

ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZE ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN NACHTEGAALSTRAAT

Het ontwerp-bestemmingsplan Nachtegaalstraat heeft m.i.v. 20 maart t/m 30 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

In de zienswijze worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht. De indiener van de zienswijze wordt hierna aangeduid als “indiener”.

1. indiener geeft aan dat bij aankoop van de woning 3 jaar geleden nergens uit bleek dat de huidige groene inrichting tijdelijk zou zijn. Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat de vigerende bestemming Maatschappelijk is. Dit heeft mede aanleiding gegeven om de woning te kopen. Dat er nu wordt gestart met een nieuw bouwplan waarvoor de bestemming wordt gewijzigd is geen geldige reden om te bouwen tegen de wens van de huidige bewoners in.

Antwoord.

Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie van indiener al is aangegeven is het tijdelijke karakter van de groene inrichting destijds mondeling aan de toenmalige omwonenden kenbaar gemaakt. Dat is niet in een document vastgelegd. Zowel de tijdelijke inrichting van het perceel als de vigerende bestemming laten onverlet dat het gemeentebestuur tot andere inzichten kan komen voor wat betreft de ruimtelijke inrichting van een gebied. Het wijzigen van een (maatschappelijke) functie van een perceel naar een woonfunctie is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Zeker niet in een gemeente die staat voor een grote woningbouwopgave. Indiener is de enige die een zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan, de stelling dat er wordt gebouwd tegen de wens van de huidige bewoners laten wij dan ook voor haar rekening.

2. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt verwezen naar een structuurvisie van 2010-2020, waarvan een deel is opgenomen in de paragrafen 2.1 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. De structuurvisie is in mei 2009 opgesteld en is daarmee gedateerd. Voor het plangebied centrum wordt een aantal deelgebieden genoemd: centrumkern, cultureel kwartier, centrumradialen en de Molenwei. De Nachtegaalstraat bevindt zich in Centrum-Zuid (Vogelbuurt). Deze wijk staat daarmee niet duidelijk omschreven in de structuurvisie als optie voor herinvulling van de locatie.

Antwoord.

In paragraaf 3.4 is, onder het kopje “Structuurvisie” een afbeelding opgenomen uit de Structuurvisie 2010-2020. Hierop staat de locatie Nachtegaalstraat omcirkeld aangegeven. Uit de afbeelding blijkt duidelijk dat de locatie valt in deelgebied 9, “herstructurering”. Deelgebied 9 omvat weliswaar een groot deel van het centrum van Spijkenisse, maar uit de afbeelding blijkt in ieder geval dat de kans aanwezig was dat ter plaatse herstructurering zou plaatsvinden. De Structuurvisie 2010-2020 is nog steeds geldig, dat deze in 2009 is vastgesteld doet daar niet aan af.

In de beantwoording van de inspraakreactie is eerder verwezen naar de Structuurvisie 2010-2020. Zoals te lezen is in de paragrafen 2.1 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is deze verwijzing echter onvolledig want hierin wordt ook verwezen naar het beleidsdocument ‘ontwikkelingsperspectief voormalige groeikern Spijkenisse, Nissewaard naar 2040’. Dit document is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 december 2017. Met de bouw van de appartementen aan de Nachtegaalstraat wordt geanticipeerd op de uitvoering van de beleidsuitspraken uit dit document.

3. Op 14 oktober 2018 is er een Convenant gesloten met o.a. Provincie Zuid-Holland en Waterschap Hollandse Delta m.b.t. klimaatadaptief bouwen. Klimaat staat in de huidige agenda veel hoger op de

agenda dan destijds in 2009. Dit convenant wat gesloten is in 2018 is een concreet voorbeeld dat klimaat nu hoger op de agenda staat dan 2012.

Antwoord.

Dat klimaatadaptatie en duurzaamheid hoger op de agenda staan dan in 2009 is correct, maar dat wil niet zeggen dat er daardoor niet meer gebouwd zou kunnen worden. Nieuwe gebouwen zijn thans veel duurzamer en energieneutraler dan in 2009. De gemeente Nissewaard staat nog steeds voor een grote woningbouwopgave. Er is voor gekozen om deze opgave in Spijkenisse voor een groot deel binnenstedelijk in te vullen en niet weer een nieuwe woonwijk aan de stad toe te voegen. Ook dat is een vorm van duurzaam bouwen, hiermee wordt geen nieuwe aanslag op het buitengebied gedaan. Overigens heeft de gemeente Nissewaard het genoemde convenant niet ondertekend. Dat laat onverlet dat de toekomstige gebouwen gerealiseerd zullen worden conform de laatste eisen op het gebied van duurzaam bouwen (bijv. gasloos, EPC-norm, PVE-panelen en warmtepompen).

4. Gestreefd wordt naar het bouwen van woningen binnen de bestaande stad omdat het voorzieningsniveau hier hoog is en kan bijdragen aan/profiteren van een vitaal centrum. Een vitale stad anno 2020 is niet in staat om vitaal te zijn zonder geïnfiltreerd groen. Het voorzieningsniveau van de stad voor de huidige bewoners wordt met verwijdering van het groen sterk naar beneden gehaald.

Antwoord.

Op dit moment bestaat het terrein waar de appartementengebouwen gepland zijn voornamelijk uit gras met daaromheen lage struiken en enkele bomen. De gebouwen komen met name op de plaats waar nu gras aanwezig is. Zoals op de plattegrond van de toekomstige situatie (blz. 8 van de toelichting) te zien is wordt er op het terrein om de gebouwen heen ook groen aangebracht in de vorm van gras en bomen. Het is dus niet zo dat alle groen verdwijnt.

5. Het plan draagt bij aan meer woningdifferentiatie zodat de wijk voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen een passend woningaanbod heeft. Als naar de huidige differentiatie van de Vogelbuurt gekeken wordt dan zit hier op dit moment veel balans in. Alle salarisklassen zijn vertegenwoordigd. De helft van de huizen is koopwoning en andere helft huurwoning, 46,6% gehuwd en 36,1% ongehuwd. Tenslotte wonen er net zoveel mensen in de leeftijdscategorie 25-45 jaar als in de categorie 45 tot 65 jaar. Bewoners van 65+ zijn ook sterk vertegenwoordigd. Dit betekent dat bewoners onder 45 jaar sterk in de minderheid zijn en met deze plannen de differentiatie nóg sterker uit balans getrokken zal worden.

Antwoord.

De Vogelbuurt heeft een goede balans qua bevolking vanwege de mix van huur/koop en veel eigen woningen. Volgens de buurtmonitor Nissewaard wonen er overigens meer mensen in de leeftijdscategorie 20-45 (38,2%) dan in de categorie 45-65 (27,5%) en 65+ (18,9%). Als wordt gekeken naar wijkniveau (Centrum) dan is er veel meer sprake van vergrijzing dan in de Vogelbuurt (33,3% 20-45, 25,4% 45-65 en 25,2% 65+). De balans wordt dus niet scheefgetrokken, het beeld voor de Vogelbuurt komt meer in overeenstemming met de situatie in gehele Centrum.

6. Bij maatschappelijke doeleinden van een perceel is vaak laagbouw van toepassing. Hierbij kan gedacht worden aan zorg en welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, sport, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, kinderboerderij, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen. Dit zijn net zoals het huidige veldje voorzieningen met een sociaal karakter, die vaak een verbinding brengen tussen de buurt. Het bouwen van een nieuwbouw complex staat niet in vergelijking met dit sociale karakter en zal daarmee de woning van indiener in waarde dalen.

Antwoord.

Onder maatschappelijke voorzieningen valt een groot aantal maatschappelijke functies. Bebouwing daartoe wordt beslist niet alleen in laagbouw uitgevoerd, denk bijv. aan ziekenhuizen, bibliotheken, gemeentehuizen e.d. In de beantwoording van de inspraakreactie hebben wij reeds aangegeven dat de geplande bebouwing bestaat uit 2 losse gebouwen met een alzijdige uitstraling, oftewel alle kanten zijn voorkanten. Die nieuwe gebouwen komen op grotere afstand van de bestaande woningen aan de Nachtegaalstraat te staan dan wanneer de straat, zoals deze aanwezig is aan de noordoostzijde, was doorgezet. Hierdoor kunnen de gebouwen wat hoger worden dan de bestaande gebouwen. Het parkeren en het groen zorgen voor een buffer. Hierdoor worden ze niet ervaren als obstakels die licht en uitzicht blokkeren. Ook slokken ze niet meer groen op dan in de situatie van toen de school er nog stond, het verhardingspercentage blijft gelijk. Naast de gebouwen is er ruimte gereserveerd voor een (in overleg met de buurt) in te richten speelvoorziening. Naar aanleiding van de reacties van de buurtbewoners tijdens de inloopavond zijn de woningen verplaatst in de richting van het Drempelpad, om zoveel mogelijk recht te doen aan het uitzicht en de zoninval in de voortuinen van de Nachtegaalstraat. Daarnaast kan de bouw van nieuwe woningen en de komst van nieuwe bewoners ook een bijdrage leveren aan het sociale karakter van de omgeving.

Als indiener van mening is dat de waarde van de eigen woning daalt als gevolg van de planologische mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan dan staat het indiener vrij om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade in te dienen.

6. Op dit moment zijn er 12 woningen die vanuit hun raam uitzicht hebben op het veld. De verhoging brengt naar inschatting een winst op van 5 appartementen. Groen geeft een bewezen positief effect op het gevoel van welzijn en mentale gezondheid. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt geen gehoor gegeven naar de wens om een wijziging in het ontwerp om zo het gebouw beter te laten versmelten met de natuur. Dit heeft als resultaat dat 12 gezinnen genooddaakt zijn om naar beton te kijken voor het belang van 5 nieuwe appartementen. Met daarmee alle nadelige effecten die het bebouwen van groen met zich meebrengt voor de buurt. Met alle bovenstaande zienswijzen is naar mijn mening het verhogen onaanvaardbaar.

Antwoord.

Zie de beantwoording van de argumenten onder 4 en 6.

7. In het vigerend bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen ("Waarde - Archeologie - 3"). Op basis van uitgevoerd verkennend bureauonderzoek zal, om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen en om uitsluitsel te geven of er daarna nog andere vervolgstappen in het kader archeologische monumentenzorg in relatie tot de planontwikkeling nodig zijn, een inventariserend veldonderzoek worden uitgevoerd. U geeft aan dat u hiervoor een programma van eisen heeft opgesteld. Ik verzoek u mij dit programma van eisen te doen toekomen aangezien het niet als bijlage bij de stukken was toegevoegd. Tevens verneem ik graag van u wanneer dit onderzoek uitgevoerd zal worden.

Antwoord.

Een Programma van Eisen (PvE) heeft als doel om aan te geven hoe een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd vóórdat de bouwwerkzaamheden beginnen. Een PvE is geen stuk dat betrekking heeft op het bestemmingsplan en hoeft dan ook niet ter inzage te worden gelegd bij de stukken van het bestemmingsplan. Het PvE is bij deze antwoordnota gevoegd zodat indiener hier kennis van kan nemen. Op dit moment is nog niet bekend wanneer het onderzoek precies uitgevoerd gaat worden, het is de bedoeling om dit op korte termijn te laten plaatsvinden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.