

Onderstaand het verslag van de omgevingsdialog. Het verslag is opgebouwd per aanwonende:

Zandpad 4 Sleeuwijk

Angst voor overlast van regenwater komende van de locatie Rijksstraatweg 41 - 43 op de locatie Zandpad 4 gezien het feit dat deze locatie lager ligt en er al overlast is als gevolg van kwel. Gesproken op 17 september 2018 en op 23 november 2018 Afspraak is dat er keerwanden op de erfgrans worden aangebracht en deze afspraak is op de situatie tekening aangegeven

De Hoogjes 8 en 8a

Wenst geen belemmering van een mogelijke toekomstige verkoop van de bedrijfsobjecten als gevolg van de ontwikkeling op de locatie Rijksstraatweg 41 - 43 Gesproken op 30 augustus 2018 en diverse malen telefonisch contact. De locatie bezocht op 23 november 2018 Extra akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met het geluid wat afkomstig is van de bedrijfsobjecten met als uitkomst dat door het oprichten van een geluidsscherm welke wordt geïntegreerd in de achtergevel van de berging/garages met een hoogte van ten minste 5 m' het probleem wordt opgelost. De eigenaar van de bedrijfsobjecten kan instemmen met deze oplossing en het geluidsscherm is opgenomen in het bestemmingsplan en aangegeven op de situatietekening.

De Hoogjes 10

Voorkomen dat er geluidsoverlast ontstaat bij de woningen welke worden opgericht op de locatie Rijksstraatweg 41 - 43.

De locatie bezocht op 23 november 2018

Extra akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met het geluid wat afkomstig is van de bedrijfsobject met als uitkomst dat door het oprichten van een geluidsscherm op de erfgrans met een hoogte van ten minste 3.55 m' het probleem wordt opgelost. Het geluidsscherm is opgenomen in het bestemmingsplan en aangegeven op de situatietekening.

Rijksstraatweg 39 - 39e

Zouden graag zien dat de ontwikkeling zo snel mogelijk wordt uitgevoerd Voorzitter en diverse leden van de VvE gesproken op 30 augustus 2018 en diverse malen telefonisch contact. Afgesproken dat de groene haag welke thans aanwezig is als erfafscheiding in overleg wordt vervangen. Is op de situatietekening aangegeven.

Rijksstraatweg 45

Angst voor aantasting woongenot als gevolg van mogelijke inkijk en geluidshinder door de toekomstige bewoners van de locatie Rijksstraatweg 41 - 43 Gesproken op 17 september 2018, 3 april 2019, 7 augustus 2019 en diverse malen telefonisch contact Om deze angst weg te nemen is afgesproken dat:

- Er een strook komt met een breedte van minimaal 2,50 m' langs de erfgrans waar geen parkeerplaatsen of opstelplaatsen voor afvalcontainers mogen komen. Is op de situatietekening aangegeven en opgenomen in het bestemmingsplan
- De op de locatie aanwezige bomen en heesters welke levensvatbaar zijn en geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie Rijksstraatweg 41 - 43 vormen zullen behouden blijven. De bomen welke zich bevinden op de locatie Rijksstraatweg 45 binnen een afstand van 2 m' van de erfgrans worden geacht 15 jaar of ouder te zijn zodat hier door de toekomstige bewoners geen rechten aan kunnen worden ontleend

- Het geluidsscherp met een hoogte van ten minste 3,55 m' zal ter plaatse van de zijgevel op een afstand van 1.10 m' uit de rollaag van de woning Rijksstraatweg 45 worden geplaatst. Het aftoppen in hoogte en de beëindiging van het geluidsscherp zal door de bewoners van Rijksstraatweg 45 worden bepaald en het strookje grond wat hierdoor ontstaat mag door de bewoners van Rijksstraatweg 45 om niet worden gebruikt zonder dat zij er enige rechten aan kunnen verbinden.
- De gevelopeningen in de kopgevel van bouwnummer 8 zullen vanaf de verdiepingsvloer richting de nok niet doorzichtig zijn maar worden voorzien van melkglas oid. Wordt als en zakelijk recht opgenomen in de koop- aannemingsoverkomst van het betreffende bouwnummer.
- Zodra de hoogten van de woningen en infrastructuur bekend zijn zal er een overleg zijn om deze hoogten te laten aansluiten op de hoogten van het perceel Rijksstraatweg 45.
- In het dakvlak van de bouwnummers 3,4,5 en 6 gericht op het perceel Rijksstraatweg 45 mogen de geprojecteerde dakopeningen niet worden vergroot en of dakkapellen worden opgericht. Wordt als en zakelijk recht opgenomen in de koop- aannemingsoverkomst van de betreffende bouwnummers.

Op 24 september 2019 is een vaststellingsovereenkomst tussen partijen getekend waarin bovengenoemde afspraken zijn vastgelegd.

Rijksstraatweg 70

Wordt vertegenwoordigd door Rijksstraatweg 72 en de afspraken gemaakt met Rijksstraatweg 72 gelden derhalve ook voor Rijksstraatweg 70.

Rijksstraatweg 72

Angst voor lichthinder door het schijnsel van de koplampen van de motorvoertuigen komende van de locatie Rijksstraatweg 41 - 43 en een mogelijke inblik door de toekomstige bewoners van de locatie Rijksstraatweg 41 - 43.

Gesproken op 30 augustus 2018, 15 augustus 2019, 24 september 2019 en diverse malen telefonisch contact.

