

Nota van beantwoording Inspraak

Bestemmingsplan

“Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan te Lage Zwaluwe”

Gemeente Drimmelen, afdeling Grondgebied
Projectleider: P. Leijten
Adviseur: A.J. Fenger

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan" heeft van 16 september 2022 tot en met 27 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn inspraakreacties ingediend door 4 reclamanten:

De inspraakreacties A, B en D richten zich tegen de planlocatie aan de Pastoor van Hooijdonkiaan. De inspraakreactie C is algemeen gesteld.

Inspraak reclamant A (omwonende van de voormalige Willibrordersschool)

1. Bezwaren tegen ontsluiting van het terrein en geen noodzaak om hier te bouwen. In plan West ligt nog voldoende bouwgrond.

Reactie gemeente

In de gemeente Drimmelen is de woningbehoefte groot. Gelet hierop achten wij het, ondanks dat er in het plan Zwaluwe West nog bouwgrond aanwezig is, noodzakelijk om het braakliggende terrein aan de Pastoor van Hooijdonkiaan met woningbouw in te vullen.

De bezwaren tegen de ontsluiting zijn niet nader gemotiveerd zodat hierop geen inhoudelijke reactie kan worden gegeven.

2. De gemeente Drimmelen wil zich profileren als Blauw-Groene gemeente.

Reactie gemeente

Deze stelling is correct.

3. Daar de slogan van de overheid: "Tegel eruit, plan erin" hier in Lage Zwaluwe totaal niet aanslaat stellen wij voor het hele plan naar de prullenbak te verwijzen en dit terrein te bestemmen voor "Central Park Lage Zwaluwe", met eventueel een kinderspeeltuintje.

Reactie gemeente

Zie reactie onder 1.

Inspraak reclamant B

1. Ontsluitingswegen van het terrein.

Alhoewel wij ons realiseren dat er door externe deskundigen reeds een onderzoek is gedaan naar de beste oplossing van de ontsluitingswegen, denken wij dat ontsluiting van het terrein via de parkeerplaats in de Overijssellaan en via doorsteek naar de KGA-sstraat niet de beste oplossing is. Beide aansluitingen zijn smal, onoverzichtelijk (smalle straten, veel geparkeerde auto's, zicht naar de straat pas mogelijk wanneer de auto reeds op de stoep of de straat staat) en overall niet ingericht op extra verkeer. Een ontsluiting aan de zijde van de Pastoor van Hooijdonkiaan is in onze ogen dan ook veel overzichtelijker en veiliger. Daarbij kan eventueel nog gekeken worden naar een tweede ontsluiting via de achterzijde van het terrein naar de Groningenlaan, die qua verkeer veel minder druk is. Wellicht is een "auto te gast straat" (zoals in de Vijverstraat) voor die route een goede optie. (zie bijlage bij deze brief voor meer inzicht).

Reactie gemeente

Wij hebben, nadat de informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden, de ontsluitingsstructuur van het plangebied gewijzigd. Daarbij is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Koning Gustaaf Adolfstraat komen te vervallen. In de plaats daarvan is een ontsluiting op de Pastoor van Hooijdonkiaan, ter hoogte van de in/uitrit van het parkeerterrein naast de supermarkt, opgenomen. De ontsluiting via de Overijssellaan blijft wel in stand, deze weg is voor de beoogde ontsluitingsfunctie voldoende breed. Wel zal de bochtstraal ter hoogte van de bestaande parkeerkoffer moeten worden verruimd. Een ontsluiting op de Groningenlaan achten wij geen goed alternatief. Zie verdere beantwoording onder D.

2. Parkeermogelijkheden

In de presentatie van het plan is aangegeven dat er rekening is gehouden met een parkeernorm van 1 per woning c.q. appartement. Daarbij is de inschatting gemaakt door externe deskundigen dat dit voldoende zal zijn. Daarbij is ook een verwijzing gemaakt naar de parkeermogelijkheid in de Overijssellaan.

Deze communicatie heeft ons zeer verbaasd. De parkeernorm die binnen de gemeente Drimmelen normaal gehanteerd wordt is - voor zover bij ons bekend - vele malen hoger*.

Natuurlijk kan daarvan afgeweken worden en in het geval van senioren kunnen wij ons voorstellen dat het enigszins naar beneden wordt afgesteld, maar de verlaging die nu gehanteerd wordt lijkt ons zeer onrealistisch. Alhoewel senioren wellicht over 1 auto beschikken, zal in het geval van starters toch zeker uitgegaan moeten worden van een auto per persoon (2 per huishouden).

**appartementen, koop, goedkoop: 1,6 norm / ggb. woning, koop, middel: 2,0 norm / ggb. Woning, koop, duur: 2,3 norm.*

Dit omdat in deze doelgroep mensen bijna altijd beiden werken en daarom bijna altijd beiden over een auto (moeten) beschikken. Tel daarbij op dat ook de huisartsenpraktijk parkeerplaatsen nodig heeft in combinatie met de huidige parkeerdruk die al aanwezig is (en in onze ogen onderschat wordt door de externe deskundigen) dan leidt dit tot de gedachte dat meer onderzoek in deze nodig is. Een heroverweging en toename van parkeergelegenheid is in deze situatie zeker nodig wat ons betreft!

Reactie gemeente

Voor de berekening van de parkeerbilans is de beleidskader 'Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' leidend. Daarbij sluit de gemeente voor wat betreft de parkeernormen aan bij de meest actuele landelijke parkeercijfers van het CROW. Voor het onderhavige plan betekent dit dat uitgegaan moet worden van 2 parkeerplaatsen voor de patio- en rug-aan-rugwoningen en 1,6 parkeerplaats voor de (gestapelde) starterswoningen. De reactie dat wordt gegaan van 1 parkeerplaats voor een woning/appartement is niet juist.

De huisartsenpraktijk kent een kengetal vanuit het CROW van 3,25 parkeerplaatsen per behandelkamer. Voor de apotheek wordt gerekend met een parkeeropgave van 3,35 parkeerplaats voor de totale apotheek.

3. Hondenuitlaatplaats

In de informatie die wij tot op heden hebben ontvangen, wordt gesproken over het verplaatsen van de hondenuitlaatplaats naar de rand van het terrein. Dit zou betekenen dat deze verplaatst wordt direct achter onze achtertuin. Daar zijn wij absoluut niet mee akkoord. Dit gaat direct ten koste van ons woongenot en belemmert onze achteruitgang (die wij momenteel wel hebben). Daarnaast is er meer dan voldoende ruimte in de nabijheid om een hondenuitlaatplaats te creëren die niet rechtstreeks grenst aan de tuin van mensen. Eventueel kan ook nog gedacht worden aan het terrein van de oude huisartsenpraktijk. Deze locatie heeft tenslotte een maatschappelijke functie, weinig ontwikkelmogelijkheden gezien de plaatsing van bomen en elektriciteitshuisje, dus vanuit die optiek uitermate geschikt! Wij realiseren ons dat met de verplaatsing van de hondenuitlaatplaats een stukje "loze" ruimte ontstaat in de hoek van het te ontwikkelen terrein waarmee een projectontwikkelaar weinig kan. Wij stellen dan ook voor dat wij een stuk grond (rechtstreeks achter onze tuin) van de gemeente kopen. (voor meer toelichting zie de bijlage bij deze brief).

Reactie gemeente

De huidige locatie van de hondenuitlaatplaats kan in de nieuwe verkavelingsopzet niet worden ingepast. Het behoud van deze voorziening op deze locatie achten wij echter wel van belang. Vandaar dat in de plannen voor het Willibrordusterrein een nieuwe plek voor de hondenuitlaatplaats, tussen de achtertuinen van de woningen Overijssellaan 2, 4 en 10 en het doorlopende nieuwe voetpad, is opgenomen. Wij willen deze plek, in samenhang met de bestaande bomen, groen inrichten waarbij de aanplant van een afschermende groenstrook op de grens van de aangrenzende achtertuinen voor de hand ligt. De verdere uitwerking zal moeten uitwijzen of er gronden resteren om als restgroen te verkopen.

Overigens wordt de locatie van de hondenuitlaatplaats in het bestemmingsplan

“Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan te Lage Zwaluwe” niet als zodanig c.q. specifiek bestemd. Op basis van de APV wijzen wij de locatie van de hondenuitlaatplaats aan.

4. Positie starterswoningen

In het plan zijn starterswoningen opgenomen met 2 woonlagen. Deze beschikken over balkons die momenteel onder andere uitkijken op onze achtertuin. Wij hebben een zogenaamde drive-in woning waardoor onze woonkamer boven straatniveau uitkomt. Plaatsing van de starterswoningen en balkons zoals opgenomen in het plan, zou betekenen dat deze balkons bijna recht tegenover onze woonkamer uitkomen. Het verbaast ons een beetje dat voor deze opstelling gekozen is, gezien dat maar aan 1 van de 4 zijden van het terrein de woningen dermate dicht op de rand van het terrein staan en juist daarop worden de balkons nu gericht!.

