



NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Visserszijde 11a te Geervliet

juni 2021

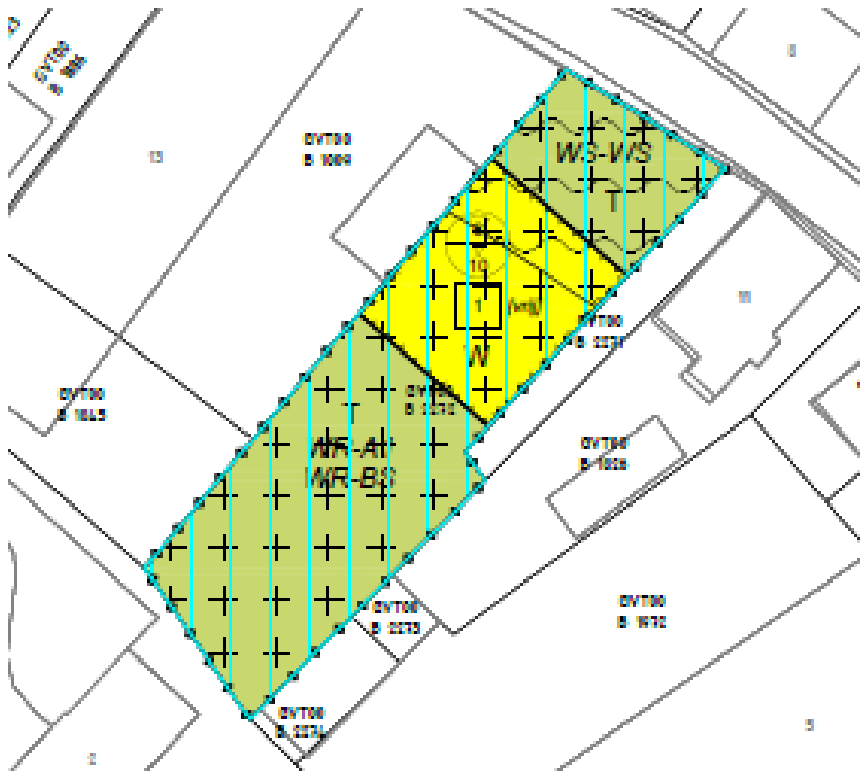
GEMEENTE
NISSEWAARD

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 4 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Nissewaard besloten tot terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Visserszijde 11a'. Tevens heeft het college besloten om het plan tegelijkertijd in te sturen voor vooroverleg. De ontvangen reacties zijn terug te vinden onder 2 en 3. In deze nota worden de ingediende reacties samengevat en beantwoord.

1.2 Geplande situering bouwvlak



1.3 Periode van ter inzagelegging

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 mei 2021 tot en met 17 juni 2021. De plannen waren in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en – na afspraak – in het stadhuis. Binnen de termijn kon zowel mondeling als schriftelijk een reactie ingediend worden.

2 Ingediende Vooroverlegreacties

2.1 BOOR – Gemeente Rotterdam

Samenvatting

De archeologische dubbelbestemming is correct overgenomen. In 2019 is aangegeven dat een archeologisch onderzoek hier nodig is, maar tot op heden is er nog geen aanvraag voor een Programma van Eisen voor dit onderzoek is verkregen. Voor zover bekend is dit onderzoek ook nog niet uitgevoerd. Wat is de status van het plan en is het bekend is dat er nog archeologisch onderzoek nodig is?

Beantwoording

Op dit moment wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen, de eigenaren van de kavel willen deze verkopen aan een derde zodat deze een woning naar eigen ontwerp kan laten bouwen. Het archeologisch onderzoek zal t.z.t. bij de bouwaanvraag aangeleverd worden. Deze informatie is ook gedeeld met aanvrager.

Conclusie

Aan aanvrager is aangegeven dat er nog een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

2.2 Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

De Veiligheidsregio geeft aan dat met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten aan de zijn.

Beantwoording

Van deze opmerking wordt met instemming kennis genomen.

Conclusie

De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3 Ingediende inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Samenvatting

Indiener zou graag meer informatie willen over de bouwplannen van het perceel aangezien niet bekend is hoe dicht er bij de wagenschuur van hun perceel wordt gebouwd i.v.m. het onderhoud. Ook is Indiener bang dat als het huis zover naar achter wordt gebouwd, de privacy in de achtertuin wordt aangetast. Indiener vreest dat het plan niet past in het straatbeeld aangezien alle huizen aan de straat zijn gebouwd en deze woning veel meer naar achteren komt te staan.

Beantwoording

Op dit moment is nog niet bekend welk type woning er komt, dus hoe die er uit komt te zien en waar. Bijv. de ramen komen is nog niet te zeggen. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het plan opnieuw voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. De commissie kan zich vinden in het verzoek om het bouwvlak zo naar voren te plaatsen, dat er minimaal 8 meter afstand tussen de openbare ruimte en het bouwvlak ontstaat. De commissie acht deze maatvoering, tezamen met een inrichting als voortuin, voldoende om een setting van open ruimte met een groen karakter in de straatwand te behouden." Voor één van de indieners is dit niet voldoende, zij verzoekt om de woning 5 meter vanaf de weg te plaatsen zodat deze meer naast de eigen woning komt te staan i.p.v. erachter. Stedenbouwkundig gezien kan met dit verzoek ingestemd worden. De Erfgoedcommissie daarentegen acht het verlies van de kwaliteit van open, groene ruimte in de straatwand te groot en blijft bij haar eerdere advies van een afstand van 8 meter tot de openbare ruimte.

Voor indiener is dit niet voldoende, zij verzoekt om de woning niet 8 maar 5 meter vanaf de weg te plaatsen zodat deze meer naast hun woning komt te staan i.p.v. erachter. Dit heeft tevens een positief effect op de privacy in hun achtertuin. Deze wens is voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Erfgoedcommissie. De stedenbouwkundige kan instemmen met de wens van indiener, maar de Erfgoedcommissie niet. De commissie acht het verlies van de kwaliteit van open, groene ruimte in de straatwand te groot en blijft bij haar eerdere advies van een afstand van 8 meter tot de openbare ruimte. De ruimte voor de woning kan echter ook gebruikt worden voor het parkeren van de auto's van de eigenaar van de nieuw te bouwen woning, dus het is helemaal niet zeker dat hier een open en groene ruimte zou ontstaan. Gelet op het smalle profiel van de Visserszijde zou ook het positief zijn dat de auto's niet op straat maar op eigen terrein kunnen worden geparkeerd. Daar komt nog bij dat bijna alle andere woningen/gebouwen aan de Visserszijde direct aan de weg staan, in dat opzicht detoneert de nieuw te bouwen woning niet.

Daarom is besloten om af te wijken van het advies van de Erfgoedcommissie en in te stemmen met de wens van indiener.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat de afstand tussen de openbare ruimte en het bouwvlak voor de te bouwen woning minimaal 5 meter bedraagt i.p.v. de nu opgenomen 11 meter.

Inspraakreactie 2

Samenvatting

Indiener vraagt of er rekening is gehouden met de voorgevelrooilijn van de nieuwe hoofdbebouwing, aangezien op dit moment de woning begint daar waar de woning nr. 11 eindigt en wordt deze gespiegeld aan het bijgebouw van nr. 13 en niet aan de woningen van beide huisnummers. Indiener geeft aan dat als de nieuwe woning gebouwd zou worden halverwege nr. 11, de bezwaren wegvallen. Halverwege of tenminste 1 à 2 meter voor einde van de woning van huisnr. 11 (niet de serre). Er blijft dan nog ruim 8 meter aan de voorkant over voor groen en parkeerplaatsen. Dit zou een beter straatbeeld geven en beter aansluiten bij beide huizen.

Voorts geeft indiener aan dat aan de voorzijde van de woning een groen karakter is geschetst. De vraag is of het groen gehandhaafd dient te blijven. Dit aangezien bij nr. 12 ook 'tuin' heeft aan de voorzijde van het huis, maar dit volledig parkeerplaats is.

De afstand tot de erfgrans is onbekend en aangezien er een geheel geel vlak ingetekend is, is het verwarrend of hier rekening mee gehouden is.

Beantwoording

1. Zie hiervoor bij de beantwoording van de reactie onder 1. De situering van het bouwvlak wordt aangepast;
2. In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het deel van het perceel dat vóór het bouwvlak is gelegen de bestemming 'Tuin'. Gronden met deze bestemming mogen o.a. voor uit maar ook voor parkeervoorzieningen gebruikt worden;
3. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3m. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de regels onder art. 4.2.1. lid c.

Conclusie

Zie hiervoor de beantwoording van de reactie onder 1.

Inspiraakreactie 3

Samenvatting

Indiener geeft aan dat hij vreest dat zijn vrije uitzicht nagenoeg volledig verdwijnt en dat hij straks tegen een 6 meter hoge gevel en een nog eens 4 meter hoger dak kijkt. Tevens geeft indiener aan dat er zorgen zijn over de hoogte en de plaatsing van de woning in verband met het verlies van privacy en lichtinval. Indiener maakt zich zorgen over de schaduwval die de woning gaat brengen, m.n. de periode dat de dagen kort zijn. Hij vreest dat het rendement bij het plaatsen van zonnepanelen lager uitvalt dan voorzien. Indiener geeft aan dat de verkeersfrequentie in de straat enorm zal toenemen, zeker als gevolg van het verplaatsen van de sportvelden in de buurt en een sluiproute van de N218. Indiener vreest voor ongemak en overlast in de toekomst. Tot slot denkt Indiener dat het voornemen nadelige gevolgen zal gaan hebben op de waarde van de eigen woning in het economische verkeer.

Beantwoording

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vastgesteld worden. Ruimtelijke ontwikkelingen

kunnen o.a. leiden tot een vermindering van uitzicht, dat is echter niet altijd onaanvaardbaar. In de onderhavige situatie zal nog steeds sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van de reactie is een bezonningsstudie uitgevoerd om te beoordelen of de ontwikkeling onevenredig schaduwtoename veroorzaakt. Deze studie is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de omliggende woningen en tuinen slechts in beperkte mate meer schaduw ondervinden ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe bebouwing wordt daarmee vanuit het oogpunt van schaduwwerking acceptabel geacht.

Een eventuele toename van het verkeer - door eventueel sluipverkeer bij calamiteiten op de N218 en verkeer onderweg naar de voetbalvelden - heeft geen relatie met de toename van verkeer door een nieuwe woning op nr. 11a. Een vrijstaande woning zorgt, o.g.v. de geldende normen, voor een toename van maximaal 8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is verwaarloosbaar t.o.v. het bestaande aantal verkeersbewegingen.

Indien inspreker van mening is dat er zijn woning door de komst van de nieuwe woning in waarde daalt dan kan er, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot planschade worden ingediend.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4 Algehele Conclusie

De ingediende inspraakreacties geven aanleiding tot een zodanige aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan dat de afstand tussen de openbare ruimte en het bouwvlak minimaal 5 meter afstand bedraagt. Voor het overige leiden de reacties niet tot aanpassing.