

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerputwerkingsplan "Kloosring 35 t/m 55"

Algemeen

Periode van terinzagelegging

Het ontwerp van het uitwerkingsplan "Kloosring 35 t/m 55" heeft met de daarbij behorende stukken met ingang van zaterdag 27 februari gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis aan de W. van Vlietstraat 6 te Oud-Beijerland en is daarnaast raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ontvangen. Hieronder worden de betreffende (geanonimiseerde) zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, alsmede een conclusie.

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn allemaal binnen de wettelijke termijn ontvangen.

Zienswijze 1 – ingekomen 15 maart 2016 (ALG IN 35180)

- a. Bouwhoogte twee-onder-een-kap woningen
Betrokkenen stellen vast dat de twee-onder-een-kap woningen in het schetsontwerp zijn voorzien van een tweede laag op de eerste verdieping. Deze woningen worden hierdoor hoger dan de naastgelegen bestaande twee-onder-een kap woningen.
Voor nieuwe woningen aan de overzijde van de Kloosring als onderdeel van het plan "Kloosring/Krakestee" gelden wel strenge restricties in bouwhoogte. Betrokkenen delen het inzicht, te weten dat deze woningen aansluiten bij de naastliggende woningen, niet. Betrokkenen verzoeken om de maximale goot-en bouwhoogte aan de passen aan de huidige twee-onder-een-kappers, zijn de 6 meter.

Beantwoording

De maximale goothoogte van de ter plaatse te bouwen woningen is in het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan "Kloosring/Krakestee" (23 september 2014) vastgelegd op 7 meter en de maximale bouwhoogte op 10 meter. Op deze wijze is als stedenbouwkundige afronding van de 2-onder-1-kapwoningen langs deze zijde van de Kloosring de mogelijkheid opgenomen om deze woningen te ontwerpen als 2 lagen met een kap. De goot van de woningen dient hierbij op een maximale hoogte van 7 meter te worden geplaatst en de nok op maximaal 10 meter.

In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de betreffende maximale hoogtes overgenomen. Mede gelet op de ligging van de woningen en de maximale bouwhoogte van de nieuw te bouwen rijwoningen (goothoogte 7m en bouwhoogte 10m) aan de oostzijde en de bestaande woningen van betrokkenen ten zuiden van de ontwikkeling (Rubinsteinplein 1 t/m 7 (max. bouwhoogte 9m)), achten wij een dergelijke maatvoering stedenbouwkundig verantwoord.

Overigens merken wij op dat betrokkenen terecht signaleren dat in het schetsontwerp van de woningen (afbeelding 6 in de Toelichting bij het ontwerputwerkingsplan), ten onrechte wordt gesuggereerd, dat deze woningen kunnen worden voorzien van een volledige derde bouwlaag met een plat dak. Dat is niet het geval, er dient namelijk sprake te zijn van een goothoogte van maximaal 7m. Deze schets zal dan ook uit de Toelichting worden verwijderd.

b. Brandpad achter de woningen Rubinsteinplein 1 t/m 4

Betrokkenen stellen vast dat het bestaande brandpad achter hun woningen (Rubinsteinplein 1 t/m 4) hun eigendom is en dat derhalve de nieuw te bouwen woningen niet voorzien kunnen worden van een achterom.

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van de informatie zoals die door betrokkenen is verstrekt en stellen vast dat indien de ontwikkelende partij resp. toekomstige bewoners geen overeenstemming met betrokkenen bereiken over bijvoorbeeld het medegebruik van het brandpad, deze zelf zullen moeten voorzien in een dergelijke of vergelijkbare voorziening om de woningen aan de achterzijde te bereiken. Wij stellen in dit kader vast dat de woonbestemming (artikel 4) de aanleg van een brandpad ten dienste van de woningen mogelijk maakt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan "Kloosring 35 t/m 55" te wijzigen. In de Toelichting behorende bij het uitwerkingsplan zullen afbeeldingen 5 en 6 – Plattegrond en Schetsontwerp twee-onder-een-kap woning, worden verwijderd.

