

## **Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Centrum Noord'**

Deze Nota zienswijzen heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Noord', de antwoorden van de gemeente Schoonhoven hierop en de mogelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke zienswijze afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Noord' heeft vanaf 18 juni 2014 tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kan een ieder met een zienswijze reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In de periode van 6 weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 2 zienswijzen ontvangen.

### *Anonimisering*

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende Zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijzen niet bij naam te noemen. Ook gemachtigden, rechtspersonen of bestuursorganen zijn geanonimiseerd weergegeven.

### **Reclamant 1**

Opsomming van de reactie en beantwoording.

- 1.1 Bij de totstandkoming van dit ontwerp is weinig tot geen rekening gehouden met de woonkwaliteit en financiële gevolgen voor de woningen gelegen aan het appartementencomplex Mr. Kesperstraat, 's-Heerenbergstraat, Juweliershof.

*QuaWonen en de gemeente hebben tijdens de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan diverse gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de VvE van het flatgebouw van reclamant. In deze gesprekken is in samenspraak met uw vertegenwoordigers, de architect, de stedenbouwkundige, woningcorporatie en de gemeente gekeken naar de ontwikkeling en de invloed van de ontwikkeling op de woonkwaliteit van alle woningen in het flatgebouw. Mede als gevolg van deze gesprekken zijn de plannen bijgesteld tot de huidige vorm. Het is begrijpelijk dat na deze gesprekken, niet iedereen automatisch akkoord is met de planvorming. De gemeente is echter wel van oordeel dat het proces en het overleg met omwonenden zorgvuldig is vormgegeven. De stelling van reclamant wordt derhalve niet gedeeld.*

*De woonkwaliteit welke ontstaat in de nieuwe situatie past goed binnen een stedelijke woonomgeving, dit blijkt onder meer uit de uitgevoerde onderzoeken en kan als conclusie worden getrokken uit de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt immers dat aan alle geldende wet- en regelgeving wordt voldaan. Voorts zijn herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied altijd gebaseerd op een zekere belangenafweging. De gemeente onderschrijft uw recht op een goede woonkwaliteit maar ambieert tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied van Schoonhoven Noord. Het voorliggende plan is het resultaat van deze belangenafweging. Gelet op de inbreng van de vertegenwoordigers van de VvE op dit resultaat is de gemeente van mening dat met het voorliggende plan een wel overwogen keuze is gemaakt. Desalniettemin heeft de gemeente, na het ontvangen van de zienswijzen, nogmaals kritisch naar de ontwikkeling gekeken. Daarbij is in overleg met de initiatiefnemer, architect en stedenbouwkundige een kleiner ontwikkelprogramma voorgesteld waarmee de impact van de*

*ontwikkeling op de omgeving wordt verkleind. In reactie 1.3 wordt verder ingegaan op deze aanpassing.*

*Hoewel de gemeente van mening is dat de woonkwaliteit niet zal achteruitgaan, is in de planvoorbereiding eventuele waardevermindering van de omliggende woningen ingecalculeerd. Bij een eventuele waardevermindering van een woning kan een verzoek tot tegemoetkoming in de schade ingediend worden.*

- 1.2 Het aanpassen van de bestemming Wonen en Groen naar bestemming Centrum, aansluitend aan mijn eigendom, maakt dat de mogelijkheden voor het gebied dermate groot zijn dat het risico groot is dat mijn woonkwaliteit daarmee aanzienlijk afneemt en daarmee de waarde van mijn woning schade wordt toegebracht

*De gronden direct gelegen aan het eigendom van reclamant hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het nieuwe bestemmingsplan is zo opgesteld om bij de herinrichting van het openbare gebied flexibel mogelijk te zijn tijdens de fases van uitvoering. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een eindsituatie getoond waarin de keuze is gemaakt tussen verharding en groen. Met deze uitwerking van de inrichting is een evenwichtige verdeling hebben gemaakt tussen "hard en zacht". De verdeling houdt rekening met ieders belang. Concreet gesteld blijft de groenstructuur direct ten noorden van het flatgebouw instant. De huidige doorgaande weg (Juweliershof) maakt grotendeels plaats voor nieuw groen. Het doorgaande karakter van de weg en het voorbij rijdend autoverkeer komen daarmee te vervallen. Omdat deze gronden buiten de plancontour van het voorliggende bestemmingsplan vallen zal bij een volgende algehele bestemmingsplanherziening voor Schoonhoven Noord de bestemming naar 'Groen' worden omgezet.*

*Wel worden nieuwe parkeervoorzieningen toegevoegd. Gelet op de afname van woningen zoals gesteld in reactie 1.3 is het denkbaar dat het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied direct ten noorden van de woning van reclamant naar beneden wordt bijgesteld. Het eventueel al hier realiseren van een klein aantal parkeerplaatsen zou dan ten goede komen aan de groenbuffer. Indien hiertoe wordt gekozen wordt dit eveneens geformaliseerd bij een volgende algehele bestemmingsplanherziening.*

*Reclamant geeft aan dat de bestemmingslegging te ruim is verwoord en dat daarmee te veel mogelijkheden bestaan die mogelijk leiden tot een beperking van de woonkwaliteit. De zienswijze van reclamant heeft geleid tot een nadere bestudering van de gewenste (planologische) ruimte voor de gronden ten noorden van de woning van reclamant. Gebleken is dat met een bestemmingslegging 'Groen' voldoende ruimte kan worden verkregen voor de groene buffer en de parkeervoorzieningen. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt daarmee ingeruild voor 'Groen'. De bestemmingswijziging heeft als gevolg dat doorgaande rijwegen niet meer kunnen worden gerealiseerd. Wel dient de mogelijkheid te worden opgenomen om parkeervoorzieningen in de bestemming 'Groen' te kunnen realiseren. Het opnemen van de parkeervoorzieningen binnen 'Groen' is tijdelijk en zal bij een volgende algehele planherziening komen te vervallen. Deze flexibiliteit is enkel noodzakelijk tijdens de fases van de uitvoering.*

- 1.3 Deze verandering in bestemming maakt dat dit groene gebied van karakter zal veranderen met negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit en de waarde van mijn eigendom. Bijvoorbeeld doordat de gevolgen groot zijn voor onderstaande items:
  - a. Uitzicht
  - b. Lichtinval
  - c. Geluidsbelasting

#### d. Luchtkwaliteit

*Voorliggende ontwikkeling is een inpassing binnen het stedelijk gebied. Elke toevoeging heeft gevolgen voor zijn omgeving. De aangehaalde onderwerpen zijn bekeken en onderzocht en het geheel blijft binnen voorgeschreven bepalingen cq wettelijke normen. Omdat de gemeente, na aanleiding van de voorliggende zienswijze, zeker wilde zijn dat er geen vermindering van zon / lichtinval zou optreden is, aanvullend aan de aanvankelijke onderzoeken, extra onderzoek uitgevoerd naar de schaduwconsequenties van de hoogbouw. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in in bijlage 1. Uit deze bezonningstudie blijkt dat er geen verlies aan bezonning of lichtinval zal optreden.*

*De gemeente stelt zich op het standpunt dat het nieuwe uitzicht past in de omgeving. Voorts wordt het bestaande "vrije" uitzicht voor een aanzienlijk deel behouden. Het huidige uitzicht op de te slopen flat aan de noordzijde wijzigt, alsmede de dimensionering van de groenstructuur ten noorden van de woning van de reclamant. In de beantwoording van reactie 1.2 is reeds ingegaan op de nieuwe groenstructuur. De gemeente is van mening dat de nieuwe structuur voldoende maat heeft voor een goede inpassing van de bebouwing. Voor deze bebouwing zijn, middels de welstandsnota, diverse kwaliteitseisen opgenomen. Hiermee wordt gestuurd op een goede afwerking en een passende architectonische kwaliteit.*

*Ten aanzien van de geluidsbelasting zijn afspraken met de exploitant gemaakt dat er geen nacht bevoorradingen plaats zullen vinden. Het parkeerdek wordt afgesloten en wordt enkel gebruikt voor de bewoner van de bovenliggende woningen. Zoals mede de beantwoording van reactie 1.4 blijkt worden geen problemen met het aspect geluid verwacht.*

*Na aanleiding van de zienswijze en in overleg met de stedenbouwkundige, architect en initiatiefnemer is besloten de bouwhoogte en het aantal woningen te verminderen. In de beoogde situatie wordt maximaal ruimte geboden aan 6 woonlagen in plaats van 7 en maximaal 36 woningen in plaats van 40. Deze reductie in massa en aantal werkt positief door op de overige aangehaalde punten.*

- 1.4 De huidige situatie kenmerkt zich door rust op de Juweliershof. Een fijne plek waar alle slaapkamers van ons appartementencomplex aan grenzen (alle plattegronden van de woningen zijn identiek). Met de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan zal het karakter ingrijpend veranderen. De beoogde functies zullen een toename van geluid met zich meenemen die de kwaliteit van leven zal doen verminderen. Te denken valt aan:
- a. Toename van geluid door rijdend verkeer;
  - b. Toename van geluid door het beoogde parkeerdek en aan- en weglopende mensen;
  - c. Toename van geluid door de beoogde 27 parkeerplaatsen op het maaiveld aan de zuidkant van de beoogde Plus locatie;
  - d. Toename van geluid veroorzaakt door vrachtverkeer voor bevoorrading winkel;
  - e. Toename van geluid door bezoekende klanten van de centrumvoorzieningen;
  - f. Toename van geluid door het rijden van winkelkarretjes;
  - g. Toename van geluid door benodigde installaties. Denk daarbij aan airco, bakkerij, koeling, vriesinstallaties, condensor benodigd voor de winkel.

