

Nota van inspraak en vooroverleg
Voorontwerpbestemmingsplan 'Van Zomerenlaan'

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de Van Zomerendaal en de Dirck Franckenszoon Pauwstraat in Gorinchem heeft de woningcorporatie Poort6 in totaal 89 huurwoningen in eigendom gehad. De woningen zelf sloten niet meer aan op de moderne woonwensen. Poort6 heeft daarom besloten om de bestaande woningen te amoveren en te vervangen met 76 nieuwe huurwoningen. Poort6 heeft Compositie 5 stedenbouw bv een stedenbouwkundig plan laten opstellen, om een nieuwe, vriendelijke woonbuurt te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een kleinschaligere opzet, waarbij korte zichtlijnen, kleinschaligheid en een open en transparante verkavelingsopzet de kernwaarden vormen. De woningen worden georiënteerd op een tweetal groen ingerichte hoven, waar tevens geparkeerd wordt. De achterzijden van de woningen grenzen, naast dat de woningen voorzien zijn van kleine privé achtertuinen, aan gezamenlijke binnentuinen.

de gronden vigeert thans het bestemmingsplan "Haarwijk-Noord", zoals vastgesteld op 13 februari 2014. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. De herontwikkeling van het woongebied is niet mogelijk binnen de bestaande planologische situatie. Doel Het doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een nieuwe juridisch planologische regeling, waarmee het woningbouwplan mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Inspraak en vooroverleg

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Van Zomerendaal' inclusief de bijbehorende stukken met ingang van woensdag 29 september 2021 tot en met dinsdag 10 november 2021 ter visie gelegen in de informatiehoek van het stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Ondersteunend aan deze terinzagelegging is er op 26 oktober een informatieavond gehouden op het stadhuis.

In het kader van de inspraakprocedure zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast is het betrokken bestuur van het waterschap Rivierenland verzocht om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ingediend door het Waterschap Rivierenland en de provincie.

Op basis van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.3. Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Op de vaststelling van een bestemmingsplan is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college of het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Dit is een wettelijk verplichte stap. Het ontwerpbestemmingsplan ligt wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijzen. De gemeente overweegt alle zienswijzen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de vier inspraakreacties kort samengevat en van een antwoord voorzien. Verder staat per inspraakreactie aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 Inspraakreactie 1

- a. Reclamant vraagt zich in het kader van de “woningnood” af of het gewenst is dat een ruim opgezette wijk wordt vervangen door bijna 20% minder woningen. Reclamant stelt voor nog eens kritisch naar de behoefte te kijken en of voorliggend plan daarop aansluit.
- b. Reclamant geeft de tip om brandgangen ter voorkoming van overlast doodlopend te maken

Beantwoording inspraakreactie 1

Ad a:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van minder woningen dan in de bestaande situatie. Voor de goede orde gaat het niet om bijna 20% minder maar om 14% minder woningen dan in de vroegere situatie. De verdichting zal op andere plekken plaats moeten vinden door met name de realisatie van appartementen. De bouw van appartementen vinden wij op deze locatie niet gewenst. De parkeerdruk was voor de sloop van de woningen een probleem. Door de gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning verwachten wij dat er in de toekomst geen problemen ontstaan. De parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen vragen echter ruimte. Tot slot sluit het toevoegen van licht, lucht en ruimte aan op onze woon- en transformatievisie. Wij menen dat de toevoeging van 76 huurwoningen een flinke impuls is voor Gorinchem.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b:

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van al dan niet doodlopende of afsluitbare brandgangen mogelijk. Wij zullen uw tip met de initiatiefnemers bespreken.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Inspraakreactie 2 en 3 (2 inspraakreacties, zelfde reclamant)

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen het bebouwen van het perceel achter zijn perceel, aangezien dit te dicht op de erfgrans gaat plaatsvinden
- b. Tevens is het bijgebouw in de achtertuin van reclamant niet ingetekend in het stedenbouwkundig plan, wat derhalve een vertekend beeld geeft.

Tijdens de inloopavond heeft reclamant met een medewerker van Poort6 gesproken. Poort6 is verzocht goed te onderzoeken, vast te leggen en te inventariseren welke maatregelen er eventueel genomen moeten worden ook trillingen te voorkomen in de bouwperiode. Ook is tijdens de inloopavond gesproken over de zorgen voor schaduw in uw achtertuin. Om reclamant inzicht te geven heeft Poort6 de suggestie gedaan hiervoor een simulatie maken. Daarnaast heeft Poort6 aangegeven bereid te zijn om een stukje grond rondom het bijgebouw van reclamant te verkopen aan reclamant zodat onderhoud aan het bijgebouw gepleegd kan worden.

Beantwoording inspraakreactie 2 en 3

Ad a:

De afstand van uw woning tot het bouwvlak is circa 13 meter, waarbij het bouwvlak op circa 2 meter van de erfgrans is gesitueerd. Wij menen dat de situering van de nieuwe woning op een gepaste afstand van de erfgrans wordt mogelijk gemaakt en dat geen onevenredige wordt gedaan aan het woongenot van reclamant.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b:

het bijgebouw (schuurtje annex kantoor) van reclamant gaan wij intekenen in het stedenbouwkundig plan. Dit bijgebouw valt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Inspraakreactie 4

- a. Reclamant maakt zich zorgen om de bereikbaarheid van zijn garage.
- b. Tijdens de inloopavond heeft reclamant gevraagd of zijn adres mogelijk gaat wijzigen.

Beantwoording Inspraakreactie 3

Ad a.

De voormalige D.F. Pauwstraat wordt omgezet naar een langzaamverkeersverbinding die centraal door het plangebied meandert en onderdeel uitmaakt van het langzaamverkeersnetwerk. In de woonrijp uitwerking zal ervoor gezorgd worden dat de betreffende garage altijd bereikbaar blijft. Deze uitwerking valt echter buiten de scope van voorliggend bestemmingsplan.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b.

Vooralsnog zijn er geen plannen om de straatnaam te wijzigen. Straatnaamgeving is echter geen aspect dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij twee vooroverlegreacties ontvangen. In de navolgende paragrafen worden deze vooroverlegreacties behandeld.

3.1 Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland

Ten aanzien van de watertoets (bijlage 5 van het bestemmingsplan) zijn onderstaande opmerkingen gemaakt

- a. Paragraaf 3.7; ons advies is een drooglegging voor woningen van 1,3 meter. Uitgaand van een waterpeil van -1,05 mNAP en een bouwpeil/vloerpeil van +0,25 mNAP wordt hier aan voldaan. Wellicht kan dat tekstueel toegevoegd worden.
- b. Paragraaf 3.8 en 6.3: Belangrijk is te duiden of er sprake is van veranderingen in de omvang van de te verwachten afvalwaterstromen. Dus geef ook aan hoeveel woningen er in de oorspronkelijke situatie staan/stonden en duidt in dit geval de verwachte afname van de droogweerafvoer (DWA). Geef ook aan wat het effect is van de af- of toename van het op het hemelwaterstelsel aangekoppelde verhard oppervlak. En of er bij de betreffende hemelwateruitlaten sprake is van een af- of toename van de hoeveelheden te lozen hemelwater.
- c. Paragraaf 4.1; de genoemde vuistregel voor watercompensatie waarbij $T=10+10\%$ bui (436 m³/ha) maatgevend is, is voor compensatie in open water en een peilstijging van 20 cm. Bij watercompensatie in technische voorzieningen (zoals wadi's) is de $T=100+10\%$ (664 m³/ha) bui maatgevend en dan mag de gehele constructie gevuld worden. Dit kan in de tekst aangevuld worden.
- d. In hoofdstuk 5 is benoemd dat er een afname aan verharding in het plangebied is van 1.792 m². Het waterschap ziet dit getal graag meer onderbouwd. De bestaande verharding van de tuinen kan ingemeten worden of op basis van luchtfoto worden bepaald, dus hiervoor niet een vast percentage van 75% aanhouden.
Daarnaast ziet het waterschap graag een onderbouwing van de gehanteerde 75% verharding in de tuin; eerder heeft het waterschap met Poort 6 en gemeente besproken dat er bij deze herinrichting kansen zijn om minder verharding in tuinen bij huurders toe te staan, gedacht werd aan 50%. Idee was om hiervoor een pilot te starten. Nu moet dat percentage van 50% wel reëel zijn, want bij een hele kleine tuin willen mensen toch verharding voor terras en zo hebben. Gaat Poort 6 hier niet starten met deze pilot, dan hanteert het waterschap als vuistregel dat kavels van rijtjeswoningen voor 90% worden verhard (dat is dus verharding van woning plus tuin), voor twee-onder-een-kappers 80% verharding en voor vrijstaande woningen 70% verharding. Als er geen aanvullende afspraken met huurders hierover worden gemaakt, dan verzoekt het waterschap deze vuistregels voor verharding aan te houden. In de toelichting dient onderbouwd te worden of er sprake is van een maatwerkoplossing vanwege de pilot of niet.
Hetzelfde geldt voor andere verhardingen in het plangebied. Stel er is 1000 m² aan parkeerplaatsen, bij toepassen van halfverharding telt dit oppervlak voor 50% mee en is er dus maar 500 m² verharding. De verharding in het plangebied kan in een plaatje met tabel verder inzichtelijk worden gemaakt. Aangezien de inrichting nog niet helemaal in beton is gegoten kan hierbij opgemerkt worden dat dit een globale inschatting betreft waarvan de nadere uitwerking in het water- en rioleringsplan tot wat andere oppervlakken kan zorgen met daarbij de intentie dat het verhard oppervlak binnen het plangebied af neemt.
- e. Paragraaf 6.2 zoomt in op omgang met hemelwater. Graag zou het waterschap zien dat hier al iets wordt opgenomen rond het (tijdelijk) bergen van hemelwater in de groene laagten of wadi's die aan worden gelegd, zodat zichtbaar is dat hier over na is gedacht. Het is niet nodig om hier in het bestemmingsplan status aan te verbinden omdat de intentie is dat verhard oppervlak in het plangebied af neemt waardoor er geen waterbergingsopgave is.

Beantwoording vooroverlegreactie

Ad a.

In paragraaf 3.7 wordt de geadviseerde drooglegging van 1,3 meter tekstueel opgenomen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b.

In paragraaf 3.8 en 6.3 wordt aangegeven of er sprake is van veranderingen in de omvang van de te verwachten afvalwaterstromen. Daarbij wordt ook aangegeven hoeveel woningen er in de oorspronkelijke situatie stonden en de verwachte afname van de droogweerafvoer (DWA). Tevens wordt ingegaan op het effect van de af- of toename van het op het hemelwaterstelsel aangekoppelde verhard oppervlak en of er bij de betreffende hemelwateruitlaten sprake is van een af- of toename van de hoeveelheden te lozen hemelwater.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c.

De tekst wordt conform het tekstvoorstel aangepast.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d. In de watertoets zal worden uitgegaan van 90% verharding (paragraaf 5) Dit is het slechtste en dus maatgevende percentage wat het waterschap stelt.

Echter zal Poort6 zich inspannen om de verharding van tuinen te stimuleren zo min mogelijk te laten zijn en hiervoor in samenspraak met het waterschap een pilot opstarten. In de inrichting van de woonrijp situatie wordt ook nog het parkeren op half verharding onderzocht in overleg tussen Gemeente en Poort6. Dit kan dus mogelijk ook nog het percentage naar beneden bijstellen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e.

In paragraaf 6.2 zal aandacht worden besteed aan bergen van hemelwater in de groene laagten of wadi's die aan worden gelegd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland

Als reactie op de melding via het e-formulier heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is bijlage vijf van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast overeenkomstig de vooroverlegreactie van het Waterschap Rivierenland.