

Betreft: Verslag Omgevingsdialoog

Opgesteld d.d. januari 2021

In het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden van het planperceel op de hoogte gesteld van zijn plannen. Door middel van deze individuele gesprekken is tevens invulling gegeven aan de omgevingsdialoog.

#### Aanpak

In het kader van het vooroverleg is het voornemen om een nieuwe woning op te richten in december 2019 gecommuniceerd met omwonenden. De initiatiefnemer heeft met direct omwonenden aan de Hillsestraat en de Broeksestraat individueel gesproken over het voornemen om op het huidige agrarische perceel een vrijstaande woning met bijgebouw voor eigen gebruik te realiseren. Omwonenden is gevraagd of ze zich kunnen vinden in het beoogde plan om een woning op te richten.

#### Reacties

Omwonenden hebben overwegend aangegeven op voorhand geen bezwaar te hebben tegen de bouwplannen. Eén omwonende heeft aangegeven zich niet te kunnen verenigen met het oprichten van de beoogde woning.

#### Reactie op voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 november 2020 tot en met 16 december 2020. Op het voorontwerp bestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. De reactie betreft: zorgen over het behoud van vrij zicht vanuit de woning, mogelijke aantasting van het Rijksmonument door bouwwerkzaamheden en zorgen over het op termijn verder doortrekken van het bestaande bebouwingslint.

#### Vervolggesprek naar aanleiding van inspraakreactie

Naar aanleiding van de reactie heeft een vervolggesprek plaatsgevonden in januari 2021. De indiener van de inspraakreactie heeft aangegeven zich zorgen te maken over een mogelijke beschadiging van het tegenoverliggende Rijksmonument door bouwwerkzaamheden, mogelijk verlies van uitzicht door het oprichten van nieuwe bebouwing en verdere uitbreiding van het bebouwingslint in de toekomst.

De initiatiefnemer heeft tijdens het gesprek aangegeven in de aanleg van de fundering van de woning uit te gaan van het gebruik van boorpalen. Er zullen door de aanwezigheid van diverse omliggende oudere woningen geen heiwerkzaamheden plaatsvinden. Dit is een gangbare bouwmethode. Ten tijde van de uitwerking van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, zal de funderingsmethode verder worden uitgewerkt.

De invloed van het toevoegen van een woning op de karakteristieke structuur van het bebouwingslint is nader beoordeeld door de gemeente. In opdracht van de gemeente heeft door SRO in januari 2021 een stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden op basis van het onderzoeksprincipe: diep, rond en breed kijken. In deze benadering is in het bijzonder aandacht besteed aan de lagen historie, landschap, functies, stedenbouw, ontsluiting en duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat met het oprichten van de beoogde woning sprake is van een logische, aanvaardbare stedenbouwkundige opzet die past in de structuur van lintbebouwing van Babyloniënbroek.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de organische ontstaanswijze van het lint zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Met de beoogde stedenbouwkundige inpassing zoals vastgelegd in het landschappelijke inrichtingsplan blijft de monumentale waarde van de nabijgelegen historische boerderijen behouden.

De analyse is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting.