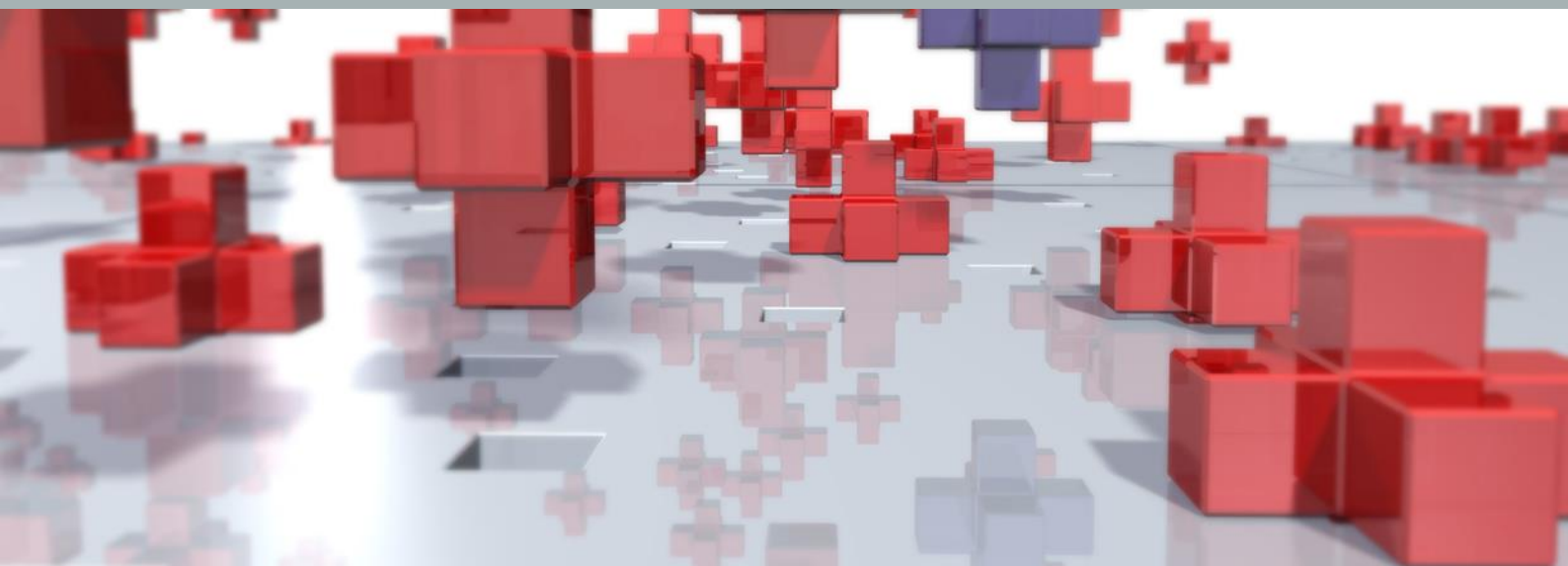


Nota zienswijzen Bestemmingsplan Vierpolders
eerste herziening

Gemeente Brielle



Nota zienswijzen

Naam: Bestemmingsplan Vierpolders eerste herziening
Opdrachtgever: Gemeente Brielle
Ter attentie van: mevr. G. van der Vlies
Projectnummer: 211x09619
Datum: 8 oktober 2018

Opgesteld door: Noud van der Heijden
i.a.a: Eva Haverkorn van Rijsewijk

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn in de paragraaf 'wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen' opgenomen.

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE(N)

Zienswijze 1

Datum: 26 juli 2018

- a) Het bouwvlak op de locatie Dorpsdijk 39a wijkt af van de kadastrale situatie zoals die is gemeten in het veld door Kadaster. Verzoek van indiener om het bouwvlak met de volgende voorwaarden aan te passen:
1. De afstand tussen de woning en de perceelgrens aan de rechterzijde (grenzend aan Dorpsdijk 39b) mag 3 meter bedragen.
 2. De afstand tussen de woning en de perceelgrens aan de linkerzijde (waar een weg loopt) bedraagt minimaal 1 meter.
 3. De diepte van de woning mag 17 meter bedragen.

Reactie gemeente:

- a) Gemeente acht het situeren van het bouwvlak conform bovenstaande voorwaarden ruimtelijke acceptabel. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast.

