

Nota zienswijzen bestemmingsplan “CPO Dorpshuis, Noordeloos”

Het ontwerp bestemmingsplan ‘CPO Dorpshuis, Noordeloos’ heeft vanaf 1 maart 2019 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen 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 zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

1. Zienswijzen

1.1. Indiener 1

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener acht de locatie aan de overzijde van de straat, naast de voormalige brandweerkazerne, een betere locatie voor de geplande nieuwbouw van de huisartsenpraktijk met 4 appartementen, omdat er dan op de huidige locatie van het dorpshuis een betere en mooie open ruimte ontstaat voor parkeren. Indiener vindt het onaanvaardbaar dat de gemeente deze optie zonder inhoudelijke argumentatie weg wuift;
- b. Er zijn nu al parkeerproblemen. Dit wordt verergerd als er appartementen bij komen;
- c. Een flat van 9 meter hoog hoort niet in het dorp Noordeloos, maar op een industrieterrein. Een hoogte van 9 meter is aanzienlijk hoger als wat er nu mogelijk is;
- d. De dakkapel en dakterras van indiener bevindt zich op 4 tot meter hoogte, dat betekent dat indiener schade meent te ondervinden vanwege het wegnemen van de avondzon op het balkon. Bij het opschuiven van het bouwplan naar de overzijde van de straat heeft niemand er schade van.
- e. Het platte dak van de nieuwbouw past niet in het bebouwingsbeeld van de omgeving. De kerk heeft ramen op het dak en de voormalige brandweerkazerne heeft slechts gedeeltelijk een plat dak. Indiener mocht indertijd bij de bouw van zijn woning geen plat of gebroken dak toepassen;

Reclamanten zijn voorafgaand aan de raadsbehandeling gehoord door de wethouder (wens van de gemeenteraad). Het verslag hiervan is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Beantwoording inspraakreactie

- a. De locatie Dorpshuis komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de gemeente Molenlanden 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 Molenlanden in een uithoek. Door verwatering van de basisvoorzieningen zijn de inwoners steeds meer aangewezen op de voorzieningen in de dorpen in de buurgemeenten. In de Structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon is een mogelijke uitbreiding van de dorpshuisfunctie met enkele appartementen al aangegeven.

Door het realiseren van de nieuwbouw op de huidige inbreidingslocatie van het dorps huis is sprake van duurzaam en efficiënt ruimtegebruik, waardoor elders in de kern meer groene ruimte overblijft.

Nieuwbouw op de bestaande parkeerplaats naast de voormalige brandweerkazerne is daarom niet aan de orde en tevens stedenbouwkundig niet gewenst. Deze open ruimte maakt onderdeel uit van de doorlopende open en groene openbare ruimte tussen de woonbuurt en de kerk, met een doorzicht richting het open buitengebied. Stedenbouwkundig is het niet gewenst deze ruimte te bebouwen. Daarnaast heeft de locatie naast de brandweerkazerne slechts een oppervlakte van ca. 475 m², waarvan door de aanwezigheid van een B-watgang aan de achterzijde en trottoir aan de voorzijde en de inrit richting de kerk en de ondergrondse vuilcontainers slechts een oppervlakte van maximaal 300 m² beschikbaar zou kunnen zijn voor bebouwing. Hierdoor is er fysiek onvoldoende ruimte aanwezig om de gewenste nieuwbouw met een oppervlakte van 450 m² te kunnen plaatsen. De geplande nieuwbouw heeft een kleiner vloeroppervlak dan het huidige dorps huis, dat een oppervlakte van 494 m² heeft.

- b. In het ontwerp 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 dorps huis zullen in de nieuwe situatie terug komen, direct rondom het nieuwe gebouw. De gemeente onderschrijft de niet nader onderbouwde mening van de indiener dat een bestaande parkeerprobleem door de nieuwbouw van appartementen zal verergeren niet.
- c. 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.

Op basis van het huidige bestemmingsplan zou tot op 2,4 meter vanaf de woning van de indiener gebouwd kunnen worden. Het huidige gebouw van het dorps huis 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 dorps huis en aanzienlijk groter dan de afstand tot het huidige bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. De situatie voor de indiener verbetert in de nieuwe situatie.

De maximale bouwhoogte van het nieuwe gebouw van 9 meter sluit aan op de maximale bouwhoogte van 10 meter van alle bestaande gebouwen rondom het plangebied (inclusief de woning van de indiener zelf). Voor alle omliggende gebouwen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gemeente is van mening dat de nieuwbouw van de huisartsenpraktijk met appartementen van twee bouwlagen prima in de bestaande omgeving in dit deel van Noordeloos past, waar de meeste bestaande gebouwen uit twee bouwlagen met een kap bestaan.

Het realiseren van een huisartsenpraktijk voor de kern Noordeloos met daarboven 4 appartementen op een industrieterrein, zoals de indiener aangeeft, is in de ogen van de gemeente een onwenselijke ruimtelijke ontwikkeling.

- d. Zoals onder c. al is aangegeven wordt het nieuwe gebouw op grotere afstand van de woning van de indiener geplaatst dan het huidige dorps huis 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. Onder a. is aangegeven dat een andere locatie voor de nieuwbouw van de huisartsenpraktijk niet aan de orde is.

- e. Vanuit de stedenbouwkundige positie van de locatie in het dorp en de bijzondere functie van het gebouw is een bijzonder bouwvolume met een plat dak goed voorstelbaar. Zeker gezien de nabijheid van de kerk (plat/licht hellend dak met enkele opvallende ramen) en voormalige brandweerkazerne (aan achterzijde plat dak) aan de overzijde van de straat. De nieuwbouw van de huisartsenpraktijk op de locatie van het dorpshuis zal qua beeldvorming en ruimtelijke uitstraling aansluiten op het kerkgebouw, waardoor een platte of licht hellend dakafdekking goed voorstelbaar is.



plat/licht hellend dak van de kerk tegenover het plangebied

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.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

Gespreksverslag

Onderwerp : Bestemmingsplan CPO Dorpshuis Noordeloos
Datum : 24 april 2019
Zaaknummer :
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Behandelend ambtenaar : Joris Joosen

Op 24 april van 15.00 tot 16.00 uur op de werklocatie Hoornaar van de gemeente Molenlanden zijn de indieners van de zienswijze op bestemmingsplan CPO Dorpshuis Noordeloos gehoord.

Tijdens het gesprek hebben de indieners van de zienswijze aangegeven dat ze met name moeite hebben met de maximale bouwhoogte van 9 meter en dat dit geen kapvorm heeft. Tijdens het bouwen van hun woning wilden zij ook een plat dak realiseren, maar werd dit destijds bij de aanvraag van de vergunning niet toegestaan.

De indieners van zienswijze hebben totaal geen moeite met de dokterspraktijk die op de locatie wordt gerealiseerd, maar zijn tegen de komst van de appartementen. Parkeren is nu al een probleem en het gaat door deze ontwikkeling alleen maar drukker worden.

Voor wat betreft de locatie zien zij liever dat de dokterspraktijk en de appartementen aan de overkant van de weg wordt gerealiseerd, omdat er hier minder mensen last van hebben en de huidige locatie kan worden ingericht als grote parkeerplaats met enkele mooie bomen.