

Bestemmingsplan “Kolkplein”

Nota van beantwoording zienswijzen

April 2021

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kolkplein' heeft van 21 januari tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is tijdig ingediend.

Op deze zienswijze zal in deze nota van beantwoording worden ingegaan. De zienswijze zal eerst worden samengevat en daarna worden beantwoord. Ook is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze

Samenvatting zienswijzen

1. Het bestemmingsplan maakt inbreuk op het woon- en leefklimaat, die verder gaat dan wat men in een stedelijk gebied mag verwachten, onder meer vanwege het verlies van uitzicht;
2. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de molenbiotoop. De toegestane bouwhoogte beperkt de windvang van de molen, waardoor moet worden uitgegaan van een lagere bouwhoogte dan op de verbeelding is aangegeven.
3. De binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10% is in strijd met de hoogtebeperkingen gelet op de ligging van een deel van het plangebied in de molenbiotoop omdat deze de hoogte die maximaal is toegestaan, gelet op artikel 10, mogelijk kan overschrijden;
4. Het gebruik van de parkeergarage voor parkeren van de bewoners van de te realiseren woningen is onvoldoende geborgd. Er blijkt geen rekening te zijn gehouden met het opheffen van de langparkeervoorziening aan de Van Houtenstraat. Er wordt verwezen naar de kencijfers van de CROW en onduidelijk is of van de 'parkeernormering Nissewaard' uit gegaan moet worden. Opgemerkt wordt dat deze niet gepubliceerd zijn;
5. De bouwhoogte die het bestemmingsplan toestaat, is hoger dan hetgeen in de omgeving is toegestaan. Daardoor wordt er geen aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Hetgeen vanuit stedenbouwkundige optiek een ruwe en niet gelijke overgang oplevert van laag- naar hoogbouw.
6. Reclamanten vrezen dat het geluid van verkeer zal weerklinken als gevolg van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Beantwoording

Ad 1. Woon- en leefklimaat

Het bestemmingsplan maakt tegenover de woning van reclamanten (daar waar nu de bestemming Detailhandel geldt met een bouwhoogte van 9 meter) bebouwing mogelijk ten behoeve van maximaal 150 (gestapelde) woningen. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert van 21 meter (tegenover de woning van reclamanten) tot 26 meter hoogte. Gelet hierop zal het uitzicht van reclamanten door de toegestane hogere bouwhoogte mogelijk in enige mate worden aangetast. In dit kader wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij of ongewijzigd uitzicht. Daarbij is verder van belang dat aan een geldend plan in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en dat de ontwikkeling is gelegen in stedelijk gebied.

De afstand van de woning van reclamanten en de ontwikkeling bedraagt ongeveer 40 meter, waarbij geldt dat het uitzicht van reclamanten, zeker naar het noordwesten en zuidoosten voor het grootste deel behouden blijft.

De vermindering van uitzicht is – mede gelet op het vorenstaande – niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

Daarbij wordt overigens opgemerkt dat de beperkte vermindering van uitzicht in dit geval ook gerechtvaardigd is, doordat het bestemmingsplan woningen mogelijk maakt en er een grote behoefte is aan woningen, gelet op het bestaande woningtekort.

Gelet op het vorenstaande geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ad 2. Molenbiotoop

Het plangebied is gesitueerd nabij de molen "Nooitgedacht". Rond deze molen ligt een molenbiotoop. Ingevolge artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid Holland moet een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop garanderen dat in voldoende mate de vrije windvang op de molen voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Het plangebied is inderdaad gelegen in de molenbiotoop. Gelet op het vorenstaande is aan de grond de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' toegekend.

Nu sprake is van een molenbiotoop dient rekening gehouden te worden met de hoogtebeperkingen die gelden voor bebouwing. De maximale hoogte van bebouwing mag gelet daarop niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek bedragen.

De molenbiotoop met de bijbehorende hoogtematen t.o.v. van NAP (Figuur 4.5) zijn weergegeven in de toelichting in paragraaf 4.12.

Het maaiveld rond de molen 'Nooitgedacht' ligt op ca. 3,28 meter + NAP (in het veld gemeten). Het onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op 15,63 meter + NAP (in het veld gemeten). Zekerheidshalve wordt echter 15,5 meter + NAP als uitgangspunt aangehouden. De afstand tussen het bouwwerk (aan de zijde van de Schenkelweg) en het middelpunt van de molen loopt op van 271 meter tot en met 315,1 meter.

Reclamanten geven aan dat de toegestane bouwhoogtes de hoogtebeperkingen die gelden vanwege de molenbiotoop zouden overschrijden. Bij de argumentatie wordt echter vanuit het maaiveld geredeneerd terwijl de hoogtematen van zowel de molenbiotoop (onderste punt van de verticaal staande wiek) en de verbeelding ten opzichte van NAP zijn weergegeven.

Wij onderschrijven het belang dat de hoogtebeperkingen in acht moeten worden genomen door de nieuwe bebouwing. De zienswijze is aanleiding geweest om de bouwhoogten zoals weergegeven op de verbeeldingen nogmaals te controleren. Er is geconstateerd dat de hoogtematen op de verbeelding een kleine overschrijding (10-30 cm) betekenen t.o.v. van hetgeen is toegestaan gelet op de ligging in de molenbiotoop. De verbeelding is daarom aangepast zodat deze thans in overeenstemming is met de geldende hoogtebeperkingen.

Dit onderdeel geeft aanleiding om paragraaf 4.12 van de toelichting, artikel 10.1 van de planregels en de maximaal toegestane bouwhoogte op de verbeelding aan te passen.

Ad 3. Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Artikel 10 onder a bevat een afwijkingsmogelijkheid waarbij – onder voorwaarden - tot niet meer dan 10% van de in de regels gegeven maten, grenzen, afmetingen en percentages kan worden afgeweken. Reclamanten vrezen dat dit zou kunnen leiden tot overschrijding van de toegestane hoogtebeperkingen. Als er een afwijking overeenkomstig de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt aangevraagd, zal ook echter ook moeten blijven worden voldaan aan de regels in verband met de ligging binnen de molenbiotoop zoals neergelegd in artikel 10. Voor de duidelijkheid is dit thans ook opgenomen in deze planregel. Er bestaat dan ook geen vrees dat dit kan leiden tot overschrijding van de toegestane hoogtebeperkingen.

Dit onderdeel geeft aanleiding om de planregel te verduidelijken en aan te passen.

Ad 4. Parkeren

Uit het onderzoek naar parkeren en verkeer, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, blijkt dat bij de woningbouwontwikkeling aan het Kolkplein minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan voor de gehele ontwikkeling benodigd zijn.

Door het benutten van de restcapaciteit in parkeergarage Kolkplein door bewoners en bezoekers wordt in de resterende parkeervraag voorzien.

De gemeente Nissewaard en ontwikkelaar sluiten een overeenkomst om de reservering van de parkeerplaatsen in de Kolkplein parkeergarage te borgen. Ook in de planregels is dit thans geborgd. In artikel 4.4 van de planregels zal ten aanzien van parkeren een nieuwe bepaling worden opgenomen, waardoor volgt dat daadwerkelijk moet worden voldaan aan de parkeereis.

In de benodigde parkeerbehoefte die de ontwikkeling met zich brengt wordt voorzien door gebruik te maken van parkeerplaatsen in de Kolkplein parkeergarage. Ingevolge de nieuwe planregel moet worden aangetoond dat deze parkeerplaatsen beschikbaar zijn ten behoeve van de (toekomstige) bewoners c.q. gebruikers van het bouwwerk. Voor de ontwikkeling van het Kolkplein zal van deze mogelijkheid gebruik moeten worden gemaakt. Gelet hierop hoeven reclamanten niet te vrezen voor parkeeroverlast als gevolg van de ontwikkeling.

Overigens is de nota parkeernormering inderdaad niet gepubliceerd en bekendgemaakt. De toepassing van deze parkeernormering vormt evenwel een bestendige gedragslijn en hierin is bepaald dat voor het parkeren binnen nieuwbouwontwikkelingen de meest actuele CROW - parkeerkencijfers aangehouden moeten worden. In het parkeeronderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is derhalve getoetst aan de meest actuele versie van de CROW-parkeerkencijfers (publicatie 381). De CROW parkeerkencijfers (publicatie 381) vormen derhalve het uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte en naar deze normen wordt dan ook verwezen in de planregel ten aanzien van parkeren (artikel 4.4).

Tot slot wordt opgemerkt dat het langparkeerterrein aan de Van Houtenstraat verdwijnt om op deze locatie woningen te kunnen ontwikkelen. Hierdoor verdwijnen in totaal 68 parkeerplaatsen. De overige langparkeerterreinen rondom het centrum van Spijkenisse hebben echter – mede gelet op de bezetting van het langparkeerterrein aan de Van Houtenstraat voldoende restcapaciteit om de auto's (langparkeerder met vergunning) die daar nu geparkeerd staan op te vangen.

Dit onderdeel geeft aanleiding om de paragrafen 2.3 (mobiliteitsagenda 2020+) en 4.2 (parkeren) van de toelichting en artikel 4.4 van de regels aan te passen.

Ad 5. Hoogte

Anders dan reclamanten stellen, is een bouwhoogte oplopend van 21 tot 26 meter op deze locatie passend in de omgeving en vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Dit wordt als volgt toegelicht.

Met de herontwikkeling van de oude winkellocatie aan het Kolkplein in de kern Spijkenisse ontstaat een geweldige kans om het centrum van Spijkenisse te markeren en om te vormen naar een bijzondere woonlocatie met sterk onderscheidend karakter.

Het nieuwe project "Centrumpoort" vervangt de winkelruimte in en rond het bestaande Kolkplein. Deze is gebouwd eind vorige eeuw, was in die tijd erg succesvol maar wordt nu ingehaald door actuele ontwikkelingen zoals herbezinning op de aanwezige detailhandel in het centrum van Spijkenisse en een grote behoefte aan nieuwe (betaalbare) woningen.

De bebouwingshoogte is bepaald door enerzijds aan te sluiten op de bestaande bebouwing van de Dr. J.M. den Uyllaan, te weten het CityPlaza en Multatuliehuis en anderzijds de wens om een markant punt toe te voegen op het entrepunt langs de Schenkelweg naar het nieuwe centrum van Spijkenisse .

De Schenkelweg is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Spijkenisse. Deze heeft een belangrijke functie in de hoofdstructuur en wordt onder meer benadrukt door het weidse profiel met meerdere bomenrijen en de relatief grote volumes van het theatergebouw, de parkeergarage maar ook de molen Nooitgedacht.

De voorgestelde nieuwe bebouwing zal onderdeel worden van deze centrumrand en zal bijdragen aan een hogere belevingswaarde van vooral de voetganger en fietser. Een wat groter bouwvolume, dat aansluit bij theater en parkeergarage is planuitgangspunt en markeert het noordoostelijk entrepunt naar het nieuwe stadshart van Spijkenisse.

Deze bebouwingshoogte wordt trapsgewijs opgebouwd naar de Schenkelweg waarbij gelijktijdig veel aandacht is voor de belevingswaarde op ooghoogte. Dit door een zorgvuldige uitwerking van details zoals aandacht voor hoekoplossingen, differentiatie in volume, de positionering van balkons en verschillende metselwerkverbanden, entrees en verblijfsruimten in aansluiting op het openbaar gebied. Op deze wijze wordt er zorggedragen voor een aantrekkelijk verblijfsgebied.

In het plandeel Kolkplein is er een sterk contrast "binnen en buiten" door een stoere buitenkant te combineren met een beschut en groen binnen gebied als interne wandelroute naar het nieuwe centrumgebied en theater.

De toegestane bouwhoogten zijn derhalve ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien gerechtvaardigd.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Ad 6. Geluid

Naar aanleiding van de zorg van reclamanten dat het geluid van verkeer zal 'weerklinken' als gevolg van het appartementencomplex wordt opgemerkt dat een berekening is gemaakt om het reflectiegeluid te berekenen. Uit deze berekening volgt dat er sprake is van een zeer geringe toename van de geluidsbelasting van 0,1 dB. Een dergelijke zeer geringe verandering van de geluidsbelasting is voor het menselijk oor niet waarneembaar, zodat reclamanten niet hoeven te vrezen voor geluidsoverlast (**bijlage 1**).

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. Conclusie

3.1 De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Wijzigingen in de toelichting:

- paragraaf 4.12 (Molenbiotoop) is verduidelijkt en aangevuld
- paragraaf 2.3 (mobiliteitsagenda 2020+) is verduidelijkt
- paragraaf 4.2 (Parkeren) is verduidelijkt

Wijzigingen in de Regels:

- Artikel 4.4 (nieuwe planregel parkeren)
- Artikel 10.1 (molenbiotoop)
- Artikel 11.1 onder a (verduidelijkt dat afwijking niet mag leiden tot overschrijding toegestane hoogte gelet op de ligging molenbiotoop)

Wijzigingen op de Verbeelding:

- de maximale bouwhoogte is gedeeltelijk aangepast van 24,8 meter naar 24,5 meter.
- de maximale bouwhoogte is aangepast van 25,6 meter naar 25,3 meter.
- de maximale bouwhoogte is aangepast van 26,1 meter naar 26 meter.

3.2 Ambtshalve is nog besloten om de volgende aanpassingen door te voeren

Wijzigingen in de toelichting:

- Pagina 13 en 14 van de plantoelichting zijn aangepast, nu inmiddels een nieuwe woonvisie) is vastgesteld.

Wijziging in de planregels:

- Artikel 3.1 en 3.2 toegevoegd: balkons ten dienste van de bestemming "wonen – 3" zijn ook qua gebruik toegestaan en de diepte wordt gemeten vanuit de gevel)
- Artikel 4.1 en artikel 4.2.1 zijn verduidelijkt (doeleinden vervangen door bestemming en balkons toegevoegd en meten vanuit de gevel

Bijlage:

Bijlage 1: Notitie geluidsreflectie bestaande woningen d.d. 12 april 2021

NOTITIE

Betreft	Geluidsreflectie bestaande woningen nieuwbouw Kolkplein en Blok 45
Contactpersoon	De heer R. Schep
Werknummer	620.130.92
Datum	12 april 2021

Aanleiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kolkplein' en 'Blok 45' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. De bevindingen van het onderzoek zijn neergelegd in twee akoestische rapporten die in het kader van de voorbereiding van de genoemde bestemmingsplannen zijn uitgevoerd.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend omdat de omwonenden een toename van de geluidsbelasting verwachten op hun woningen als gevolg van reflecties tegen de nieuwe woongebouwen.

In deze notitie is de verandering van de geluidsbelasting berekend ter plaatse van enkele woningen in de omgeving van het plan.

Onderzoek

De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn identiek aan die zijn gebruikt voor het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan. Er wordt in dit kader specifiek gedoeld op de verkeersgegevens op de beschouwde wegen en de het ontwikkelde rekenmodel. Voor deze uitgangspunten wordt verwezen naar dit onderzoek.

Het akoestisch effect van de nieuwbouw is bepaald door een berekening uit te voeren met en zonder de nieuwe gebouwen. In de situatie zonder de nieuwe gebouwen is de bestaande gebouwen Het verschil van deze berekening is het akoestisch effect van de nieuwbouw.

