

Sturing en Beleid

Datum: 8 januari 2013

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 november 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt via een publicatie in de Combinatie, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. Iedereen kon gedurende die periode een zienswijze indienen.

In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. De volgende bedrijven of personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Veiligheidsregio Rotterdam
2. Stichting Oude Kern Rijsoord
3. Bewoner van Rijksstraatweg
4. Hervormde Gemeente "Rijsoord"

Volgnummer 1: Veiligheidsregio Rotterdam

Samenvatting zienswijze

In het kader van het vooroverleg heeft de VRR een vooroverlegreactie ingediend. In de zienswijze wordt aangegeven dat de VRR zich kan vinden in de wijze waarop haar reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Schoolmeesterswoning.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze wordt ter kennisname aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgnummer 2: Stichting Oude Kern Rijsoord

Samenvatting zienswijze

Stichting Oude Kern Rijsoord merkt op dat de herbouw van het schoolmeestershuis er goed uit ziet qua aanzichten. Wel wordt opgemerkt dat een vergunning kan wijzigen of vervallen. Om die reden wordt gevraagd om van de schoolmeesterswoning een beschermd dorpsgezicht te maken. Eventuele herbouw zou dan moeten plaatsvinden in de huidige vorm.

Daarnaast wordt gevraagd of er voldoende aandacht is voor de parkeermogelijkheden bij de woningen en de eventuele praktijkruimte aan huis.

Gemeentelijke reactie

We zijn als gemeente blij dat het plan voor de herbouw van de schoolmeesterswoning wordt gewaardeerd door de Stichting Oude Kern Rijsoord. De omgevingsvergunning voor de herbouw van de schoolmeesterswoning is gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit kon doordat er gebruik is gemaakt van de coördinatieregeling. Het is daardoor al in een vroeg stadium duidelijk hoe de herbouw vorm krijgt. Daarnaast is er in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen dat het project enkel kan doorgaan als er een koper is gevonden die de woning in de huidige verschijningsvorm wil afnemen. Deze koper is inmiddels gevonden. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat de woning wordt teruggebouwd in zijn oorspronkelijke staat.

Daarnaast ligt het initiatief voor de aanwijzing van stads- en dorpsgezichten in het algemeen bij de Rijksdienst voor monumentenzorg (RDMZ). Om tot een afgewogen keuze te komen hebben zij een aantal landsdekkende inventarisaties uitgevoerd. Ridderkerk is in beide inventarisaties niet naar voren gekomen. Het pand is daarnaast ook geen rijks- of gemeentelijk monument. Er is dan ook geen aanleiding om in het bestemmingsplan een beschermd dorpsgezicht op te nemen.

Voor het parkeren is uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (totaal: $2,1 \times 7 = 14,7$). Alle woningen hebben echter parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor woningen met een garage mag dan één parkeerplaats gerekend worden, voor woningen zonder garage mag 0,8 parkeerplaats gerekend worden ($1 \times 1 + 6 \times 0,8 = 5,8$). Dit betekent dat er nog 9 parkeerplaatsen op de openbare weg gerealiseerd moeten worden ($14,7 - 5,8 = 8,9$, afgerond 9). Deze parkeerplaatsen worden aangelegd als het buitenterrein

wordt ingericht. Doordat er voldaan wordt aan de parkeernorm wordt niet verwacht dat parkeren een probleem gaat vormen in de toekomst.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer 3: Bewoner van de Rijksstraatweg

Samenvatting zienswijze

Er wordt opgemerkt dat in een eerdere planfase er drie woningen achter de schoolmeesterswoning waren gepland. De stedenbouwkundige onderbouwing voor de huidige keuze voor zes woningen wordt als mager gezien in vergelijking met andere aspecten zoals flora en fauna.

De keuze om vier woningen op de zuidzijde van het perceel mogelijk te maken in plaats van twee leidt daarbij ook tot kleinere achtertuinen. De reclamant stelt dat deze kleinere achtertuinen in de toekomst problemen kunnen opleveren. Deze woningen kijken namelijk ook uit op een perceel van de reclamant. Daarop wordt nu een tuin, inclusief bomen, aangelegd. Deze bomen kunnen in de toekomst mogelijk in de namiddag schaduw veroorzaken op de meest westelijke woning. Mogelijk leidt dit tot privaatrechtelijke conflicten.

Gemeentelijke reactie

De huidige keuze voor zes woningen is tot stand gekomen na overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Bij de totstandkoming van het plan is geconcludeerd dat het plan in de huidige vorm in stedenbouwkundig opzicht verantwoord is. In het bestemmingsplan zelf is enkel een beknopte samenvatting van het plan opgenomen en niet de gehele plangeschiedenis.

De keuze voor vier woningen achterin het perceel, in plaats van twee, leidt inderdaad tot kleinere achtertuinen. Het perceel waarop nu een tuin wordt aangelegd grenst echter slechts voor een heel klein gedeelte aan de achtertuin van de meest zuidwestelijke woning. Vanuit de achtertuin van deze woning blijft meer dan voldoende vrij zicht over op het Waalbos. Wij verwachten dan ook niet dat de aanleg van een tuin inclusief bomen in de toekomst problemen oplevert.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Volgnummer 4: Hervormde Gemeente "Rijsoord"

Samenvatting zienswijze

De Hervormde Gemeente Rijsoord geeft aan dat er onduidelijkheid is over de precieze ligging van de erfgrens. Deze zou namelijk precies op in het midden van de sloot moeten liggen, maar dit is niet terug te zien op een luchtfoto waarop kadastrale gegevens zijn geprojecteerd. Op voorstel van de gemeente wordt door het Kadaster de correcte grens opgemeten.

De Hervormde Gemeente Rijsoord stelt daarnaast dat voor het bouwen op of over de erfgrens toestemming nodig is.

Gemeentelijke reactie

Uit de nameting door het kadaster blijkt dat de ligging van de erfgrens niet volledig overeen kwam met de gegevens die binnen de gemeente bekend waren. De erfgrens aan de oostzijde lag ongeveer een halve meter te ver naar het oosten (richting de kerk), de erfgrens aan de westzijde bleek een meter te ver naar het oosten te liggen. Concreet betekent dit dat het bouwplan voor de vier woningen wel door kan gaan in de huidige vorm, maar dat de situering iets aangepast moet worden. De correcte erfgrenzen zijn verwerkt op de plankaart.

Daarnaast wordt gesteld dat er toestemming van de eigenaar nodig is voor het bouwen op of over de erfgrens. Toestemming is echter alleen vereist als er over de erfgrens wordt gebouwd. Voor bouwen tot aan de erfgrens is geen toestemming vereist.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart.