

Nota inspraak, vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro en ambtshalve aanpassingen

bestemmingsplan

'Burgemeester Groeneveld de Katerstraat e.o.'



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. INSPRAAKREACTIES.....	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	7
4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	9

Bijage 1: verslag hoorzitting

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester Groeneveld de Katerstraat e.o.' heeft van 9 september tot en met 21 oktober 2013 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Tijdens de inspraaktermijn hebben wij een inspraakreactie ontvangen namens een aantal omwonenden. Op 7 november 2013 heeft een hoorzitting plaatsgevonden naar aanleiding van deze ingediende inspraakreactie. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze nota gevoegd. Uit het bestuurlijk vooroverleg zijn twee reacties gekomen.

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 zijn de ontvangen reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. In hoofdstuk 4 staan de ambtshalve aanpassingen.

2. INSpraakREACTIES

I/1	
Van	Mede namens
De heer J.P. van Bennekom	Mevrouw S.L. Bijl-Groeneweg, Parallelweg 30
Sportlaan 6	De heer J.M.G. Eckhardt, Sportlaan 8
3299 XG Maasdam	De heer J.H.M. de Jong, Kilstraat 2
	De heer A.C. Kraaijeveld, Sportlaan 2
	De heer T.M. Mailly, Sportlaan 4
Inhoud reactie	
1) Het is insprekers niet duidelijk waarom zij geen persoonlijke uitnodiging hebben gehad voor de gehouden inloopavond. HW Wonen heeft hiervoor haar excuses aangeboden en insprekers gaan er van uit dat dit misverstand zich niet vaker zal voordoen. 2) De inspraakreactie heeft betrekking op deelgebied 3, de bouw van acht levensloopbestendige woningen ter hoogte van de huidige bebouwing Burgemeester Groeneveld de Katerstraat 52 tot en met 66. 3) Naar oordeel van de insprekers is de geplande bouw van de acht woningen te veel voor bedoeld terrein. Zij zijn van mening dat de nieuwbouw volledig wordt ingepropt en tot gevolg zal hebben dat vrijwel dagelijks overlast zal gaan ontstaan voor zowel de bewoners van de nieuw te bouwen woningen als voor de bewoners van de bestaande woningen aan de Kilstraat, Parallelweg en Sportlaan. Hiernaast speelt privacy een rol van betekenis. De buitenruimte aan de achterkant van de woningen aan de Sportlaan is op zich al heel beperkt. Op dit moment stoort dat niet bijzonder, omdat ter plaatse geen andere bebouwing van importantie voorkomt. Met de bouw van bedoelde acht rijwoningen zo dicht op de erfgrans verandert die situatie drastisch. 4) a) de bestaande woningen aan de Sportlaan 2 t/m 6 en de nieuw te bouwen woningen grenzen met hun achtertuinen aan elkaar. In een dergelijke situatie dient in afdoende mate rekening te worden gehouden met ieders privacy en zoveel mogelijk te worden gestreefd naar eigen ruimte. In dat verband stellen insprekers voor om de te bouwen woningen oostwaarts op te schuiven (richting de Burgemeester Groeneveld de Katerstraat), waardoor ook de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen dieper wordt. b) Volgens de nota (de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan) worden de achtertuinen ontsloten door een voetpad, uitkomend op de Spuistraat. Hier is naar oordeel van de insprekers sprake van meerdere misverstanden: - Dit doodlopende straatje had van oorsprong als doel ontsluiting van de garages van de woningen aan de Sportlaan en Kilstraat. De bewoners van de huidige woningen in deelgebied 3 hebben nagenoeg nooit dit straatje als ontsluiting gebruikt. Het komt insprekers dan ook vreemd voor dat nu het desbetreffende straatje in het voorontwerpbestemmingsplan als voetpad ten behoeve van de ontsluiting van de te bouwen woningen wordt verheven. - De praktijk leert volgens insprekers dat mensen erg gemakkelijk zijn met het parkeren van hun woning, zeker als een auto aan de achterzijde van de woning dichterbij kan komen dan een auto aan de voorzijde van de woning. Insprekers zijn van mening dat nu al kan worden voorspeld dat bouw van zoveel woningen in de geplande situering zal leiden tot dagelijkse problemen wat betreft het gebruik van het straatje, omdat (tijdelijk) geparkeerde auto's ongehinderd in- en uitrijden zullen verhinderen. - Het straatje komt niet uit op de Spuistraat maar de Kilstraat. Vanwege de beperkte breedte van het straatje kan van intensief gebruik geen sprake zijn.	

- 5) Insprekers willen graag meedenken over en meewerken aan een vervanging van de bestaande woningen in deelgebied 3:
 - a) In dit kader valt te denken aan het verkleinen van het plantsoen;
 - b) Ook valt volgens insprekers te overwegen om twee blokken noord/zuid te situeren, tegenover elkaar;
 - c) Gelet op de doelgroep – seniorenwoningen – zien insprekers niet waarom er in de hoogte gebouwd moet worden.
- 6) De opmerkingen van insprekers zijn bedoeld om mee te denken aan een oplossing hoe deelgebied 3 in te richten. Dit betreft een eerste bundeling van zaken welke spontaan opkomen, en geen limitatieve opsomming van alles wat bij de insprekers leeft.

Beoordeling

In deelgebied 3 zijn in de huidige situatie acht seniorenwoningen gesitueerd. Gelet op de technische staat en de leeftijd van de woningen, heeft HW Wonen besloten over te gaan tot sloop van deze woningen en hiervoor in de plaats acht seniorenwoningen terug te bouwen. In de nieuwe situatie zal het aantal woningen dan ook gelijk blijven als in de huidige situatie het geval is. Qua maatvoering zijn de nieuw te bouwen woningen aangepast aan de huidige en toekomstige woonwensen, waardoor ze iets dieper zijn dan de huidige woningen. De huidige woningen hebben een diepte van circa 8 meter, de nieuwe woningen zijn 10 meter diep. De insprekers zijn van mening dat de situatie voor hen drastisch verandert, nu er bebouwing zo dicht op de erfgrans achter hun woningen is gesitueerd. Voor de woning Parallelweg 30 geldt dat de nieuw te bouwen woningen op dezelfde afstand van de woning wordt gesitueerd als in de huidige situatie het geval is. Voor de woningen aan de Sportlaan 2 en 4 geldt dat deze afstand in de nieuw beoogde situatie zelfs groter is. Dit is op onderstaande situatietekening (figuur 1) te zien. De afstand tussen de achtergevels van de seniorenwoningen aan de Burgemeester Groeneveld de Katerstraat 58 tot en met 66 en de perceelsgrens van de woningen aan de Sportlaan 2 en 4 is nu circa 12 meter, dit wordt circa 20-25 meter. Doordat één blok woningen nu haaks op de woningen aan de Kilstraat wordt gesitueerd, en niet meer parallel zoals in de huidige situatie het geval is, zullen aan die zijde van deelgebied 3 de woningen iets dichterbij de woningen worden gesitueerd dan in de huidige situatie het geval is.



Figuur 1; uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan, deelgebied 3

5,482+
ok snijpunt dakplaat

keramische pan
dakplaat $R_c = 5,03 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

2500+

1800+
1800+
800+

37°

2,900+
bk afgew. vloer

cementdekvloer 70mm
keramische vloer

37°

peil = 0

cementdekvloer
grs. rioolafzetvloer ($R_c = 5,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$)

10110

doorsnede a-a

De insprekers stellen in hun inspraakreactie een aantal alternatieven voor, voor de situering van de woningen. Bij de totstandkoming van dit plan zijn de alternatieven door HW Wonen wel verkend, maar omdat deze ten koste gaan van de openbare groenvoorziening (het gazon) in deze wijk, is in overleg met de stedenbouwkundige gekozen voor de situering zoals deze is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Zoals hiervoor ook beschreven zal er ook met deze situering nog voldoende ruimte overblijven tussen de beoogde woningen en de woningen in de omgeving. Wij hebben met de insprekers besproken of een verschuiving van de bouwvlakken met 2 meter richting de Burgemeester Groeneveld de Katerstraat – ten koste van een gedeelte van het plantsoen – voor hen een oplossing zou zijn welke hun problemen met het voorliggend plan zou oplossen, maar dit bleek niet (volledig) het geval.

6

Niet genoemd in de inspraakreactie van 8 oktober 2013, maar wel besproken tijdens de hoorzitting is eventuele schade veroorzaakt door de bouw. Op het moment van de hoorzitting was nog niet bekend of er geheid of geboord gaat worden. Hierover is afgesproken dat HW Wonen de omwonenden hierover informeert. Voor wat betreft eventuele materiële schade door de (bouw)werkzaamheden geldt zoals gebruikelijk bij bouwprojecten dat hierover afspraken moeten worden gemaakt tussen de initiatiefnemer van het plan – in dit geval HW Wonen - en hun aannemer en de omwonenden. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over de te treffen (bouwkundige) maatregelen en het opnemen van de technische staat van de woning vóór aanvang van de werkzaamheden (een nulmeting). De gemeente zou kunnen faciliteren in deze gesprekken, maar is hier verder geen partij in. Het bestemmingsplan heeft hier ook geen rol in.

Aanpassing van het plan

- Tekstueel: In paragraaf 3.3, het beeldkwaliteitskader zal onder deelgebied 3 de laatste regel van de eerste alinea worden aangepast. 'Spuistraat' moet hier worden vervangen door 'Kilstraat';
- De maximaal toegestane goothoogte zal in deelgebied 3 worden aangepast van 6 meter naar 3,5 meter.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V/1
Van
Waterschap Hollandse Delta
Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
Inhoud reactie
Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit.
Beoordeling
Aanpassing van het plan

V/2
Van
Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid
Romboutslaan 105
3312 KP Dordrecht
Inhoud reactie
Met betrekking tot het plan zijn geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. De Veiligheidsregio maakt daarom geen gebruik van haar adviesrecht. Wel adviseren zij om bij de ontwikkeling van het plan in contact te treden met de brandweer voor wat betreft de advisering over de brandveiligheid van de bouwwerken en de bereikbaarheid van de bluswatervoorziening in het plangebied.
Beoordeling
Aanpassing van het plan

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Het bouwplan voor deelgebied 1 voldoet volledig aan het vigerende bestemmingsplan 'Maasdam' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 mei 2012). Het is dan ook niet nodig om dit deelgebied op te nemen in het bestemmingsplan 'Burgemeester Groeneveld de Katerstraat e.o.'. Wij hebben dan ook in overleg met HW Wonen besloten dit deelgebied uit de partiële herziening te halen en dit deelgebied zal in het ontwerpbestemmingsplan niet meer terugkomen.

Bijlage 1:

**Beknopt verslag
Van de hoorzitting welke is gehouden in verband met de ingediende
inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan
'Burgemeester Groeneveld de Katerstraat e.o.'
d.d. 7 november 2013**

Aanwezig:

De heer en mevrouw J.H.M. de Jong (Kilstraat 2)
De heer J.M.G. Eckhardt (Sportlaan 8)
De heer J.P. van Bennekom (Sportlaan 6)
De heer D. Lock (Stichting HW Wonen)
Wethouder H.C.J. van Etten
Mevrouw K.S.J. van Gammeren (verslag)

De wethouder heet de aanwezigen welkom en geeft een toelichting op de procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester Groenevelt* de Katerstraat e.o.) heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is deze hoorzitting georganiseerd. Deze hoorzitting dient voor hoor en wederhoor en een uitwisseling van gedachten. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt. De inspraakreacties en het besprokene tijdens de hoorzitting betreft het college van burgemeester en wethouders bij haar besluitvorming om de procedure al dan niet, eventueel op basis van een gewijzigd plan, te vervolgen.

*= de naamaanduiding is bij het voorontwerpbestemmingsplan foutief weergegeven. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt dit gewijzigd naar de correcte naamsaanduiding.

De heer Van Bennekom krijgt als eerste het woord. Niet alle indieners van de inspraakreactie hebben van HW Wonen een persoonlijke uitnodiging gekregen om aanwezig te zijn bij de presentatieavond. Dit is door HW Wonen alsnog gecorrigeerd nadat vanuit bewoners hierover opmerkingen zijn gemaakt. De heer Van Bennekom licht toe waarom vandaag niet alle indieners van de inspraakreactie aanwezig zijn. Hij vraagt daarbij tevens om eventuele vervolgspraken op een later tijdstip op de dag te plannen.

De heer Van Bennekom overhandigt vervolgens een lijst met 9 bespreekpunten welke allen betrekking hebben op deelplan 3 (Burgemeester Groeneveld de Katerstraat 52 t/m 66). Hij geeft een korte toelichting op deze punten, waarna de heer Lock het woord krijgt om de vragen te beantwoorden.

1) Status huidige woningen, is vervanging noodzakelijk?

Naar mening van de indieners van de inspraakreactie is de sloop van de huidige woningen in deelgebied 3 nog niet nodig.

De heer Lock licht toe dat HW Wonen werkt met een strategisch voorraadbeleid. Op basis daarvan wordt onder andere gekeken naar de technische staat van woningen, waarbij de leeftijd erg bepalend is. In geval van de huidige woningen in deelgebied 3 heeft HW Wonen besloten tot sloop. Bovendien voldoen deze qua afmetingen niet meer aan de huidige (en met name toekomstige) woonwensen. De nieuw te bouwen woningen zijn 'levensloopbestendige woningen', welke bestemd voor senioren (55+) en eventuele urgentiegevallen met fysieke beperkingen. De woningen zijn primair niet voor gezinnen bedoeld.

2) Slechts beperkte ruimte is beschikbaar voor bouw; en bij nieuwbouw rekening houden met bestaande bouwstijlen

Na sloop van de woningen resteert er volgens de indieners van de inspraakreactie een beperkte kavel. Onder punt 2 verwijst de heer Van Bennekom ook naar punt 3, of er bij de invulling van de naar zijn mening beperkte kavel rekening is gehouden met de verschillende bouwstijlen en belendingen in de omgeving.

De heer Lock reageert hierop dat het nu voorliggende plan tot stand is gekomen in overleg met een stedenbouwkundige. Met hem is gekeken naar de verkaveling en de rooilijn, waarbij er gekozen is om het bestaande gazon te respecteren. Hierbij is ook aansluiting gezocht op de bestaande woningen in deze wijk. Het is de bedoeling dat in dit deelgebied in principe dezelfde levensloopbestendige woningen komen, welke ook in de Noordstraat en Julianastraat zijn beoogd.

3) Daarom planvorming in overleg met omwonenden

De indieners van de inspraakreacties willen graag betrokken worden bij de planvorming. De wethouder vraagt aan de heer Lock of het wellicht mogelijk is om een klankbordgroep in het leven te roepen. De heer Lock reageert hierop dat het hem goed lijkt om een werksessie te organiseren met omwonenden, HW Wonen en de gemeente. Hierbij kunnen onder andere zaken worden besproken als: voorkomen bouwschade, achterpaden, verlichting, inrichting plantsoen, bouwhoogte.

Een dergelijke sessie dient enerzijds om mee te denken met elkaar anderzijds en voor informatieverstrekking.

4) Doodlopend straatje, uitkomend in Kilstraat, bedoeld als uitrit.

Tussen de huidige huurwoningen in deelgebied 3 en de woningen aan de Sportlaan, ligt een doodlopend straatje. Dit straatje wordt gebruikt als ontsluiting van de aangrenzende percelen, maar is zeker niet geschikt voor bijvoorbeeld parkeren. Voor de indieners van de inspraakreactie is dit een 'heilig punt'; zij willen rust houden in dit straatje.

De heer Lock geeft aan dat het desbetreffende straatje deels op eigendom van de gemeente en deels op eigendom van HW Wonen ligt. Volgens de heer Lock kunnen de huurders in de huidige situatie hun tuinen ook verlaten via dit pad. In de nieuwe situatie zal het straatje ook worden gebruikt als achteruitgang van de nieuw te realiseren woningen. De bergingen van de woningen zijn aan het straatje gelegen.

5) Gazon aan oostzijde zoveel mogelijk beperken qua omvang.

De indieners van de inspraakreactie zien liever dat de groenstrook kleiner wordt en de woningen dichter naar de Burgemeester Groeneveld de Katerstraat worden gesitueerd (zie ook punt 8; 'Te bouwen woningen zoveel mogelijk situeren aan de Katerstraat' en punt 9 'Alternatief: bouwen in twee blokken, tegenover elkaar staand'). Hierdoor ontstaan er ook diepere achtertuinen dan de nu voorziene circa 8 meter.

De heer Lock reageert hierop dat gelet op de beoogde doelgroep – te weten senioren – een niet te grote achtertuin het meest wenselijk is. De alternatieven welke in de inspraakreactie worden voorgesteld zijn wel verkend met de stedenbouwkundige, maar omdat deze ten koste gaan van het openbaar groen is gekozen voor handhaving van een gazon aan de voorzijde van de woningen; mede in het licht van voldoende groenvoorziening in de hele wijk.

6) Wat is de status schetsontwerp deelplan 3? Al definitief of nog in conceptfase?

Mw. Van Gammeren licht toe dat het bestemmingsplan nu als voorontwerp ter inzage heeft gelegen. De ingekomen inspraakreacties betreft het college bij haar besluitvorming om de bestemmingsplanprocedure (al dan niet, eventueel op basis van een gewijzigd plan) te vervolgen. De volgende fase is dan dat dit plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Gedurende de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan kunnen (opnieuw) zienswijzen worden ingediend. Pas daarna is de fase van vaststelling. Eventueel kan tegen een vastgesteld bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

De beoogde planning van HW Wonen is om medio 2015 te starten met de bouw van deelfase 3.

De heer Eckhardt informeert of er geheid of geboord gaat worden in verband met eventuele bouwschade aan de omliggende woningen. De heer Lock geeft aan dat dit nog niet bekend is en mede afhankelijk zal zijn van de sonderingen. De wethouder zegt hierover dat dit niet iets is wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De initiatiefnemer van de bouw – in dit geval HW Wonen – zal samen met haar aannemer hierover vooraf afspraken moeten maken met de omwonenden. De heer Eckhardt geeft aan hierover graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid te willen krijgen.

Mevrouw De Jong geeft aan dat zij zich ook zorgen maakt over haar uitzicht wanneer er woningen met een kap achter hun woning worden gebouwd. Zij heeft nu zicht tot aan de bushalte (Lageweg) en vreest dat dit zal verdwijnen. De omwonenden vragen zich – gelet op de beoogde doelgroep van de woningen - ook af waarom er een verdieping/kap op de woningen moet worden gebouwd. De wethouder vraagt hoe de situering van de nieuw te bouwen woningen zich verhoudt tot de huidige woningen. Ter plekke wordt geconcludeerd dat op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan te zien is dat de nieuw te bouwen woningen verder van de woningen aan de Sportlaan zijn gesitueerd dan de huidige woningen (met de nummers 58 tot en met 66).

Ter afsluiting van de hoorzitting vraagt de wethouder of de aanwezigen voldoende gelegenheid hebben gehad om hun vragen te stellen of opmerkingen te maken. De heer Van Bennekom geeft aan blij te zijn met de hoorzitting. Hij heeft nog wel een aantal punten maar heeft deze nog niet besproken met zijn burens en bewaart deze daarom voor een volgende fase. De heer en mevrouw De Jong hebben geen vragen meer. De heer Eckhardt is blij met het voorstel om een werksessie te organiseren. Hij herhaalt dat de uitvoering hem nog wel zorgen baart (heien of boren), maar realiseert zich dat dit aan de orde is bij de uitvoering en geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De heer Lock heeft begrip voor de vragen van de indieners van de zienswijze. De situatie zal wijzigen en roept als vanzelfsprekend vragen op. Hopelijk kunnen deze vragen in de werksessie grotendeels worden beantwoord. De wethouder bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid.

Maasdam, 7 november 2013