Om deze angst weg te nemen is afgesproken dat:

- In het kader van de mogelijke lichthinder: de inrit verleggen, bochten van de inrit verruimen, de hoogte aflopend maken, het hekwerk zodanig uitvoeren dat het elektrisch op afstand is te openen en het hek verplaatsen zodanig dat zich geen voertuigen op Rijksstraatweg hoeven op te stellen om toegang tot de locatie Rijksstraatweg 41- 43 te verkrijgen. Deze maatregelen zijn reeds verwerkt op de nieuwe situatie. Mochten deze maatregelen niet tot het gewenste resultaat leiden dan zal de groenstrook ter plaatse van de voorgevel van Rijksstraatweg 70 en 72 worden aangepast.
- Er een strook komt met een breedte van minimaal 2,50 m' langs de erfgronden van Rijksstraatweg 45 waar geen parkeerplaatsen of opstelplaatsen voor afvalcontainers mogen komen. Is op de situatietekening aangegeven en opgenomen in het bestemmingsplan.
- In het dakvlak van de voorgevel van de bouwnummers 1 en 2 mogen geen dakkapellen worden opgericht. Het aanbrengen van een dakvenster type Velux liggend in het dakvlak is wel toegestaan. Wordt als en zakelijk recht opgenomen in de koop- aannemingsoverkomst van het betreffende bouwnummers.

- Zodra de hoogten van de woningen en de ligging van de infrastructuur bekend zijn zal er een overleg zijn om te beoordelen hoe deze zich verhouden tot het kozijnen in de voorgevels van Rijksstraatweg 70 en 72
- In de voortuinen van de bouwnummers 1 en 2 is het niet toegestaan om bergingen op te richten. Wordt als een zakelijk recht opgenomen in de koop- aannemingsoverkomst van het betreffende bouwnummers.

Op 3 december 2019 is een vaststellingsovereenkomst tussen partijen getekend waarin bovengenoemde afspraken zijn vastgelegd.

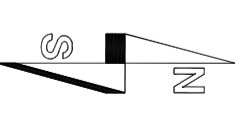
Als bijlage zijn toegevoegd de situatietekening alsmede een overzicht van de in de koop-aannemingsovereenkomsten op te nemen kwalitatieve verplichtingen cq te vestigen zakelijke rechten opgesteld door de projectnotaris



Vloerpeil + 250 mm l b.k. kruin weg

Situatie

Gemeente Werkendam
 Sectie 5
 nummer 197
 Schaal: 1:500



Situatie

Onderwerp : **Rijksweg 41-43 te Sleuwijk**

Opdrachtgever(s) : Van de Wetering Vastgoed
 Burg. Postweg 74
 5306 GG BRAKEL

Datum : 06-07-2019
 Gewijzigd :
 Schaal: 1:500
 Formaat: A2 Tek.n.r.: 18_109D001

Definitief

Definitief ontwerp

BOUWBUREAU

Kramer
 ONTWERP & ADVIES

ing. M.F. Kramer - Meerder 4
 5302 TL - ZALTBOMMEL
 tel. (0418)514379
 K.v.K. Tiel 11062638

De ondernemer zal aan de kopers de volgende kwalitatieve verplichtingen casu quo kettingbedingen opleggen:

KWALITATIEVE VERPLICHTING

@voor bouwnummer 1 en 2@

Verkoper bedingt bij dezen ten behoeve van de eigenaren van de woning plaatselijk bekend Rijksweg 72 te Sleeuwijk, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie W nummer 1447, hierna te noemen "de Buren":

- dat Koper geen berging of vergelijkbare opstal zal (doen) oprichten in de voortuin van het Verkochte (gelegen aan de Rijksweg);
- dat Koper moet dulden dat in het dak aan de voorzijde van de op het Verkochte gebouwde casu quo te bouwen woning geen dakkapel mag worden aangebracht. Een dakvenster van het merk Velux of een daaraan gelijk dakvenster dat in de helling van het dakvlak ligt, is wel toegestaan.

@voor bouwnummer 3, 4, 5 en 6@

Verkoper bedingt bij dezen ten behoeve van de eigenaren van de woning plaatselijk bekend Rijksweg 45 te Sleeuwijk, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie S nummer 196, hierna te noemen "de Buren", dat Koper moet dulden dat in het dakvlak aan de voorzijde van de op het Verkochte gebouwde casu quo te bouwen woning geen dakkapel mag worden aangebracht en dat de dakopeningen (ramen) die overeenkomstig het bouwplan worden aangebracht niet mogen worden vergroot, verkleind of gewijzigd.

@voor bouwnummer 8@

Verkoper bedingt bij dezen ten behoeve van de eigenaren van de woning plaatselijk bekend Rijksweg 45 te Sleeuwijk, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie S nummer 196, hierna te noemen "de Buren", dat het Koper niet is toegestaan om in de gevelopening(en) in de zijgevel aan de noordwestzijde van de op het Verkochte gebouwde casu quo te bouwen woning, vanaf drie meter boven vloerpeil, het ondoorzichtig isolerend glas te verwijderen en te vervangen door doorzichtig glas, zodat hierdoor geen zicht ontstaat op de tuin behorend bij de woning plaatselijk bekend Rijksweg 45 te Sleeuwijk.

@einde opties onderscheiden bouwnummers@

Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte geleverde registergoed (vervreemding van de economisch eigendom daaronder begrepen), bij verdeling en levering van het registergoed of een deel daarvan tussen gezamenlijke rechthebbenden alsmede bij vestiging van beperkte genotsrechten, aan bedoelde verkrijger op te leggen en ten behoeve van de Buren te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de Koper of de opvolgende eigenaar/gerechtigde die in verzuim is, door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, van een aan de Buren verschuldigde boete groot vijftigduizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van de Buren om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te verlangen.

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

Verkoper, thans waarnemende de belangen van de Buren, neemt namens de Buren deze bedingen aan.

Aanvaarding door Koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door Koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.