



Aan de bewoners/eigenaren van dit
pand
«adres»
«postcode» «plaats»

Domein Omgeving
Afdeling Omgevingsontwikkeling
Contactpersoon Dhr. Steven Elfring
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Datum 25 september 2020
Onderwerp Reactie GUH en werkzaamheden op
grexlocatie Burg. van den
Boschstraat te Amerongen
Bijlage(n)

Beste omwonenden,

Landmeting

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft 24 september j.l. ter voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan de kadastrale grenzen en gebruiksgrenzen laten inmeten van de ontwikkellocatie Burgemeester van den Boschstraat. De direct aanwonenden zijn hierover van tevoren per mail op de hoogte gebracht. Deze meting verzekert de gemeente en de eigenaren van de direct aangrenzende percelen bij de verkoopprocedure van een nauwkeurig matenplan van de begrenzingen van het te verkopen perceel aan de toekomstige koper.

Uitvoering mitigerende maatregelen

Eind september zal Landaannemer BVeld in opdracht van de gemeente verder uitvoering geven aan de benodigde mitigerende maatregelen door op het perceel ringslangputten aan te leggen als toekomstige nieuwe overwinteringsplek (afhankelijk van de planning wordt dat de 28, 29 of 30 september). Hiervoor is door de Provincie ontheffing verleend in het besluit met dossiernummer HZ-WABO-20, documentnummer 0948 U20-05178. Op verzoek van onze stedenbouwkundige zijn de ringslangbuizen schuin gezaagd waarbij de vorm is aangepast aan de hellingshoek van het talud.

Reactie op bewonersvragen

Per mail ontvingen wij 27 juli nog enkele vragen van u in reactie op onze beantwoordingsbrief van 27 mei 2020. Puntsgewijs leest u hoe uw opmerkingen en vragen, indien haalbaar, verwerkt zijn in het concept bestemmingsplan:

2C Welke huidige maaiveldhoogtes hanteert de gemeente en zullen in de bouwvelop worden overgenomen als (bouw)peil en beschrijven een 'nul-situatie'?

De bouwhoogte van de woningen wordt op grond van het bestemmingsplan wordt gemeten ten opzichte van peil. Peil is voor deze woningen als volgt gedefinieerd; de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten

beschouwing blijven. Van bepalen van de bouwhoogte van de woningen aan de hand van NAP ter plaatse van de Burg. Jonkheer van de Boschstraat is dus geen sprake.

3 Het heeft sterke voorkeur bij omwonenden dat de gemeente de taludrand als groenstrook in eigendom behoudt om bovenbeschreven te waarborgen.

Wij zien geen reden om het groene talud in beheer van de gemeente te houden. De tuinbestemming die daaraan nu gegeven is borgt onziens voldoende dat het groene karakter van deze strook behouden blijft.

4 Wij gaan ervan uit dat de nieuwe woningen alleen via de ingang aan de Van den Boschstraat bereikbaar zijn, is dit correct?

De woningen zullen zicht oriënteren met de voorgevels op het Zandvoort en niet op de Burg. Jonkheer van den Boschstraat 2 – 4. Een entree in de vorm van een pad naar het Zandvoort is mogelijk.

9 Is er voor het plaatsen van de houten schuur (zoutopslag) en de overige bebouwing op het perceel in der tijd een bouwvergunning afgegeven?

Alle bouwwerken en opstallen zullen in de nieuwe situatie worden gesloopt.

10 Gezien het historische en huidige gebruik, wordt het terrein gecontroleerd op overige aanwezige verontreinigingen en risicomaterialen voor de gezondheid in de ondergrond en/of in bestaande bouwwerken? En zo ja, hoe?

Bedoeld is te zeggen dat een bodemonderzoek vereist is voorafgaand aan de bouw van woningen. Hieruit moet blijken dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen). De gemeente zal dit onderzoek laten uitvoeren na de sloop van de opstallen.

13C Kunt u bevestigen dat de huidige maaiveldhoogtes overeenkomstig het AHN2 en/of AHN3 rond de geschetste nieuwbouwwoningen ca 13.2 m+NAP (zuidelijkste woning), 13.8 m+NAP (middelste woning) en 14.7 m+NAP (noordelijkste woning) zijn en dat de overeen te komen nok- en goothoogtes gekoppeld wordt aan de genoemde maaiveldhoogte ter plekke van de huidige voorgestelde bouwlocaties ter overname in de bouwenvelop?

Zie het gegeven antwoord bij 2C

14I De bewoners willen de gemeente vragen -naast eerder genoemde aanpassing van de maximale nokhoogte (zie vraag 13) de locatie van de twee noordelijkste nieuw te bouwen woningen te heroverwegen. Deze heroverweging vragen wij u gezien de wel heel forse inbreuk die de huidige geschetste positioneringen (gepresenteerd op 30 januari 2019) maakt op onze woonbeleving en privacy. De zichtlijnen van de geschetste nieuwbouw (zowel vanuit de woningen als ook de te verwachten tuinligging) zijn direct op onze belangrijkste verblijfruimten (binnen en buiten) gericht.

Deze forse inbreuk van onze woonbeleving komt voort uit:

- De vooralsnog gekozen positionering van de woningen direct aan de taludrand, als ook
- Het uitzonderlijk grote hoogteverschil tussen het maaiveld van de geschetste nieuwbouw en dat van onze –circa 3 tot 5 meter lager gelegen- percelen en woningen (bepaald op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland – AHN2, zie figuren in de bijlage).

Zowel het verplaatsen van de nieuw te bouwen woningen van de taludrand af binnen het geschetste bouwvlak, als ook het draaien van de woningen “om de as”, zou een grote blijk van redelijkheid en waardering van onze woonbeleving en privacy voor ons als huidige bewoners zijn.

Deze rotatie om de as en daarmee onder een hoek liggend t.o.v. de weg is overeenkomstig het “huidig ruimtelijk karakter” van de Burg. Jhr. Van den Boschstraat, beschreven in “Toelichting op de aanwijzing beschermd dorpsgezicht Amerongen” (datum in procedure 04-08-2011).

De woningen worden nu zodanig gepositioneerd dat ruim voldoende afstand is ten opzichte van bestaande woningen. Van een onevenredige aantasting van privacy kan dus geen sprake zijn. Verdere eisen stellen aan de positionering en zichtrichtingen vanuit de woningen binnen bouwvlakken achten we dan ook niet noodzakelijk, ook niet uit oogpunt van beleving.

14J De nieuwbouwwoningen staan tegenover of in de buurt van de tabaksschuur (gemeentelijk monument) op het erf van Zandvoort 28. Rond dit erf worden vanwege dit monument volgens de welstandscommissie eisen gesteld om nieuwe bebouwing in stijl aan te laten sluiten bij deze monumentale bebouwing. Hoe wordt hier door de gemeente rekening mee gehouden ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw en aanvullende eisen in de bouwenvelop?

Met de bouwregels in het bestemmingsplan die een maximum goot- en bouwhoogte een verplichte kap en een minimum en maximum dakhelling voorschrijven en de welstandeisen is ons inziens voldoende geborgd dat de woningen die hier gerealiseerd worden passen binnen het beschermd dorpsgezicht. De welstandeisen zijn daarbij niet alleen van toepassing op bestaande woningen maar ook op nieuwbouw van woningen.

14F Huidige plaatsing van huis aan zuidzijde van het perceel is gebaseerd op de plek van de niet in het vigerend bestemmingsplan aangegeven zoutschuur, verzocht wordt de rooilijn aan te passen aan de rooilijn van de bestaande huizen aan de noordzijde van Zandvoort en bij voorkeur verder naar achteren (noordelijker) te plaatsen, teneinde de woonbeleving (zonlicht, uitzicht, inkijk, aanpassing woning- en erfgebruik) en privacy van de woningen, Zandvoort 28, 29, 31 en 33, te waarborgen.

De verbeelding van het concept – voorontwerpbestemmingsplan is bijgevoegd. Hierop is de definitieve locatie van de bouwvlakken van de woningen te vinden.

14H De bewoners voorzien parkeeroverlast indien er uitgangen/trappen van de nieuw te bouwen woningen uitkomen op Zandvoort en "Schoolsteeg".

Er zijn in het ontwerp parkeerplaatsen opgenomen op eigen terrein van elk huis, bereikbaar vanaf de Burg. Jhr. H.v.d.Boschstraat.

Parkeren in de "Schoolsteeg" dient te worden uitgesloten (plaatsing parkeerverbod-bord E01), omdat de toegang/bereikbaarheid tot de inrit van Zandvoort 30 per auto door eventueel parkeren onmogelijk wordt gemaakt.

We hebben in de regels nog aanvullend opgenomen dat gebruik van tuin ten behoeve van parkeerplaatsen en in- en uitritten niet is toegestaan.

Meer informatie

Naar verwachting zal het concept bestemmingsplan voor het einde van het jaar zijn afgerond.

Indien u een mail wilt ontvangen van de ter inzage legging, wordt u verzocht uw mailadres waarop u de notificatie wilt ontvangen aan judith.weber@heuvelrug.nl te sturen.

Met vriendelijke groet, namens de GUH projectleiding GREXlocaties,

Steven Elfring, Projectleider

