

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG | TAXHOF TE WIJK EN AALBURG

Ontwikkeling

Taxhof te Wijk en Aalburg

Inleiding

Aan het entreegebied van de Taxhof ter hoogte van de kruising Polstraat-Taxhof is TopVast B.V. voornemens om twee vrijstaande woningen te ontwikkelen.

Middels een dialoog met de omgeving hebben wij als initiatiefnemer van de ontwikkeling Taxhof het ontwikkelplan reeds in een vroeg stadium zorgvuldig kunnen afstemmen. Dit document dient als verslaglegging van het omgevingsdialoog.

Hoeveel en wie hebben wij benaderd?

Wij hebben in de omgeving een ruime cirkel genomen om de omwonenden te informeren over het initiatief. Op onderstaand kaartbeeld en tabel is inzichtelijk gemaakt welke adressen dit betreft.

Om een goede toelichting te kunnen geven op het initiatief hebben wij alle omwonenden uitgenodigd voor een presentatie op 11 maart 2021 op ons kantoor in Wijk en Aalburg. Daarnaast hebben wij één direct omwonende middels een persoonlijke afspraak een toelichting gegeven.

Nr.	Kadastraal perceel	Adres	Postcode	Plaats
1.	AALBURG F 510	Polstraat 3	4261 BP	Wijk en Aalburg
2.	AALBURG F 679	Oude Kerkstraat 18	4261 BL	Wijk en Aalburg
3.	AALBURG F 796	Polstraat 2	4261 BT	Wijk en Aalburg
4.	AALBURG F 1106	Polstraat 2a	4261 BT	Wijk en Aalburg
5.	AALBURG F 1943	Schuttersgriend 9 t/m 17, postadres: Veensesteeg 15, 4264 KG Veen	4261 ZK	Wijk en Aalburg
6.	AALBURG F 2914	Maasdijk 43	4261 AC	Wijk en Aalburg
7.	AALBURG F 2928	Oude Kerkstraat 23, Schuttersgriend 1 t/m 7 postadres: Veensesteeg 15, 4264 KG Veen	4261 BL	Wijk en Aalburg
8.	AALBURG F 3064	Oude Kerkstraat 18	4261 BL	Wijk en Aalburg
9.	AALBURG F 3199	Oude Kerkstraat 16	4261 BL	Wijk en Aalburg
10.	AALBURG F 3200	Oude Kerkstraat 21	4261 BL	Wijk en Aalburg
11.	AALBURG F 3795	Taxhof 3	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
12.	AALBURG F 3796	Taxhof 5	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
13.	AALBURG F 3797	Taxhof 5	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
14.	AALBURG F 3798	Taxhof 3	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
15.	AALBURG F 3841	Polstraat 3	4261 BP	Wijk en Aalburg
16.	AALBURG F 3842	Taxhof 4	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
17.	AALBURG F 3843	Taxhof 6	4261 ZJ	Wijk en Aalburg
18.	AALBURG F 3847	Taxhof 7	4261 ZJ	Wijk en Aalburg

Op de informatieavond zijn acht omwonenden aanwezig geweest. Aan hun hebben wij de presentatie gegeven. Tijdens de informatieavond zijn er ook diverse vragen gesteld vanuit de omwonenden. Na afloop van de presentatie is er een formulier meegegeven waarmee het mogelijk is geweest een reactie te geven.

In het onderstaande overzicht staan de vragen weergegeven welke vanuit de omwonenden zijn gesteld tijdens de informatieavond.

Vragen informatieavond omwonenden

Opmerkingen vanuit de omwonenden:

Vraag vanuit omwonende:

Zijn jullie t.z.t. van plan om te gaan heien?

Destijds bij de bouw van de bestaande woningen aan de Taxhof is er geheid en mijn woning staat niet op palen dus mijn voorkeur gaat uit naar boren.

Antwoord:

Goed dat u dit alvast aangeeft dan kunnen wij deze voorkeur vanuit de omwonenden bij de gemeente kenbaar maken. Wij zijn in ieders geval bereid om een 0 meting te laten uitvoeren.

