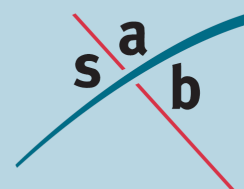


Zienswijzennota bestemmingsplan Woongebouw Wijkoperstraat

Datum: 19 mei 2017
Projectnummer: 160295



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Procedure	3
1.3	Ontvankelijkheid	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat	4
2.1	Reclamant 1	4
3	Wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan	9
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	9
3.2	Ambtshalve wijzigingen	9

Bijlage

Verslag hoorzitting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Philadelphia heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woongebouw aan de Wijnkoperstraat in Gorinchem. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen en zal onderdak bieden aan 36 cliënten van Philadelphia. Naast de individuele woonruimtes wordt een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Met het oog op de toekomst biedt het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid om op termijn in plaats van de zorgappartementen 25 reguliere appartementen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat voorziet in de gewenste nieuwe planologische regeling voor de locatie.

1.2 Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 8 maart tot en met dinsdag 18 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingebracht. De zienswijze is in voorliggende Zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

1.3 Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is de ingekomen zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 3 is vervolgens een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

2 Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat

In dit hoofdstuk is de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

2.1 Reclamant 1

Inhoud zienswijze

- 1 Reclamant kan zich niet verenigen met de uitgangspunten voor de op de CROW gebaseerde parkeernorm. In de gehanteerde parkeernorm wordt uitgegaan van reguliere appartementen bestaande uit 1 slaapkamer en 1 gecombineerde woonkamer/keuken en een natte ruimte in woningcategorie 'koop, etage, goedkoop'. Het is op basis van de regels niet uit te sluiten dat appartementen in een duurdere prijsklasse worden gerealiseerd. Bovendien wordt de gekozen classificatie 'sterk stedelijk gebied' betwist. Het plan maakt woningen mogelijk die een hogere parkeerbehoefte meebrengt dan waarvan in het plan wordt uitgegaan. Dit zorgt voor onaanvaardbare parkeerlast in de omgeving.
- 2 Het woongebouw heeft een forse verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Reclamant acht het onjuist dat in het plan voor de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van de reguliere appartementen in plaats van de zorgwoningen. Juist de zorgfunctie heeft de hoogste verkeersaantrekkende werking. Bij de zorgwoningen is de aantrekkende werking per bewoner weliswaar lager dan bij een reguliere woning, maar er is bij de zorgfunctie sprake van meer zwaar verkeer (waaronder leveranciers van voedingsmiddelen en bussen).
- 3 De in- en uitgang van het parkeerterrein is beoogd tegenover reclamants woning, wat zorgt voor hinder door het inschijnend licht van koplampen en het remlicht. Tevens is sprake van trillingshinder. Dit alles heeft een waardedaling van het wonen tot gevolg.
- 4 Het akoestisch onderzoek richt zich uitsluitend op de nieuwbouw en niet op de akoestisch gevolgen voor de omliggende woningen. De woning van cliënt had meegenomen moeten worden in het akoestisch onderzoek.
- 5 Het woongebouw wordt schuin tegenover reclamants woning gebouwd. Vanuit alle verdiepingen hebben bewoners van het woongebouw direct zicht op de voortuin en in de woonkamer. Dit heeft onevenredige gevolgen voor de privacy, mede gezien vanuit elke verdieping inblik bestaat.

Beantwoording zienswijze

- 1 Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW (CROW 317) hoort Gorinchem met een omgevingsadressendichtheid van 1.721¹ per vierkante kilometer tot de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk gebied'. Er is naar aanleiding van de zienswijze geen reden om een andere stedelijkheidsgraad aan te nemen.

¹ CBS-publicatie 'Demografische kencijfers per gemeente 2015'

Reclamant merkt terecht op dat in het plan regels zijn gesteld aan het bebouwings-type van de woning (gestapeld), maar niet aan de prijsklasse van de appartementen. In de parkeernorm zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een gemiddeld norm, omdat de prijsklasse van de woningen in de praktijk kan variëren en niet uitsluitend woningen in de duurste categorie (met de hoogste parkeernorm) zullen worden gerealiseerd. Dit is aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zijn parkeernormen toegevoegd, die zijn gerelateerd aan verschillende woningtypen en prijsklassen. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de zorgwoningen of woningen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een aanvraag om vergunning die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd (bij welk programma passend binnen het bestemmingsplan dan ook) voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.1.2 is de wijze van aanpassing beschreven.

- 2 In de navolgende tabel zijn de verkeersintensiteiten van reguliere woningen en zorgwoningen (beiden gestapeld) met elkaar vergeleken. Bij de reguliere woningen is een worst case-situatie inzichtelijk gemaakt, namelijk waarbij 25 woningen in de dure categorie worden gerealiseerd. Dit is niet realistisch te noemen, omdat het plan is woningen te realiseren in de goedkope categorie. Daarnaast wordt aangekend dat in het geval dat woningen in een duurdere prijsklasse zouden worden gerealiseerd, deze woningen groter moeten en zullen zijn, waardoor er in totaal minder kunnen worden gerealiseerd. De geschetste worst case-situatie is daarom een overschatting van het toekomstige aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan.

De CROW kent geen categorie 'zorgwoningen'. Vanwege het feit dat de zorgwoningen zijn bedoeld voor mensen die zorg behoeven en niet zelfstandig kunnen functioneren (zoals dit is opgenomen in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan, artikel 1.47), kan worden uitgegaan van een lagere verkeersgeneratie in het geval zorgwoningen worden gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de categorie 'kamerverhuur' van het CROW. In het onderhavige geval gaat het om de bezoekers en zorgverleners van de aanwezige bewoners.

Functie	Uitgangspunten	Verkeersgeneratie
36 zorgwoningen	Gemiddeld 2 motorvoertuigbewegingen per woning.	72 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage, goedkoop: gemiddeld 4,9 motorvoertuigbewegingen per woning.	122,5 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage, midden, gemiddeld 5,6 motorvoertuigbewegingen per woning.	140 mvt/etmaal
25 woningen	Koop, etage duur, gemiddeld 7,1 motorvoertuigbewegingen per woning.	177,5 mvt/etmaal

Tabel: vergelijking verkeersaantrekkende gestapelde zorgwoningen en gestapelde reguliere woningen (alle prijscategorieën). Alleen de koopcategorie is in beeld gebracht, omdat de intensiteiten bij de huurcategorie reeds lager liggen.

In het plan is voor de verkeersaantrekkende werking terecht uitgegaan van de reguliere woonfunctie. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende weg. De extra verkeersbewegingen hebben

daardoor geen nadelig effect op de ontsluitende functie van deze weg. De Wijnkoperstraat heeft de functie van erftoegangsweg en kan deze extra verkeersbewegingen, inclusief eventueel zwaar verkeer, goed verwerken.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal uitgebreider worden ingegaan op de verkeersaantrekkende werking bij realisatie van woningen in uiteenlopende prijsklassen.

Overigens is aan Stichting Philadelphia, als toekomstig verhuurder van het woongebouw, gevraagd om een inschatting van het aantal verkeersbewegingen voor deze functie te maken. De stichting heeft aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking niet veel afwijkt van de verkeersaantrekkende werking van de reeds bestaande locatie aan de Wijnkoperstraat. Wellicht is sprake van iets meer leveranciers, omdat mogelijk op een andere manier gekookt en gewassen gaat worden.

De inschatting ziet er als volgt uit:

- cliënten: In de ochtend na 8.00 uur en in de middag rond 15.00 uur zullen circa 3 tot 5 busjes voor de cliënten langs komen. De busje gebruiken de 'bussluis' en niet de parkeerplaats;
- leveranciers: Iedere dag 1 tot 2 leveranciers die gebruiken waar mogelijk de bussluis;
- personeel: 4 in de ochtend, 4 in de middag, 3 gaan weer weg in de nacht (rond 23.00 uur). Parkeren op eigen terrein, één richtingsverkeer;
- bezoekers/vrijwilligers: Geen vaste bezoektijden. Met name in de avonden en weekenden. Circa 4 bezoekers per dag;
- incidenteel: 1x per dag (te denken valt aan BHV, Legionella, woningbouw enz.). In totaal zijn dit 46 vervoersbewegingen per dag, hetgeen aanzienlijk lager is dan de kengetallen van het CROW voor de functie zorgwoning en voor de reguliere woningen.

- 3 Het bestemmingsplan maakt een ontsluiting op de Wijnkoperstraat mogelijk. De exacte locatie van de ontsluiting is echter niet voorgeschreven. Een ontsluiting nabij reclamants woning is daarmee niet uitgesloten. Het gemeentebestuur is zich ervan bewust dat lichthinder kan ontstaan door de ontsluiting, maar acht deze hinder gezien het aantal verkeersbewegingen en in vergelijking met andere met het plan samenhangende (maatschappelijke) belangen, zoals het voorzien in een latente woonbehoefte, niet onevenredig zwaar. Aanvullend wordt vermeld dat niet alle auto's in de avond het parkeerterrein af zullen rijden en mogelijke overlast beperkt zal zijn, omdat het gedurende een groot deel van het jaar het gebruik van koplampen beperkt is (voldoende daglicht). Tenslotte wordt opgemerkt dat de woning van reclamant is gesitueerd in een stedelijke omgeving, waarin het gebruikelijk is dat auto's langs de woning rijden en dat ook in de omgeving van woonstraten sprake kan zijn van in de woning schijnende koplampen en remlicht.

De zienswijze ten aanzien van trilling heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Wel kan worden gesteld dat de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan zo gering is, dat dit niet zal leiden tot wezenlijk meer trilling als gevolg van dit plan. Ook gezien de afstand van het bestemmingsvlak Wonen, waarbinnen verkeersbewegingen van zwaar verkeer kunnen plaatsvinden, tot reclamants woning (circa 13 m) geeft mede gezien het feit dat het een woonfunctie (in de regel beperkt zwaar verkeer) betreft, geen aanleiding te veronderstellen dat sprake zal zijn van trillingshinder.

Het gemeentebestuur is van oordeel dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot.

- 4 Met het bestemmingsplan is voldaan aan de eisen, die wet- en regelgeving stelt ten aanzien van de beoordeling van geluideffecten bij een nieuwe ontwikkeling. Bij het bestemmingsplan hoort dan ook een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, waarin conform de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) de geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen inzichtelijk zijn gemaakt. Bij vaststelling van een bestemmingsplan hoeven de bestaande woningen niet getoetst te worden aan de normen uit de Wgh (art. 76, lid 3 Wgh). Een onderzoek naar de geluidbelastingen op de bestaande woningen rondom het plangebied is dan ook niet noodzakelijk. Dit wil niet zeggen dat geen afweging noodzakelijk is over het toekomstige woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande, omliggende woningen. Wat betreft de geluidbelasting op bestaande woningen wordt, gezien de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, geen significantie toename van de geluidbelasting verwacht. De in het akoestisch onderzoek berekende geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van het toekomstige verkeer op de Wijkoperstraat geeft eveneens geen aanleiding tot een nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op bestaande omliggende woningen. Hierbij is in overweging genomen dat de nieuwbouw op een vergelijkbare afstand tot de Wijkoperstraat zal worden gesitueerd als reclamants woning.
- 5 Het bouwvlak is zoveel mogelijk in het oosten van het plangebied gesitueerd ten einde de omgeving zo min mogelijk met de nieuwbouw te belasten. Door het gebouw tegenover het kruisingsvlak van de Wijkoperstraat en Schrijnwerkerstraat te positioneren, waar de fysieke ruimte het grootst is, zal de impact op de omgeving (ook wat betreft privacy) het kleinst zijn. De maximale bouwhoogte van 9,5 m sluit aan bij de bouwhoogtes langs deze zijde van de Wijkoperstraat, die variëren van 9 m tot 13 m.

Voor de privacysituatie in reclamants voortuin wordt terecht geconstateerd dat vanuit de nieuwbouw uitzicht in de voortuin kan bestaan. In reclamants voortuin is de beleving van privacy naar mening van het gemeentebestuur echter al zeer beperkt vanwege de directe ligging aan de Wijkoperstraat en een doorsteek voor voetgangers (achterpad). De mening dat het uitzicht vanuit de toekomstige woningen de privacybeleving in de voortuin onevenredig schaadt wordt, wordt gezien de bestaande privacysituatie niet gedeeld.

Reclamants woning heeft gevelopeningen aan de zijde van de Wijkoperstraat, maar niet in de zijgevel. Het bouwvlak voor de nieuwe woningen is op een afstand van circa 20 m ten noordoosten van deze gevelopeningen gesitueerd. Vanwege de oriëntatie is sprake van zijwaartse inkijk in de woning. Inkijk is hierdoor beperkt. Gezien de genoemde afstand, beperkte inkijk en ligging aan een erfonthoudingsweg in bebouwd stedelijk woongebied is van een ernstige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is, geen sprake.

Hoorzitting

Op 12 mei 2017 heeft de hoorzitting over deze zienswijze plaatsgevonden. Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten. Het verslag is als bijlage bij de stukken gevoegd. Hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht, is bij de overwegingen in deze nota betrokken.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. In paragraaf 3.1.1 en paragraaf 3.1.2 van deze nota zijn de inhoudelijke aanpassingen in de toelichting en regels van het vast te stellen bestemmingsplan beschreven.

3 Wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen wijzigingen die voort zijn gekomen uit de zienswijze en ambtshalve wijzigingen.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van ingekomen zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

3.1.1 Toelichting

- 1 In paragraaf 3.6.2 van de toelichting is naar aanleiding van de reactie op de zienswijze uitgebreider ingegaan op de verkeersaantrekkende werking bij de realisatie van woningen in uiteenlopende prijsklassen.
- 2 In paragraaf 3.6.3 van de toelichting is naar aanleiding van de reactie op de zienswijze de paragraaf over de parkeerbehoefte herschreven en is ingegaan op parkeernormen behorende bij verschillende woningtypen en prijsklassen.

3.1.2 Regels

Artikel 4 wordt als volgt aangepast:

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van woningen wordt slechts verleend met inachtneming van de aangegeven parkeernormering voor de aangevraagde woningcategorie.

Functie	Minimale parkeernorm
wonen, koop, etage, duur	1,9 parkeerplaatsen per woning
wonen, koop, etage, midden	1,7 parkeerplaatsen per woning
wonen, koop, etage, goedkoop	1,5 parkeerplaatsen per woning
wonen, huur, etage, duur	1,7 parkeerplaatsen per woning
wonen, huur, etage, midden/goedkoop	1,3 parkeerplaatsen per woning
zorgwonen	0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning

3.1.3 Verbeelding

Er zijn geen wijzigingen op de verbeelding doorgevoerd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Enkele redactionele wijzigingen (schrijffouten etc) zijn doorgevoerd. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage: verslag hoorzitting

Verslag van de hoorzitting over de zienswijze op het bestemmingsplan Wijnkoperstraat, gehouden op 12 mei 2017 in het stadhuis Gorinchem.

Aanwezig:

- Mevrouw Havelaar en de heren Kramers en Van Donge
- de heer E. Erkamp van DAS:
- De gemeente Gorinchem: wethouder A.J. Rijsdijk en R.H. Osenga.

Wethouder Rijsdijk opent de hoorzitting en heet de aanwezigen hartelijk welkom. DAS heeft namens mevrouw Havelaar en de heer Kramers een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Wijnkoperstraat ingediend.

Nu wordt de gelegenheid geboden de zienswijze mondeling toe te lichten. Dit als onderdeel van de procedure die moet leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Wijnkoperstraat, welke gepland staat voor de raadsvergadering van 15 juni 2017. Hieraan voorafgaand wordt het conceptraadsvoorstel op 8 juni 2017 in de raadsbijeenkomst 'Beraad en Advies' behandeld, waarbij er inspraakrecht is. Wij sturen u het concept raadsvoorstel, inclusief de nota van zienswijzen en het verslag van deze hoorzitting toe.

De heer Erkamp geeft het onderstaande aan:

1. De parkeernormering voor de appartementen is te laag. Het bestemmingsplan laat ruimte voor duurdere appartementen welke een hogere parkeerdruk / parkeernorm hebben. Hierdoor kan er een tekort ontstaan wat parkeerdruk voor de omgeving oplevert.
2. Verkeer: zie ook onder punt 1: vanwege mogelijke duurdere appartementen kan er een hogere verkeersintensiteit ontstaan; de zorgwoningen hebben een lagere verkeersintensiteit maar levert andere en zwaardere vervoersbewegingen op; dat moeten worden meegewogen; het parkeerterrein staat gepland recht tegenover cliënten; de overlast wordt groter als er meer verkeer komt;
3. Akoestisch onderzoek; in het kader van goede ruimtelijke ordening moet er een akoestisch onderzoek op de gevel van reclamanten worden uitgevoerd.
4. Privacy; de directe inkijk vanwege het gebouw en het parkeerterrein wordt als storend ervaren;
5. De belangenafweging is in algemene termen beschreven en niet specifiek gericht op de situatie van cliënten, hetgeen wel gebruikelijk is. Dit moet worden aangepast.

Op vragen van de wethouder worden door reclamanten de onderstaande antwoorden gegeven:

- Er is een hoge parkeerdruk vanwege het ziekenhuis en de kinderboerderij; vanwege het ziekenhuis is veel parkeerdruk gedurende de hele dag; het parkeerprobleem van het ziekenhuis verplaatst zich naar de omliggende woonbebouwing.

- Bij duurdere woningen kan er extra parkeerdruk ontstaan; dit graag borgen in de parkeernorm in het bestemmingsplan;
- Verkeersaantrekkende werking / verkeersdruk: de Wijnkoperstraat is verboden voor vrachtverkeer maar er rijdt toch regelmatig vrachtverkeer t.b.v. de Wijnkoper, Huize Clara en het Piazza Center; er rijden constant auto's door de straat mede vanwege personeel van het ziekenhuis;
- Graag verkeersaantallen overleggen; zijn deze beschikbaar? Daar wordt naar gekeken.
- Privacy: de situering van de uit- en inrit van het toekomstige parkeerterrein is grootste probleem: via de Vleeshouwerstraat wegrijden is een goede alternatieve optie: dit wordt met Philadelphia en Van Wijnen besproken.
- Een geluidsmeting op de gevel van cliënten is de wens ook vanwege de weerkaatsing van het geluid van het te bouwen gebouw.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de wethouder de hoorzitting.

R.H. Osenga
d.d. 12-05-2017.