

Eindverslag inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A Vinkel'

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Brugstraat 61A Vinkel' lag ter inzage van 4 juni 2018 tot en met 16 juli 2018. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend.

De volgende reacties zijn ingediend:

1. Inspreker sub 1, wonende te Vinkel, d.d. 24 juli 2018
2. Inspreker sub 2, wonende te Vinkel, d.d. 15 juli en 31 juli 2018

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: de inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreactie wordt *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. Inspreker sub 1

Inspreker brengt een aantal punten naar voren.

Inspreker geeft aan reeds afspraken te hebben gemaakt met de initiatiefnemer over dat er achter het huis van inspreker geen 2 onder 1 kap woningen zouden worden gebouwd, maar laagbouw. Daarnaast zou er een schutting tussen de groenstrook en de perceelsgrens van inspreker komen, in verband met privacy en verkeersoverlast. Tot slot zou er ook een poort komen ter hoogte van de inrit van inspreker, zodat inspreker altijd makkelijk in en uit kunnen rijden.

Initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij al tijdens de inspraakperiode overleg hebben gehad met de inspreker. Naar aanleiding van dit gesprek is het plan aangepast, waarin de wensen van insprekers zijn verwerkt.

In het plan zijn de goothoogten van de 2-onder-1 kap woningen met bijna 2,5 meter verlaagd van 5,5 meter naar 3,15 meter goothoogte; en de kap met ruim 1 meter van 8,8 naar 7,6 meter bouwhoogte (op de verbeelding 3,5 meter en 8 meter). Bovendien is het aantal ramen in de zijgevel aan de zijde van de woning van insprekers teruggebracht tot 1 raam.

Verder is mondeling met de insprekers afgesproken dat op de erfafscheiding een heg/schutting wordt neergezet. In deze heg/schutting komt een toegangspoort met aparte inritconstructie, zodat een auto met aanhanger zonder problemen de openbare weg kan bereiken.

De inspraakreactie heeft dus geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De 2 onder 1 kapwoningen zijn gehandhaafd, maar met de genoemde lagere maximale goot- en bouwhoogten. Ook is het bouwvlak deels ingeperkt. De schutting en poort zijn onderdeel gemaakt van het inrichtingsplan. De ontsluiting/inrit van het perceel is expliciet in het bestemmingsplan geborgd via een functieaanduiding ontsluiting.

2. Inspreker sub 2

Inspreker voert aan dat geen rekening is gehouden met de beperkingen voor de maximale bouwhoogtes door de werking van de vrijwaringszone-molenbiotoop, zoals opgenomen in artikel 11

van de planregels. Uitgaande van de formule behorende bij de molenbiotoop, zou de maximale bouwhoogte voor het plangebied van de ontwikkeling van Brugstraat 61A respectievelijk 6,3 meter en 6,6 meter bedragen. De opgenomen bouwhoogtes van 9 en 10 meter op de verbeelding van het plan zijn hiermee in strijd.

Daarnaast stelt inspreker dat een goothoogte van 6 meter te hoog is voor de landschappelijke inpassing en gewenste beeldkwaliteit naar het achterliggende landschap. Een goothoogte van 3,25 meter zou hierbij meer passend zijn naar analogie van het bestemmingsplan Vinkel-Zuid/Kom Vinkel.

Wat betreft de molenbiotoop het volgende.

Vooropgesteld staat dat de molenbiotoop niet beschermd wordt door wettelijke beschermingsregels of door een geldend bestemmingsplan. De beschermingsregels van bestemmingsplan Buitengebied Herziening Molen de Zwaan gelden uitsluitend voor de molen zelf, zo blijkt uit het geldende plan (besluit 28 oktober 2014).

Vanuit een kader van goede ruimtelijke ordening is het aspect van de molenbiotoop wel beschouwd. Er is navraag gedaan bij de Stichting Vinkelse Molen (ook voor het eveneens in procedure zijnde bouwplan Brugstraat 43). Als reactie daarop is een brief ontvangen, met daarin de volgende passages:

Middels deze brief wil de Stichting uw College laten weten dat zij de beide bouwplannen (Brugstraat 61 en 43) volledig steunt en dat zij zich distantieert van de door mevrouw Van Pinxteren gedane suggestie dat de molen hinder zou ondervinden van de bouwplannen.

De Stichting verwacht, onder andere gelet op de heersende windrichting, de afstand, de bestaande bebouwing, en mede gelet op het feit dat de wieken van de molen niet bedrijfsmatig hoeven te draaien, dat de beide bouwplannen geen nadelige invloed zullen hebben op het functioneren van de molen. Om die reden heeft de Stichting geen inspraakreacties gegeven en zal de Stichting straks ook geen zienswijzen over de ontwerp-bestemmingsplannen naar voren brengen.

Hieruit concluderen wij dat de belanghebbende van de molen in het geheel geen bezwaar heeft tegen het bouwplan van Brugstraat 61A. De molenbelangen worden derhalve door dit plan niet geschaad. Daarnaast merken we op dat de inspreker geen belanghebbende is bij de belangen van de molen.

Wat betreft de beoogde bouwhoogte in relatie tot de landschappelijke inpassing het volgende.

Goothoogtes van 3 meter, maar ook van 6 of 7 meter zijn gebruikelijk in Vinkel.

De bebouwing in dit plan is afwisselend van opzet, met verschillende goot -en nokhoogten. Dit past in het dorpse beeld rond de Brugstraat. Accenten met een hoge goothoogte zijn daarbij voorstelbaar. Het betreft hier tweedelijs bebouwing, dit in ogenschouw nemend in combinatie met het dorpse karakter van de Brugstraat lijkt een hogere goothoogte voor een gehele rij te veel van het goede.

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie, is het plan daarom aangepast. De goothoogte van 3 van de 4 beoogde rijwoningen is verlaagd van 5,5 meter naar 4 meter; alleen de hoekwoning behoudt de goothoogte van 5,5 meter, als accent in het afwisselende geheel. Tegelijkertijd is het bouwvlak voor deze woningen in beperkte mate verruimd om het volume te behouden. De twee vrijstaande woningen in deze rij waren al gepland met een maximale goothoogte van 3,5 en 4 meter. Zoals onder inspreker 1 genoemd, wordt bovendien de goothoogte van de 2 twee-onder-een-kapwoningen verlaagd van 5,5 meter naar 3,5 meter.

Met deze aangepaste opzet wordt goed aangesloten bij het dorpse karakter van Vinkel.