



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “De Boomgaard” Mijnsheerenland



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “De Boomgaard” in Mijnsheerenland heeft vanaf 24 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis te Maasdam en digitaal via de gemeentelijke website www.Binnenmaas.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en rijk.

De zienswijzen zijn allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Awb. Daarmee zijn alle zienswijzen tijdig ingediend.

Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Vandaar dat de namen van natuurlijke personen in (digitale) stukken worden geanonimiseerd. Dit geldt niet voor objectgegevens. Anonimiseren is eveneens niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.



Samenvatting ontvangen zienswijzen en overlegreacties en gemeentelijk standpunt

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Indiener 1	Vroonland 1	3271 VK	Mijnsheerenland
	Mede namens	Vroonland 4	3271 VK	Mijnsheerenland
		Vroonland 6	3271 VK	Mijnsheerenland
		Vroonland 9	3271 VK	Mijnsheerenland
		Vroonland 11	3271 VK	Mijnsheerenland
2	Indiener 2	Vroonland 7	3271 VK	Mijnsheerenland
3	Indiener 3	Vroonland 3	3271 VK	Mijnsheerenland

1. Indiener 1

Samenvatting zienswijze

De reden van het indienen van deze zienswijze heeft te maken met de rooilijnen, de beeldkwaliteit, en de vrijblijvendheid van de soort woningen.

De indieners van de zienswijze is dat reclamant het niet eens is met de wijze van bestemmen met betrekking tot de rooilijn. Zij zijn van mening dat de royaal opgezette straat deels teniet wordt gedaan. Men verzoekt om de bestaande rooilijn op te nemen. Onder het kopje 'Beeldkwaliteit' geeft men aan dat hieraan voorbij is gegaan, maar men geeft hierbij ook aan dat het programma moet worden vastgelegd, en dat bijvoorbeeld patiowoningen zeer geschikt zouden zijn op deze locatie. Tenslotte geeft men aan dat gevreesd wordt voor een alternatief uit te voeren woningbouwprogramma indien conjunctuur een terugslag zal beleven.

Gemeentelijk standpunt

Wat betreft de rooilijnen en de beeldkwaliteit is advies gevraagd aan Stichting Dorp, Stad en Land. Hierbij is het navolgende advies door hen ontvangen:

De verspringende voorgevelrooilijn aan het Vroonland versterkt de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatprofiel van het Vroonland, omdat de afstand tussen de bebouwing aan weerszijde eenzelfde afstand houdt en de verspringing van de voorgevelrooilijnen het verspringende straatprofiel begeleidt.

Uitgaande van het hooghouden van de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatprofiel van Vroonland is de hoek met de Elisabeth van Loonstraat cruciaal. Het advies is om vanaf Vroonland, ter hoogte van de hoek 4 meter vrij te houden tot de zijgevel van het hoofdvolume. Zo is er ruimte voor het realiseren van een garage en een groene erfafscheiding. Op de bijgevoegde plankaart is met een rode stippellijn aangegeven waar deze lijn globaal dient te komen. Iedere mogelijke aanbouw wordt beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid op ruimtelijk kwaliteit.

De afstand van de bepaalde voorgevelrooilijnen aan de Elisabeth van Loonstraat heeft een positieve invloed op de stedenbouwkundige kwaliteit van deze straat. Bovendien zorgt dit ervoor dat er geen achterkant situaties ontstaan met weinig kwaliteit.

Met dit advies wordt beter uitgelegd en onderbouwd waarom gekozen is voor deze rooilijn en wordt geoordeeld dat het plan een goede stedenbouwkundige invloed op het gebied heeft. Wel dient op de verbeelding een aanpassing plaats te vinden, gekoppeld aan de planregels, waarin wordt geborgd dat vanaf de Vroonland, vanaf de hoek 4 meter wordt vrijgehouden tot de zijgevel van het hoofdvolume. Hierbij zal de voorgestelde lijn worden opgenomen die in het advies wordt aangegeven. Verder zal worden geborgd dat aan de Vroonland een erfafscheiding in de vorm van een haag moet worden uitgevoerd, om het groene aanzicht te borgen, voor de woning aan de Elisabeth van Loonstraat/hoek Vroonland.



Wat betreft het programma is het van belang om vast te houden aan de huidige wijze van bestemmen. Niet alleen leidt dit tot uniformiteit in onze wijze van bestemmen, maar het is ook zaak om juist te kunnen anticiperen op veranderingen in conjunctuur en dan toch te kunnen komen tot realisatie van een bouwplan. Dit bouwplan zal dan echter wederom worden beoordeeld op kwaliteit in de vorm van de welstandstoets, die een bouwwerk op zichzelf als ook op passendheid in haar omgeving beoordeelt. Wat betreft het bouwen voor senioren is van belang dat de woningen levensloopbestendig zullen worden gebouwd. Patiowoningen zijn minder geschikt voor deze locatie omdat stedenbouwkundige behoefte bestaat op een enigszins robuuste invulling van de kavels, wat passend is in de omgeving. Voorts geven patiowoningen een gesloten bebouwingslint, wat niet passend is in de omgeving.

In het Companen-rapport naar de woningbehoefte in de Hoeksche Waard (2016) is opgenomen dat in de Hoeksche Waard de vraag naar vrijstaande en twee-onder-een kap woningen (juist in Mijnsheerenland) toeneemt. Onderhavig plan voorziet in deze stijgende behoefte. Ook blijkt uit dit rapport (wat overigens ook een landelijke trend is) dat mensen langer in de bestaande woning blijven wonen. Er zijn afspraken gemaakt over levensloopbestendig bouwen zodat men langer in de woning kan blijven wonen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan. Hierin zal de hiervoor aangegeven rode lijn worden opgenomen, met daarbij gekoppeld aan de planregel dat voor deze lijn niet mag worden gebouwd ten behoeve van de hoofdbouw (een garage mag dus wel), en een groene haag moet worden aangebracht en in stand moet worden gehouden, indien men een erfafscheiding wil plaatsen aan de Vroonland, voor de woning op de hoek met de Elisabeth van Loonstraat. Voorts wordt een planregel opgenomen dat slechts vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen mogen worden opgericht, zodat rijwoningen niet zijn toegestaan.

2. Indiener 2

Deze zienswijze is een kopie van de zienswijze van Indiener 1, zodat hiernaar kortheidshalve wordt verwezen en de zienswijze op dezelfde wijze wordt beantwoord, alsmede dat de verbeelding en de planregels ook identiek worden aangepast als verwoord onder de beantwoording van Indiener 1.

2. Indiener 3

Deze zienswijze gaat over de wijze van bestemmen, waarin meerdere woningtypes mogelijk worden gemaakt. Ook wordt hierin aangegeven dat men niet eens is met de voorgevelrooilijn die verspringt. Tenslotte is men verbolgen over het feit dat de oude school is 'dichtgeplakt', waardoor verkoop van de huidige woning onmogelijk is, ook omdat nog geen duidelijkheid is over de concrete bouwplannen.

Voor het onderdeel wat het aanzicht op het huidige gebouw betreft is reeds door de gemeente en de ontwikkelaar afgesproken dat de gemeente het schoolgebouw zo snel mogelijk zal (laten) slopen, wanneer zicht bestaat op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hiermee wordt getracht dit probleem op te lossen. De kosten van het slopen worden bij overdracht van de grond verhaald op de ontwikkelaar.

Voor wat betreft de rooilijnen en het woningbouwprogramma wordt aangesloten bij de beantwoording van de zienswijze van indiener 1. De verbeelding en de planregels worden aangepast, zoals op voorgestelde wijze, waarmee enigszins tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren.

Aanpassingen van planregels ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

1. De verbeelding word aangepast conform onderstaand voorstel in rood:

bouwwak verwijderen
zodat geen
hoofdgebouw is
toegestaan maar wel
garages en overige
bouwwerken

Erfafscheiding moet in
de vorm van groene
haag worden
uitgevoerd





2. De planregels worden aangepast in die zin dat ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding , een erfafscheiding slechts in de vorm van een groene haag mag worden gerealiseerd. Ook wordt artikel 3.2 aangepast in die zin dat een nieuwe lid b wordt toegevoegd waarin het programma wordt verankerd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen voor woningen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. **wonen in de vorm van vrijstaande of twee aangebouwde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;**
- c. de voorgevel wordt gebouwd in de aangegeven gevellijn of ten hoogste 6 meter achter deze lijn (mits wel evenwijdig hieraan);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' zijn ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- e. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij:
 - 1. vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 - 2. twee-aan-eengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde minimaal 3 m;
 - 3. aan-eengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- f. de maximale diepte van rijwoningen bedraagt 11 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- h. minimale dakhelling bedraagt 0° en de maximale dakhelling bedraagt 60°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. **ter plaatse van de aanduiding “(nog nader te bepalen)” mag een erfafscheiding slechts in de vorm van een groene haag worden opgericht, en dient deze in stand te worden gehouden;**
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat overige bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw mogen worden gebouwd.