Wij stellen voor het blok starterswoningen een kwartslag te draaien of de starterswoningen en rug-aan-rug woningen van positie te laten wisselen. Beide opties zou de inkijk rechtstreeks in onze woning verhinderen.

(De oplossing van het draaien van het blok starterswoningen, in combinatie met het verplaatsen van de hondenuitlaatplaats zou wellicht ruimte bieden voor meer parkeerplaatsen.)

Reactie gemeente

In het (bestemmings)plan voor de Willibrorduslocatie is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bouw van 8 beneden-bovenwoningen met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor deze woningen wordt bepaald waar een buitenruimte en/of raamopeningen zullen komen. De regels van het onderhavige bestemmingsplan stellen daarvoor op voorhand geen restricties.

Bij de positionering van het bouwvlak hebben wij met de bestaande woonbebouwing aan de Overijssellaan rekening gehouden door de beneden-bovenwoningen op meer dan 20 meter vanaf de bestaande achtergevels te projecteren. Wij vinden dat deze onderlinge afstand in deze woonsituatie, waarbij er sprake is van maximaal twee woonlagen, aanvaardbaar.

5. Hoeveelheid bebouwing op perceel.

Zoals reeds eerder gezegd zijn wij in basis zeker onder de indruk van het plan. Gezien bovenstaande punten, lijkt ons echter dat er momenteel té veel gewenst wordt op een te klein perceel. De combinatie van “parkachtige bouw”, veel groen, veel verschillende soorten bouw, een huisartsenpraktijk, ontsluitingswegen en (voldoende) parkeergelegenheid, leidt tot een hele krappe indeling. Zeker gezien andere ontwikkelgebieden binnen de gemeente (Zwaluwe West) waar nog meer dan voldoende bouwgrond beschikbaar is, lijkt dat een afname van bouw veel beter past binnen het plan. Ons voorstel zou dan ook zijn om óf voor de huisartsenpraktijk een andere oplossing / locatie te vinden, óf om het aantal woningen te verkleinen.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat er juist sprake is van een evenwichtige verdeling van de bebouwing (wonen en huisartsenpraktijk/apotheek), verkeer, parkeren en groen in het plangebied. De locatie van de huisartsenpraktijk met apotheek aan de Pastoor van Hooijdonkiaan achten wij, gelet op de goede bereikbaarheid en de clustering met de andere belangrijke voorziening (supermarkt) uitermate geschikt. Door de eerdere aanpassing van de ontsluitingsstructuur en een ruimere positionering van de huisartsenpraktijk met apotheek komen wel twee (patio)woningen te vervallen.

Inspraak reclamant C

In de publieke ruimte ondervinden mobiel beperkte inwoners de meeste beperkingen bij hoogteverschillen, die moeten worden overwonnen, en bij beperkte loop/rij-ruimtes, die het

passeren en manoeuvreren belemmeren. - Hoogteverschillen, zoals een uitstekende stoeptegels (vergt onderhoud), een verhoogde trottoirs (vergen passende overgangen, zoals bruikbare hellingen en oversteken). - Beperkte ruimtes, zoals te smalle trottoirs en te kleine gehandicaptenparkeerplaatsen (vergen passende afmetingen).

Deze problemen gelden voor inwoners die moeilijk lopen, voor inwoners die hulpmiddelen nodig hebben zoals rollator, rolstoel of scootmobiel (of een kinderwagen). Die inwoners zullen in toenemende mate ouderen zijn (en die nemen in onze gemeente flink in aantal toe), gebruikers van een gehandicaptenparkeerkaart, maar ook wandelaars achter de kinderwagen, enzovoort.

Als bovenstaande problemen in de uitvoering van een bouwplan niet afdoende worden voorkomen is het resultaat: *NIET Iedereen in Drimmelen kan meedoen*. En dat kan niet de bedoeling zijn in de gemeente Drimmelen.

In paragraaf 3.3.1 van de Toelichting op het voorontwerp staat als punt 1: "Samen bouwen aan de gezonde toekomst, *hierin staat inclusiviteit voorop*".

In het voorontwerp krijgen verkeer, parkeren en groen terecht veel aandacht, evenals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. Het onderwerp *Inclusie – Iedereen doet mee* krijgt echter, jammer genoeg, geen aandacht in de Analyse van deze paragraaf. Het planvoornemen wordt niet beoordeeld op *inclusiviteit voorop*. En dus is het onduidelijk of het planvoornemen gaat voldoen aan de Omgevingsvisie Drimmelen.

