

Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “CPO Dorpshuis, Noordeloos”

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘CPO Dorpshuis, Noordeloos’ is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken instanties. Er is een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie Zuid Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast, gedurende een termijn van zes weken, van 14 september tot en met 25 oktober 2018, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Er is 1 inspraakreactie ontvangen.

In deze nota zijn de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de insprekers zijn de namen en adressen van de indieners van de inspraakreacties niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

1. Vooroverleg

1.1. Provincie Zuid Holland

Samenvatting vooroverlegreactie

- a. Het plan is conform het provinciaal beleid.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Inspraak

2.1. Indiener 1

Samenvatting inspraakreactie

Indiener is niet tegen een dokterspraktijk in het dorp, maar wel tegen de locatie. Hiervoor worden de volgende redenen gegeven:

- a. De dokterspraktijk met 4 appartementen is voor indiener heel hoog en heel dichtbij;
- b. Privacy is weg door inkijk in achtertuin, dakkapel en balkon. Tevens is uitzicht richting de polder weg;
- c. Bezinning. Door nieuwbouw wordt de zon weggenomen in de avonduren;
- d. Plat dak met hoogte 7 meter past niet in de omgeving. Tevens vreest men uitzicht op zonnepanelen en ventilatiekokers en komt afvallucht uit de kokers richting indianers;
- e. Nieuwbouw kan beter plaats vinden op locatie naast voormalige brandweerkazerne, waardoor locatie voormalig dorpshuis parkeerplaats gerealiseerd kan worden, met voldoende toezicht;
- f. Indiener vreest financiële schade bij verkoop woning;
- g. Er zijn te weinig parkeerplaatsen;
- h. Indiener wil meer groen in de nieuwbouwplannen.

Beantwoording inspraakreactie

- a. Volgens het huidige bestemmingsplan ligt het bouwvlak, waar binnen bebouwing gerealiseerd mag worden, direct op de perceelsgrens met de indiener. Dit betekent dat er op basis van het huidige bestemmingsplan tot op 2,4 meter vanaf de woning van de indiener gebouwd zou kunnen worden. Het huidige gebouw van het dorpshuis staat op ca. 8 tot 8,5 meter vanaf de woning van de indiener.
In de nieuwe situatie is het bouwvlak voor de nieuwbouw juist op een ruimere afstand van de woning van de indiener gesitueerd. Het grootste deel van het nieuwe bouwvlak ligt op 11 meter vanaf de woning van de indiener. Een klein gedeelte, ter hoogte van de achtertuin van de indiener ligt op 9 meter afstand. Deze afstand in de nieuwe situatie is dus groter dan de afstand tot het huidige dorpshuis en aanzienlijk groter dan de afstand tot het huidige bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. De situatie voor de indiener verbetert in de nieuwe situatie.
Wat betreft de hoogte is in het huidige bestemmingsplan een gebouw met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter hoog mogelijk. Er mag direct op de perceelsgrens gebouwd worden. In de nieuwe situatie is een bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk. Dit is weliswaar 1 meter hoger dan het huidige bestemmingsplan toestaat, maar daar tegenover staat dat het nieuwe gebouw op veel ruimere afstand tot de woning van de indiener gebouwd moet worden.
- b. Zoals onder a al is aangegeven wordt het nieuwe gebouw op grotere afstand van de woning van de indiener geplaatst dan het huidige dorpshuis én dan de huidige bouwmogelijkheden. De situatie voor privacy en inkijk verbetert ten opzichte van de huidige planologische situatie. de buitenruimten van de nieuwe appartementen zijn daarnaast aan de andere zijde van het gebouw gesitueerd, waardoor er geen directe inkijk richting de woning van de indiener ontstaat.
- c. Zoals onder a al is aangegeven wordt het nieuwe gebouw op grotere afstand van de woning van de indiener geplaatst dan het huidige dorpshuis én dan de huidige bouwmogelijkheden. De gevolgen voor de bezinning zullen hierdoor niet significant zijn.
- d. Vanuit de stedenbouwkundige positie van de locatie in het dorp en de functie van het gebouw is een bijzonder bouwvolume met een plat dak goed voorstelbaar. Zeker gezien de nabijheid van de kerk en voormalige brandweerkazerne aan de overzijde van de straat. Daarnaast zou bij het toepassen van een kapvorm op het nieuwe gebouw de uiteindelijke bouwhoogte groter worden dan de momenteel toegestane bouwhoogte van 9 meter. De gemeente acht het toepassen van een plat dak op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar.
De dakkapel en dakterras zijn op de eerste verdieping van de woning van de indiener gesitueerd,

dus op een hoogte van ca. 4 tot 5 meter. Vanuit de dakkapel en dakterras zal er geen rechtstreeks zicht bestaan op het hoger gelegen dak van de nieuwbouw, dat zich op ca. 8 tot 9 meter hoogte bevindt.

Eventuele ventilatievoorzieningen zullen aan de wettelijke voorschriften moeten voldoen.

- e. De locatie Dorpshuis komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de gemeente Giessenlanden is dat deze zogenaamde vertreklocaties in aanmerking komen voor functieverandering naar woningbouw. Dit is ingegeven door het streven om de leefbaarheid van de kleine kernen en het voorzieningenniveau op peil te houden. De inwoners vragen aandacht voor het op peil houden van het huidige voorzieningenniveau in Noordeloos. In het bijzonder basisvoorzieningen, zoals de basisschool en de huisartsenpraktijk in het dorp. Het dorp ligt ten opzichte van de overige kernen in Giessenlanden in een uithoek. Door verwatering van de basisvoorzieningen zijn de inwoners steeds meer aangewezen op de voorzieningen in de dorpen in de buurgemeenten. Nieuwbouw op de bestaande parkeerplaats naast de voormalige brandweerkazerne is daarom niet aan de orde en tevens stedenbouwkundig niet gewenst.
- f. Eventuele waarde daling van een woning is wettelijk geregeld via de planschaderegeling. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan men een planschadeclaim indienen bij de gemeente.
- g. In het voorontwerp bestemmingsplan is een uitgebreide parkeerberekening opgenomen, waaruit blijkt dat voor de bestaande woningen in de omgeving de parkeersituatie in de nieuwe situatie zal verbeteren. De huidige 11 parkeerplaatsen rondom het dorpshuis zullen in de nieuwe situatie terug komen, direct rondom het nieuwe gebouw.
- h. Door het realiseren van de nieuwbouw op de huidige inbreidingslocatie van het dorpshuis is sprake van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, waardoor elders in de kern meer groene ruimte overblijft.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: geen aanpassingen.

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt:

- Toelichting:
 - p. 12, 1^e alinea is vervangen door de volgende tekst: *“In de nieuwe situatie heeft het wel sterk de voorkeur dat de huidige 11 parkeerplaatsen op het terrein rondom het voormalige dorpshuis terug komen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Bij de positionering van de parkeerplaatsen dient rekening gehouden te worden met de inritten van de bestaande garages en (achter)ingangen van woningen.”*
- Regels:
 - Artikel 3.1. lid a wordt aangevuld met het volgende lid:
“3. bij wonen behorende toegangen, bergingen en garages;”
 - Artikel 3.1. lid b wordt aangevuld met het volgende lid:
“2. technische voorzieningen ten dienste van de functies op de begane grond.”