

ANTWOORDNOTA INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN NACHTEGAALSTRAAT

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Nachtegaalstraat” heeft m.i.v. 20 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Ook is het plan in vooroverleg gezonden aan diverse instanties. Tijdens de termijn is één inspraakreactie ingediend, tevens heeft het waterschap een vooroverlegreactie ingediend.

Reactie inspraak

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

1. Het terrein waar de beide woongebouwen zijn gepland is op dit moment groen ingericht. Veel mensen uit de buurt maken gebruik van dit groene veld. Door de geplande nieuwbouw verdwijnt het groen en komt er alleen maar steen voor terug terwijl juist bewezen is dat groen in stedelijk gebied een positieve uitwerking heeft op aspecten als bijv. leefbaarheid, gezondheid en biodiversiteit. Door het verdwijnen van het groen neemt de aantrekkelijkheid van de buurt af. Eigenlijk zou de bestemming gewijzigd moeten worden naar groen. Als dat niet mogelijk is zou het ontwerp van de gebouwen zoveel mogelijk versmolten moeten worden met de natuur. Dit kan o.a. door de buitenmuren te laten begroeien, veel beplanting rondom de gebouwen aan te brengen en de parkeerplaatsen ondergronds te realiseren.

Antwoord.

Het terrein is in het vigerende bestemmingsplan Centrum 2012 bestemd als Maatschappelijk. Deze bestemming is gebaseerd op de voorheen aanwezige Nachtegaalschool. Deze school is in 2012 gesloopt. Het is altijd de bedoeling geweest om ter plaatse bebouwing terug te plaatsen, de groene inrichting is dan ook tijdelijk. Die tijdelijke inrichting is destijds ook mondeling naar omwonenden gecommuniceerd. Dat het plan pas na 7 à 8 jaar tot uitvoering komt heeft voornamelijk te maken met de crisisperiode, waarin veel (bouw)plannen stil hebben gelegen.

In de Structuurvisie Spijkenisse 2010-2020, waarvan een deel is opgenomen in de paragrafen 2.1 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan, worden negen gebieden genoemd voor de politieke agenda van het gemeentebestuur van de toenmalige gemeente Spijkenisse. Het plangebied aan de Nachtegaalstraat is gelegen in één van deze negen gebieden, namelijk gebied 9 (herstructurering en afronding nieuwbouw stadscentrum). Door de herinvulling van de locatie wordt uitvoering gegeven aan de opgave voor herstructurering.

De gemeente Nissewaard heeft een grote woningbouwopgave. Uitgesproken is dat geen grootschalige nieuwe woonwijken meer zullen worden aangelegd. Dat betekent dat de opgave voor het merendeel gerealiseerd wordt binnen het bestaand bebouwd gebied, door het benutten van inbreidingslocaties en via herstructurering. De onderhavige locatie is bij uitstek te beschouwen als een inbreidings/herstructureringslocatie.

Gestreefd wordt naar het bouwen van woningen binnen de bestaande stad omdat het voorzieningenniveau hier hoog is en nieuwbouw kan bijdragen aan en profiteren van een vitaal centrum. De vraag naar woningen is op het moment hoog, dus er is een noodzaak om bij te bouwen. Ook draagt het bij aan meer woningdifferentiatie zodat de wijk voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen passend woningaanbod heeft.

In de gemeentelijke woonvisie is als ambitie geformuleerd dat nieuwbouw zich concentreert rondom en binnen de bestaande bebouwing. De ontwikkeling van de appartementen aan de Nachtegaalstraat past in deze ambitie. De bouw zorgt voor differentiatie in het aanbod en versteviging van de toekomstbestendigheid van de buurt.

Aan de Nachtegaalstraat stond voorheen een school. Nu deze weg is, is hier ruimte voor nieuwbouw. Er is voor gekozen om hier 2 zgn. urban villa's te bouwen. Dit zijn 2 losse gebouwen met eenzijdige uitstraling, oftewel alle kanten zijn voorkanten. De 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 hoger worden dan de bestaande gebouwen. Het parkeren en het groen zorgen voor een buffer en de blokken liggen losjes in de open ruimte. Dit zorgt ervoor dat ze niet ervaren worden 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 overigens wel ruimte gereserveerd voor een (in overleg met de buurt) in te richten speelvoorziening.

2. De gebouwen worden hoger dan de maat die het bestemmingsplan nu toelaat. Hierdoor treedt verlies van uitzicht op, met name vanuit de voortuin.

Antwoord.

Hiervoor is in het kort de voorgeschiedenis van het terrein vermeld en is ook toegelicht waarom de geplande bebouwing naar onze mening aanvaardbaar is. Het is altijd de bedoeling geweest om het terrein opnieuw te bebouwen. De locatie bevindt zich midden in Spijkenisse, in het stedelijk gebied. 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.

Reacties vooroverleg

Het bestemmingsplan is tevens in vooroverleg gestuurd naar o.a. de provincie, de veiligheidsregio, Evides, Rijkswaterstaat, het waterschap en de omliggende gemeenten. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het geven van een reactie. Het waterschap gaat in op de volgende aspecten:

1. In het plan wordt benoemd dat er geen oppervlaktewater in het plan aanwezig is. Er ligt echter langs de Hekelingseweg een verduikerde watergang. Bij de inrichting van het plan moet rekening worden gehouden met de ligging en afstand ten opzichte van aan te brengen objecten;
2. Gesteld wordt dat het nieuwe verharde oppervlak hetzelfde is dan de voormalige verharding, zodat kan worden geconcludeerd dat compensatie niet nodig is. De berekening van +/- zien wij graag in het bestemmingsplan terug. In dit geval is in het plan alleen de bouw van de woningen genoemd en in de conclusie meegenomen. Het gaat echter om de huidige en toekomstige situatie van het hele plangebied. Daar hoort alle verharding bij, dus niet alleen het bouwvlak maar ook de bestrating, extra opstallen en tuinen;
3. Gezien de aansluitende bebouwing met de toekomstige bouwplannen, zal het plan als 'stedelijk gebied' getoetst worden. Er zal in het bestemmingsplan niet exact aangegeven kunnen worden wat de definitieve inrichting zal worden maar de initiatiefnemer zal deze regels wel in acht moeten nemen. Wordt er meer dan 500 m² toename verharding aangebracht, dan geldt de compensatie voor de gehele 10% toenameregeling;
4. Werken nabij waterstaatswerken/wegen zijn op grond van de Keur vergunningplichtig. Voor de uitvoering van de werken is vergunning/instemming benodigd van het waterschap. Geadviseerd wordt om aan de initiatiefnemer aan te geven om het nieuwbouwplan te toetsen aan beleid van het waterschap en indien nodig tijdig contact op te laten nemen met de afdeling Vergunningverlening van het waterschap.

Antwoord.

1. Er is rekening gehouden met de ligging van de watergang. De bebouwing blijft ruim buiten de beschermingszone van de watergang;

2 en 3. In paragraaf 2.1 van de toelichting is een schets opgenomen van de toekomstige inrichting en in paragraaf 4.9.2 staat een tabel waarin een berekening van de verharding in de huidige en

toekomstige situatie is weergegeven. Daarin is ook rekening gehouden met de inrichting van het terrein rondom de gebouwen. Hieruit blijkt dat er geen toename van verharding plaatsvindt;
4. Voor de aanvang van de werkzaamheden zal contact worden opgenomen met het waterschap.

Conclusie

De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.