Zienswijze 2 – ingekomen 23 maart 2016 (ALG IN 35350)

a. Verzoek aankoop grond niet gehonoreerd

In het verleden is een verzoek van betrokkenen inzake aankoop stuk naast de woning gelegen grond niet gehonoreerd, vanwege aanwezige kabels. Toezegging van mogelijk in de toekomst aankoop stukje grond. Nu is stuk grond verkocht aan ontwikkelaar ten behoeve van 4 woningen;

Beantwoording

Wij nemen kennis van dit onderdeel van de zienswijze van betrokkenen. Wij merken hierbij op dat de gemeente - als eigenaar van de betreffende gronden - de vrijheid heeft om een belangenafweging te maken bij de keuze voor de wederpartij in geval van verkoop van haar gronden.

b. Bouwhoogte architectonisch onverantwoord.

Betrokkenen vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente deze bouwhoogte accepteert. Zijn woning heeft een hoogte van 5.50 m. Bouwmogelijkheid van twee-onder-een-kap woningen van 10 meter hoog is architectonisch onverantwoord hoog.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Kloosring/Krakestee (23 september 2014) – het zogenoemde moederplan van de voorliggende uitwerking - is ten oosten van de woning van betrokkenen een woonbestemming ingetekend, met o.a. als gegeven een maximale goot-en bouwhoogte van de te bouwen woningen. De maximale goothoogte van de te bouwen woningen is in dit bestemmingsplan 7 meter en de maximale bouwhoogte is 10 meter. Op deze wijze is als stedenbouwkundige afronding van de 2-onder-1-kapwoningen langs de Kloosring, de mogelijkheid opgenomen om deze woningen te ontwerpen als 2 lagen met een kap. De goot van de woningen dient hierbij op een maximale hoogte van 7 meter te worden geplaatst en de nok op maximaal 10 meter.

In het voorliggende uitwerkingsplan zijn de betreffende maximale hoogtes overgenomen. Mede gelet op de maximale goot-en bouwhoogte van de nieuw te bouwen rijwoningen (goothoogte 7m

en bouwhoogte 10m) en de bestaande woningen aan het Rubinsteinplein 1 t/m 7 (max. bouwhoogte 9m), achten wij een dergelijke maatvoering stedenbouwkundig verantwoord.

c. Aantasting privacy

De nieuwe woningen worden gebouwd op een afstand van 1.80m tot 2.00 m van de woning van betrokkenen, waardoor de privacy verdwijnt.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Kloosring/Krakestee (23 september 2014) is ten westen van de woning van betrokkenen een woonbestemming ingetekend, met o.a. als gegeven het maximaal te bouwen aantal woningen en een maximale goot-en bouwhoogte van deze te bouwen woningen.

In het voorliggende uitwerkingsplan is aan deze invulling een bouwvlak toegevoegd, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Dit bouwvlak van de te bouwen woning is voor een deel gesitueerd op relatief korte afstand van ca. 2m van de bestaande zijgevel van de woning van betrokkenen (westzijde). Op basis van de voorliggende schetsplannen is het overigens de bedoeling om hier een garage van 1 bouwlaag te realiseren. Wij stellen ook vast dat een deel van het bouwvlak op ca. 5 meter van de zijgevel van betrokkenen is gesitueerd. Op basis van de voorliggende schetsplannen zal op deze afstand de zijgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst.

Gelet op het feit dat aan deze zijde van de woning van betrokkenen, direct grenzend aan de nieuwbouw, sprake is van een garage (in gebruik als hondentrimsalon), achten wij de inbreuk op de privacy beperkt. Overigens is een minimale afstand van ca. 2 m tussen woningen niet ongebruikelijk. De bestaande 2-onder-1 kapwoningen aan de Kloosring (ten oosten van de woning van betrokkenen) zijn op een kortere afstand van elkaar gebouwd. Tot slot stellen wij vast dat de zijgevel van de garage van betrokkenen zelfs op de erfgrans is geplaatst.

Concluderend zijn wij van mening dat met de situering van het bouwvlak van de nieuwe woningen geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de woning van betrokkenen.

d. Waardedaling woning

Bij aankoop van de woning sprake van een duurdere hoekwoning, waarbij door de makelaar werd verzekerd dat er geen woningen gebouwd zouden worden. Betrokkenen stellen voor om in overleg te treden.