De beide beschreven situaties zijn in de vorm van een afbeelding van het rekenmodel gepresenteerd in de bijlage van deze notitie. Beschouwd is het effect vanwege het wegverkeer van alle wegen samen.

Resultaten

Op de beide afbeeldingen in de bijlage van deze notitie zijn ook de berekeningsresultaten gepresenteerd. De resultaten betreffen de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen samen.

Uit deze resultaten blijkt dat de nieuwbouw ter plaatse van de bestaande woningen langs de Dr. J.M. den Uyllaan een zeer geringe toename van de geluidsbelasting van 0,1 dB veroorzaakt. Een dergelijke zeer geringe verandering van de geluidsbelasting van de geluidsbelasting is voor het menselijk oor niet waarneembaar. Een verandering van de geluidsbelasting van 1,5 dB is (gemiddeld gezien) juist hoorbaar voor het menselijk oor.

Uit de resultaten ter plaatse van de woningen aan de Van Houtenstraat blijkt dat de nieuwbouw een verlaging van de geluidsbelasting veroorzaakt. Dit wordt vooral veroorzaakt door de bebouwing ten zuidoosten van de Dr. J.M. den Uyllaan in het bestemmingsplan Blok 45. Deze bebouwing veroorzaakt vooral op de zuidgevel van deze woningen een significante geluidsreductie van afgerond 2 dB. Ter plaatse van de noordgevel is ook sprake van een geringe afname van de geluidsbelasting van 0,7 dB. De nieuwe bebouwing veroorzaakt aan deze zijde slechts een geringe afscherming, waarbij ook wordt opgemerkt dat de geluidsbelasting aan deze zijde van de woningen vooral wordt bepaald door het verkeer op de Schenkelweg.

Omdat de nieuwbouw geen significante toename van de geluidsbelasting veroorzaakt is vanuit akoestisch oogpunt geen sprake van een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

In deze notitie is de verandering van de geluidsbelasting op enkele bestaande woningen rond de bestemmingsplannen Kolkplein en de Blok 45 berekend door de nieuwe bebouwing in die bestemmingsplannen.

Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat het verkeer leidt tot een zeer geringe toename van de geluidsbelasting van 0,1 dB op de woningen langs de Dr. J.M. den Uyllaan. Door de afschermende werking van de nieuwbouw wordt op de beschouwde bestaande woningen langs de Van Houtenstraat geen toename van de geluidsbelasting verwacht.

Omdat geen sprake is van een significante toename van de geluidsbelasting, die voor het gemiddelde menselijk niet waarneembaar is, leiden de ontwikkelingen in de genoemde bestemmingsplannen vanuit akoestisch oogpunt niet tot een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat.