Praktisch gezien, leert de praktijk tot nu toe, levert dat bovengenoemde problemen bij het detailleren van een bouwplan. Tenzij in dat plan een referentie naar het Handboek Toegankelijkheid Drimmelen te vinden is.

Passende, bruikbare, veilige routes, hoogteovergangen en breedten moeten bewust ontworpen worden vanaf de start van een project. Ook dus in dit planvoornemen. Dat gaat extra ruimte kosten, afhankelijk van het ontwerp. Een ruimte die ten koste kan gaan van perceelgrootten, van ruimte voor verkeer en parkeren (ook voor gehandicapten), van ruimte voor openbaar groen. In de Analyse van deze paragraaf een referentie opnemen naar het Handboek voorkomt problemen achteraf en voorkomt extra kosten.

WWZ-Drimmelen adviseert uw College in de Toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan daarom minstens in de Analyse van paragraaf 3.3.1 een referentie naar Inclusie en het gemeentelijke Handboek Toegankelijkheid op te nemen. Zodat met een grotere zekerheid voldaan gaat worden aan de gemeentelijke ambitie

Samen bouwen aan de gezonde toekomst, hierin staat de inclusiviteit voorop

en dit project zal voldoen aan de Omgevingsvisie Drimmelen.

WWZ-Drimmelen zal graag meedenken en adviseren bij het verder ontwikkelen van het planvoornemen.

Reactie gemeente

Wij zullen in de toelichting een paragraaf 'Toegankelijkheid' opnemen waarin wij verwijzen naar het Handboek Toegankelijkheid, gemeente Drimmelen 2019. Dit handboek wordt door de gemeente bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte gehanteerd.

Reclamant D

Ontsluiting voor het terrein via Overijssellaan is zo smalmet slechts aan een zijde van de straat is een stoep voor wandelaars ...wat er in de praktijk op neer komt dat auto's elkaar niet kunnen passeren.....ter hoogte van kruising met Hooydonklaan.

Reactie gemeente

De rijbaan van de Overijssellaan is circa 5 meter breed wat voldoende is voor het passeren van twee auto's.

Verderop in de Overijssellaan zouden dan de parkeervakken komen te vervallen die door de smalle straat in de bestaande huidige situatie.... zeker niet kunnen worden opgeofferd. In het betoog van de plannen was er sprake van de bouw van 24 huizen en evt. een dokterspraktijk. Het hoeft geen nadere uitleg om hoeveel bewegingen van bewoners en bezoek (plus parkeergelegenheid) dat zou gaan worden op een veel te krappe omgeving. Daarbij komt dat de gemeente zich profileert als groene gemeente en het enige groen dat gerealiseerd zou worden is een hondenspeelplaats en wat bestaande bomen die niet gekapt mogen worden.

Reactie gemeente

Om een goede verkeerskundige ontsluiting vanuit het nieuwe plangebied op de Overijssellaan te maken, zal de bochtstaal ter hoogte van de parkeerplaats worden vergroot, Mogelijk dat dit hierdoor één parkeerplaats komt te vervallen die alsdan in het nieuwbouwplan wordt gecompenseerd.

In het bestemmingsplan is berekend dat de verkeersgeneratie voor de nieuwbouwlocatie 422 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Dit verkeer zal zich over de twee ontsluitingswegen van het plangebied, waaronder de Overijssellaan, verdelen. De wegcapaciteit van de Overijssellaan kan deze (beperkte) toename verwerken.

In de planvorming voor de nieuwbouwlocatie is ruim aandacht aan groen besteed door niet alleen de bestaande bomen te behouden en een vervangende locatie voor de hondenuitlaatplaats op te nemen. Door de aanplant van nieuwe bomen worden de bestaande groenstructuren versterkt en worden de nieuwe woonblokken ruim omzoomd door groene zones.

Als alternatief voor ontsluiting :

Via Groningenlaan waar nu wandelpad met brede groenstrook is thv seniorenwoningen via Hooydonklaan ..ruim acht er de achterzijde van KGA straat.

Reactie gemeente

Een verkeersontsluiting vanuit het plangebied op de Groningenlaan zien wij niet als een goed alternatief omdat daarbij de centrale wandelroute van de wijk wordt gekruist. Bovendien heeft deze route heel wat meer voeten in aarde dan een logische en directe aansluiting op de verkeersstructuur waaraan het plangebied al is gelegen.