Beantwoording

Indien betrokkenen van mening zijn dat hun woning als gevolg van de onderhavige ontwikkeling (planregeling) in waarde zal dalen, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om een tegemoetkoming in de zogenoemde planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Volledigheidshalve wijzen wij betrokkenen er in dit kader wel op dat voor het behandelen van een dergelijke aanvraag een drempelbedrag van € 300,00 is verschuldigd.

Wij zijn overigens van mening dat indien sprake zou zijn van een waardedaling van de woning van betrokkenen en vervolgens een recht op betaling van een planschadevergoeding, dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan "Kloosring 35 t/m 55" te wijzigen.

Zienswijze 3 – ingekomen 29 maart 2016 (ALG IN 35425)

a. Parkeerplekken voor de woning

Betrokkenen stellen vast dat in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan naast de aanleg van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling tevens sprake is van de aanleg van extra parkeerplaatsen tegenover hun woningen aan de Kloosring. Betrokkenen stellen vast dat de aanleg van deze extra parkeerplaatsen is ingegeven door een bestaand tekort aan parkeerplekken op het Rubinsteinplein en Van Schendelstraat. Betrokkenen stellen dat het verplaatsen van het probleem de oplossing daarvoor is en kunnen zich om die reden niet vinden in deze oplossing. Betrokkenen geven hierbij nog een aantal argumenten:

- In eerdere planvorming is geen sprake geweest van de realisatie van parkeerplaatsen aan deze zijde van de Kloosring;
- Aan de gehele Kloosring is nergens sprake van parkeerplaatsen aan beide zijden;
- Onveilige situatie als gevolg van versmalling rijweg;
- Bewoners zelf moeten 2 parkeerplaatsen aanleggen op eigen grond;
- Parkeerplaatsen ingetekend ter hoogte van in-en uitrit van de woningen;
- Uitrijden van de oprit wordt onveilig als gevolg van ontnemen zicht door parkeerplaatsen.

Beantwoording

Op grond van de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe parkeernormen "Nota parkeernormen Oud-Beijerland 2016 ", hebben wij de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woningen opnieuw berekend. Op basis van deze berekening is de totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling: 25 pp. Deze parkeerplaatsen zullen binnen, dan wel direct aangrenzend aan het plangebied worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de Kloosring (zie ook nieuwe Afbeelding 8 in de Toelichting).

Voor wat betreft de behoefte en aanleg van extra parkeerplaatsen overwegen wij het volgende: Tegelijkertijd is vast komen te staan, dat rond het Rubensteinplein en de Van Schendelstraat momenteel sprake is van een relatief hoge parkeerdruk. De komende periode zal nader worden onderzocht hoe hoog de extra parkeerbehoefte is. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal worden bekeken welke plekken geschikt zijn voor de aanleg van extra parkeerplaatsen om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Wij zullen de uitkomsten van het onderzoek en de oplossingen te zijner tijd eerst met de buurt delen, voordat we zullen besluiten tot de daadwerkelijke aanleg van extra parkeerplaatsen.

Om misverstanden te voorkomen willen wij hierbij wel benadrukken, dat op grond van het vorenstaande niet is uitgesloten, dat de realisatie van extra parkeerplaatsen alsnog zal plaatsvinden langs de Kloosring. De Kloosring ter plaatse van de woningen van betrokkenen is eigendom van de gemeente en heeft in het bestemmingsplan "Kloosring/Krakestee" (23 september 2014) de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen op grond van artikel 4 van de Regels behorende bij dit bestemmingsplan parkeerplaatsen worden aangelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpuitwerkingsplan "Kloosring 35 t/m 55" te wijzigen. In de Toelichting zal het aantal en de ligging van de in verband met de ontwikkeling te realiseren parkeerplaatsen worden aangepast, als volgt:

P. 11 - Onder kopje "Parkeeraanbod" wordt de tekst als volgt aangepast

In het plangebied en langs de zuidzijde van het direct aangrenzende deel van de Kloosring zullen 21 openbare parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein (4x garage + opstelplaats (oprit) : berekeningsaantal 1,0) worden gerealiseerd, dus een totaal aanbod van 25 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de berekende parkeerbehoefte van 25.

