIE 2 inclusief bezonningsstudie).

Initiatiefnemer heeft de bewoners versies 1 en 2 van de schuur en de twee bezonningsstudies doen toekomen. Zij hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de bouw van de schuur (bijgebouw Den Oudert 50, VERSIE 2). Nadat er overleg is geweest met de bewoners van Den Oudert B hebben de bewoners van Den Oudert A VERSIE 3 (zie bijlage 4) ontvangen, hier hebben zij ook geen bezwaren tegen.

Omgevingsdialoog Den Oudert B:

De bewoners van Den Oudert B (hierna: de bewoners) hebben schriftelijk gereageerd op de uitnodiging voor de omgevingsdialoog van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft vervolgens telefonisch contact opgenomen met de bewoners en ze uitgenodigd voor een gesprek. In eerste instantie slaagde initiatiefnemer er niet in een gesprek te plannen. Initiatiefnemer heeft daarom de vragen die de bewoners hadden schriftelijk beantwoord (zie bijlage 5 Brief aan omwonenden B). Initiatiefnemer heeft zich daarbij gefocust op de vragen die betrekking hadden op de bestemmingswijziging. Daarnaast is VERSIE 1 bijgebouw Den Oudert 50 bijgevoegd. Daarbij is aangegeven dat het ontwerp op dat moment werd aangepast en dat zij dit nog ontvangen. Initiatiefnemer was voornemens om daarna in gesprek te gaan over de bezwaren omtrent de schuur (hoogte van de schuur in combinatie met locatie). VERSIE 2 bijgebouw Den Oudert 50 is aan hen verzonden, waarin de nokhoogte is verlaagd. Daarna heeft er een gesprek plaatsgevonden.

De bewoners van Den Oudert B hebben aangegeven dat zij zich kunnen vinden in VERSIE 2 bijgebouw Den Oudert 50, behalve het raam in de noordgevel, welke uitgevoerd zou worden in melkglas. Afgesproken is dat dit raam komt te vervallen en dat er geen ramen komen in de noordgevel. Het ontwerp is aangepast (zie bijlage 4 VERSIE 3 bijgebouw Den Oudert). Dit ontwerp is verstuurd naar de bewoners van Den Oudert B. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit ontwerp.

Bijlagen:

1. Document start omgevingsdialoog
2. bijgebouw Den Oudert 50 VERSIE 1 inclusief bezonningsstudie
3. bijgebouw Den Oudert 50 , VERSIE 2 inclusief bezonningsstudie
4. bijgebouw Den Oudert 50, VERSIE 3
5. Brief aan omwonenden B

17 mei 2021,

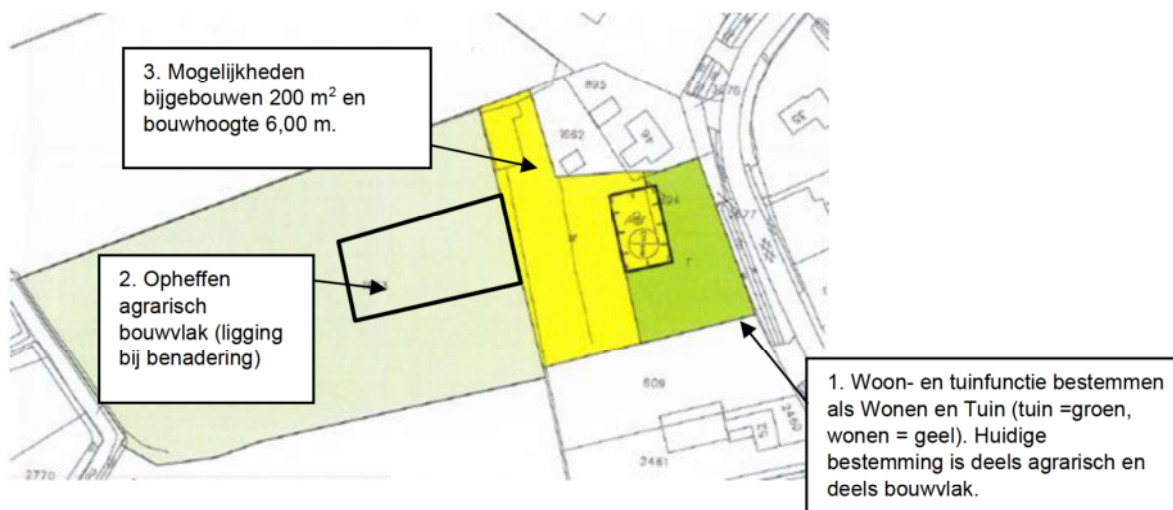
Beste buurman/buurvrouw,

De gemeente heeft ons gevraagd om jullie te informeren over het nieuwe bestemmingsplan voor ons perceel (omgevingsdialoog). Bij deze.

De bestemming van ons perceel is nog altijd Agrarisch. In 2016 hebben wij vergunning gekregen om op dit perceel te mogen wonen. Nu willen wij graag dat deze vergunning wordt omgezet in een bestemmingsplan voor ons perceel (een zgn. 'postzegel-bestemmingsplan').

Op figuur 1 zien jullie de kaart die bij de omgevingsvergunning zit. Waar het om gaat is dat we deze kaart willen laten omzetten in een bestemmingsplan. Dit betekent in hoofdzaak dat de nu nog geldende Agrarische bestemming verandert in Wonen en Tuin.

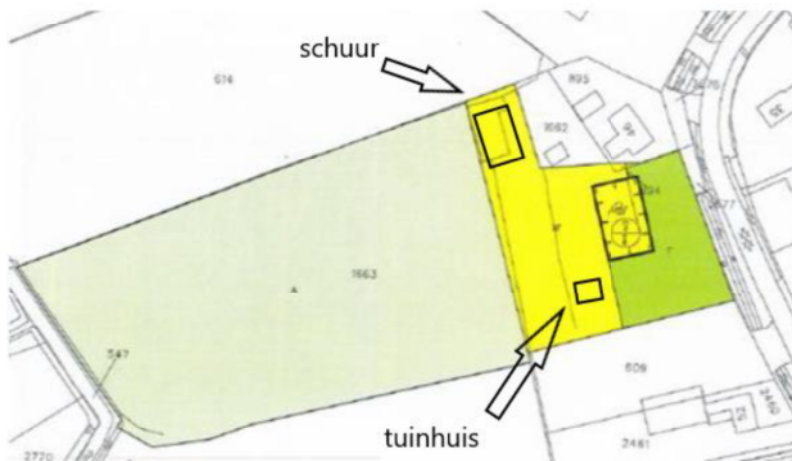
Figuur 1:



Toelichting figuur 1:

1. We willen de bepalingen uit de huidige omgevingsvergunning wonen laten verwerken in het bestemmingsplan (de gele vlek = bestemming wonen).
2. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd.
3. Er mag een oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen staan.

Figuur 2:



Bovenstaande plaatje (figuur 2) geeft een idee van de locatie (niet op schaal en niet precies gemeten uit de grens enz.)

Toelichting figuur 2:

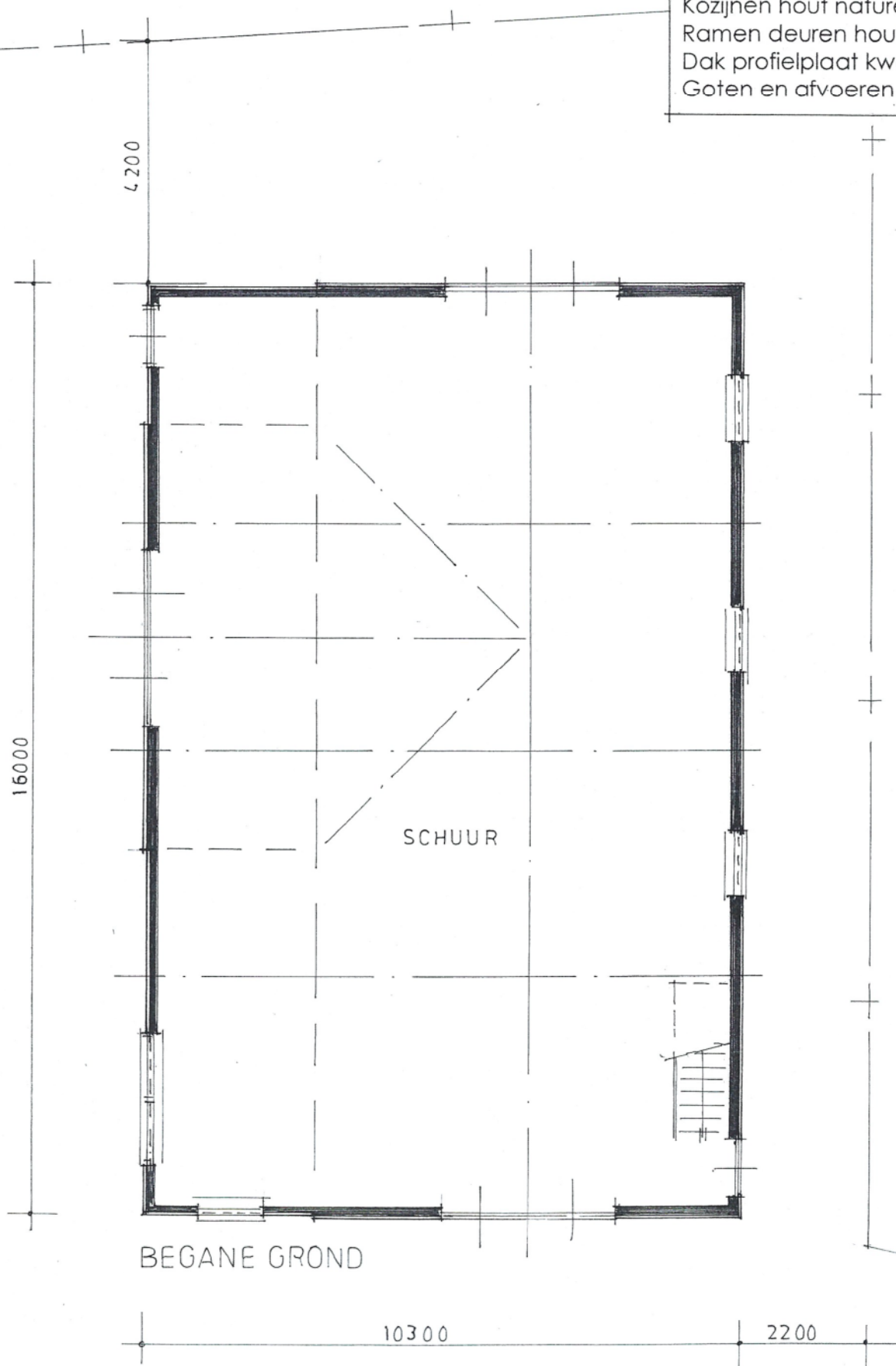
Op de plek van onze huidige schuur, willen we graag een nieuwe schuur bouwen. De hoogte zal maximaal 6,60 m worden. Het tuinhuis wordt dicht bij het huis geplaatst. We sluiten hierbij aan bij de normen van het huidige bestemmingsplan, qua hoogte (max. 6 m, na afwijking 6,60 m schuur; 5 m tuinhuis), minimaal 2 m uit de perceelsgrens en totale oppervlakte bijgebouwen (max 200 m²).