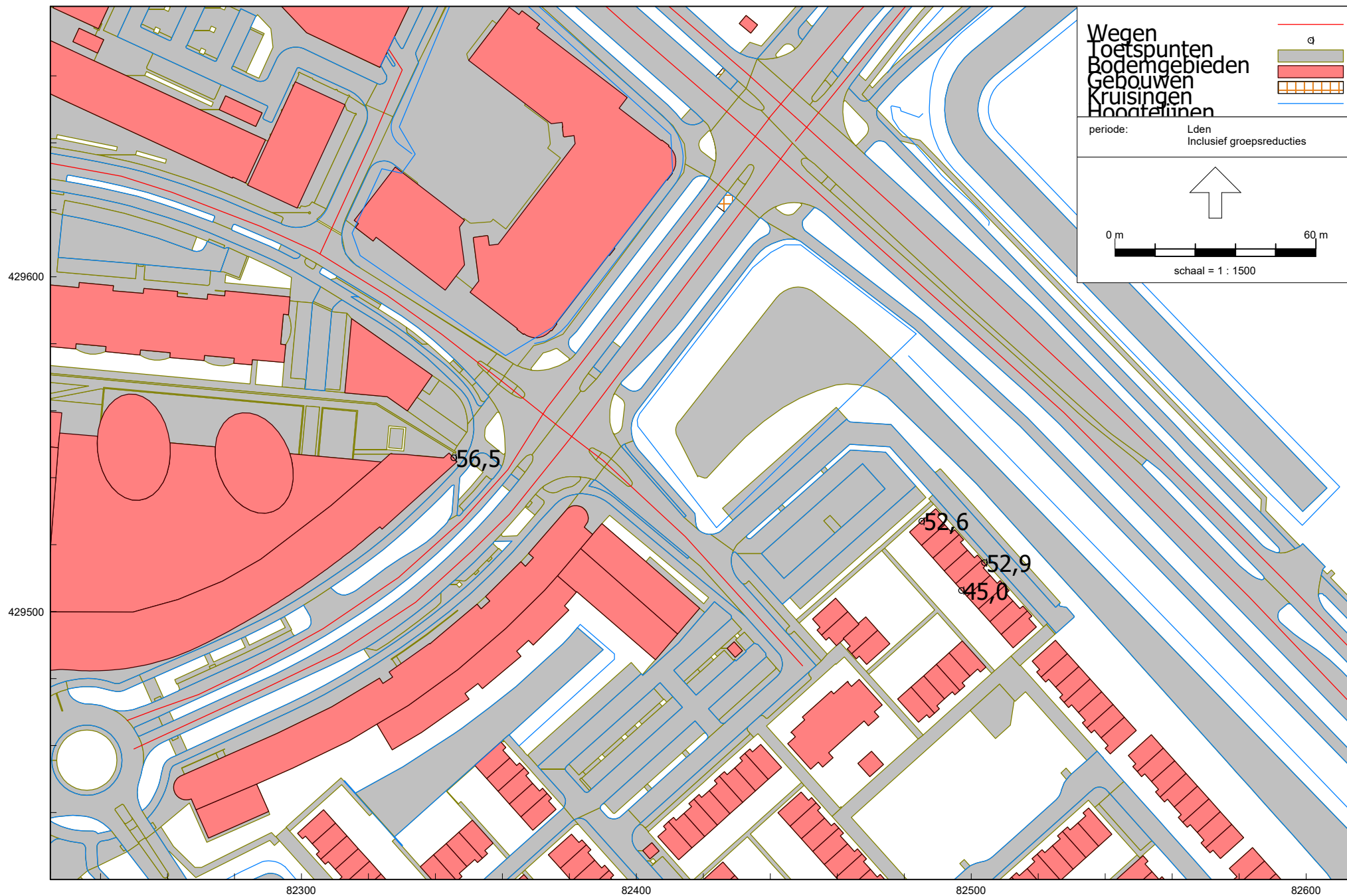
KuiperCompagnons

Projectverantwoordelijke: Ing. J. Kraaijeveld

Telefoonnummer: 06-22012330

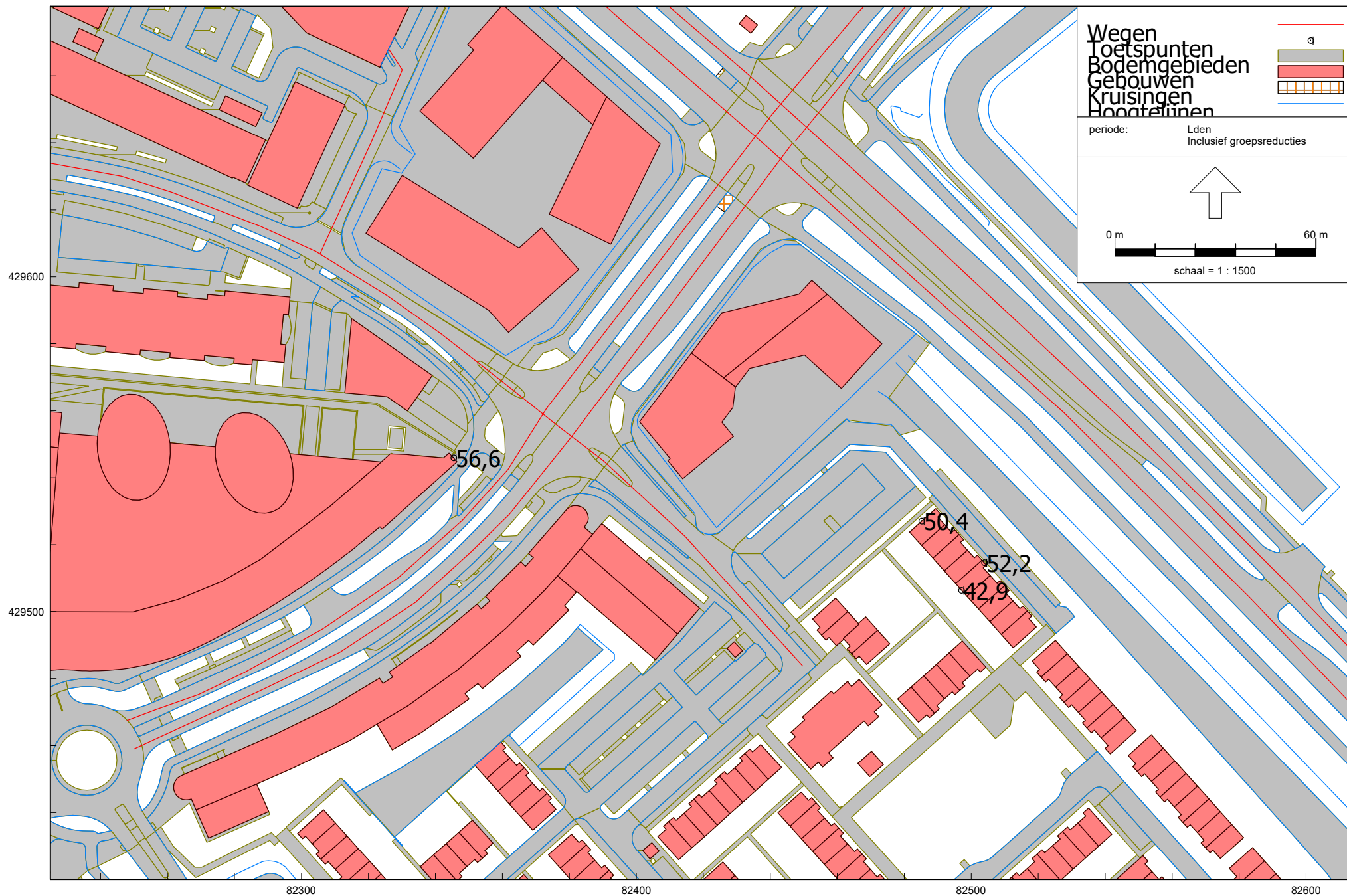
*ile: j:\620\130\92\3 projectresultaat\05 zienswijze geluidsreflectie nieuwbouw\620.130.92 notitie geluidsreflectie ter
plaats van bestaande woningen door nieuwbouw kolkplein en blok 45.docx*

Bijlagen >>>



Wegverkeerslawai - RMW-2012, [Nissewaard wegverkeerslawai - Reflectiebijlage Kolkplein; met bestaande bebouwing] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: KuiperCompagnons

Berekeningsresultaten cumulatief wegverkeer; bestaande situatie
De resultaten zijn gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh



Wegverkeerslawai - RMW-2012, [Nissewaard wegverkeerslawai - Reflectiebijlage Kolkplein; met nieuwe bebouwing] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: KuiperCompagnons

Berekeningsresultaten cumulatief wegverkeer; toekomstige situatie
De resultaten zijn gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh