

Eindverslag

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Raadhuisstaete

1. INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan Raadhuisstaete heeft met ingang van 16 november 2021 tot en met 27 december 2021 ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2021. Tevens is het plan in het kader van wettelijke vooroverleg aan diverse overlegpartners toegestuurd.

Tijdens deze periode zijn er 13 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie binnengekomen. In hoofdstuk 2 en 3 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan.

2. VOOROVERLEGREACTIES

1. Havenbedrijf Rotterdam

Reactie

- a. Op grond van de RAK-contour bevindt het plan zich tussen de 49 en 48 dB(A)-contour. Echter voor de 7^e t/m de 10^e verdieping geldt een toeslag en daardoor wordt de geluidbelasting van het Industrielawaai 51 dB(A). Op grond van de Wet geluidhinder is dan een hogere waarde besluit nodig, dit stuk ontbreekt. Op basis van het akoestisch onderzoek concluderen wij dat op diverse gevels geen rekenpunten gesitueerd zijn. Uit het onderzoek volgt dat die appartementen een dove gevel krijgen, zie de afbeelding hieronder. Desondanks resteren er gevels die een belasting kennen van 51 dB(A) waarvoor een hogere waarde nodig is.
- b. Wij willen u vragen om de aanduiding 'geluidzone – industrie' toe te voegen. Deze zone is overigens wel opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied West'.
- c. Volledigheidshalve merken wij op dat een beschouwing van het nestgeluid en het scheepvaartgeluid ontbreekt. Als ervoor gekozen wordt om dat niet te berekenen dient dit wel gemotiveerd te worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Antwoord

Het onderzoek is aangepast en bij het bestemmingsplan gevoegd. Er wordt een hogere waarde-procedure gevoerd.

2. Waterschap Hollandse Delta

Reactie

Er zijn geen belangen van het waterschap betrokken en advies is daarom overbodig. Echter staat er in de tekst onjuist beschreven:

'Waterschap Hollandse Delta Het Waterbeheerprogramma bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode 2016-2021. Het programma bevat maatregelen en gaat op hoofdlijnen in op de financiële consequenties daarvan. Thema's die in het Waterbeheerprogramma aan bod komen zijn'

Er is vanuit de afdeling Beleid een nieuw 'waterbeheerplan 2022-2027' bekend gemaakt [Waterschapsblad 2021, 8791 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#). Advies is om deze nieuwe versie op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Het nieuwe waterbeheerplan 2022-2027 wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

3. INSPRAAKREACTIES

De wijze van behandeling van de inspraakreactie is als volgt. Van de ingediende reactie is een samenvatting gemaakt. Per inspraakreactie is een reactie van de gemeente opgenomen. Tevens is een conclusie opgenomen of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3.1 Inspraakreactie 1

1. Het complex wordt te massaal. Het gebouw wordt hoger dan de Marrewijkflat wat niet passend is aan de Raadhuislaan.

Antwoord

Het bouwplan is zo ontworpen door de architect dat deze in hoogte trapsgewijs oploopt en aansluit bij de omliggende bebouwing in de omgeving, zoals de Marrewijkflat en het nieuwe Posthuys. Stedenbouwkundig gezien is het centrum een logische plek om te verdichten en de hoogte in te gaan. Het is een centrumgebied met meerdere hoge gebouwen.

2. In onze tuin verdwijnt op het hoogtepunt van de zomer de zon rond 17 uur achter het gebouw, maar met het nieuwe gebouw met 6 extra verdiepingen zitten we vanaf 15 uur in totale zonsverduistering.

Antwoord

Met behulp van een 3D model van de bestaande en toekomstige bebouwing is de bezonning en schaduwwerking in kaart gebracht. De complete bezonningsstudie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er met de nieuwe bebouwing voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de lichte TNO-norm.

3. Hoe wordt het afval geregeld? Er is nu onvoldoende capaciteit in de ondergrondse containers.

Antwoord

Op basis van het aantal toe te voegen woningen zal de gemeente in samenspraak met de afvalinzamelaar afspraken maken over de afvalinzameling. Denk hierbij aan het intensiveren van het aantal leegmomenten of het bijplaatsen van extra ondergrondse containers. Overigens is dit niet een onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.

4. Is er over het parkeren nagedacht? Ook voor de bezoekers van de nieuwe bewoners?

Antwoord

De toekomstige bewoners van het Project kunnen een abonnement aanschaffen voor het parkeren in één van de nabijgelegen parkeergarages. Het tarief voor een bewonersabonnement is op dit moment (prijspeil 2021) € 679,25 per jaar. Dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd.

5. Welke overlast kunnen de bewoners en omwonenden (tijdens de bouw) verwachten?

Antwoord

De ontwikkelaar heeft aangegeven om de overlast voor de nabije omgeving zo veel als mogelijk te beperken. Echter is de exacte overlast momenteel nog niet in te schatten en afhankelijk van de nader te bepalen bouwmethodiek.

De ontwikkelaar heeft extra aandacht voor overlast en veiligheid. Dit zijn dan ook twee belangrijke selectiecriteria op basis waarvan er een aannemer geselecteerd wordt. Overigens is bouwoverlast niet een onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld of wordt beschreven.

6. De bewoners en huidige huurders van de Raadhuisstaete zijn niet tijdig geïnformeerd over de plannen.

Antwoord

Een plan kan pas worden ontwikkeld indien duidelijk is dat het ook financieel haalbaar is. De gemeente heeft aangegeven aan ontwikkelaar om pas te willen meewerken als er meer duidelijk is.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het nooit de intentie van de ontwikkelaar geweest om informatie achter te houden. Op het moment van verhuur was de kans op realisatie van de optopping <25%, omdat het financieel niet haalbaar leek. Voor de ontwikkelaar was het daarom niet logisch om de huurders hiervan op de hoogte te stellen. Inmiddels heeft de ontwikkelaar met een aantal bewoners hierover gesproken.

