

Afspraken plan Steenstraat/Heibloemseweg

Overleg 3 februari 2025

Bouw

- Het bouwpeil wordt niet veranderd, komt op huidig peil. Als de gemeente komt inmeten, wordt dit afgestemd.
- De maatvoering ten opzichte van de grens wordt door de initiatiefnemers aangegeven op tekening.
- Er staan paaltjes van het kadaster op de grens. Daar kan een draad langs worden getrokken.
- Het pand wordt iets opgeschoven richting de huidige bedrijfswoning. Het ensemble blijft op deze manier geborgd.
- Het nieuwe pand wordt iets hoger dan het huidige pand, waardoor volstaan kan worden met het aanbrengen van dakramen (en geen dakkapellen).

Leibomen

- Er is voorkeur om leibomen te plaatsen aan de kant van Steenstraat 97 om de inkijk verder te beperken. Er zijn groenblijvende soorten, met een hoogte van circa 3 meter. De afstand van de grens zal 1 meter zijn, zodat men zelf tussendoor kan maaien en snoeien.

Uitsluiten vergunningvrij dakkapellen plaatsen

- Het gaat in het kader van het plan met name om het ruimtelijk deel (niet bouwtechnisch).
- Het plaatsen van een dakkapel in het zijdakvlak dat naar de openbare weg is gekeerd of het achterdakvlak is voor het ruimtelijk deel in principe vergunningvrij, mits aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 2.29 onder b Bbl. *Dit is landelijke wetgeving, die niet ingeperkt kan worden door een omgevingsplan. ECHTER:*
- We kunnen de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen wel inperken vanwege cultureel erfgoed. In dit geval is dat een goede optie, juist omdat we het ensemble waardevol vinden en het willen beschermen. Het straatbeeld, de gevelindeling en het ondergeschikt zijn van het pand aan de bedrijfswoning maken hier deel van uit (op basis van het standpunt van de ARK ten aanzien van het plan).
- Dat is dan de achterliggende motivering om in dit geval de cultuurhistorische status te koppelen aan het uitzonderen van vergunningvrij dakkapellen bouwen aan het pand. In dit geval lijkt dit een goede oplossing voor hetgeen we willen bewerkstelligen.
- Daarnaast nog met een kettingbeding opnemen in de anterieure overeenkomst.

Warmtepompen

- Er komen suskasten om de warmtepompen heen.
- Er komen stille pompen.
- De voorste woning krijgt een aanbouwtje met een plat dak. De warmtepomp komt waarschijnlijk op het dak van de aanbouw.
- Kan er aandacht zijn voor iets extra's boven de normen? Wellicht is het mogelijk om hier aanvullende afspraken over te maken.

Hemelwater

- De hemelwaterafvoeren komen waarschijnlijk onder het mandelige pad tussen beide woningen.

Plan

- Er wordt een TAM-plan opgesteld.
- Als vooroverleg/dialog wordt een verslag van het overleg opgenomen in de stukken (let op: anonimiseren!)
- Is het mogelijk om een signaal te krijgen als het plan ter inzage gaat? Gemeente zegt toe dit te doen in dit geval.