

Omgevingsdialoog | RIJKSSTRAATWEG 117 TE SLEEUWIJK

Dossier: Rijksstraatweg 117 te Sleeuwijk
Onderwerp: verslaglegging omgevingsdialoog
Datum: augustus 2020

Inleiding

Aan de Rijksstraatweg 117 te Sleeuwijk heeft de heer J.J. van der Straaten een perceel in eigendom. In de huidige situatie staat er een bungalow op het perceel. De ontwikkellocatie is in totaal 666 m² groot en sinds 2015 in eigendom. Kadastraal is de locatie bekend als WERKENDAM S 2013, 3416, 3417 en 3421.



De heer J.J. van der Straaten heeft een principeverzoek ingediend bij de voormalige gemeente Werkendam voor de herbouw van een kleinschalig appartementengebouw. In reactie op dit verzoek heeft de gemeente een antwoord toegezonden, waarin zij voorlopig akkoord gaan met de herbouw van vijf woningen, waaronder vier sociale huurwoningen.

Omgevingsdialoog

Ter voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan is de voorgenomen planontwikkeling besproken met de omwonenden van de ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 117.

Er is een persoonlijk bezoek gebracht aan de omwonenden om de concept plannen voor de ontwikkeling te presenteren en toe te lichten. De omwonenden hebben daarna de mogelijkheid gekregen hun reactie te geven. Doelstelling van het informeren van de omwonenden is dat eventuele bezwaarlijke elementen in het voorstadium van de ontwikkeling zoveel als mogelijk kunnen worden beperkt.

De opmerkingen vanuit de omwonenden zijn per onderwerp uitgewerkt:

Onderwerp: privacy omwonenden**Opmerkingen:**

De omwonenden zijn bang dat er inkijk zal zijn vanuit de appartementen op hun woning en tuin. Voornamelijk het appartement op de tweede verdieping aan de achterzijde van het pand zorgt mogelijk voor inbreuk op de privacy.

Om die reden is toegezegd de inkijk vanuit de appartementen op de achtertuinen van de omwonenden zo ver mogelijk te beperken. De naastgelegen burelen aan de Rijksstraatweg hebben dit verzoek ook aangegeven.

In de planvorming heeft dit geleid tot aanpassing van het ontwerp:

- De tweede verdieping is volledig komen te vervallen, het aantal appartementen wordt daarmee verlaagd van vijf naar vier appartementen
- Aan de zijkant van het pand worden enkel ramen toegepast vanaf 1.80 m, hierdoor is er aan weerszijden op ooghoogte geen inkijk naar de burelen

Onderwerp: restaurantfunctie aan de Rijksstraatweg 115**Opmerkingen:**

Toekomstige bewoners van het appartementengebouw mogen geen bezwaar hebben tegen de bedrijfsactiviteiten en mogelijke geluidshinder daarvan.

Verzoek om de zichtlijnen vanuit het restaurant zoveel mogelijk te behouden.

In de planvorming is hiermee als volgt rekening gehouden met deze opmerkingen:

- Met toekomst kopers / huurders zal privaatrechtelijk worden afgedwongen dat er geen bezwaar is tegen de conform wettelijke richtlijnen uitoefening van de restaurantfunctie op de Rijksstraatweg 115
- Het pand is nog verder naar achteren geplaatst ten opzichte van de frontlijn van het restaurant en de Rijksstraatweg 121. Hierdoor blijft er vanuit het restaurant ruimtelijk zicht op de Rijksstraatweg

Onderwerp: parkeervoorzieningen**Opmerkingen:**

Omwonenden geven aan dat er beperkte parkeervoorzieningen in het planontwerp aanwezig zijn.

In de planvorming is hiermee als volgt rekening gehouden met deze opmerkingen:

In het eerste ontwerp waren er acht parkeerplaatsen voor vijf appartementen. Wij hebben begrip voor de zorg van de omwonenden dat er parkeerdruk ontstaat, met als mogelijk gevolg dat toekomstig bewoners en bezoekers aan De Roef en naastgelegen terrein gaan parkeren. Door de aanpassing van vijf naar vier appartementen met behoud van de acht parkeerplaatsen ontstaat er een parkeervoorziening die aansluit bij het aantal appartementen. Mede doordat te voorzien is dat de doelgroep van de appartementen waarschijnlijk niet over meer dan één auto per appartement zullen beschikken.

Onderwerp: groenvoorzieningen

Opmerkingen:

Omwonenden welke woonachtig zijn aan De Roef zouden graag een stukje groen terug willen zien tussen hun tuin en de parkeerplaatsen achterin in het ontwerp.

Behoud Magnoliaboom, ook al steekt hij over het perceel van de Rijksstraatweg 117

In de planvorming is hiermee als volgt rekening gehouden met deze opmerkingen:

- Met omwonenden zal in gesprek worden gegaan welke groenvoorziening ingepast kan worden zodat er een 'groene' erfafscheiding ontstaat
- Aan de bewoners van Rijksstraatweg 115 wordt de toezegging gedaan dat de Magnoliaboom behouden mag blijven

Onderwerp: planontwerp

Opmerkingen:

Het planontwerp oogt als een vrij massaal en hoog appartementengebouw geven de omwonenden aan.

In de planvorming is hiermee als volgt rekening gehouden met deze opmerking:

- Het ontwerp is aangepast van vijf naar vier appartementen. Hierdoor ontstaat een bouwvolume die niet als massaal gezien hoeft te worden. De maatvoering van 13 x 11,65 m komt overeen met een gemiddelde twee-onder-één-kap woning. De hoogte is zelfs nog lager
- In het ontwerp is een stuk schuine kap gehanteerd, hierdoor is er geen sprake van een 'vierkante doos', zodat het ontwerp niet te massaal oogt

Onderwerp: het aantal te ontwikkelen wooneenheden

Opmerkingen:

De omwonenden wijzen op het aandachtspunt van het aantal te ontwikkelen wooneenheden. Het feit dat er vijf wooneenheden komen is forse stijging voor de omgeving. Het resulteert in meer drukte, overlast, parkeerproblemen etc.

In de planvorming is hiermee als volgt rekening gehouden met deze opmerking:

Het aantal appartementen is terug gebracht van vijf naar vier eenheden

Als initiatiefnemer van de ontwikkeling zijn wij van mening dat wij de omwonenden ruimschoots de mogelijkheid hebben gegeven hun visie op de planvorming te geven. Door het doorvoeren van diverse aanpassingen hebben wij geprobeerd tegemoet te komen aan de opmerkingen van de omwonenden. Uiteindelijk hebben wij nog een laatste optimalisatie doorgevoerd om de nokhoogte verder in te perken tot het minimale niveau van 6,40 meter.