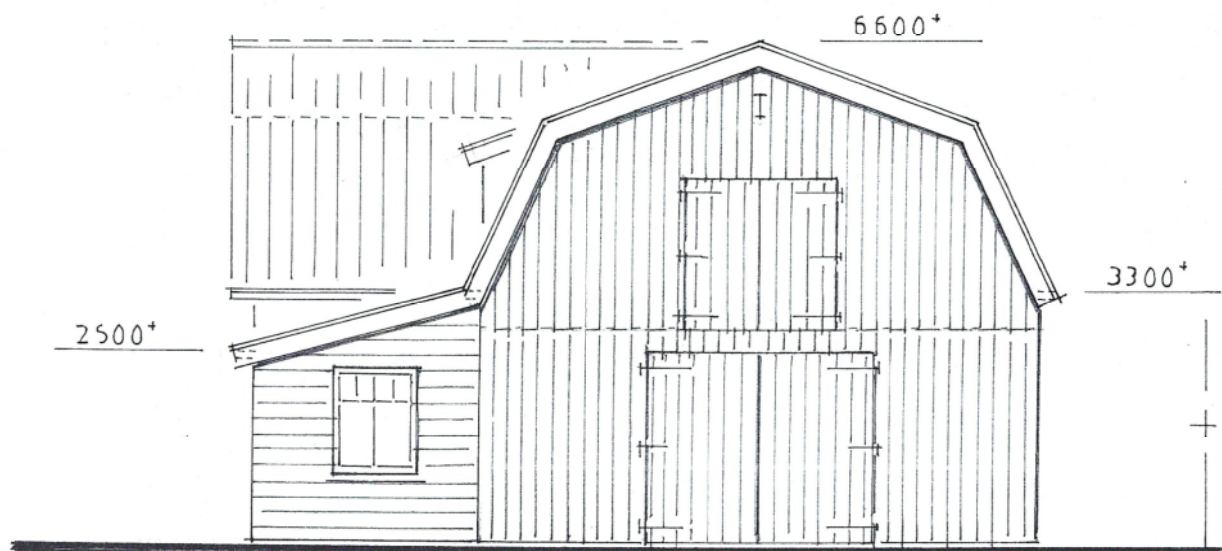
Mocht je vragen of op- of aanmerkingen hebben, of behoefte aan meer info, laat het ons weten binnen 2 weken [...]

Vriendelijke groet, [...], Den Oudert 50, Wijk en Aalburg

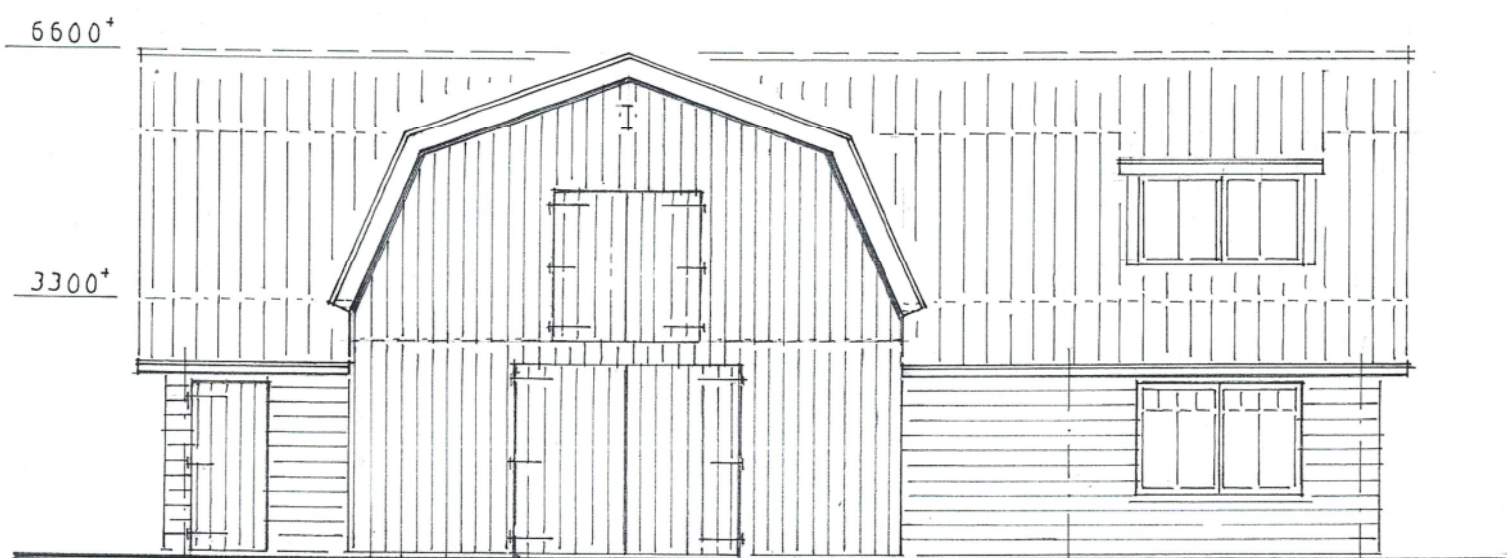
RENVOOI

Gevels hout naturel
Kozijnen hout naturel
Ramen deuren hout naturel
Dak profielplaat kwartsgrijs
Goten en afvoeren zink grijs

