

Verslag van de informatiebijeenkomst voor buurtbewoners inzake het wijzigen van het bestemmingsplan voor het perceel Houweg 2 en 2a op maandagavond 12 februari 2018.

Agenda

1. Opening en samenstellen presentielijst.

De avond wordt geleid door de heer Arend de Winter. (broer/zwager van de eigenaars van het perceel, gepensioneerd bouwkundige en deskundig op het gebied van plan en projectontwikkeling.)

Hij opent de bijeenkomst om 19.30 en laat presentielijst rond gaan.

De meest belanghebbenden, te weten de eigenaren van Houweg 4 en die van Het Bosje nr. 35 en 37 blijken aanwezig. Ook de eigenaar van Rijksstraatweg nr 23 is present.

2. Toelichting op het nu geldende bestemmingsplan.

Aan de hand van geprojecteerde plankaarten en de bijbehorende beschrijving, wordt aangegeven wat binnen het huidige bestemmingsplan gebouwd mag worden.

Binnen het bouwvlak is een goothoogte van 6m. en een nokhoogte van 10m toegestaan.

3. Toelichting op het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

De verkoop van het huidige pand op Houweg 2 stuit op het probleem dat het voor particuliere kopers zo goed als onmogelijk is om een hypotheek te krijgen voor een woning op een perceel waarop een bedrijfsbestemming rust. Daarom is aan de gemeente, middels een principe verzoek, gevraagd of zij mee wil werken aan een bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar wonen. Omdat het gemeentelijk beleid is bedrijfsbestemmingen in de woonkern van Elst zoveel mogelijk te vermijden, stemt zij in met het plan de bestemming te veranderen naar wonen en op perceel 2A een tweede woning te realiseren.

Aan de hand van het geprojecteerde conceptplan wordt het plan geheel doorgenomen en wordt vooral stil gestaan bij de

planplankaarten en de door speciaal voor deze bijeenkomst gemaakte powerpoint presentatie met de bestaande en nieuwe doorsnede profielen.

Bij de bestaande woning blijft de toegestane goothoogte 6m en de toegestane nokhoogte 10m. Het kantoor zal gedeeltelijk worden gesloopt en omgebouwd worden tot onderkelderde (bestaande kelder) garage.

Op het tweede perceel mag een woning gebouwd worden die (eis van de gemeente) zichtbaar moet zijn vanaf de weg en een aan het bestaande pand ondergeschikte uitstraling moet krijgen. De nieuwe woning mag een goothoogte van 3,5m en een nokhoogte van 7m hebben. Deze tweede woning krijgt recht van overpad over de bestaande toegangsweg.

4. Inventarisatie wensen buurtbewoners.

De aanwezige buurtbewoners hebben m.n. bezwaren tegen de hoogte van de tweede woning i.v.m. mogelijk belemmeren van zonlicht en mogelijke inkijk vanuit deze woning in hun tuinen.

In plan Het Bosje en ook in het nieuwe plan, is toegestaan bijgebouwen op elkaars erfgrens te zetten. Hiertegen bestaan bezwaren bij de aanwezigen. Het nieuwe hoofdgebouw moet overigens min. 2,5 m van de erfgrens verwijderd blijven.

Men vindt de huidige hoogte van het kantoorgedeelte (+/- 5,5m boven maaiveld) acceptabel voor het nieuw te bouwen huis.

Een belangrijke wens is de bebouwing te beëindigen op een afstand van 1m van de erfgrens.

Verzocht wordt de mogelijkheden te onderzoeken om van deze tweede woning een bungalow met 1 woonlaag te maken. Als er toch een verdieping op de woning komt, ziet men graag een stolpkap i.p.v. een zadeldak en liever geen dakkapellen.

Tenslotte wil een aantal aanwezigen niet dat de woning op een opgehoogd maaiveld komt omdat de aanpalende tuinen dan in "een put" komen te liggen hetgeen bij zware regenval problemen geeft.

5. Overleg in hoeverre wensen van buurtbewoners in het nieuwe plan kunnen worden ingepast.

Arend de Winter zegt toe te gaan onderzoeken in hoeverre deze wensen in te passen het nieuwe bestemmingsplan.

Hierover dient hij uiteraard in overleg te treden met de gemeente. Hij zal daarbij ook vragen of de door de gemeente verstrekte en door hem vanavond behandelde informatie mag worden doorgezonden aan de aanwezigen.

Er wordt de aanwezigen toegezegd dat zij over het verloop van dit overleg op de hoogte gehouden zullen worden.

6. Rondvraag.

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

Bijlage: Presentielijst

P.s. de heer Arend de Winter is op uitnodiging van de bewoners van Het Bosje nr. 37 in hun huis en tuin wezen kijken om de effecten van het nieuwe plan beter te kunnen beoordelen.

Presentielijst

Naam en adres	Mail en telefoon
Dhr. Hans Bisschops Houweg 4	hbisschops@ziggo.nl 06 53 49 64 35
Dhr. A. van Holst Het Bosje 35	a.v.holst@gmail.com 06 22 74 58 29
De heer M. Mast Rijksstraatweg 23	Mr.marcel007@gmail.com 06 51 64 93 28
De heer en mevrouw Walkeuter Het Bosje 37	Chiel.walkeuter@gea.com 06 53 26 42 85
Niet aanwezig maar wel verzocht om verslag: Familie van Dijkhuizen	wimvandijkhuizen@gmail.com