



**Nota van Inspraak
Voorontwerp bestemmingsplan
“Hoek Graaf van Egmondstraat/Pad van Jongejan”**

Vastgesteld door het College van B&W: 18 december 2012

1. Aanleiding

De locatie Koninginneweg/C1000 is in de Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO) benoemd als potentieel ontwikkelproject voor woningbouw. De ontwikkeling hangt nauw samen met die van het IVDO-project De Gravin. De verhuizing van de C1000 naar De Gravin in 2012 brengt met zich mee dat de huidige kavel herontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw, conform IVDO.

De gemeente en de ontwikkelende partij hebben in het voorjaar van 2010 afspraken gemaakt over de C1000-locatie en de Koninginneweg in een ontwikkelings- annex anterieure overeenkomst (17 mei 2010). Hierin staan afspraken over o.a. het concept schetsontwerp, het programma en de norm van 30% bereikbare woningbouw. Daarnaast bevat de overeenkomst afspraken over de taak- en rolverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar, (stedenbouwkundig) programma van eisen en over de communicatie met derden. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar het project geheel op eigen risico en voor eigen kosten ontwikkelt.

Hierna heeft de ontwikkelaar het schetsontwerp doorontwikkeld naar een voorlopig ontwerp (VO). Conform afspraak heeft de ontwikkelaar na ondertekening van de overeenkomst de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen (zomer 2010). Daarnaast is het plangebied vergroot door de aankoop van het voormalige gebouw van de GGD aan het Pad van Jongejan (augustus 2010). Deze twee ontwikkelingen hebben tot dusdanige aanpassingen geleid, dat er sprake is van een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Het nieuwe Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan is op 22 februari 2011 vastgesteld door het college. Het ontwerp-stedenbouwkundig plan heeft op grond van de Inspraakverordening met ingang van 14 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In het kader van de inspraakprocedure is een aantal reacties ingediend die zijn behandeld in de “Nota van Inspraak C1000” die op 5 juli 2011 is vastgesteld door het college.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op kleine onderdelen aangepast. Vervolgens is het voorontwerp-bestemmingsplan “Hoek Graaf van Egmondstraat/Pad van Jongejan” opgesteld dat op grond van de Inspraakverordening met ingang van 27 december 2011 ter inzage heeft gelegen.

2. Procedure

Het college van burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland heeft bij publicatie op 23 december 2011 op grond van artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening van de gemeente Oud-Beijerland bekend gemaakt dat aan ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Gedurende de ter visie legging is een aantal inspraakreacties ontvangen. Deze reacties worden in deze nota van inspraak samengevat en beantwoord.

In verband met de bescherming van persoonsgegevens zijn de namen en adressen van de briefschrijvers niet vermeld.

3. Inspraakreacties

Tijdens de periode van ter visie legging zijn de volgende inspraakreacties ingediend bij het college van B&W van de gemeente Oud-Beijerland:

1. Johan Ros, adviseur onroerend goed, namens A en B, bewoners van de Graaf van Egmondstraat.
2. Indiener C, een bewoner van de Koninginneweg

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van de inspraakreacties en wordt puntsgewijs gereageerd.

1. Inspraakreactie namens de bewoners van de Graaf van Egmondstraat.
--

Samenvatting

Namens de bewoners wordt aangegeven dat de nieuwe woningen op korte afstand van de huidige woningen worden gerealiseerd. Dit heeft gevolgen voor de daglichttoetreding en de privacy. In de brief wordt bovendien aandacht gevraagd voor enkele praktische knelpunten zoals de verschillen in terreinhoogte en de onmogelijkheid om bestaande erafscheidingen in stand te houden.

Reactie

De ontwikkelaar heeft met betrokkenen privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in door partijen ondertekende overeenkomsten waaruit blijkt dat betrokkenen niet langer bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Op deze plaats wordt daarom niet nader op de ingediende inspraakreacties ingegaan.

2. Inspraakreactie van een bewoner van de Koninginneweg

Samenvatting

1. Inspreker is van mening dat de nieuwe bebouwing stedenbouwkundig niet past bij de bestaande bebouwing langs de Koninginneweg. Hij vindt dat naar deze inpassing onvoldoende onderzoek is gedaan. In het Stedenbouwkundig programma van eisen stond aangegeven dat op deze locatie een bouwlaag plus kap met een nokhoogte van 7 meter kan worden gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen hebben een nokhoogte van ongeveer 9,85 meter. Die overschrijding van de hoogte is onredelijk. Er zou geen 2^e woonlaag in de kamp mogen worden gemaakt.