Afbeelding 8 zal worden vervangen door een nieuwe Afbeelding (zie onderstaand):



Staat van wijzigingen

TOELICHTING

P. 9 – Onder kopje "Stedenbouwkundige structuur"

Het onderschrift bij Afbeelding 4 zal worden gewijzigd in:

"Voorbeeld van een ontwerp van de voorgevel van de 10 aaneengebouwde woningen aan de Kloosring".

P. 10 – Onder kopje "Stedenbouwkundige structuur"

Verwijderen Afbeeldingen 5 en 6 – Schetsontwerp twee –onder-één-kap-woningen;

P. 11 – Onder kopje "Berekening Parkeervraag"

Verwijzing opgenomen naar de recentelijk door de raad vastgestelde geactualiseerde parkeernormen – Nota parkeernormen

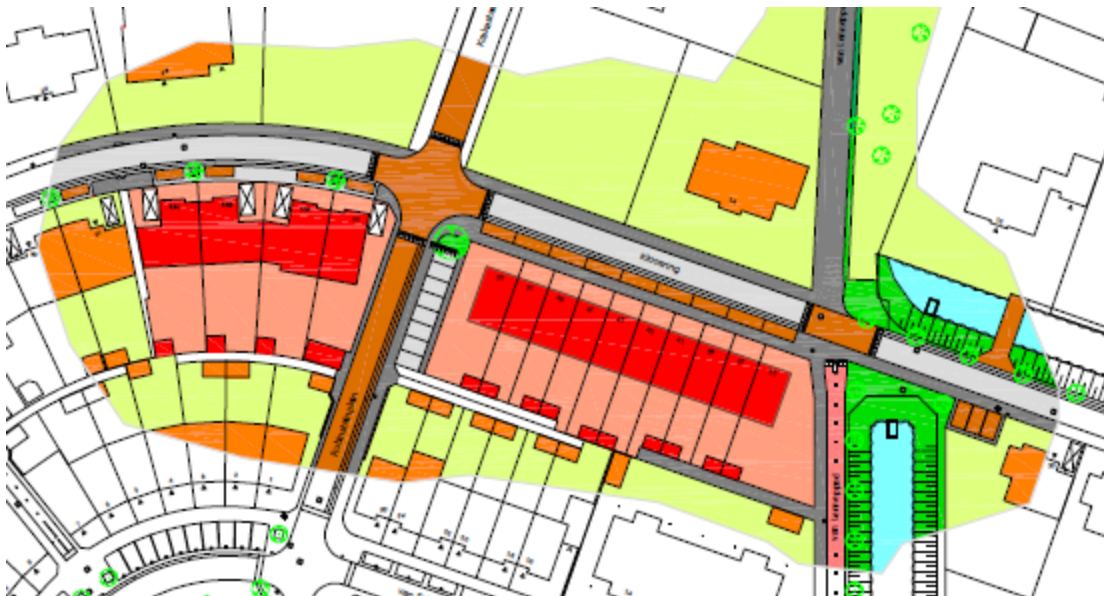
Tabel aanpassen overeenkomstig deze nieuwe parkeernormen als volgt:

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Huur, sociale-huur	10	1,2-2,0 (gem. 1,6)	16
Koop, 2-onder-1-kap	4	1,7-2,5 (gem. 2,1)	8,4
		Totaal	24,4 (= 25)

P. 11 - Onder kopje "Parkeeraanbod" wordt de tekst als volgt aangepast

In het plangebied en langs de zuidzijde van het direct aangrenzende deel van de Kloosring zullen 21 openbare parkeerplaatsen en 4 parkeerplaatsen op eigen terrein (4x garage + opstelplaats (oprit) : berekeningsaantal 1,0) worden gerealiseerd, dus een totaal aanbod van 25 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de berekende parkeerbehoefte van 25.

Afbeelding 8 zal worden vervangen door een nieuwe Afbeelding (zie onderstaand):



P.32 – Onder 5.10 Water – Beleid Waterschap Hollandse Delta

Verwezen wordt nog naar het Waterbeheerplan 2009-2015. Dit is echter niet meer actueel. Het verzoek is dan ook om onderstaande tekst op te nemen:

“Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheerprogramma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.”

P. 36 – Onder 5.10 Water – subkopje Keur

Laatste zin vervangen door: 'De initiatiefnemer zal vroegtijdig met het waterschap contact op moeten nemen over vergunning en/of meldingsplichtige activiteiten binnen het watersysteem.