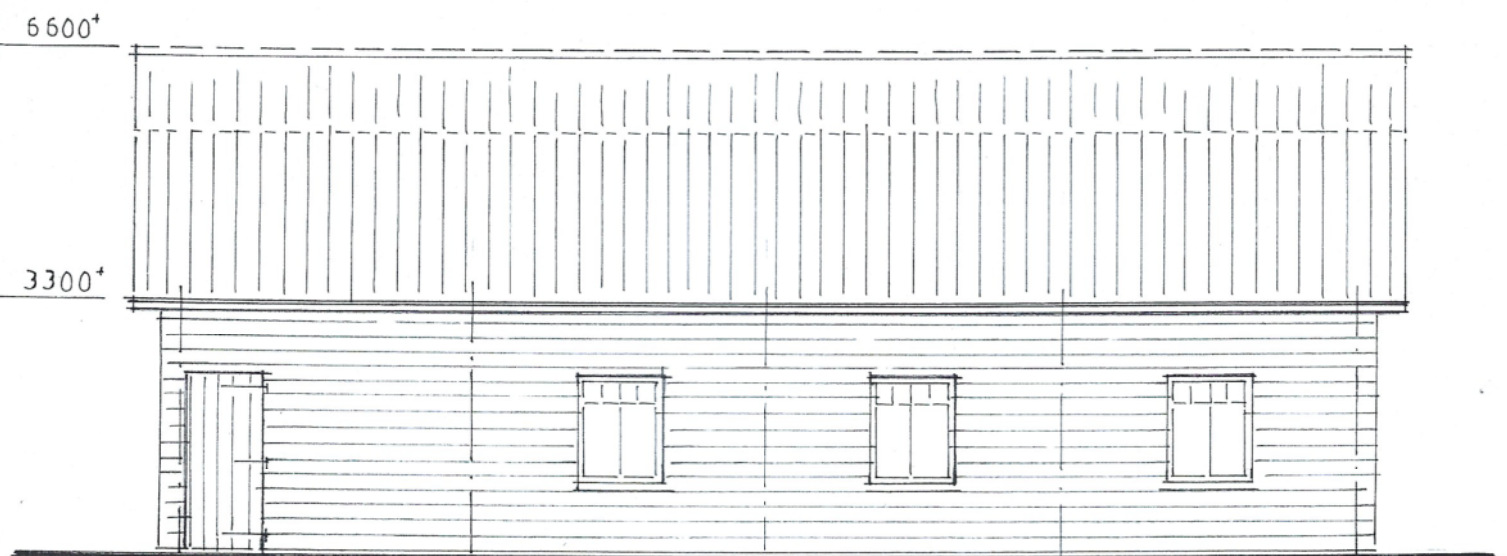




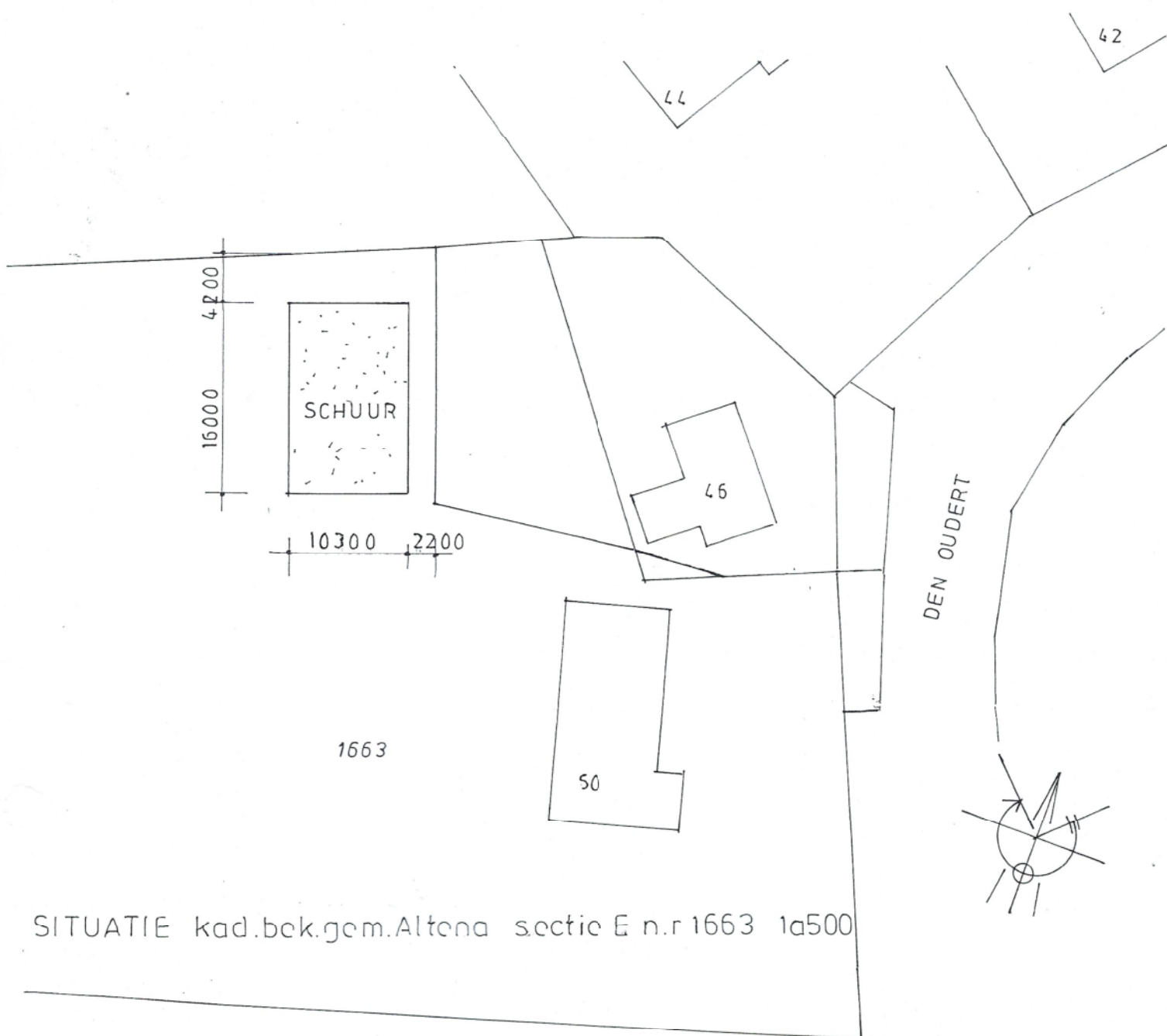
ZUIDGEVEL



WESTGEVEL



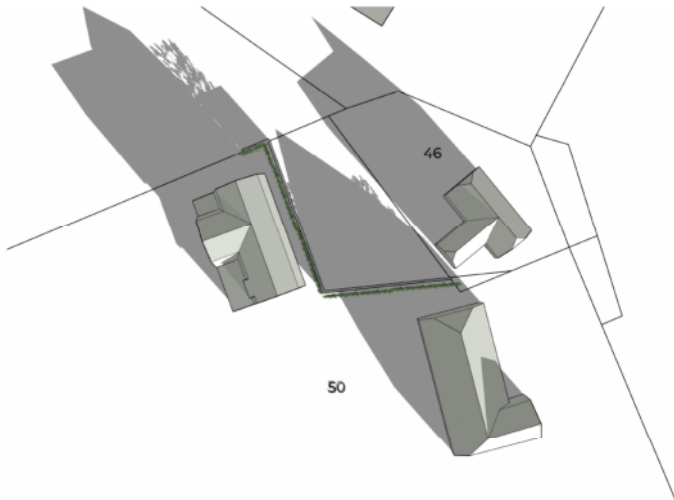
OOSTGEVEL



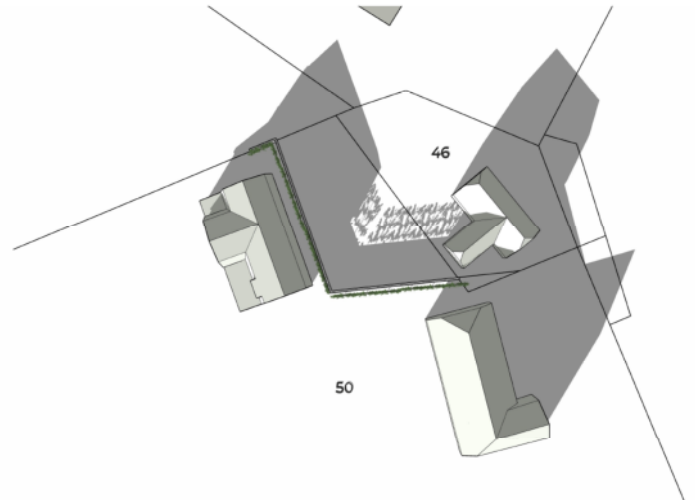
schets **bijgebouw** Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