Bij de onderbouwing van de overschrijding van de hoogte is er vanuit gegaan dat de woning van inspreker 8,5 meter hoog is. Dat is onjuist. De woning is 7,5 meter hoog. Ook de overweging dat de panden Koninginneweg 75-83 gemiddeld 10-10,5 meter hoog zijn is onjuist. De hoogte bedraagt hier gemiddeld 9 meter. Indien de nieuwe woningen 7,5 meter hoog zouden worden zouden de negatieve effecten voor inspreker beperkt blijven.

De keuzes die zijn gemaakt bij de verkaveling en de aansluiting op de bestaande woningen in de omgeving zijn niet logisch. Hier zijn andere keuzes mogelijk die beter passen. Inspreker geeft voorbeelden van alternatieven.

De nieuwe uitbouw/garage van de nieuwe woning wordt 3,20 meter hoog. Dit zou slechts twee meter mogen zijn omdat deze muur een erfafscheiding vormt. Inspreker geeft voorbeelden van alternatieven die naar zijn mening minder hinder geven.

2. De berichtgeving over wat op grond van het bestemmingsplan in de huidige situatie al is toegestaan is verwarrend.

3. Inspreker vraagt om uit te sluiten dat in de toekomst gevelopeningen worden gemaakt.

4. Het is wenselijk om aandacht te besteden aan de nieuwe inrichting zodat verkeer en spelende kinderen gecombineerd kunnen worden.

5. Inspreker sluit niet uit dat hij een planschadeclaim zal indienen.

Reactie

1. Stedenbouwkundige aansluiting: woningen en garage te hoog en verkaveling onlogisch

Inspreker geeft aan dat er naar zijn mening ten onrechte wordt afgeweken van het Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE) van februari 2010. In dit stuk wordt de stedenbouwkundige structuur van het gebied beschreven en worden randvoorwaarden voor de verkaveling en bebouwing gegeven. Het stuk is daarmee een uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

Uitgangspunten die werden genoemd zijn:

- Drie vrijstaande woningen die met de hoofdentree en oriëntatie aan de zijde van de Koninginneweg
- Rooilijn sluit aan op rooilijn van de woningen 75-83
- Hoogte 4 meter met kap
- Diepte van de woningen ongeveer 10 meter.

Bij de verdere uitwerking bleek dat het lastig is om een aantrekkelijk woonprogramma aan te bieden binnen de geboden mogelijkheden. Er is daarom in overleg met de ontwikkelaar voor gekozen om in te stemmen met een grotere hoogte van de woningen. Voor het overige zijn de uitgangspunten van het SPvE in stand gehouden. De afwijking van de hoogte is naar onze mening gerechtvaardigd om dat deze plek een overgang vormt tussen de wat dichter op elkaar gebouwde woningen aan de noordzijde van de locatie, en de wat ruimer op het perceel

gezette woningen aan de zuidzijde. Langs de Koninginneweg verschillen de woningen in hoogte. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen dat de nieuwe woningen in hoogte afwijken van de direct naastgelegen woningen. Ook wat dakvorm betreft is er voldoende aansluiting omdat zowel de nieuwe als de bestaande woningen voorzien zijn van een mansardekap.

Inspreker stelt diverse alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor. De voorgestelde varianten bieden naar onze mening onvoldoende kwaliteit en zijn daardoor bovendien financieel ongewenst. Zo is het verplaatsen van de garage naar de achterzijde van de tuin ongewenst omdat de tuin hierdoor minder bruikbaar wordt. In dat geval moeten auto's volledig doorrijden naar de achterzijde van de tuin. De garage is naar aanleiding van de inspraakreactie op het stedenbouwkundig plan meer in de richting van de Koninginneweg verplaatst zodat deze gunstiger is gelegen ten opzichte van de woning en tuin van inspreker en bovendien beter aansluit bij de hoofdmasa van de woning.

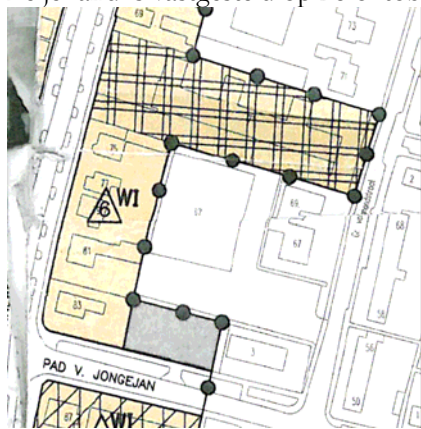
Ook het verdiept aanleggen van een slaapverdieping zien wij niet als bruikbaar alternatief. Deze variant is duur en onaantrekkelijk voor toekomstige bewoners.

Het nu voorliggende plan biedt voldoende stedenbouwkundige kwaliteit. Inspreker miskent het feit dat in het SPvE slechts uitgangspunten zijn geformuleerd en dat het ons college vrij staat om hiervan af te wijken. De gemeente heeft begrip voor de reactie van de inspreker ten aanzien van de aansluiting van de nieuwe bebouwing op zijn pand. Om een prettig woonklimaat voor de bestaande bewoners te behouden en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen, heeft de gemeente eisen gesteld aan de stedenbouwkundige structuur en randvoorwaarden voor onder andere de verkaveling, bebouwing en de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan deze eisen. De gemeente is daarom van mening dat het goed aansluit op de omgeving en dat de gemaakte stedenbouwkundige keuzes goed beargumenteerd zijn.

2. Berichtgeving over huidig bestemmingsplan

In zijn inspraakreactie geeft inspreker aan dat hij van verschillende ambtenaren steeds andere informatie krijgt. Wij betreuren dit.

Naast het perceel van inspreker geldt het bestemmingsplan "Centrum" zoals dit door de raad van Oud-Beijerland is vastgesteld op 28 oktober 2002. Het perceel heeft de bestemming "Woongebied 1" (W1).



Binnen het gearceerde gebied zijn naast wonen ook maatschappelijke doeleinden toegestaan. In het gebied mogen gebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 6 meter (artikel 11 van het bestemmingsplan). In artikel 30 van het bestemmingsplan is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan mag de maximale goothoogte met maximaal 10% worden verhoogd. Het bestemmingsplan staat daarom bouwwerken toe met een goothoogte van 6,60.

Omdat het bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte geeft, heeft de Bouwverordening op dit punt aanvullende werking. Gelet op de afstand van de rooilijn tot aan de weg, bedraagt op grond van artikel 2.5.20 van de Bouwverordening de maximale bouwhoogte op deze plaats ongeveer 11 meter. Op grond van artikel 2.5.24 mag de hoogte van gebouwen in ieder geval nooit hoger zijn dan 15 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt opnieuw een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter. Daaraan is een maximale bouwhoogte van 10 meter gekoppeld. De toekomstige situatie komt daarmee overeen met wat op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk is.

3. Gevelopeningen

Inspreker verzoekt om het onmogelijk te maken dat in de toekomst gevelopeningen worden gemaakt. Die toezegging kunnen wij niet doen. Een eventueel toekomstig verzoek van de bewoners zal op dat moment beoordeeld worden. Het voert te ver om nu al aan te geven dat aan een dergelijk – mogelijk redelijk – verzoek geen medewerking zal worden gegeven. In het huidige ontwerp is wel rekening gehouden met de wens van inspreker. De zijgevel bevat geen openingen. Alleen in het dakvlak op de zolderverdieping zijn kleine ramen opgenomen maar die bieden geen uitzicht op de tuin van inspreker.

4. Combinatie verkeer en spelen

Bij de uitwerking van de toekomstige inrichting zal aandacht worden besteed aan de combinatie spelen en verkeer.

5. Planschade

Planschade wordt vergoed indien er sprake is van een planologische verslechtering. Kort samengevat is hiervan sprake indien een nieuw bestemmingsplan voor verzoeker nadeliger is dan het voorgaande bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande onder punt 2 verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een planologische verslechtering zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het staat inspreker uiteraard vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

4. Conclusies inspraakreacties

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Inspreker 2 richt zich op de toekomstige bebouwing aan de Koninginneweg. Dit onderdeel van het project is reeds op grond van het bestaande bestemmingsplan mogelijk. Ons college ziet daarom geen reden om met de ontwikkelaar in overleg te treden over een vermindering van het aantal woningen of een verlaging van de bouwhoogte.