Zienswijze 2

Datum: 17 juli 2018

- a) Indieners wensen de bestaande monumentale woning (nr. 2) alsnog te behouden en de tweede bedrijfswoning (nr. 8) te verplaatsen naar het onbebouwde bouwvlak ten oosten van de bestaande bebouwing. De huidige bedrijfswoning (nr. 8) wordt dan in gebruik genomen als bedrijfsruimte (o.a. kantoorruimte).
- b) De situering en bouwregels van het onbebouwde bouwvlak bieden volgens indieners te weinig ruimte voor het verplaatsen en realiseren van de gewenste woning. Indieners verzoeken:
 - 1. De nokhoogte aan te passen naar 7,5 meter.
 - 2. De afmetingen van het bouwvlak aan te passen naar 12 x 20 m.
 - 3. Het bouwvlak als volgt op het perceel te situeren: 18,4 uit het hart van de Hogeweg ter plaatse van de rechter hoek, 16,2 m uit het hart van de Hogeweg ter plaatse van de linker hoek en 8,4 meter uit het hart van de sloot die ten noordoosten van het plangebied ligt.

Indieners hebben in overleg met de gemeente een aanvulling op het principeverzoek ingediend (brief d.d. 10 september 2018). Indieners hebben de situering van het voorgestelde bouwvlak kortgesloten met het Waterschap Hollandse Delta. De situering van het bouwvlak conflicteert niet met de onderhoudsstrook van het waterschap. Daarnaast is de situering van het beoogde bouwvlak besproken met de bewoners van Dorpsdijk 34. Zij hebben geen bezwaren tegen het vergroten en anders positioneren van het bouwvlak. Daarnaast gaan indieners akkoord met het wijzigen van de bouwregels zodat de woning stedenbouwkundig overeenkomt met de bebouwing in Vierpolders

Reactie gemeente:

- a) De gemeente vindt het wenselijk dat het monumentale gebouw behouden blijft. Het bouwvlak waarin het gebouw in is gesitueerd wordt teruggebracht naar de oorspronkelijk vorm (conform bestemmingsplan 'Vierpolders').
- b) Het vergroten en verplaatsen van het bouwvlak is vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel. Dit wordt aangepast op de verbeelding. Ten aanzien van de nok- en goothoogte gaat de gemeente niet akkoord met het voorstel van indieners. De gemeente wil de maatvoeringseisen laten aansluiten op de generieke regeling van het bestemmingsplan 'Vierpolders': een goothoogte van 4,5 m en een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°. Hierdoor sluit de nieuwe bedrijfswoning stedenbouwkundig aan op de bebouwing in Vierpolders.

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN

- Op de verbeelding is het bouwvlak van Dorpsdijk 39a gewijzigd. Het bouwvlak ligt nu op 3 meter van de oostelijke perceelsgrens, 1 meter van de westelijke perceelsgrens en heeft een diepte van 17 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de diepte van het bouwvlak zijn tevens in de regels gewijzigd;
- Op de verbeelding zijn de wijzigingen van het bouwvlak ter plaatse van de woning Hogeweg 2 die in het ontwerpbestemmingsplan 'Vierpolders eerste herziening' werden voorzien hersteld naar de oorspronkelijke situering van het bouwvlak conform het bestemmingsplan 'Vierpolders'.
- Op de verbeelding is het onbebouwde bouwvlak op de locatie Hogeweg 2-8 gewijzigd conform voorgestelde maatvoering.
- De toelichting wordt aangevuld met het herpositioneren van het onbebouwde bouwvlak op de locatie Hogeweg 2-8 als nieuw initiatief (o.a. paragraaf 2.3.3).
- Op de verbeelding is ter plaatse van het onbebouwde bouwvlak op de locatie Hogeweg 2-8 de maatvoeringseis voor de goothoogte gewijzigd naar 4,5 m. De maatvoeringseis voor de nokhoogte is van de verbeelding verwijderd.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Voor de nieuwe bedrijfsloods op de locatie Hogeweg 2 – 8 moet de dakhelling uit het bestemmingsplan Vierpolders niet gelden. Alleen de goot- en nokhoogte worden behouden zoals die nu zijn opgenomen in dit bouwvlak.
- Het bedrijf op de percelen B987, 2807 en een gedeelte van 2808 (aan de Provenierstraat) is afgebrand en de gronden zijn in bezit van de gemeente Brielle. De gronden zijn al enige tijd in gebruik als grasland maar de gemeente wil daar mogelijk in de toekomst een parkeerplaats aanleggen. De bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar 'Verkeer'. Langs de noordzijde van de percelen (nabij de woningen aan de Coosenhoekstraat) wordt de bestemming 'Groen' opgenomen om een buffer te creëren tussen de woningen en mogelijke parkeerplaats.
- De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid (5.2) is aangepast naar aanleiding van de ter inzagelegging.