schaal 1a100 form. A4 blad 3/3 datum 31-03-21

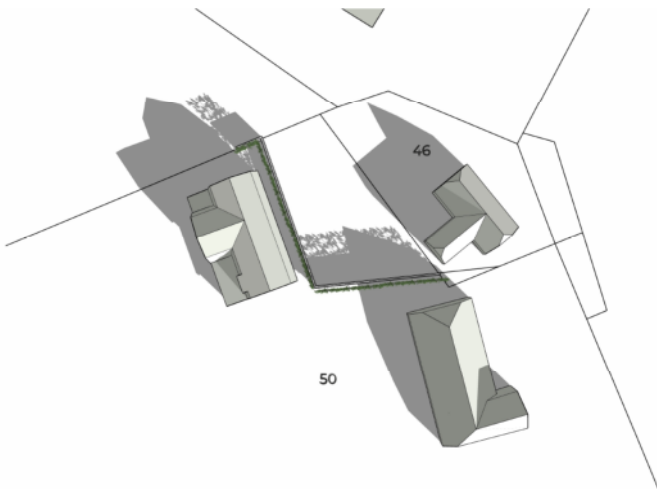
JANUARI | 10.00 UUR



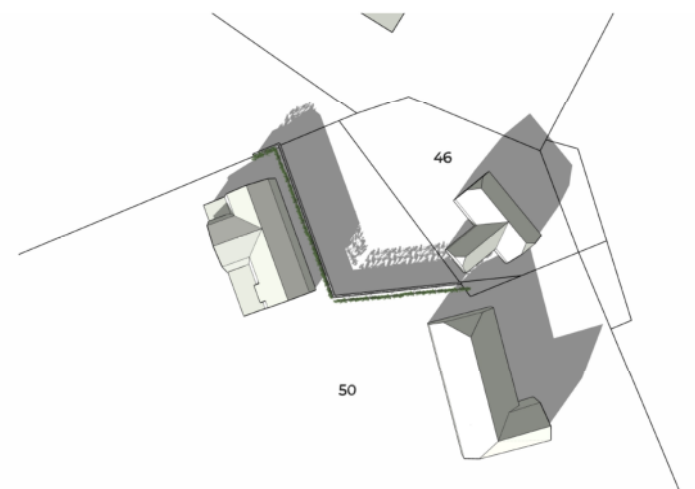
JANUARI | 15.00 UUR



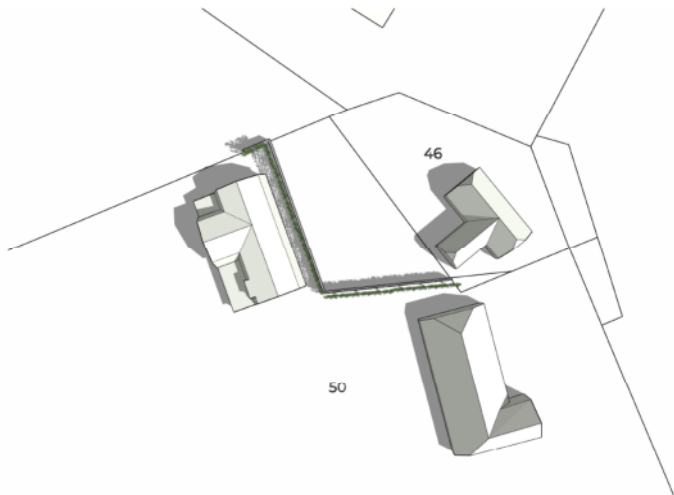
MAART / SEPTEMBER | 10.00 UUR



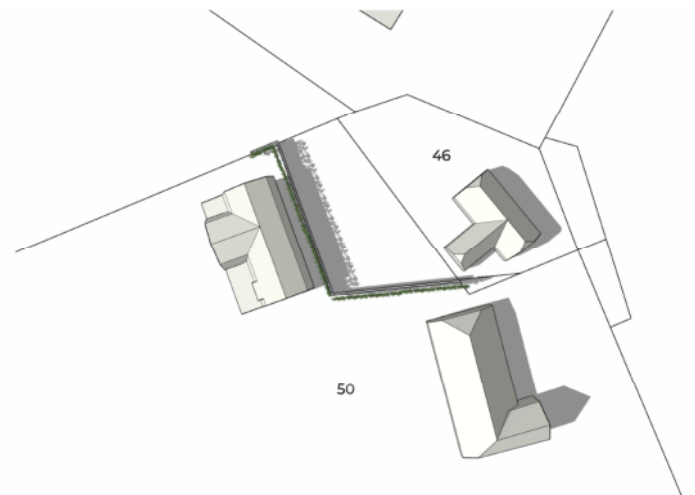
MAART/SEPTEMBER | 15.00 UUR

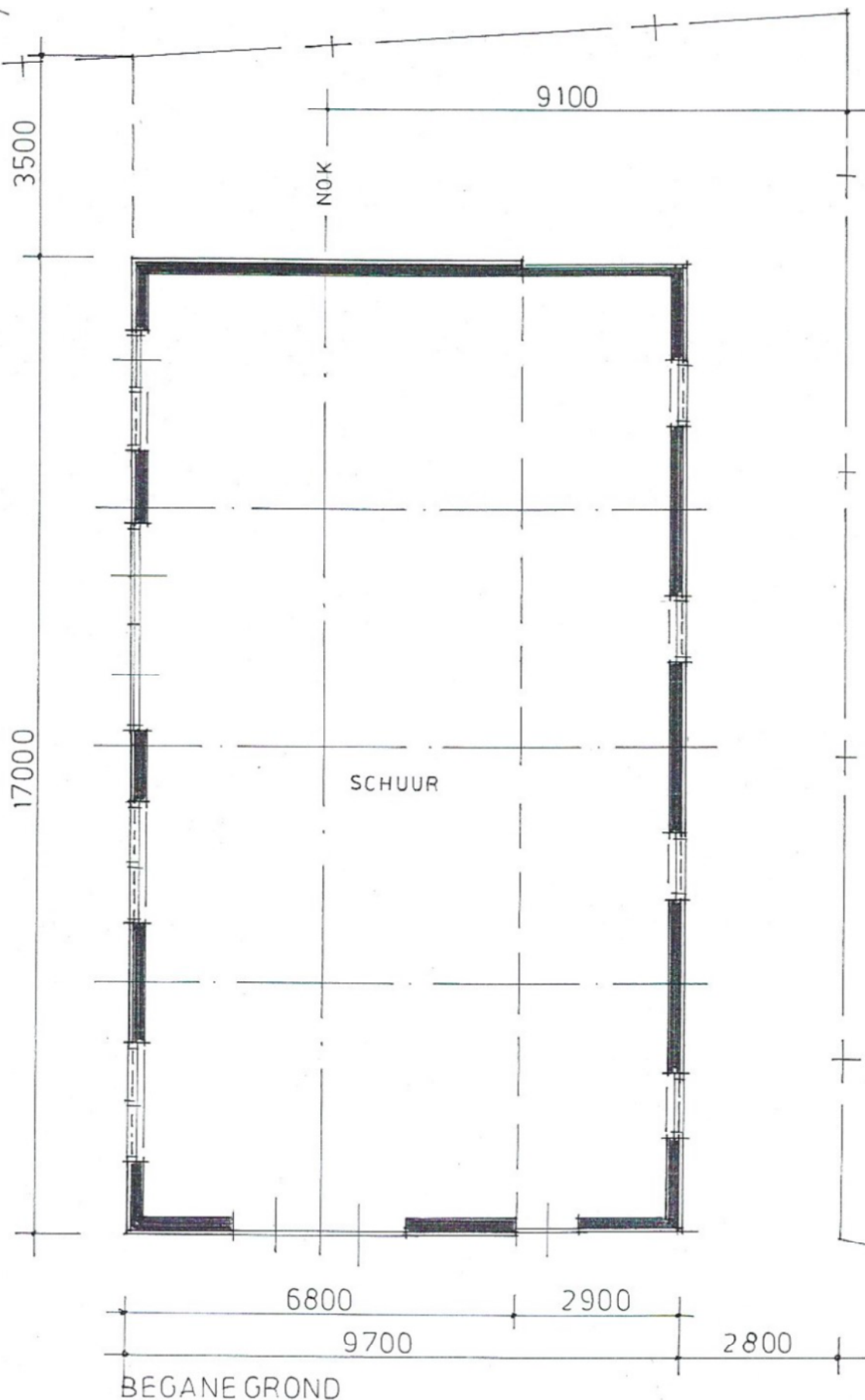


JUNI | 10.00 UUR



JUNI | 15.00 UUR

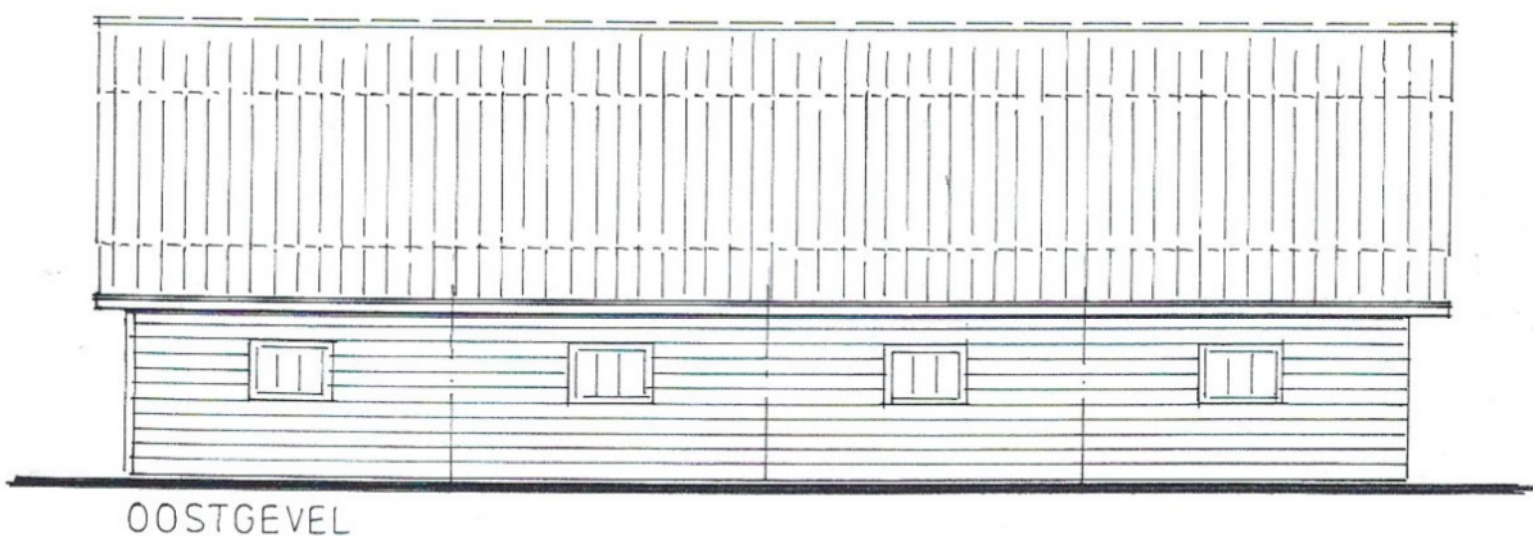
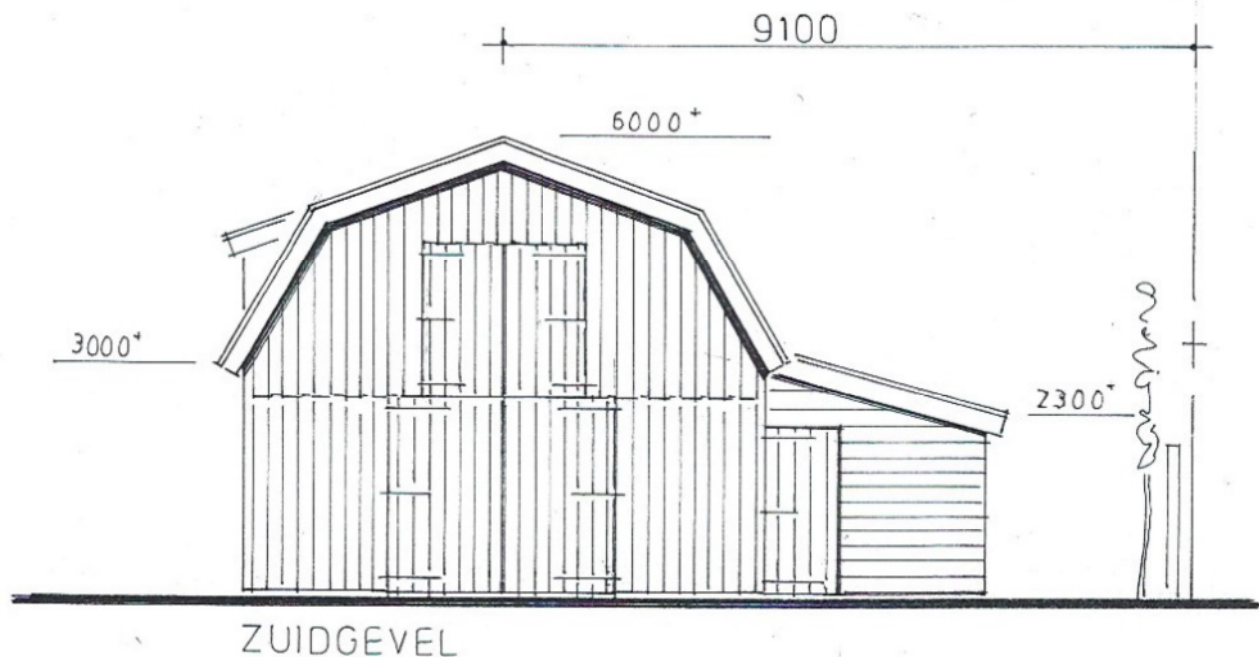