Vraag vanuit omwonende:

Wanneer verwachten jullie te starten?

Antwoord:

Naar verwachting einde dit jaar / begin volgend jaar.

Reactie omwonende:

Oké, u heeft hier wel te maken met de nabij gelegen Maasdijk waardoor u binnen bepaalde periode geen werkzaamheden mag verrichten.

Antwoord:

Klopt, bedankt voor de tip.

Vraag vanuit omwonende:

Is het mogelijk om nog meer één geheel te maken van de ontwikkeling en de bestaande woningen aan de Taxhof. Bijvoorbeeld door een dezelfde kap?

Antwoord:

In het concept ontwerp is juist rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Taxhof en de ontwikkeling 'Hof van Altena' op voormalige locatie van aardappelgroothandel Schouten. Een traditionele kap zal niet praktisch zijn wanneer er wordt gekozen voor één bouwlaag. Tevens resulteert het in meer massa. Juist door een gebroken kap ontstaat er een speels ontwerp voor op de locatie.

Vraag vanuit omwonende:

Komt er altijd een tweede verdieping of is dit een optie?

Antwoord:

Deze keuze is aan de koper. Het zou kunnen zijn dat er twee woningen komen met twee bouwlagen maar het is ook mogelijk dat er twee woningen komen met slechts één bouwlaag of van ieders één variant.

Vraag vanuit omwonende:

Valt er nog bezwaar te maken op de verdieping? Ik verwacht namelijk inkijk in onze tuin en woning bij een tweede verdieping.

Antwoord:

Ja dat is altijd mogelijk, gezien de bestaande woningen in de omgeving is een tweede bouwlaag wel een logisch aanzicht.

Vraag vanuit omwonende:

Ik verwacht dat de directe omwonenden (aan de Maasdijk en de Polstraat) er voordeel van zouden hebben als de kap van de woning zal worden omgedraaid. Zo wordt namelijk inkijk in tuin en woning aan weerszijden voorkomen.

Tijdens het dialoog geven meerdere omwonenden aan het hier mee eens te zijn.

Antwoord:

Een goede opmerking, wij gaan samen met de architect kijken wat de mogelijkheden hierin zijn.

Vraag vanuit omwonende:

Hoe zal het verkoopproces worden ingevuld?

Antwoord:

Er is veel vraag vanuit de markt naar de ontwikkeling en het type woningen.

Inmiddels hebben al meerdere geïnteresseerden zich bij ons gemeld.

Een loting is gebruikelijk, wij zijn hierin bepalend.

Over de prijsstelling kunnen we op dit moment nog geen uitspraak doen.

De prijs is afhankelijk van de exacte bouwkosten etc.

Wel zullen het naar verwachting behoorlijke vraagprijzen worden vanwege het feit dat de bouwkosten momenteel fors zijn.

Vraag vanuit omwonende:

Is er al een aannemer bekend?

Antwoord:

Nee wij zullen hiervoor t.z.t. offertes opvragen.

Naast de aanwezigen is de presentatie en het formulier ook toegezonden aan een omwonende die niet op het tijdstip van de presentatie aanwezig kon zijn. Hierop hebben wij per mail de presentatie en het formulier met ruimte voor reactie toegestuurd. Hierbij is een nadere toelichting op het ruimtelijk plan indien gewenst aangeboden.

Uiteindelijk hebben wij vanuit vijf omwonenden nadien het formulier retour mogen ontvangen.

Reactie 1: Omwonende 1

Vanuit één omwonende hebben wij het formulier retour ontvangen waarin wordt aangegeven dat bezwaar tegen het ruimtelijk plan af hangt van de verdere uitwerking. Meer specifiek hangt een mogelijk bezwaar af van de definitieve hoogte van de woningen. Daarnaast hangt het bezwaar af van het feit dat er op de bouwplaats zal worden geheid of geboord. Tenslotte stelt de omwonende nog de vraag of er glasvezel moet worden aangelegd op de locatie.

Reactie 2: Omwonenden 2

Omwonende twee heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het ruimtelijk plan, maar zou graag enkele punten onder de aandacht brengen. Het zou mooi zijn als de woningen gelijk of direct na de bouw van het 'Hof van Altena' (naastgelegen ontwikkeling) plaats zou kunnen vinden om zo overlast van bouwverkeer e.d. te minimaliseren voor de omwonenden.

Daarnaast geeft de omwonende aan dat het paalsysteem, met het oog op de omliggende woningen, een belangrijk punt is. Meerdere van de bestaande woningen zijn namelijk op staal gefundeerd. Zoals ook de woning van de betreffende omwonende. Indien er geheid gaat worden is deze omwonende voornemens om bezwaar in te gaan dienen.

Reactie 3: Omwonenden 3

Betreffende omwonende geeft aan kennis te hebben genomen van het ruimtelijk plan waarvoor zijn of haar reactie is gevraagd. Daarbij is door de omwonende aangegeven dat er geen bezwaar is tegen het ruimtelijk plan. Wel zou de omwonende graag enkele punten onder de aandacht brengen.

Vanuit de omwonende wordt het verzoek kenbaar gemaakt om de woning zo te ontwerpen dat het schuinoplopende platte dak afloopt naar achteren toe. Meer specifiek wordt hiermee bedoeld dat de hogere gevel aan de voorzijde van het perceel, aan de straatkant van de Taxhof wordt gesitueerd. Als argumentatie geeft de omwonende hierbij de volgende punten aan:

- Een hogere achtergevel ontnemt de omwonende meer zicht en meer zonlicht
- Indien er een verdieping op geplaatst wordt, zal er door middel van de raampartij inkijk mogelijk zijn in de woonkamer en tuin van de omwonende.
- Een hogere achtergevel zal ook zonlicht wegnemen uit de tuin van de te bouwen woning, waarvan de tuin op het noorden ligt.
- Een hogere voorgevel misstaat niet in het straatbeeld aangezien de andere huizen in de Taxhof ook hoog zijn.

5

De betreffende omwonende geeft aan geen bezwaren te hebben tegen het ruimtelijk plan om de woningen aan te bieden als lage woningen (begane grond) met de optie tot het plaatsen van een verdieping erboven op. Uitgaande dat er niet besloten zal worden om toch nog hogere woningen te plaatsen met twee verdiepingen.

Daarnaast verzoekt de omwonende ten aanzien van de bouwmethode in te zetten op boren in plaats van heien. De woning van de omwonende is dicht op de bouwplaats gelegen en betreft een jaren '30 woning zonder moderne fundering. Hiermee is de woning minder bestand tegen de impact van het heien.

De omwonende stelt als voorwaarde dat TopVast een bouwkundige vooropname laat uitvoeren bij de omliggende huizen voor aanvang van de bouw.

Reactie 4: Omwonenden 4

Omwonende vier heeft eveneens aangegeven kennis te hebben genomen van het ruimtelijk plan. Of de betreffende omwonende bezwaar heeft tegen het ruimtelijk plan, hangt echter af van de verdere uitwerking van het plan.

Reactie 5: Omwonenden 5

Er is aangegeven door de omwonenden dat het bewaar afhangt van de verdere uitwerking van het plan. Op dit moment kan de betreffende omwonende nog niet aangegeven of er bezwaar is tegen het ruimtelijkplan vanwege het feit dat het plan nog niet 100 % duidelijk en volledig uitgewerkt is. Wel geeft de omwonende aan dat het niet wenselijk is om te gaan heien. De omwonende geeft als laatste aan benieuwd te zijn naar het definitieve ontwerp met betrekking tot de inkijk in de tuin van de omwonende.

Conclusie

Vanwege de huidige marktomstandigheden worden enkel de bouw kavels uitgegeven waarbij de koper zelf de woning kan laten bouwen in overeenstemming met de regels van het wijzigingsplan. De uitkomsten van het omgevingsdialoog zullen worden gecommuniceerd aan de kopers. Omwonenden zullen t.z.t schriftelijk worden geïnformeerd door de kopers. Daarnaast zal TopVast zoals gevraagd een bouwkundige vooropname uitvoeren.