



Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Tav [REDACTED]

Raadhuisplein 1

2411 BD BODEGRAVEN

Schoonhoven, 21 december 2023

Betreft: Aanvullende gegevens 3 woningen Molendijk 10 Waarder

Kenmerk: 3931 - begeleidend schrijven bijsterveld waarder.docx

Geachte [REDACTED]

Bijgaand een begeleidend schrijven voor de aanvullende gegevens op de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 3 woningen aan de Molendijk 10 in Waarder (zaaknummer 2023-00005574). Hieronder is puntsgewijs de beantwoording op de gestelde vragen en / of opmerkingen aangegeven.

1. Parkeersituatie aanpassen conform advies TOR

De oorspronkelijke parkeerplaatsen, (2 parkeerplaatsen haaks voor de woningen) zoals reeds aangegeven op de eerste aanvraagtekeningen, willen we graag aanhouden en niet conform het advies van de TOR.

Dit om de volgende moverende redenen:

- de twee langsparkerplaatsen zoals aangegeven door de TOR zouden bestemd zijn voor de middelste woning. Omdat de parkeerplaatsen in dat geval deels voor de twee kopwoningen uitkomen zouden de burens last ondervinden van de daar geparkeerde auto's. De beschikbare vrije ruimte die overblijft voor de inrit van de parkeerplaatsen van de beide kopwoningen wordt op deze manier ook aan krappe kant.
- de 3 bouwkvavels zijn nu netjes afgebakend met als erfgrrens het verlengde van de bouwmuren. In geval van langsparkeren komen deze deels voor de beide kopwoningen waardoor een strook grond aan de middelste woning zou moeten toebehoren wat ons inziens niet wenselijk is.
- de belangrijkste reden is nog wel het feit dat langsparkeren suggereert dat dit openbare parkeerplekken zijn terwijl deze feitelijk bedoelt zijn voor de middelste woning. Eventuele visite van de kopwoningen zou dus gemakkelijk de auto op de langsparkerplekken kunnen zetten waardoor de bewoners van de middelste woning hun auto niet meer kwijt kan. Dit zal voor meer overlast zorgen dan wanneer de parkeerplekken voor de middelste woning haaks op eigen terrein worden gepositioneerd.

2. Bomen en planten conform LIOR

De twee gevraagde bomen zullen zoals aangegeven door de LIOR gepland worden aan de overzijde van de straat. Hier staan al reeds 2 berkenbomen en in overleg zullen hier twee bomen bij gepland worden zoals aangegeven op de situatietekening.





3. Goothoogte aanpassen zodat stedenbouwkundige eenheid gewaarborgd blijft

De goothoogte aan de voorzijde is teruggebracht naar een hoogte van ca. 3,25 meter. Deze hoogte hebben we minimaal nodig om de badkamer op de tweede bouwlaag nog bruikbaar te kunnen houden. Door de woningen iets dieper te maken en nog iets te schuiven met de indeling is het gelukt om de goot aan de voorzijde tot de genoemde hoogte terug te brengen waardoor de nieuwe woningen beter aansluiting vinden bij de naastgelegen bebouwing. De goot aan de achterzijde is op 4 meter gebleven omdat dit in een vroeg stadium ook zo richting omwonenden is gecommuniceerd waarbij door de omwonenden is aangegeven dat privacy een groot issue is bij deze ontwikkeling. Dit is ook terug te vinden in het verslag over de participatie met de buurt.

4. Participatie uitbreiden conform aangegeven adressen

De participatie heeft reeds in een vroeg stadium plaatsgevonden met de bewoners van Molendijk 8 & 12 en met de bewoners van Pr. W. Alexanderstraat 25. De participatie zal worden uitgebreid met de bewoners van Molendijk 14 en Pr. W. Alexanderstraat 23 & 27. Zodra het verslag hiervan beschikbaar is zal deze aan het dossier worden toegevoegd.

Verder wachten we het officiële schrijven van de gemeente nog af waarin is aangegeven welke documenten nog ingediend moeten worden met het oog op de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Aansluitend kunnen wij het maken van de gevraagde documenten in opdracht geven en zullen deze aan het dossier worden toegevoegd als deze documenten beschikbaar zijn.

Bijgaand in ieder geval de nieuwe tekeningen aangepast aan de gemaakte opmerkingen van de TOR.

Met vriendelijke groet,
Verstoep Bouwadvies | Architectuur



Bijlagen:

- 3931 OV-01 dd 21-12-2023 (plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden & situatie)
- 3931 OV-02 dd 21-12-2023 (constructie-overzichten)
- 3931 OV-03 dd 21-12-2023 (principe details)
- 3931 bouwfysica dd 21-12-2023