

Nota zienswijzen

bestemmingsplan 'Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel'



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZE	4

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roodenburg Vermaatstraat 's-Gravendeel' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 12 december 2016 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij een zienswijze gekregen van de bewoners van de onderstaande adressen:

1. Onder de Molen 25
2. Onder de Molen 33
3. Onder de Molen 37
4. Onder de Molen 39
5. Onder de Molen 41
6. Onder de Molen 47
7. Onder de Molen 49
8. Onder de Molen 51

In hoofdstuk 2 is deze zienswijze samengevat en beoordeeld.

2. ZIENSWIJZE

Z/1	
Van Een gezamenlijke inspraakreactie van meerdere bewoners van: - Onder de Molen 25 - Onder de Molen 33 - Onder de Molen 37 - Onder de Molen 39 - Onder de Molen 41 - Onder de Molen 47 - Onder de Molen 49 - Onder de Molen 51	
Inhoud reactie	
- De zienswijze heeft betrekking op 2 punten: - Begrenzing bouwvlak De begrenzing van het bouwvlak is tegenstrijdig met hetgeen tijdens de informatieavond is verteld door HW Wonen. Er is gemeld dat de achtergevel slechts 1 tot maximaal 1,5 meter richting de woningen van Onder de Molen zou verschuiven. Dit wordt uiteindelijk 2,29 meter. - De nokhoogte van de woningen bedraagt 9,64 meter, terwijl het bestemmingsplan 10,1 meter toelaat, waarbij ook een afwijkingsmogelijkheid van 10% in het bestemmingsplan is voorzien. Dit zou kunnen resulteren in een bouwhoogte van 11,1 meter.	
Beoordeling	
Vooruitlopend op de inzage van het ontwerpbestemmingsplan heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens deze eerste inzage hebben de hierboven genoemde omwonenden een zienswijze ingediend. - De huidige woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat hebben een beperkte diepte. Vanwege de wens om woningen te bouwen die voldoen aan de huidige wooneisen is er sprake van het bouwen van woningen met een iets grotere bouwdiepte. De verkleining van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen Onder de Molen komt derhalve niet omdat de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat naar achter is geschoven. Het meer naar de straat bouwen van de woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat behoort niet tot de mogelijkheden, nu de straat, samen met langspaarkeestrook, trottoir en kleine voortuin, uitgaan van het bestaande straat profiel heeft. Verkleining van dit profiel is niet aan te bevelen omdat dit in de huidige situatie al een krap profiel is. De afstand van de achtergevel van de nieuwe woningen tot de woningen Onder de Molen bedraagt minimaal 15 meter. Dit is de afstand tot de woning van de indiener Onder de Molen 25. De afstand tot de woningen van de andere indieners is groter dan 15 meter. We hebben begrip dat de indieners een beperkter ruimtelijk gevoel ervaren, maar de genoemde afstanden in de reeds bebouwde omgeving zijn niet ongebruikelijk. Zoals al in de Nota inspraak is geschreven worden de gehanteerde onderlinge afstanden tussen de woningen als stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien. We hebben geen reden om een ander standpunt in te nemen ten opzichte van de reactie die we hebben gegeven naar aanleiding van de ingediende zienswijze. - De woningen krijgen een hoogte, gemeten vanaf de begane grondvloer van 9,64 meter. Het peil waarvan gemeten wordt in het bestemmingsplan is de hoogte van de kruin van de weg. Deze is tussen de 0,3 en 0,45 meter lager dan het peil gemeten vanaf de begane grondvloer. Om die reden is een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan genoemd van 10,1 meter. In het type woningen is derhalve niets veranderd. De genoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de (bouw)hoogte met 10% is niet mogelijk i.v.m. de molenbiotoop van molen Het Vliegend Hert. Deze woningen vallen binnen de molenbiotoop van deze molen en om die reden mag de bouwhoogte van deze woningen	

maximaal 10,1 bedragen. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze door de bouwhoogte uit dit artikel te schrappen.

Het klopt dat de nieuwe woningen een grotere bouwhoogte krijgen dan de huidige woningen aan de Roodenburg Vermaatstraat. Dit scheelt 1,81 meter. Ook hierbij geldt dat er woningen worden gebouwd die voldoen aan de hedendaagse eisen. De goothoogte van de nieuwe woningen is echter zo'n 2 meter lager dan de bestaande woningen. Mede gelet op de afstanden van de nieuwe woningen tot de woningen Onder de Molen is er sprake van een uit oogpunt van woon- en leefklimaat aanvaardbare situatie.

De zienswijze geeft ons gedeeltelijk nieuwe inzichten of aanleiding op het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing van het plan

Bij de binnenplanse afwijkmogelijkheid wordt de bouwhoogte geschrapt i.v.m. de maximaal toegestane bouwhoogte door de molenbiotoop. Deze bedraagt 10,1 meter.