*De gemeente heeft, vanwege deze zienswijze, nogmaals een akoestisch specialist de ontwikkeling laten beoordelen. De specialist heeft de vermelde punten b. en e. niet beoordeeld. Reden hiertoe is dat het stemgeluid van mensen op de openbare weg of bij woningen (parkeerdek wordt enkel gebruikt voor de beoogde appartementen) als passend binnen een stedelijke omgeving zoals het centrumgebied van Schoonhoven Noord mag worden gevonden. Daarmee is het stemgeluid van bewoners en voorbijgangers aan te merken als*

*omgevingsgeluid. Noch in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noch in het kader van milieuwetgeving is het daarmee noodzakelijk om stemgeluiden van bewoners en voorbijgangers te beoordelen.*

*De bevindingen van de specialist zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze Nota Zienswijzen. Volledigheidshalve wordt voor de volledige beantwoording verwezen naar deze bijlage. In het kort leidt de ontwikkeling tot een beperkte verhoging van de geluidsbelasting. Deze verhoging zal op veel onderdelen niet tot nauwelijks hoorbaar zijn. De nieuwe geluidsbelasting voldoet overal aan de gestelde maxima. Daarmee klopt hetgeen in deze zienswijze is aangegeven maar is de vermindering van leefklimaat zeer beperkt en nauwelijks merkbaar. Voorts wordt in het akoestische onderzoek, welke in het ontwerp bestemmingsplan reeds als bijlage bij de toelichting is opgenomen, geconcludeerd dat er geen reden bestaat om aan te nemen dat in de beoogde situatie het binnenniveau van de woningen van omwonenden de waarde van 35 dB(A) zal overschrijden. Tot slot zijn met de exploitant van de supermarkt afspraken gemaakt omtrent de bevoorrading. Gelet op deze bevindingen en de aanvullende afspraken blijft het belang van de centrumontwikkeling prevaleren.*

1.5 Niet is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan trede 1 van de SER ladder.

*Voor de supermarkt is in 2013 een markttechnische onderbouwing geschreven, zie bijlage 2. Deze onderbouwing is ook gepresenteerd en besproken in het Regionaal Economisch Overleg. Hiermee is de behoefte regionaal afgestemd.*

*Het initiatief voor upgradering van wijkwinkelcentrum Albert Plesmanstraat behelst een uitbreiding van circa 1.150 m<sup>2</sup> detailhandel. Van ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur is geen sprake. De verplaatsing van de op een bedrijventerrein, solitair gelegen Plus-supermarkt draagt juist bij aan een duurzaam perspectief van de detailhandelsstructuur in de wijk Schoonhoven-Noord. De bundeling van twee trekkers, te weten de Lidl en de Plus zorgen ervoor dat de detailhandels structuur dusdanig verbetert dat ook kleinere detailhandelsbedrijven zich duurzaam kunnen handhaven of nieuw vestigen. Daarmee wordt tevens voldaan aan het provinciale detailhandelsbeleid (zoals verwoord in de provinciale verordening).*

*Met de markttechnische onderbouwing, de bevestiging van de verplaatsing van de toekomstige exploitant (de Plus) en het versterken van het duurzame perspectief is de ontwikkeling in lijn met de SER ladder. Hierbij moet opgemerkt worden dat een supermarkt in de regel maar een lokaal verzorgingsgebied kent.*

## Reclamant 2

Opsomming van de reactie en beantwoording.

- 2.1 De laad- en losplaats van de supermarkt moet naar de Adam van Vianenstraat worden verplaatst, liefst binnen en overdekt.

*De gemeente ziet in dat mogelijke laad- en losactiviteiten in de directe nabijheid van de woning van reclamant niet wenselijk zijn. Onder meer gelet op het gestelde in de beantwoording bij 2.2 Daartoe is in het ontwerp reeds rekening gehouden met een inpandige laad- en losruimte. De vrachtwagen staat ten tijde van het laden en lossen geheel binnen en de deur van de laad- en losruimte is dan gesloten. Voorts is met de exploitant afspraken gemaakt over de wijze van bevoorrading. Besloten is om geen nachtbevoorrading meer te doen. Zoals ook blijkt uit de beantwoording van reactie 1.4 en de toelichting van het bestemmingsplan is daarmee geen overlast meer te verwachten. Nu geen overlast meer is te verwachten is de aanleiding van een mogelijke verplaatsing niet langer actueel.*

- 2.2 De oprit van het parkeerdek moet naar de Adam van Vianenstraat worden verplaatst en niet pal naast de woning van reclamant.

*Tijdens de totstandkoming van het ontwerp is bekeken op welke locaties de oprit gerealiseerd kon worden. Gelet op het woon- en leefklimaat van de overige woningen in het flatgebouw van reclamant is gekozen de oprit, alsmede de expeditie van de supermarkt, niet aan het Juweliershof te positioneren. Het positioneren van de expeditie alsmede de oprit aan de achterzijde van woningen, binnen een rustiger 'binnenhof', stuitte op bezwaren met betrekking tot het genoemde woon- en leefklimaat. Bovendien zou een oprit aan het Juweliershof, gelet op de draaicirkel van een grotere vrachtwagen, ten koste gaan van de groene buffer (zie beantwoording reactie 1.2) of ten koste gaan van teveel parkeercapaciteit. Tot slot kent de plot van de ontwikkeling zodanige afmetingen dat de oprit aan deze zijde of aan de noordzijde bouwtechnisch lastig in te passen is. Aan de westzijde van de supermarkt (Edelsmidsdreef) is reeds de ingang van de supermarkt gepositioneerd. Om het haltermodel van het centrumgebied te optimaliseren is het gewenst het aantal verkeersbewegingen aldaar beperkt te houden. Daarnaast vormt de bestaande busverbinding en de daaruit voortvloeiende gewenste continuïteit van verkeersstromen, een aanvullende beperking. Tot slot is het vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk de oprit en de ingang van de expeditie te situeren in een gebied met veel fiets- en voetgangersbewegingen. Aan de noordzijde van de supermarkt (Adam van Vianenstraat) is een belangrijke fiets- en wandelverbinding gesitueerd. Het doorkruisen van deze verbinding voor de oprit en de expeditie stuit eveneens op bezwaren vanuit de verkeersveiligheid. Derhalve is gekozen om de oprit op de huidige locatie te positioneren. De s-Heerenbergstraat heeft bovendien voldoende capaciteit voorhanden om de toekomstige verkeersstroom te verwerken.*

*Onder meer vanwege de woning van reclamant is tijdens de planvorming beoordeeld dat deze locatie enkel acceptabel was indien maatregelen genomen worden. Zodoende wordt de oprit voor een deel afgeschermd en uit het zicht onttrokken door een keermuur. Deze keermuur fungeert daarbij als buffer naar de woning van reclamant. Verder is het parkeerdek enkel toegankelijk voor de nieuwe bewoners van de gestapelde woningen en niet voor het overige verkeer, zie verder de beantwoording van zienswijzereactie 2.3.*

*Zoals gemotiveerd is een andere locatie van de oprit niet wenselijk. Mede gelet op de beantwoording van zienswijze reactie 1.4 stelt de gemeente zich op het standpunt dat de oprit passend is binnen een goed woon- en leefklimaat. De reactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.*

- 2.3 Reclamant wenst een schriftelijke toezegging dat het parkeerdek enkel en alleen toegankelijk zal zijn voor bewoners van het nieuw te bouwen appartementencomplex boven de supermarkt. Nu, en in de toekomst.

*De ontwikkelaar heeft hiertoe reeds een toezegging gedaan. Daarmee is dit aspect privaatrechtelijk geregeld.*

*Het gebruik van de parkeerplaatsen is sterk afhankelijk van de gebruiksmotivatie. Het gebruik van de parkeerplaatsen enkel ten behoeve van de woningen is thans in voldoende mate onderzocht en gemotiveerd. Indien het gebruik van de parkeerplaatsen wijzigt is het echter mogelijk dat het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen. Hiertoe ziet ook de reactie van reclamant. Een mogelijke toename bij een gewijzigd gebruiksmotief blijkt onder meer uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het kennisplatform CROW. Gelet op de gevoeligheid van dit aspect en de mogelijke overlast die zou kunnen optreden bij toenemend aantal verkeersbewegingen in verband met een gewijzigd gebruiksmotief, heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat enkel een privaatrechtelijke regeling onvoldoende zekerheid biedt voor de situatie in de toekomst. Derhalve is besloten een gebruiksregeling toe te voegen aan het bestemmingsplan. Daarmee wordt het gebruik ook publieksrechtelijk vastgelegd. Deze regeling ziet er primair op toe dat het parkeerdek enkel ten behoeve van het 'wonen' wordt gebruikt. Enkel na nieuw onderzoek is het middels een omgevingsvergunning mogelijk dit gebruik te wijzigen. Tijdens deze procedure staat het iedereen vrij om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.*