

Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld – Beneden Oostdijk 62-64' en concept-Beeldkwaliteitsplan Tuinwereld.

Algemeen

Periode van terinzagelegging

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Tuinwereld – Beneden-Oostdijk 62-64' alsmede het concept van het beeldkwaliteitsplan 'Tuinwereld' hebben met de daarbij behorende stukken gelijktijdig met ingang van zaterdag 13 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland en zijn daarnaast raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast ook raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl.

Ingekomen inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 6 inspraakreacties en 1 overlegreactie (waterschap) ontvangen. De inspraakreacties hebben o.a. betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp van het plan en zullen als zodanig worden behandeld als gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan. Overigens is vastgesteld dat de reacties geen betrekking hebben op de welstandscriteria. Hieronder worden de (geanonimiseerde) inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

Inspraakreactie – ingekomen 6 juni 2017 (reg.nr. ALG IN 41811)
Inspraakreactie – ingekomen 9 juni 2017 (reg. nr. ALG IN 41874)
Inspraakreactie – ingekomen 12 juni 2017 (reg. nr ALG IN 41887)
Inspraakreactie – ingekomen 29 juni 2017 (reg. nr. ALG IN 42141 – e-mail)

Deze inspraakreacties hebben betrekking op de voorgenomen verkeersafwikkeling van de nieuw te bouwen woningen en worden om die reden gezamenlijk van een beantwoording voorzien.

a. Straatprofiel Kloosring

Betrokkenen geven aan dat de Kloosring met alle ontwikkelingen (Krakestee/10 woningen/Tuinwereld) en het vervallen van de knik wel erg druk en gevaarlijk wordt. De Kloosring is een smalle straat met een smal trottoir. Regelmatig wordt er een stoeprandje meegepakt en langs de route van de Rotonde 2000 naar de ingang van Tuinwereld is sprake van permanente schade aan het straatmeubilair (de rode lantaarnpalen zijn al op). Mocht het plan Tuinwereld doorgaan dan graag aanpassingen (vergelijk Bachlaan). Ook wordt verzocht om het bouwverkeer voor Tuinwereld via de Beneden-Oostdijk te laten rijden.

Gemeentelijke beantwoording

Met verwijzing naar de Toelichting (paragraaf 4.10) behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan is nauwkeurig berekend wat de te verwachten verkeersgeneratie is als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De verkeerstoename is berekend op ca. 311 bewegingen per etmaal. Dit is een beperkte toename die uitstekend op te vangen is door de bestaande (dimensionering van de) straten in de omgeving. Het profiel van de Kloosring voldoet aan de landelijk gehanteerde normering (CROW). De breedtemaat van de rijbaan met 4.30m is een algemeen gehanteerde maatvoering in Poortwijk. In geval van incidenteel passeren van extra brede voertuigen zijn in de hele wijk overrijdbare trottoirbanden toegepast. In de praktijk blijkt dat er inderdaad sprake is van een incidentele aanrijding van de flexibele obstakelpaal op de hoek Poortlaan / Kloosring.

Voor wat betreft de (snelheidsremmende) drempels in de Bachlaan merken wij het volgende op. Deze zijn destijds toegepast vanwege de verwachte komst van het openbaar vervoer. De Kloosring heeft geen geschikte rijbaanbreedte om dergelijke drempels aan te brengen.

Tot slot merken wij op dat het inderdaad in principe de bedoeling is om het bouwverkeer voor wat betreft de voorliggende ontwikkeling gebruik te laten maken van de Beneden-Oostdijk.

b. Ontsluiting op Beneden Oostdijk

Betrokkenen vragen zich af waarom er geen ontsluiting op de Beneden-Oostdijk wordt gemaakt, dat was de afgelopen 20 jaar geen probleem?

Gemeentelijke beantwoording

De Beneden-Oostdijk is een gebiedsontsluitingsweg (GOW). Binnen het verkeerssysteem Duurzaam Veilig, dat de gemeente Oud-Beijerland als uitgangspunt hanteert voor het verkeersbeleid, heeft de weg een ontsluitende functie en dienen er zo min mogelijk aansluitingen op deze weg te zijn. Het aansluiten van uitritten dient voorkomen te worden. Dit alles om een zo verkeersveilig mogelijke verkeersontsluiting te maken in Oud-Beijerland. De ontsluiting van de wijken waaronder de nieuwe woonbuurt 'Tuinwereld' dient volgens dit beleid (verkeersveilig) te worden ontsloten via de rotonde 2000.

Op zich geldt het uitgangspunt ook voor de aanwezige uitritten op de beneden-Oostdijk. Echter, niet alle bestaande uitritten zijn zomaar op te heffen. Door een nieuwe ontwikkeling als de ontwikkeling van Tuinwereld doet zich de mogelijkheid voor om de uitrit van Tuinwereld op te heffen. Dit betekent dat er een significante verbetering kan worden gerealiseerd op het gebied van verkeersveiligheid.

c. Afslagen op Beneden-Oostdijk

Betrokkenen hebben ook een tussenoplossing: Verkeer komend vanuit dorp kan rechtsaf slaan en uitgaand verkeer kan richting rotonde 2000 (en niet naar dorp). Hierdoor blijft op de Beneden-Oostdijk sprake van een veilige situatie en wordt de verkeersdruk op de Kloosring verminderd.

Gemeentelijke beantwoording

Een enkelvoudige afslag en oprit faciliteren op de Beneden-Oostdijk achten wij niet wenselijk. Op zich lijkt het een verkeersoplossing om de verkeersdruk in de wijk te verminderen. Het is echter een verkeersmaatregel die verkeersonveilig is op de Beneden-Oostdijk. Bovendien weten we uit ervaring dat de ontsluiting op de Beneden-Oostdijk ook overstekende fiets- en voetgangersbewegingen aantrekt. Dit is ongewenst. Het snelheidsregime op de Beneden-Oostdijk is vastgesteld op maximaal 50 km/uur. De werkelijk gereden snelheid is hoger. Dit komt door vormgeving en ligging van de Beneden-Oostdijk ter hoogte van de Tuinwereld. Door de hogere rijsnelheid kan de bestuurder minder snel reageren op afslaand/oprijdend verkeer, wat de kans op kop-staartongevallen vergroot. Hierbij moet worden opgemerkt dat afslaand verkeer inhaalmanoeuvres en afslaand verkeer van andere richtingen kan uitlokken, dat verkeersonveiligheid gedrag is.

Inspiraakreactie – ingekomen 22 juni 2017 (reg.nr. ALG IN 42059)

Betrokkenen hebben recentelijk een woning gebouwd in het project Krakestee. Zij stellen dat hen destijds is verzekerd, dat de gronden gelegen direct achter de woningen een agrarische bestemming hebben en groen zullen blijven. In het beeldkwaliteitsplan is nu sprake van een kavel met een groot huis. Dit is anders dan eerder is beloofd. Betrokkenen zijn ervan overtuigd dat deze wijziging invloed zal hebben op de waarde van hun huizen.

Gemeentelijke beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan Boezem-Oost heeft de betreffende strook grond gelegen direct te oosten van de woningen van betrokkenen aan de Krakestee de bestemming 'groenvoorzieningen'. De betreffende strook heeft een breedte van ca. ... m. Daarachter is sprake van de bestemming 'tuincentrum'.

Deze bestemmingen maken in het voorliggende bestemmingsplan plaats voor een woonbestemming. In deze woonbestemming is de positie van een nieuw te bouwen woning vastgelegd door middel van een bouwvlak. Dit betekent dat het hoofdgebouw van de te bouwen woning op een afstand ca. ... m van de achtergevel van de woningen van betrokkenen kan worden gebouwd. Hierbij overigens wel de opmerking dat buiten het bouwvlak wel erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen en vergunningvrije bouwwerken (over 1 bouwlaag) mogen worden gebouwd (met een maximum aan de toegestane oppervlakte). Wij achten deze afstand van ca. ... m vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Een dergelijke afstand is tussen vrijstaande woningen in stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Wij zijn dan ook van mening dat betrokkenen door deze ontwikkeling niet onevenredig in hun woongenot worden getroffen. Er bestaat geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Voorzover betrokkenen van mening zijn, dat zij als gevolg van deze bestemmingswijziging schade lijden – waardevermindering woning, wijzen wij hen op de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Wij zijn echter van mening dat de eventuele planschade niet van een dusdanige orde zal zijn dat hierdoor de haalbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar komt.

Inspiraakreactie – ingekomen 30 mei 2017 (reg.nr. ALG IN 41759)

Betrokkenen hebben bezwaar tegen het bouw van woningen om de navolgende redenen:

- a. Projectie van de calamiteitenroute aan de noordzijde (zijde Beneden Oostdijk);
- b. Nieuwe woningen (2-onder-1 kapwoningen) worden hoger (nokhoogte max. 11 meter) en staan op kortere afstand dan de bestaande bedrijfsbebouwing van het tuincentrum met als gevolg dat het vrije uitzicht vanuit de woning van betrokkenen verdwijnt.
- c. De toekomstige bewoners van de singelwoningen kijken de huiskamer van betrokkenen in;
- d. Parkeeroverlast op de Oud-Beijerlandsedijk omdat bewoners van Tuinwereld daar gaan parkeren;
- e. Toename van geluidsoverlast als gevolg van singelwoningen, die dienen als klankbord;
- f. Toename luchtverontreiniging ten gevolge van uitlaatgassen op de Beneden Oostdijk. De uitlaatgassen blijven hangen tussen de nieuw te bouwen woningen en de woningen aan de Oud-Beijerlandsedijk;
- g. Schade aan de woning Oud-Beijerlandsedijk 40 ten gevolge van bouwwerkzaamheden;
- h. Waardevermindering van de woning.

Verzocht wordt om:

- over de breedte van het perceel van betrokkenen geen singelwoningen te bouwen zodat het vrije uitzicht behouden blijft;
- de calamiteitenroute te verplaatsen naar de bestaande inrit bij de Krakestee;
- het opgaande voetpad van Beneden Oostdijk naar de Oud-Beijerlandse dijk ter hoogte van de huidige in- en uitrit te verwijderen.

Gemeentelijke beantwoording

a. Calamiteitenroute

Wij hebben bij de planvorming over de situering calamiteitenroute overleg gevoerd met de hulpdiensten, en zij zijn akkoord met de aansluiting direct op de Beneden Oostdijk. Daarbij is

Nota van beantwoording inspraakreacties
Voorontwerpbestemmingsplan 'Tuinwereld – Beneden-Oostdijk 62-64' en
Concept-beeldkwaliteitsplan Tuinwereld

gekeken naar de stedenbouwkundige gevolgen van een eventueel alternatieve route via de Krakestee. Met verwijzing naar het stedenbouwkundig ontwerp heeft het verleggen van de calamiteitenroute naar de Krakestee tot gevolg dat er groen komt te vervallen. Dit gata ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. Wij achten dit onwenselijk. Wij zullen dan ook de directe aansluiting op de Beneden Oostdijk als calamiteitenroute handhaven.

b/c. Verdwijnen vrije uitzicht en aantasting privacy

Wij stellen met betrokkenen vast dat het uitzicht vanuit de woning van betrokkenen in de richting van de ontwikkeling zal wijzigen als gevolg van de nieuw te bouwen woningen. Tegelijkertijd is sprake van een afstand van **ca.** tussen de voorgevel van de woning van betrokkene en de dichtstbijgelegen bouwvlakken (voorgevels) waarbinnen de hoofdgebouwen van de zogenoemde singelwoningen kunnen worden gebouwd. Verder zal naar verwachting alleen vanuit de bovenverdiepingen (veelal slaapkamers) van de nieuw te bouwen woningen een uitzicht ontstaan op de woning van betrokkenen. Een dergelijke afstand en situatie is tussen woningen in stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Wij zijn dan ook van mening dat betrokkenen door deze ontwikkeling niet onevenredig in hun woongenot worden getroffen. Er bestaat geen aanleiding om het stedenbouwkundig ontwerp als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan resp. het voorontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

d. Parkeeroverlast - verwijdering opgaande voetpad

Met verwijzing naar paragraaf 4.10 van de Toelichting is bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de te verwachten parkeerbehoefte. Wij verwachten dan ook niet dat er als gevolg van de ontwikkeling parkeeroverlast ontstaat op de Oud-Beijerlandsedijk. Wij zullen overigens het voetpad van Beneden Oostdijk naar Oud-Beijerlandsedijk verwijderen, zodat een eventuele oversteek tussen het plangebied en de Oud-Beijerlandsedijk niet meer wordt gefaciliteerd.

e. Toename geluidsoverlast ten gevolge van verkeerslawaaï

Met verwijzing naar het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan wordt de ontsluiting van het plangebied gerealiseerd aan de Kloosring. De ontwikkeling heeft op dat onderdeel dan ook geen gevolgen voor het woon-en leefklimaat aan de Oud-Beijerlandsedijk. Voor wat betreft de te verwachten geluidsoverlast op de woning van betrokkenen als gevolg van de weerkaatsing van het geluid van het bestaande autoverkeer (Beneden Oostdijk) op de gevels van de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap-woningen merken wij het volgende op. Gelet op de afstand tussen deze woningen en de woning van betrokkenen (zie onder b/c), het feit dat de woningen niet als een aaneengesloten blok aan elkaar (kunnen) worden gebouwd en de aanwezigheid van de dijk zal er naar verwachting geen sprake zijn van een zodanige toename van het geluidsnivo, dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de woning van betrokkenen.

f. Toename luchtvervuiling

In zijn algemeenheid verwijzen wij naar paragraaf 4.9 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Meer specifiek voor wat betreft de relatie met de woning van betrokkenen merken wij het volgende op. Met verwijzing naar het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan wordt de ontsluiting van het plangebied gerealiseerd aan de Kloosring. De ontwikkeling heeft op dat onderdeel dan ook geen gevolgen voor de toename van het verkeer op de Beneden Oostdijk en aldus ook niet op het woon-en leefklimaat aan de Oud-Beijerlandsedijk. Voor wat betreft de stelling van betrokkenen dat als gevolg van de nieuwe bebouwing sprake zal zijn van een toename van de reeds bestaand luchtverontreiniging ter plaatse van de woning van betrokkene, merken wij het volgende op. Gelet op de afstand tussen deze woningen en de woning van betrokkenen (zie onder b/c), het feit dat de woningen niet als een aaneengesloten blok aan elkaar (kunnen) worden gebouwd zal er naar verwachting geen sprake zijn van een zodanige toename van luchtverontreiniging, dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de woning van betrokkenen.

g. Schade aan de woning

Voorzover betrokkenen bang zijn voor eventuele schade aan de woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied, hebben wij van de ontwikkelaar de toezegging, dat voor de start van de bouw een nulmeting zal worden uitgevoerd bij de woningen in de directe omgeving van de ontwikkeling (straal waarbinnen dit zal gebeuren is nog niet bekend).

h. Waardevermindering woning

Voorzover betrokkenen van mening zijn, dat zij als gevolg van deze bestemmingswijziging schade lijden, te weten waardevermindering woning, wijzen wij hen op de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Wij zijn echter van mening dat de eventuele planschade niet van een dusdanige orde zal zijn dat hierdoor de haalbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar komt.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan resp. het concept-beeldkwaliteitsplan te wijzigen.

Overlegreactie Waterschap Hollandse Delta – ingekomen 21 juni 2017 (e-mail)

Betrokkene geeft aan geen bezwaren tegen de ontwikkeling, maar merkt op dat de dubbelbestemming Waterstaatwerk ter plaatse van de verduikerde hoofdwatgang ontbreekt.

Gemeentelijke beantwoording

Wij hebben inderdaad geconstateerd dat de hoofdwatgang zelf buiten het plangebied valt en derhalve geen (dubbel)bestemming Waterstaatwerk behoeft. Het verduikerde deel loopt nu echter nog wel door het plangebied maar zal door de ontwikkelaar van het gebied worden verlegd. Hierover heeft inmiddels overleg plaatsgevonden met betrokkene. **De duiker valt wel/niet binnen het plangebied en zal in het ontwerpbestemmingsplan worden voorzien van een dubbelbestemming Waterstaatwerk.**

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan **wel/niet** te wijzigen.