

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

“Velddriel herziening 2016, Provincialeweg tussen 58 en 61a”

1. Procedure

1.1 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb'), heeft het ontwerpbestemmingsplan "Velddriel herziening 2016, Provincialeweg tussen 58 en 61a" van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijze naar voren te brengen.

Er is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is in de 'Nota van Zienswijze' samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijze heeft tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

2.1 Zienswijze

Samenvatting zienswijze

De zienswijze, welke op 10 augustus 2016 is ontvangen, is samen te vatten naar onderstaande opmerkingen:

Het bouwplan is te kolossaal, te breed, te lang en te hoog en past hierdoor niet binnen het ruimtelijke karakter ter plaatse.

Standpunt gemeente

Stedenbouwkundig is de bouwmassa die mogelijk wordt gemaakt in het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. Dit uitgangspunt wordt onder andere gecontinueerd door het behouden van de maximale goothoogte van 3 meter en de maximale bouwhoogte van 9 meter. Ook de afstand van het woongebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de weg is aanvaardbaar. Het bestemmingsplan 'Velddriel herziening 2016, Provincialeweg tussen 58 en 61a' maakt geen grotere bouwmassa mogelijk, dan het al geldende bestemmingsplan (beheersverordening). Hierdoor blijft de bouwmassa passend binnen de omgeving.

- 1) De sierschoorsteen verhoogd het bouwwerk tot een hoogte van 10 meter. Deze hoogte is niet passend in het straatbeeld. Daarnaast beroept de indiener zich op artikel 2.5.21 lid 3 uit de plaatselijke bouwverordening. Dit betekent dat het bouwwerk op geen enkele wijze hoger mag worden dan 8,1 meter.

Standpunt gemeente

Met de wijziging van de Woningwet op 29 november 2014 vervallen de stedenbouwkundige bepalingen per 1 juli 2018. Wanneer de gemeenteraad op of na 29 november 2014 een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening vaststelt, komen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening te vervallen. De stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening kunnen in dit geval geen aanvullende werking hebben.

De maximaal mogelijke bouwhoogte van de twee-onder-één-kapper bedraagt 9 meter. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen. Een sierschoorsteen is een ondergeschikt bouwonderdeel en telt zodoende niet mee met de bouwhoogte van de twee-onder-één-kapper. Het bestemmingsplan maakt geen hogere bouwhoogte mogelijk dan het geldend bestemmingsplan. Gesteld wordt dat de twee-onder-één-kapper passend is in de omgeving. Een sierschoorsteen is een ondergeschikt bouwdeel dat uit ruimtelijke en stedenbouwkundige motieven aanvaardbaar is en leidt niet tot een algeheel hoger bebouwingsbeeld van de gehele hoofdmassa van 10 meter.

- 2) Indiener geeft aan dat de nu aangegeven peilhoogte van het dak onjuist staan aangegeven op de tekening (pagina 22). De knik in het dak wordt in werkelijkheid ongeveer 1 meter hoger, dus 6,7 meter.

Standpunt gemeente

De weergegeven nokhoogte van de afbeelding is juist. Echter is de maatvoering met betrekking tot de hoogte van knik onjuist weergegeven. De maatvoering van de doorsnede is niet correct weergegeven. Met een hoogte van de dakrand van de dakkapel van 5,8 meter kan de hoogte van de knik geen 5,725 meter bedragen. Voorstel tot aanpassen afbeelding van de doorsnede op pagina 22 toelichting. Overigens is het getekende profiel van het dak wel juist en behoeft alleen de aangegeven maat gecorrigeerd te worden.

- 3) Indiener vindt een dak met een zogenaamd wolfseind passender in het straatbeeld. Vanaf 6,7 meter zou deze onder een hoek van 30° kunnen op lopen. Dit verkort de noklengte en oogt het bouwwerk minder kolossaal.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan geeft alleen het kader waarbinnen de twee-onder-één-kapper gebouwd dient te worden. Om de woning een uitstraling te geven van één woongebouw is gekozen voor een mansardekap. Om het volume passend te maken in de omgeving en tegelijkertijd voldoende bruikbare binnenruimte te realiseren is een compact volume uitgewerkt met een passende goot- en nokhoogte.

- 4) De dakhelling aan de zijgevels zijn met ongeveer 80° zeer stijl. Of de steile helling voldoet aan de geldende bouwvoorschriften trekt de indiener in twijfel (artikel 2.5.23 lid 1a uit de plaatselijke bouwverordening). De maximale hellingshoek is 45°.

Standpunt gemeente

Zie opmerking bij punt 2 met betrekking tot de bouwverordening. In artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan is een dakhelling voorgeschreven tussen de 30° en 65°. De hellingshoeken bedragen 30,2° en 69,8°. Om het volume passend te maken in de omgeving en tegelijkertijd voldoende bruikbare binnenruimte te realiseren is een compact volume uitgewerkt met lage goot- en nokhoogte die passend is in de omgeving. De toepassing van een mansardekap binnen dit volume resulteert in een afwijking van de maximale hellingshoek. Dit gaat echter om een nihil verschil en zorgt niet voor massale uitstraling, waardoor het volume passend is in zijn omgeving.

- 5) Indiener vindt het te bebouwen perceel te smal en lang. Aan de zijgevels worden twee grote dakkapellen aangegeven slechts op 3 meter uit erfafscheiding. Indiener geeft aan dat de rechter woning uitzicht heeft op een stalen dak van een schuur en de linker woning direct bij de indiener binnen kijkt. Als oplossing geeft de indiener aan om het gehele dakvlak 90° te draaien, waardoor de dakkapellen worden verplaatst naar de voor- en achterzijden.

Standpunt gemeente

In verband met eisen uit het Bouwbesluit 2012 en vanwege privaatrechtelijke regelgeving moeten de ramen op minimaal 2 meter uit de perceelgrens worden geplaatst (artikel 5:50 BW). Hieraan wordt voldaan.

- 6) Indiener vindt de bedachte plattegronden verre van ideaal. Er is totaal geen breedte in beide woningen, het is extreem smal en lang waardoor zeer ongewoon en onpraktisch.

Standpunt gemeente

De indeling van de twee-onder-één-kapper is de keuze van de initiatiefnemer. Zolang het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 is er ons inzien geen reden om op dit aspect geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 10 augustus 2016 ontvangen. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en is daarmee ontvankelijk.

Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijze:

1. Ontvankelijk te verklaren; en
2. Gedeeltelijk over te nemen.