

NOTA INSPRAAK

ANTWOORDNOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN KOLKPLEIN

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Kolkplein ” heeft met ingang van 16 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan in vooroverleg gezonden aan diverse instanties. Tijdens de termijn zijn vier inspraakreacties ingediend, tevens hebben de Veiligheidsregio, het Havenbedrijf Rotterdam N.V. en het Waterschap Hollandse Delta een vooroverlegreactie ingediend.

Reactie Insprekers 1, 2 en 3

In de reacties worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht.

1. De uitwerking is nadelig. Er is een vermindering van het woongenot door minder licht, zicht, privacy en vermindering van groen. Hetgeen in strijd is met de woonvisie omdat hierin is vermeld dat bestaand groen behouden blijft.
2. Insprekers vragen zich af of de hoogte van 21 meter zich op deze plaats verhoudt tot een goede ruimtelijke ordening. Insprekers zien geen aansluiting bij de bestaande hoogten en is bang dat er een muur ontstaat waartegen het geluid van het verkeer zou versterken. De in het voorontwerp opgenomen maximale bouwhoogte stroken niet met het omgevingsbeeld en zorgen thans voor een onevenredige aantasting van de omgeving.
3. Insprekers zijn van mening dat het zicht op de molen wordt aangetast door de huidige plannen. Dit tast het stads- en dorpsgezicht aan.
4. Insprekers zijn van mening dat de plannen een waardevermindering voor hun woning met zich mee brengt.

Antwoord:

sub. 1

Uitzicht/ licht.

Het uitzicht vanuit de woning van insprekers zal wijzigen. De aantasting van het uitzicht is echter niet zo ernstig dat hieraan doorslaggevende betekenis toekomt. Hierbij hebben wij mede in aanmerking genomen dat de afstand (circa 100 meter) tussen de nieuw te bouwen woningen en de woningen van insprekers acceptabel is. Wij vinden het belang van insprekers niet zo zwaarwegend dat daarom afgezien zou moeten worden van de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Daarbij hebben wij tevens in aanmerking genomen dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn algemeenheid geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het belang van de gewenste ontwikkeling van het bouwplan weegt in dit geval zwaarder dan de mogelijke aantasting van genoemde waarden en gevoelens van de omwonenden. Dit neemt niet weg dat wij ons inzetten om mogelijke hinder voor omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van een gebied, dat midden in een stadscentrum is gelegen. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden.

Gezien de afstand tot de bestaande woningen zal er van een verminderd lichtinval geen sprake zijn.

Groen.

Het Kolkplein is op dit moment geheel ‘versteend’. In de nieuwe plannen worden, in het binnengebied van het Kolkplein, de parkeerplaatsen overdekt met een “leefdek”. Dit verhoogde

maai veld wordt met een brede trap verbonden met het omliggende gebied en wordt groen ingericht. Het zicht op de onderliggende parkeerplaatsen wordt ontnomen met taluds en groen. Het groene leefdek kan gebruikt worden door de bewoners van de omliggende gebouwen. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten en kunnen sociale evenementen worden gefaciliteerd zoals de buurtbarbecue of weekendborrel. Ook is er ruimte voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke kruidentuin of plantenkas. Er is binnen dit plan meer groen aanwezig dan binnen de huidige bebouwing.

Sub 2

Bouwhoogte.

Het plangebied grenst aan de Schenkelweg. Deze weg is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Spijkenisse. Dat de Schenkelweg een belangrijke functie heeft in de hoofdstructuur wordt onder meer benadrukt door het weidse profiel en de relatief grote volumes van het theatergebouw en de parkeergarage die hun gevels aan deze weg hebben. Deze gebouwen maken dit deel van de centrumomranding door hun grote volumes hier goed afleesbaar is. De introverte, gesloten verschijningsvorm met weinig openingen richting Schenkelweg passen bij de functie van de Schenkelweg, die tot nu toe vooral bedoeld lijkt voor de dynamiek van autoverkeer en niet zozeer om te verblijven. Een wat groter bouwvolume, dat aansluit bij theater en parkeergarage, is op z'n plaats. De voorgestelde bouwhoogte van 8 tot 9 lagen wordt hiermee gerechtvaardigd. Vanuit dit oogpunt past de hoogte in het omgevingsbeeld en zorgt deze niet voor een onevenredige aantasting van de omgeving.

Sub 3

Zicht op de molen.

Zoals al in het bestemmingsplan is opgemerkt is de molen in het jaar 2009 opgevijseld met 7 meter vanwege de plannen voor een nieuw theater (met hoge toneeltoren) in de directe nabijheid van de molen. Nu is de molen geen "lage" maar een "hoge" stellingmolen geworden. Doordat de nieuwbouw aan de rand van de zogenaamde molenbiotoop ligt en er al diverse bebouwing tussen de molen en de nieuwbouwplannen staat is er geen verder zichtsverlies door de nieuwbouw en dus ook geen aantasting van het stads- en dorpsgezicht.

Sub 4

Woningwaardevermindering

Ook wordt aangegeven bezwaar te hebben tegen planontwikkeling vanwege woningwaardevermindering. De gemeente streeft een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw na, mede om schade te voorkomen. Dit heeft betrekking op situering, vormgeving en hoogte van de bebouwing. Als eigenaren van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering voorziet de Wet op de Ruimtelijke ordening in een zogeheten 'tegemoetkoming in schade', voorheen 'planschade'. Dit betreft het financiële nadeel dat een betrokkene heeft door het verschil tussen de nieuwe (onvoorziene) planologische situatie en de bestaande/oude situatie. Een vergoeding van het financiële nadeel kan pas aangevraagd worden als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan of een onherroepelijke omgevingsvergunning (gericht op het afwijken van het bestemmingsplan).

Reactie inspreker 4.

In de reactie worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht.

Inspreker zou graag meer informatie willen over de afwikkeling van het extra verkeer dat deze woningen met zich mee brengt en zou graag zien dat er meer groen zou worden gerealiseerd of een plek waar jong en oud naar toe kan in Spijkenisse.

Antwoord.

Het Kolkplein is op dit moment geheel ‘versteend’. In de nieuwe plannen worden in het binnengebied van het Kolkplein, de parkeerplaatsen overdekt met een “leefdek”. Dit verhoogde maaiveld wordt met een brede trap verbonden met het omliggende gebied en wordt groen ingericht. Het zicht op de onderliggende parkeerplaatsen wordt ontnomen met taluds en groen. Het groene leefdek kan gebruikt worden door de bewoners van de omliggende gebouwen. Hier kunnen mensen elkaar ontmoeten en kunnen sociale evenementen worden gefaciliteerd zoals de buurtbarbecue of weekendborrel. Ook is er ruimte voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke kruidentuin of plantenkas. Er wordt binnen het plangebied dan ook rekening gehouden met een sociaal leven en er is meer groen aanwezig dan binnen de huidige bebouwing. De bouw van de appartementen is noodzakelijk om in de woningbehoefte te voorzien.

Doordat er thans detailhandel op de planlocatie mogelijk is en dit wordt vervangen door woningen is er geen toename van verkeersbewegingen maar een afname. Met de aanwezigheid van de detailhandel zijn er 2230 namelijk verkeersbewegingen per werkdag per etmaal en bij omzetting naar woningen 1160 verkeersbewegingen per werkdag per etmaal. In het bestemmingsplan onder 4.2 (verkeer) is dit nader toegelicht.

Dank voor meegestuurde voorbeeld, dit bestemmingsplan niet relevant gezien onze invulling van het gebied maar voor andere locaties kan het een inspiratie zijn.

Reacties vooroverleg

Het bestemmingsplan is tevens in vooroverleg gestuurd naar o.a. de provincie, de veiligheidsregio, Evides, Rijkswaterstaat, het waterschap en de omliggende gemeenten.

Veiligheidsregio.

De Veiligheidsregio gaat in op de volgende aspecten:

1. De Veiligheidsregio adviseert zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.
2. Construeer de appartementencomplexen conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012.
3. Draag zorg voor goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Antwoord.

De door de VRR aangehaalde onderwerpen zijn geen zaken die via een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Deze zullen aan de orde komen in het traject van het verlenen van de omgevingsvergunning.

1. Er wordt rekening gehouden met de bluswatervoorziening overeenkomstig de handreiking advies bluswater en bereikbaarheid VRR.
2. Bij de bouw van de appartementen wordt rekening gehouden met artikel 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012;
3. Een voorlichtingsprogramma zal met de gemeente worden afgestemd, waarbij rekening gehouden wordt met hetgeen in de campagne ‘Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand’.

Havenbedrijf Rotterdam N.V.

Het Havenbedrijf Rotterdam N.V. geeft het volgende aan:

1. In tegenstelling tot het akoestisch onderzoek wordt in de toelichting gesteld dat het perceel niet is gelegen binnen een geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein. Zoals beschreven in het akoestisch onderzoek is de locatie echter wel degelijk gelegen in de geluidzone van industrieterrein Botlek-Pernis (Botlek-Vondelingenplaat). Wij verzoeken u de toelichting op dit punt aan te passen en aan te vullen met de bevindingen uit het akoestisch onderzoek.
2. Verder valt op dat er geen rekening wordt gehouden met het nestgeluid van afgemeerde schepen. Op basis van de huidige beschikbare informatie verwachten we, voor dit bestemmingsplan, echter geen relevante impact van nestgeluid op de cumulatie van geluid en/of de dimensionering van eventuele gevelmaatregelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening adviseren wij u collegiaal om kwalitatieve aandacht te schenken aan het nestgeluid in de toelichting en het akoestisch onderzoek.

Antwoord.

Ad. 1: Er wordt opgenomen dat het plan binnen de geluidcontour ligt. In het akoestische onderzoek is hier al rekening mee gehouden.

Ad.2: Voor nestgeluid bestaat nog geen wettelijke regeling. Op deze locatie is wegverkeer dominant aanwezig, zodat aannemelijk is dat het nestgeluid geen grote verzwaring geeft. Er is een paragraaf nestgeluid opgenomen in de toelichting.

Waterschap Hollandse Delta.

Het Waterschap geeft het volgende aan:

Er staat bij het onderwerp water/veilig inrichten dat het plangebied niet in een waterkering ligt. Dit is echter onjuist. Een klein deel ligt wel binnen de begrenzing van de secundaire waterkering. De paarse lijn is de begrenzing van het peilgebied.

Antwoord.

Dit is aangepast in het plan.

Conclusie.

De reacties leiden, behoudens de opname dat het plan binnen de geluidcontour ligt van industrieterrein Botlek-Pernis en het plan in een waterkering ligt, niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.