

Project Westrand Sint Pancras n.a.v. presentatie

Vraag 1. Hoe gaat de gemeente de parkeerplaatsen voor vrachtwagens invullen (elders in de gemeente)

Antwoord: De parkeerplaatsen voor lange voertuigen (vrachtwagens) worden verwijderd en parkeren voor dergelijke voertuigen is straks niet meer toegestaan langs de Gedempte Veert

Vraag 2. Zijn er tijdslijnen aan de procedures te koppelen?.

Antwoord: Er zijn zeker tijdslijnen te koppelen aan de formele procedure, en ook inzicht in het proces hierna om uiteindelijk te komen tot een omgevingsvergunning voor de woningen, dit volgt in de verdere presentatie. Vergunningverlening is niet alleen afhankelijk van de formele procedure maar ook van het bouwrijp maken van het gebied en het aanleggen van een bouwstraat.

Vraag 3. Als een bouwvlak nu is geplaatst aan de zuidzijde van de erfgrans van het perceel is deze positie dan bindend? Of kan dit ook aan de noordzijde van het perceel tegen de andere grens?

Antwoord: Het bouwvlak ligt op een vaste locatie en is bindend voor het bouwen van de beoogde woning.

Vraag 4. Geldt het ophogen van het maaiveld voor het hele perceel of alleen voor het bouwvlak?

Antwoord: In principe moet, voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning, het perceel zijn opgehoogd. Ook moet het perceel qua hoogte zijn afgewerkt ten opzichte van de omliggende percelen. Uit de geohydrologische berekeningen volgt dat een ophoging tot NAP - 0,1 m voor voldoende is om grondwaterproblemen in de toekomst te vermijden. Daarbij is uitgegaan van bouwen met een kruipruimte en een vloerpeil dat 0,2 m hoger ligt, dus op NAP + 0,1 m. In geval van kruipruimteloos bouwen mag het maaiveld ca. 0,4 m lager liggen, dus op NAP -0,5 m. Het vloerpeil moet bij kruipruimteloos bouwen voldoende hoog boven de hoogste voorkomende grondwaterstand liggen. Daarvoor is een vloerpeil van NAP -0,2 m nodig. Het ophogen is echter verplicht voor ter plaatse van de te bouwen opstallen in combinatie met te treffen maatregelen om wateroverlast bij naastgelegen percelen te voorkomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van nieuw te bouwen huizen zal dit aangetoond moeten worden door de aanvrager.

Vraag 5. Als de parkeerplaatsen aan de Benedenweg gecompenseerd dienen te worden, moet deze verplichting dan niet voor de gehele Benedenweg verplicht gesteld worden?

Antwoord: De compensatie ziet op het verloren gaan van bestaande parkeerplekken op het eigen achtererf aan de Gedempte Veert. Dit doet zich voor als de nieuwe woning wordt gebouwd. De parkeerplaatsen die verloren gaan moeten op eigen terrein aan de Benedenweg gecompenseerd worden.

Vraag 6. Waarom is in het BP opgenomen dat de toe-rit naar het perceel een maximale maat mag hebben van 3 meter? Veel inritten zijn reeds breder!

Antwoord. De inritten naar de percelen vanaf de straat (gedempte veert) worden aangelegd door de gemeente. De gemeente neemt een breedte van 3 meter als uitgangspunt hiervoor. Dit is verkeerskundig toereikend. In het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen voor een in/uitrit. Vergunningverlening hiervan lopen via de APV. In geval van bijzondere situaties is overleg met de gemeente over locatie en afwijking van breedte mogelijk.

Vraag 7. Het gaat om artikel 3.1 hierin staat omschreven dat :

De gronden die zijn bestemd voor 'Tuin' maken geen deel uit van het achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger. Dit besluit is in conflict met (BOR) Besluit omgevingsrecht bijlage 2 art. 2 en 3.

Kort gezegd wordt hier alle mogelijke vergunningsvrije bouwwerken direct aan het hoofdgebouw mee ontzegd. Ook de beschreven erker in het BP valt hiermee onder de vergunningsplicht en bouwwerken. Waarom heeft de gemeente dit artikel opgenomen als dit voor veel percelen onwenselijk is?

Antwoord: De keuze voor de bestemming Tuin hangt samen met datgene wat is bepaald in het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Hierin is besloten dat de gemeente de openheid (doorzichten) en herkenbaarheid van het gebied wil waarborgen door voldoende afstand te houden tussen de woningen. De openheid rondom de hoofdgebouwen is kenmerkend voor het gebied.

Vraag 8. Komt er verplicht een drainagebuis langs het perceel i.v.m. wateroverlast op tuinen die niet meedoen aan nieuwbouw. En, ..nu is er een greppel (westkant) voor de afwatering, blijft deze?

Antwoord: Voor nieuwe woningeigenaren geldt dat bij ophogen van het eigen perceel géén wateroverlast mag ontstaan bij het naastgelegen perceel. Indien het naastgelegen perceel niet tegelijkertijd wordt opgehoogd, dient de initiatiefnemer drains aan te leggen om wateroverlast bij de burens te voorkomen. In de vergunningaanvraag dient de drainage te zijn ingetekend, welke bij afschouwing van de woning wordt gecontroleerd.

Vraag 9. Indien en zienswijze per mail kan dus niet?

Antwoord: In principe niet. Omdat de Gemeente door de geldende coronamaatregelen (thuiswerken) in het gemeentehuis minder goed bereikbaar is, mag het bij uitzondering ook via het contactformulier op de website worden ingediend.

Vraag 10. Bij ons staat er een schuur op de erfgrans. Als de burens eerder gaan bouwen wat zijn dan onze rechten en plichten?

Antwoord: Uw rechten blijven gehandhaafd, de schuur mag blijven staan totdat u zelf tot ontwikkeling overgaat.

Vraag 11. Er zijn stukken met bestemming Wonen met een bouwvlak, maar ook stukken zonder bouwvlak. Wat mag er in die stukken zonder bouwvlak?

Antwoord. Op de stukken zonder bouwvlak mogen bijgebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan en vergunningsvrij bouwen

Vraag 12. Vlak bij mijn perceel is nu een plaats waar je boten te water kan doen. Blijft deze op die plek of word dit ook nog verplaatst?

Antwoord. De huidige te water laat plaats blijft op de huidige plek liggen.

Vraag 13. Het nieuwe maaiveld komt op -10cm nap. Dat betekent dat er een hoogte verschil komt van 50cm met de achter tuinen van de Benedenweg. Hoe gaan jullie dat oplossen? Moeten dit de bewoners van de Benedenweg dit dan zelf oplossen?

Antwoord. Initiatiefnemers die de nieuwe woning willen gaan bouwen, moeten hun perceel zelf ophogen. Ze moeten ook zorgen voor een nette afwerking richting de naastgelegen percelen, evenals eventuele benodigde drainage.

Vraag 14. Als je als eigenaar van een perceel over 10 jaar pas wilt bouwen, komen de infrastructuurkosten dan pas voor je rekening of moeten kosten eerder worden betaald als de eerste aanleg wordt gerealiseerd?

Antwoord. Afdracht op basis van het exploitatieplan dient plaats te vinden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit zou dus ook over 10 jaar (na vandaag) kunnen indien dan een aanvraag wordt ingediend. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal de gemeente een financieel voorschrift opnemen over de betaling van de exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan.

Vraag 15. Bij de boten inlaat worden veel auto's met trailers langs de weg gezet. Op welke wijze wordt dit in de toekomst geregeld?

Antwoord. In het inrichtingsplan voor de Gedempte Veert is een aantal extra officiële parkeerplaatsen ingetekend nabij de te water laat plek.

Vraag 16. Het aangegeven bouwvlak is nu niet gespiegeld met het bouwvlak aan de Benedenwegzijde, want daar is aan de noordzijde van het perceel gebouwd. Spreekt dat elkaar dan niet tegen?

Antwoord. De bouwvlakken aan de Gedempte Veert zijn ontleend aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de ruimtelijke afwegingen gemaakt voor de locatie van de bouwvlakken.

Vraag 17. Is de taxatie ter plaatse uitgevoerd of op afstand?

Antwoord. De taxatie heeft plaatsgevonden onder andere middels locatiebezoek.

Vraag 18. Wij hebben gezien dat de getaxeerde waarde van het perceel in het plan flink omhoog is gegaan, wordt dit ook in de WOZ overgenomen? Zo ja, hoe wordt dit gezien als er pas over bijvoorbeeld 10 jaar gebouwd gaat worden? In principe gebruiken wij de percelen de eerste 10 jaar als tuingrond.

Antwoord. Bij recht is er een bouwmogelijkheid opgenomen t.b.v. van een woning in het ontwerpbestemmingsplan Westrand, terwijl dit in het geldende bestemmingsplan Sint Pancras niet mogelijk is. Naar verwachting beoordelen taxateurs dit als waarde verhogend ten opzichte van het huidige planologische regime. Dit kan leiden tot hogere WOZ-waardes..

Vraag 19. Er worden in het nw bestemmingsplan percelen aangewezen als milieu contour waar dat in het huidige bestemmingsplan niet het geval is. Wat mag daar straks aan activiteiten plaats vinden?

Antwoord. Het bestemmingsplan maakt alleen het wonen mogelijk. Bedrijvigheid is niet toegestaan. Als er feitelijk nog wel een bedrijf zit, is dit feit meegenomen in de onderzoeken. In het Beeldkwaliteitsplan is voor die locaties een milieucontour opgenomen.

Vraag 20. In het plan is een nieuwe perceelsgrens ingetekend, moet deze worden aangehouden?

Antwoord. Ja deze moet worden aangehouden.

Vraag 21. Tot hoeverre kan bestaande huidige bebouwing blijven bestaan. Zoals schuur, afdakje etc. Er staat nu geen woning op het perceel.

Antwoord. De huidige bebouwing kan blijven bestaan totdat een aanvraag voor een nieuwe woning wordt ingediend, dan verplicht om bestaande bouwwerken te slopen.

Vraag 22. Kunt u mij een indicatie geven van de kosten die we moeten bijdragen aan ontwikkelingskosten als we pas over 10 jaar gaan bouwen?

Antwoord. Het exploitatieplan zal jaarlijks worden herzien. Bij deze herzieningen zal ook worden gekeken naar de indexatie van de opbrengsten en kosten in het exploitatieplan. Dit maakt dat e.e.a. mede afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Vraag 23. Zoals de heer Mars ook al aangaf ging het zojuist met de cijfers van de exploitatiekosten wat erg snel. Is er kort en bondig aan te geven wat de kosten per perceel nu gaan zijn?

Antwoord. In bijlage 10 van het ontwerp exploitatieplan Westrand is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per bouwperceel exclusief de inbrengwaarde van het bouwperceel. Op deze bijdragen kan door grondeigenaar nog de kosten voor het ophogen van het perceel worden afgetrokken om tot de netto-exploitatiebijdrage te komen.

Vraag 24. Er is sprake van een doorsteek tussen Benedenweg en Gedempte Veert, de zgn. langzaamverkeersverbinding. Waar komt deze? (in mijn beleving is nergens een doorsteek mogelijk, tenzij er onteigend gaat worden)

Antwoord. Ter hoogte van de vml Madderomlocatie komt een doorsteek. Verder zijn er geen plannen vanuit de gemeente.

Vraag 25. Kunt u inzicht geven hoe de corporatie bijdraagt aan de kosten / het plan? staat dat ergens vermeld?

Antwoord. In de toelichting van het exploitatieplan is opgenomen dat de coöperatie De Gedempte Veert 80% van het gemeentelijke kostenverhaal heeft afgedekt.

Vraag 26. Hoe zit het met de energievoorziening? Ik neem aan geen gas meer. Warmtenet? Of andere collectieve voorziening?

Antwoord. Er komt geen collectieve voorziening die de gemeente faciliteert, zoals HVC in Vronermeer Noord. Iedere grondeigenaar is daar vrij in, mits het gasloos is.

Vraag 27. Is er al zicht op de doorsteekroute voor fiets tussen Gedempte veert / Benedenweg?

Antwoord. Ter hoogte van de vml Madderomlocatie komt een doorsteek. Verder zijn er geen plannen vanuit de gemeente.

Vraag 28. U had het over wateroverlast te voorkomen bij de burens van een perceel maar sinds de komst van het meer van het bouwplan Vronermeer zijn de tuinen aan de Gedempte Veert flink natter geworden. Hoe ziet u dit?

Antwoord. de gemeente zal een lange brede drainbuis aanleggen op de locatie waar nu een greppel loopt in openbaar gebied, dus op het gemeentelijke grondgebied. Deze drainagebuis loopt langs de gehele Gedempte Veert (1,3 km).

Vraag 29. Hoe ziet u het bouwpeil en het vast te stellen maaiveld in relatie tot de percelen aan de Benedenweg? Is daar rekening mee gehouden?

Antwoord. Uit de geohydrologische berekeningen volgt dat een ophoging tot NAP - 0,1 m voor voldoende is om grondwaterproblemen in de toekomst te vermijden. Daarbij is uitgegaan van bouwen met een kruipruimte en een vloerpeil dat 0,2 m hoger ligt, dus op NAP + 0,1 m In geval van kruipruimteloos bouwen mag het maaiveld ca. 0,4 m lager liggen, dus op NAP -0,5 m. Het vloerpeil moet bij kruipruimteloos bouwen voldoende hoog boven de hoogste voorkomende grondwaterstand liggen. Daarvoor is een vloerpeil van NAP -0,2 m nodig. Het ophogen is alleen verplicht voor ter plaatse van de te bouwen opstallen in combinatie met te treffen maatregelen om

wateroverlast bij naastgelegen percelen te voorkomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van nieuw te bouwen huizen zal dit aangetoond moeten worden door de aanvrager.

Vraag 30. Met mijn achterbuurman heb ik een gezamenlijk overpad / weg. De kadastrale grens ligt midden in die weg.

Antwoord. Het recht van overpad is notarieel vastgelegd. Een recht van overpad is overdraagbaar. Mocht blijken dat het pad opschuift of niet meer van toepassing is, dan moet dat bij de notaris worden vastgelegd door de betreffende grondeigenaren..

Vraag 31. Dit is een zeer belangrijk punt...het waterpeil baart ons nu al zorgen, de stukken tuin zijn vaak verzadigd en dit na de realisatie van de Vroonermeer. In het plan staat dat de bouwers verplicht zijn drains te plaatsen langs het perceel in oost/west richting. Wie controleert dat?

Antwoord. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen voor het aanleggen van drainage, dit dient op tekening behorende bij de aanvraag te worden aangegeven en wordt als toetsingskader gezien. Bij afschouwing van perceel/woning wordt dit gecontroleerd.

Vraag 31. Ik las dat het ophogen op het gehele perceel wordt verplicht. Hoe gaat dat met de weg?

Antwoord: Uit de geohydrologische berekeningen volgt dat een ophoging tot NAP - 0,1 m voor voldoende is om grondwaterproblemen in de toekomst te vermijden. Daarbij is uitgegaan van bouwen met een kruipruimte en een vloerpeil dat 0,2 m hoger ligt, dus op NAP + 0,1 m In geval van kruipruimteloos bouwen mag het maaiveld ca. 0,4 m lager liggen, dus op NAP -0,5 m. Het vloerpeil moet bij kruipruimteloos bouwen voldoende hoog boven de hoogste voorkomende grondwaterstand liggen. Daarvoor is een vloerpeil van NAP -0,2 m nodig. Het ophogen is echter alleen verplicht voor ter plaatse van de te bouwen opstallen in combinatie met te treffen maatregelen om wateroverlast bij naastgelegen percelen te voorkomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van nieuw te bouwen huizen zal dit aangetoond moeten worden door de aanvrager.

Vraag 32. Zijn de bouwers verplicht om te boren i.p.v. heien?

Antwoord: Dat mogen initiatiefnemers zelf bepalen.

Vraag 33. Wat is er voor uitstraling in gedachte voor de openbare inrichting? Kunnen wij dat ergens terug vinden. Bijvoorbeeld de te gebruiken materialen.

Antwoord. Op de site van de gemeente onder het kopje projecten staat de "westrand" genoemd. daar is ook het inrichtingsplan in te vinden.

Vraag 34. Dus als wij willen bouwen moet de schuur gesloopt?

Antwoord. Ja

Vraag 35. Waarom is er in het stedenbouwkundig plan de overweg niet opgenomen in het plan.

Antwoord. Indien met "overweg", wordt bedoeld de voormalige wikken, dan is het antwoord hierop dat hier geen rekening mee is gehouden.

Vraag 36. Kan ik mij nog aanmelden als lid van de coöperatie?

Antwoord. Nee

Vraag 37. Waar vind ik terug wat ik netto betaal indien ik besluit te gaan bouwen? dus excl. verwerving?

Antwoord. In bijlage 10 van het ontwerp exploitatieplan Westrand is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per bouwperceel exclusief de inbrengwaarde van het bouwperceel. Op deze bijdragen kan door grondeigenaar nog de kosten voor het ophogen van het perceel worden afgetrokken om tot de netto-exploitatiebijdrage te komen.

Vraag 38. Stel dat we toch besluiten uiteindelijk niet te willen bouwen. Wat gebeurt er dan met het bij ons ingetekende bouwplan?

Antwoord. Dat blijft een recht gedurende de looptijd van het nu in procedure gebrachte bestemmingsplan.

Vraag 39. Kan ik met te bouwen schuur 3 meter van de woning bouwen (plan is niet om dieper dan 7 a 8 mtr te bouwen) want 3 mtr achter bouwvlak blijft er maar 3,6 meter over zie ik en moet ik deze zienswijze officieel indienen nu het bestemmingsplan ter inzage ligt.

Antwoord: een vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd binnen de gele vlek die begint op 3 m achter de woning. Het hangt van het perceel en de omvang daarvan af hoe groot het vrijstaande bijgebouw mag zijn. Dit zijn uw bouwrechten. U hoeft voor deze vraag geen zienswijze in te dienen.

Vraag 40. Tevens is het mij niet geheel duidelijk waar ik kan vinden wat mijn bijdrage aan de gemeente gaat worden indien ik zou willen gaan bouwen.

Dit heeft, zoveel is mij duidelijk geworden, te maken met de economische waarde (grootte) van het perceel, maar ik kan uw berekening dit hierop van toepassing is vooralsnog niet vinden.

Antwoord: In bijlage 10 van het ontwerp exploitatieplan Westrand is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per bouwperceel exclusief de inbrengwaarde van het bouwperceel. Op deze bijdragen kan door grondeigenaar nog de kosten voor het ophogen van het perceel worden afgetrokken om tot de netto-exploitatiebijdrage te komen.

Vraag 41. Waarom zijn er percelen waarop geen bouwvak is ingetekend. Dit zijn geheel witte percelen. Bijvoorbeeld achter Benedenweg 216, 56A en achter Benedenweg 222 59B.

Antwoord: Het ontwerp bestemmingsplan vormt een planologische vertaling van het stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan voor de Westrand. Ter voorbereiding op dit plan hebben een aantal grondeigenaren destijds aangegeven geen bouwmogelijkheid te willen op hun perceel en/of hier niet mee in gesprek te willen gaan met de gemeente. Deze wens is vervolgens vertaald in de plannen, door uit te gaan van het handhaven van de huidige situatie/ bouwmogelijkheden.

De presentatie van woensdag 19 januari 2022 is beschikbaar op de website:

<https://www.dijkenwaard.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten/projecten-in-sint-pancras/westrand>

Alle informatie wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.