aangepast plan 10-06-2021

schets bijgebouw Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

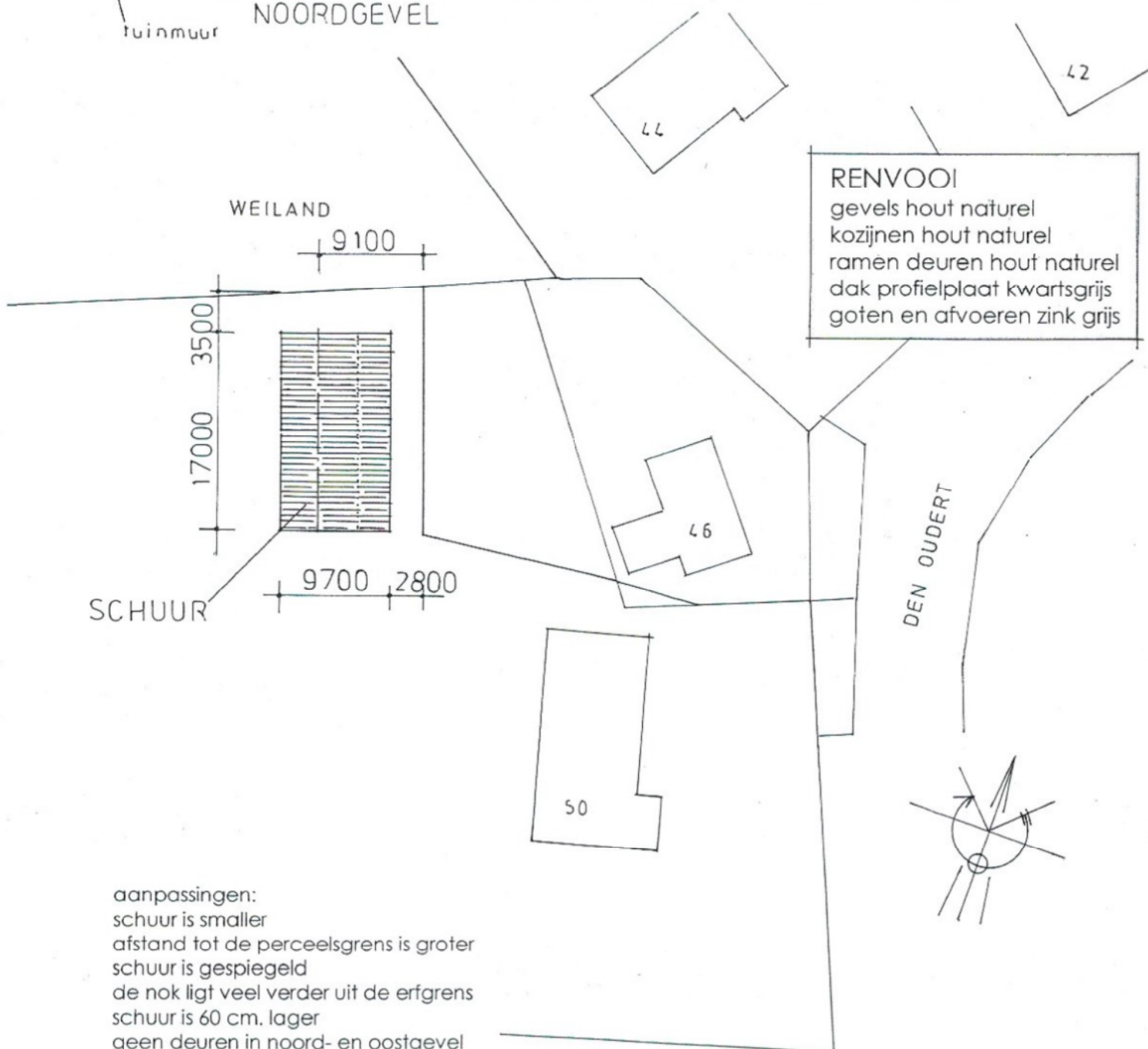
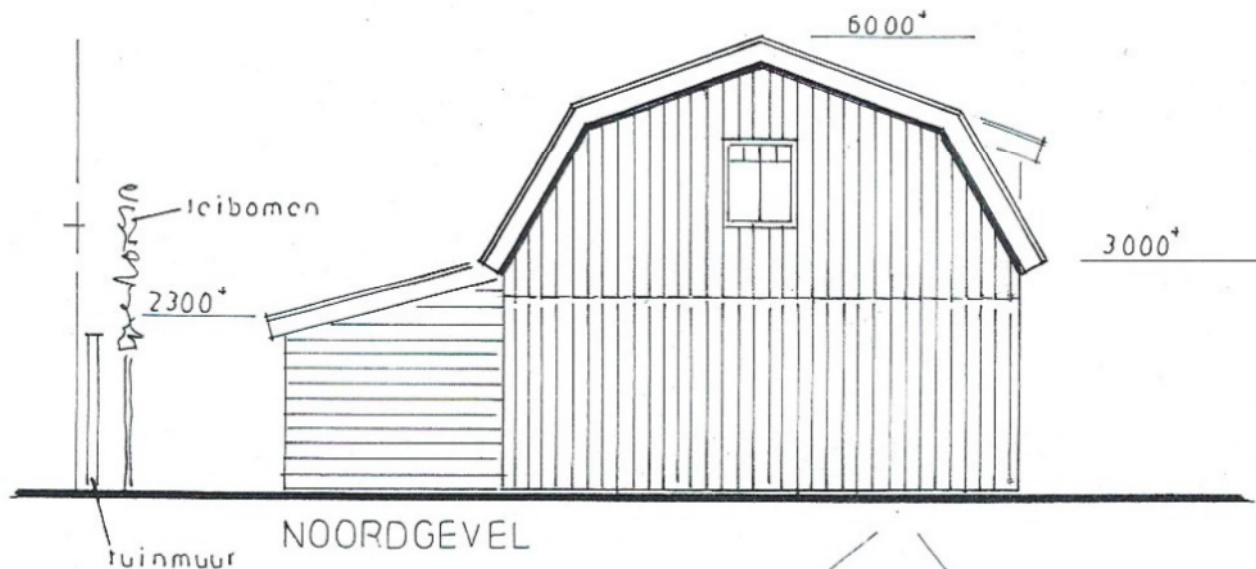
schaal 1a100 form. A4 blad 1/3 datum 31-03-21



aangepast plan 10-06-2021

schets bijgebouw Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

schaal 1:100 form. A4 blad 2/3 datum 31-03-21



RENVOOI
gevels hout naturel
kozijnen hout naturel
ramen deuren hout naturel
dak profielplaat kwartsgrijs
goten en afvoeren zink grijs

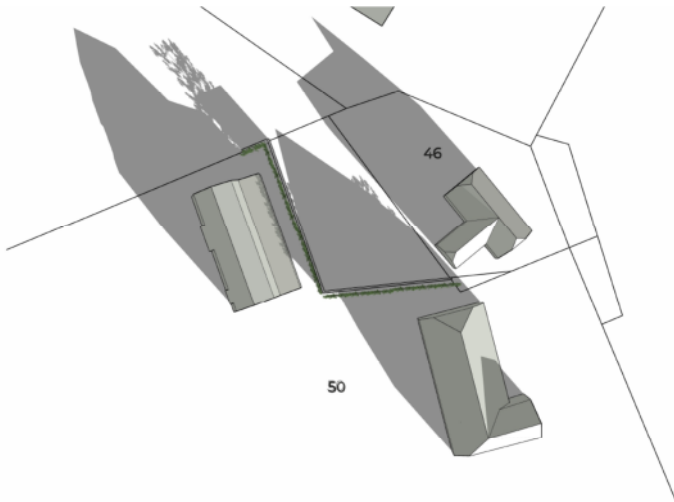
aanpassingen:
schuur is smaller
afstand tot de perceelsgrens is groter
schuur is gespiegeld
de nok ligt veel verder uit de erfrens
schuur is 60 cm. lager
geen deuren in noord- en oostgevel

aangepast plan 10-06-2021

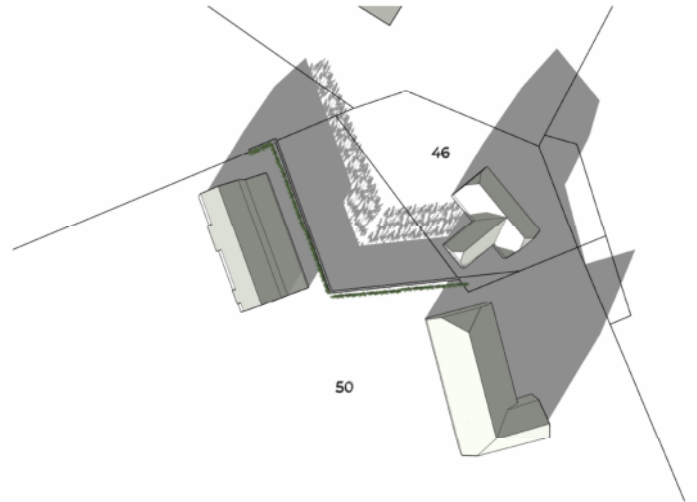
schets bijgebouw Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

schaal 1a100 form. A4 blad 3/3 datum 31-03-21

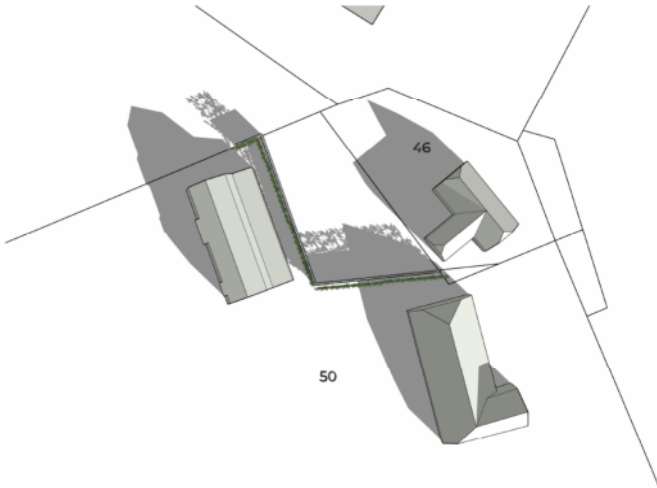
JANUARI | 10.00 UUR



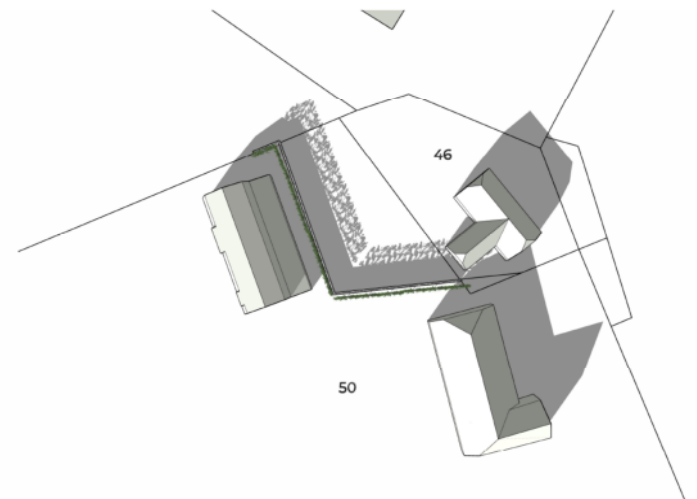
JANUARI | 15.00 UUR



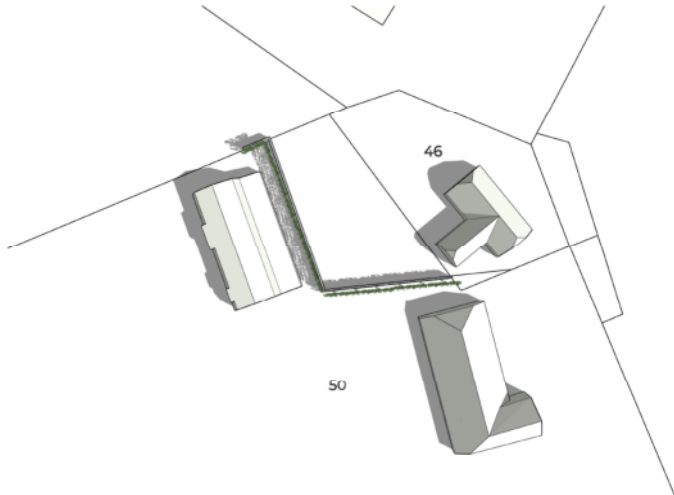
MAART / SEPTEMBER | 10.00 UUR



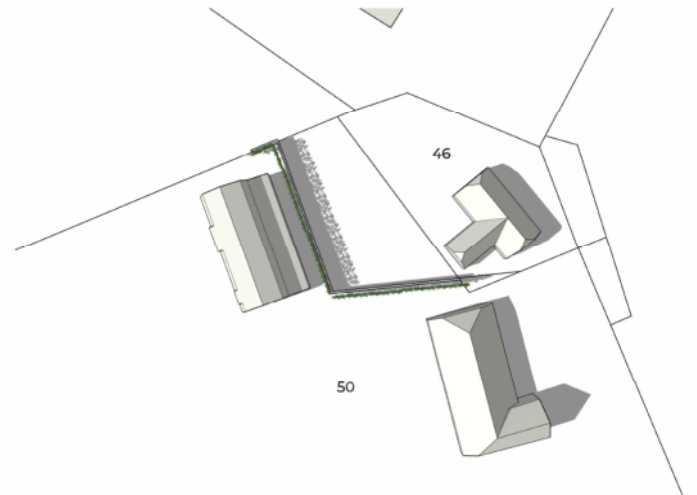
MAART/SEPTEMBER | 15.00 UUR

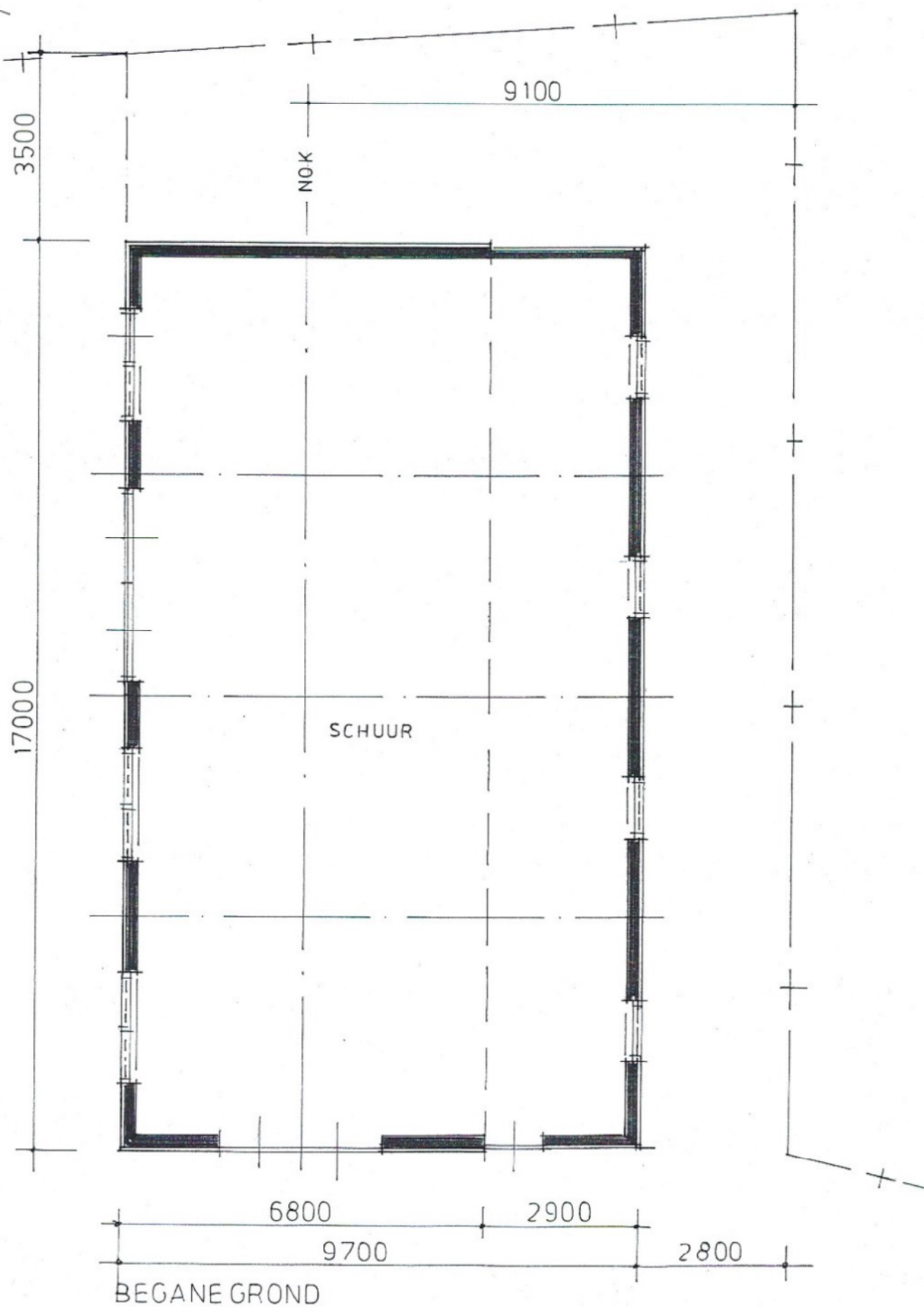


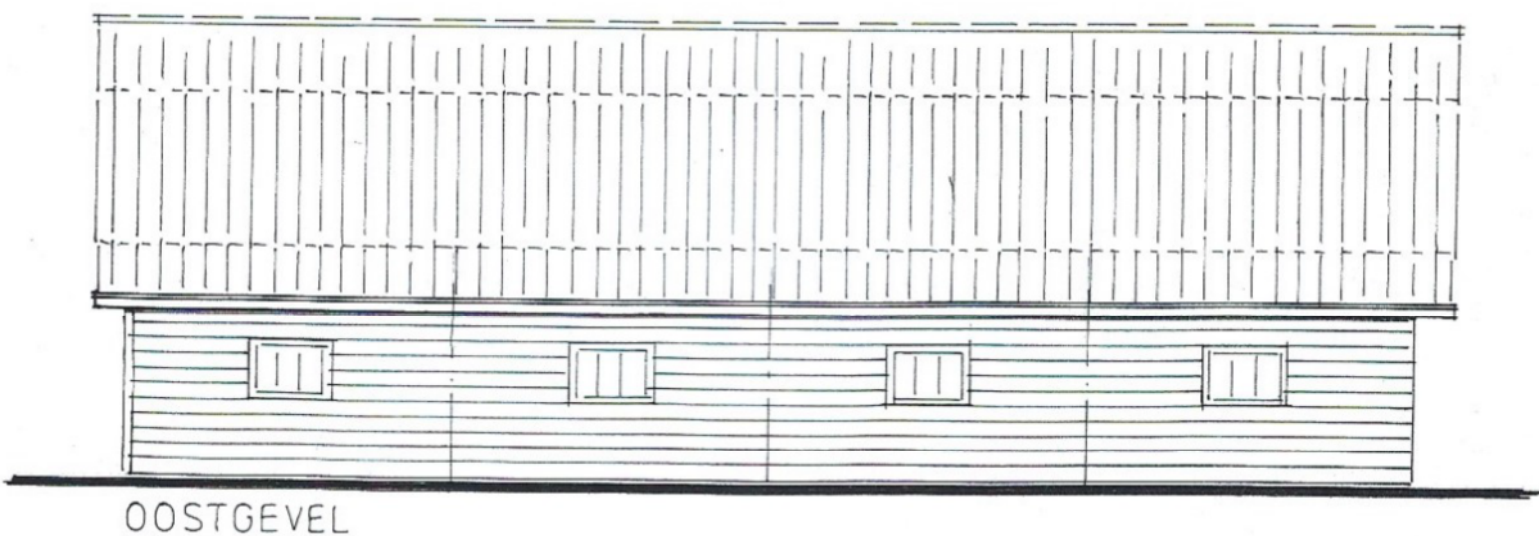
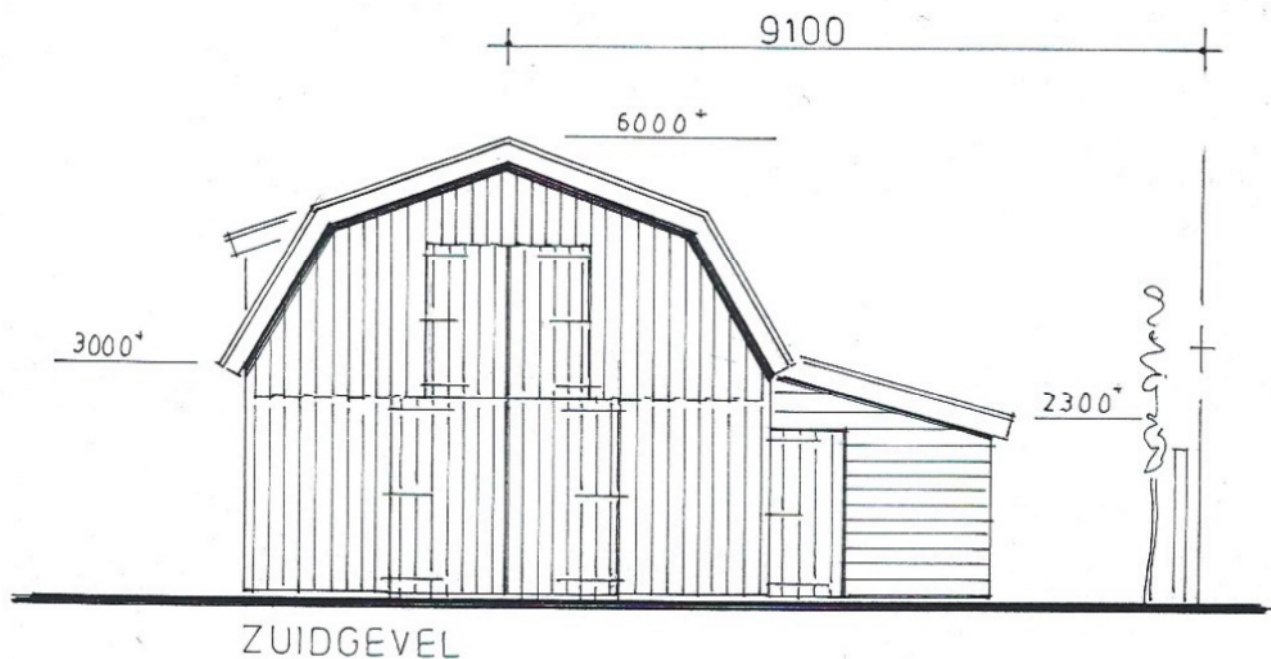
JUNI | 10.00 UUR



JUNI | 15.00 UUR



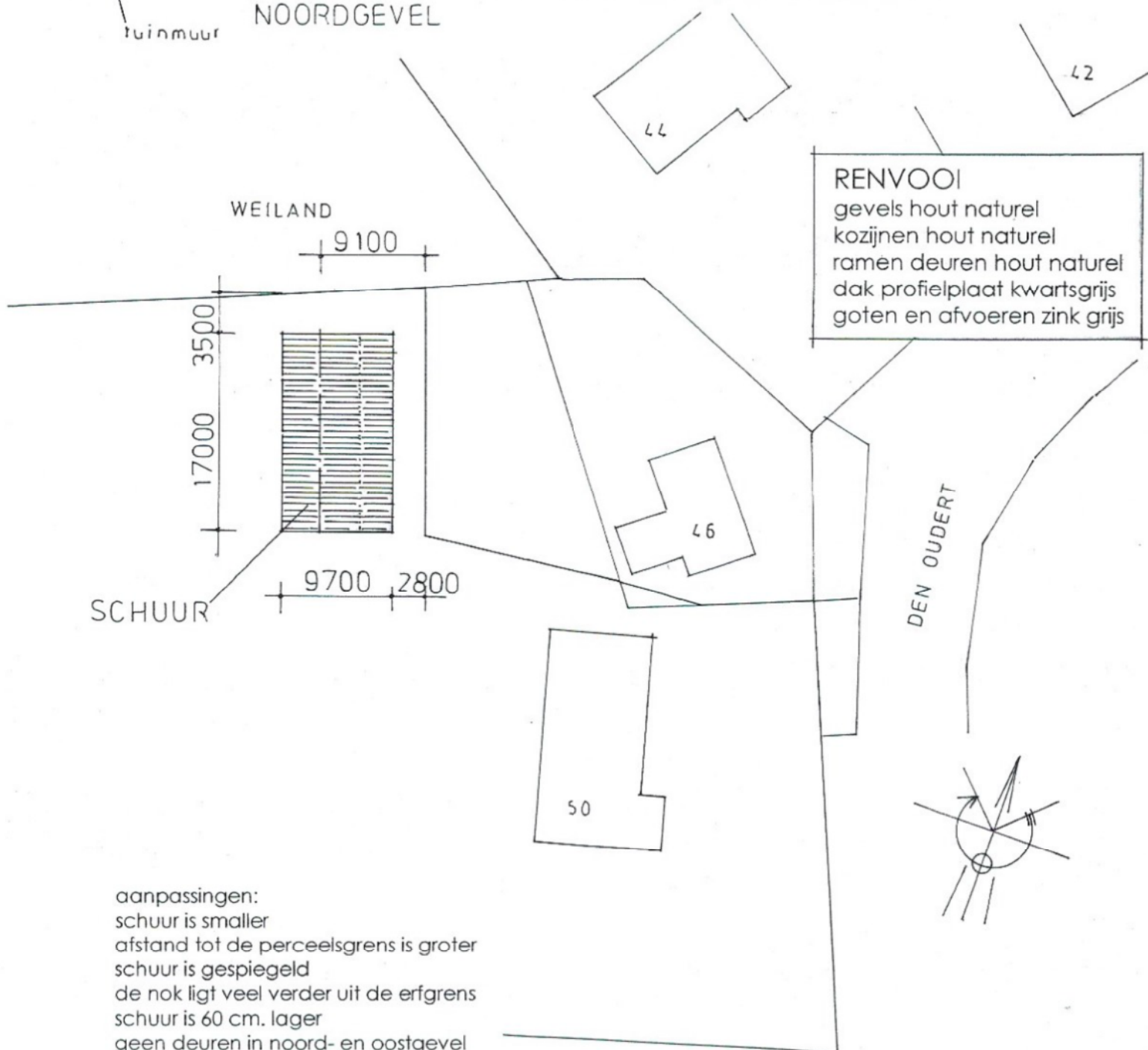
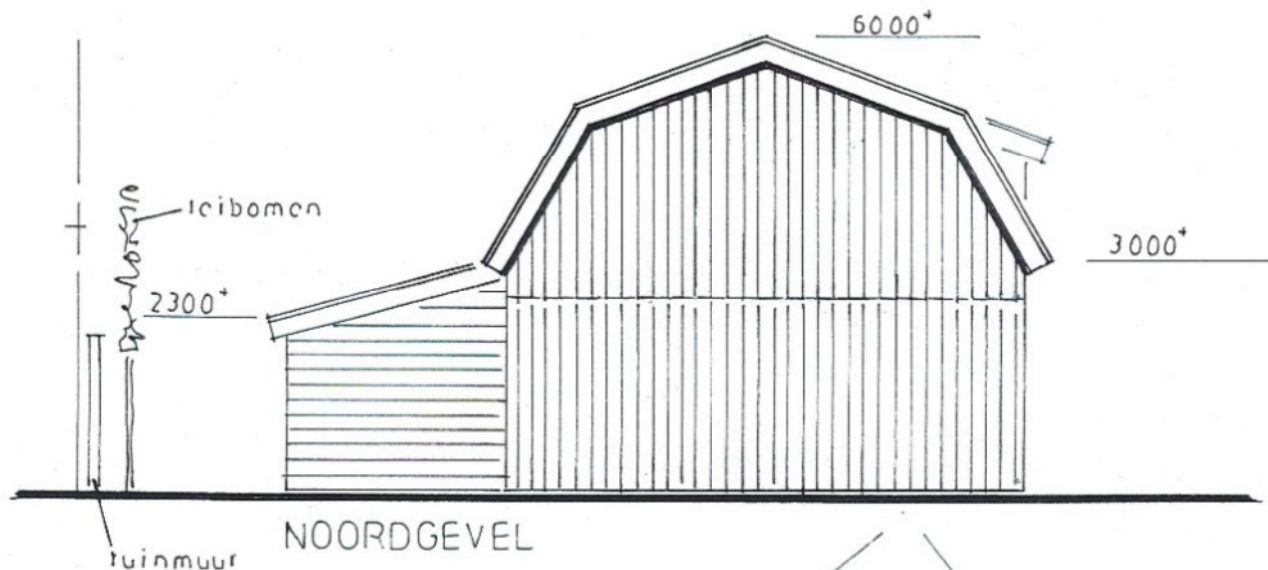




aangepast plan 10-06-2021 28-06-2021

schets bijgebouw Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

schaal 1a100 form. A4 blad 2/3 datum 31-03-21



RENVOOI

gevels hout naturel
kozijnen hout naturel
ramen deuren hout naturel
dak profielplaat kwartsgrijs
goten en afvoeren zink grijs

aanpassingen:

schuur is smaller

afstand tot de perceelsgrens is groter

schuur is gespiegeld

de nok ligt veel verder uit de erfgrans

schuur is 60 cm. lager

geen deuren in noord- en oostgevel

aangepast plan 10-06-2021 28-06-2021

schets bijgebouw Den Oudert 50 4261NC Wijk en Aalburg

schaal 1a100 form. A4 blad 3/3 datum 31-03-21

Bijlage 5: Brief aan omwonenden B

10/6/20201, Wijk en Aalburg

Aan
[...]

Den Oudert 44, Wijk en Aalburg

Beste [...],

Op 17 mei hebben wij in het kader van de omgevingsdialoog onze plannen toegestuurd. Jullie hebben hierop gereageerd op 19 mei. Hierbij beantwoorden we onderstaande vragen van jullie.

Met betrekking tot het bestemmingsplan:

1. *Wat zijn de gevolgen voor ons van de aanpassing van het bestemmingsplan?*
2. *Wat zijn de verschillen?*
3. *Is de realisatie van jullie plannen niet mogelijk binnen de huidige bestemming?*

1. De bestemming van ons perceel wordt hiermee hetzelfde als bij de ons omringende percelen, namelijk Wonen. Onder punt 2 staat beschreven wat er verandert aan ons perceel qua bestemming en wat dit inhoudt. Voor informatie over wat er mogelijk is qua bouwwerken zie de brief van 17 mei en de informatie hieronder m.b.t. de schuur.

2. Binnen het huidige bestemmingsplan is ons perceel bestemd als Agrarisch. Het is mogelijk om een agrarisch bedrijf te hebben met bijbehorende bouwwerken. De bouwwerken mogen daarbij veel groter en hoger zijn dan wat wij nu voornemens zijn om te doen. Met de huidige wijziging van het bestemmingsplan van Agrarisch naar Wonen wordt zowel de hoogte als het aantal m2 aan banden gelegd. Als het gewijzigd is in Wonen dan is het ook niet meer mogelijk om een agrarisch bedrijf te beginnen. Zoals op het kaartje in de omgevingsdialoog is te zien, wordt alleen een bepaald gedeelte van ons perceel wonen en tuin. Het weiland blijft agrarisch. Dit betekent dat er na deze wijziging in het weiland niet meer gebouwd mag worden, wat onder het huidige plan wel zou mogen.

3. De bestemming Agrarisch en de verleende woonvergunning samen geven soms onduidelijkheid. We willen het graag aan laten passen, van Agrarisch naar Wonen, zodat het overeenkomt met de huidige situatie. Ook de omliggende percelen hebben de bestemming Wonen.

Wat betreft de schuur hebben jullie de volgende punten aangegeven:

Jullie hebben aangegeven dat jullie op basis van de geschetste situatie (o.a. locatie en bouwhoogte) niet positief staan tegenover dit plan. Onbekend is voor jullie nog wat voor soort bouwwerk het gaat worden. Jullie geven aan dat er conform elk bestemmingsplan aanvullende regels inzake goothoogte, nokhoogte en afstand tot erfgrans bestaan. Dit zien jullie niet compleet uitgewerkt terug in de brief en zouden we graag verder toegelicht willen zien.

De nieuwe schuur valt binnen wat qua bouwhoogte mogelijk is voor bijgebouwen bij de bestemming Wonen (max. 6 m met 10% afwijking) en aantal meters uit de erfgrans (min. 2 m). Wij zijn ons ervan bewust dat er regels gelden met betrekking tot bouwwerken, waar we ons ook aan houden.

Bij deze in de bijlage de uitgetekende schuur. Daarbij willen we noemen dat er op dit moment een aangepaste tekening wordt gemaakt. Wanneer deze tekening beschikbaar is, dan ontvangen jullie deze ook.

Wat betreft het voorgenomen bouwwerk willen we nog aangeven dat we rekening hebben proberen te houden met de privacy van de omwonenden. De oostgevel heeft geen ramen in het dak. Het raam bij de noordgevel wordt gemaakt van melkglas. De deur in de noordgevel staat nu nog in de tekening, maar deze komt te vervallen.

Mochten jullie op basis van bovenstaande vragen hebben of opmerkingen, laat het ons weten.
Wanneer jullie de aangepaste tekening van de schuur van ons hebben ontvangen, lijkt het ons prettig om af te spreken om over bovenstaande verder te spreken.

Vriendelijke groet, [...]