7. De bewoners en huidige huurders van de Raadhuisstaete zijn niet tijdig geïnformeerd over de plannen.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het niet de intentie van de ontwikkelaar is geweest om informatie achter te houden. Op het moment van verhuur was de kans op realisatie van de optopping <25%, omdat het financieel niet haalbaar leek. Voor de ontwikkelaar was het daarom niet logisch om de huurders hiervan op de hoogte te stellen. Inmiddels heeft de ontwikkelaar met een aantal bewoners hierover gesproken.

8. Wat betekent het voor de waarde van de omliggende huizen?

Antwoord

Indien u van mening bent dat de waarde van uw huis woning wordt verminderd door de vaststelling van dit bestemmingsplan is er mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dat is nu nog niet aan de orde.

Inspraakreactie 2

1. De huidige huurder van de woning in de Raadhuisstaete is bij afsluiten van het huurcontract niet op de hoogte gesteld van de plannen.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder 6.

2. Welke overlast kan er verwacht worden? Ook i.r.t. ploegendiensten/nachtdiensten.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft aangegeven er alles aan te doen om de bouwoverlast voor de nabije omgeving zo veel als mogelijk te beperken. Echter is de exacte overlast momenteel nog niet in te schatten en afhankelijk van de nader te bepalen bouwmethodiek.

Er is extra aandacht voor overlast en veiligheid. Dit zijn dan ook twee belangrijke selectiecriteria op basis waarvan er straks een aannemer geselecteerd wordt.

Met de aannemer zullen afspraken gemaakt worden over werktijden, bijvoorbeeld werken tussen 07.00 en 18.00 uur. Werkzaamheden die aanzienlijke overlast gaan veroorzaken zullen vooraf met de bewoners worden gecommuniceerd.

Dit is echter geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld.

3. De nieuwe woningen vallen onder sociale/midden huur, terwijl de huidige bewoners van de Raadhuistaete hoge huren betalen. Hoe verhouden deze zich tot elkaar?

Antwoord

Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd, maar woningen die onder de sociale huurprijsgrens (<€763,47 prijspeil 2022) vallen, omdat deze kleinere oppervlakte betreffen. De prijs per vierkante meter voor de bestaande en de nieuwe woningen zullen vergelijkbaar met elkaar zijn.

Huurprijzen kunnen en mogen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

4. Is er een mogelijkheid om het vooruitzicht voor de huidige huurders wat beter te maken ook i.r.t. huurgenot?

Antwoord

Huurgenot e.d. wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3

1. De huidige huurder van de woning is bij afsluiten van het huurcontract niet op de hoogte gesteld van de plannen.

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 1 onder 6.

2. De nieuwe woningen vallen onder sociale/midden huur, terwijl de huidige bewoners van de Raadhuistaete hoge huren betalen. Hoe verhouden deze zich tot elkaar?

Antwoord

Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd, maar woningen die onder de sociale huurprijsgrens (<€763,47 prijspeil 2022) vallen, omdat deze kleinere oppervlakte betreffen. De prijs per vierkante meter voor de bestaande en de nieuwe woningen zullen vergelijkbaar met elkaar zijn.

Huurprijzen worden niet geregeld in een bestemmingsplan.

3. Welke overlast kunnen de huidige bewoners verwachten?

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 2 onder 2.

Inspraakreactie 4

1. De huidige huurder van de woning is bij afsluiten van het huurcontract niet op de hoogte gesteld van de plannen.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft het volgende aangegeven: Op het moment van verhuur was de kans op realisatie van de optopping <25%, omdat het financieel niet haalbaar leek. Voor de ontwikkelaar was het daarom niet logisch om de huurders hiervan op de hoogte te stellen. Inmiddels heeft de ontwikkelaar met een aantal bewoners hierover gesproken.

Dit is geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan.

2. Hoe gaat het gebouwd worden? Worden er steigers voor onze ramen geplaatst en zo ja, voor hoe lang?

Antwoord

Bouwmethodiek is geen onderwerp dat wordt geregeld in het bestemmingsplan maar in de omgevingsvergunning.

Van de ontwikkelaar hebben wij de volgende informatie ontvangen: De manier waarop het gebouwd gaat worden is nog niet duidelijk. Of en hoe lang er eventueel steigers voor de ramen geplaatst worden valt dus ook nog niet te zeggen. De ontwikkelaar onderzoekt of het mogelijk is om steigerloos te bouwen. Indien dat niet mogelijk is wordt getracht de periode met steigers zo kort als mogelijk te houden.

3. Is de veiligheid van de huidige bewoners te garanderen?

Antwoord

Veiligheid staat bij de ontwikkelaar en de gemeente voorop.

De belangrijkste selectiecriteria voor de aannemer is dan de veiligheid. De aannemer is verplicht om in samenspraak met de gemeente een bouwveiligheidsplan te maken om de veiligheid van omwonenden en de huidige bewoners te waarborgen.

Inspraakreactie 5

1. Sinds de bewoning van de 39 appartementen is er een ernstig gebrek aan parkeerplaatsen in de buurt van de woningen. Er was al een gebrek aan parkeergelegenheid voor vergunninghouders en dat is nu nog erger. In de nieuwe plannen dient hiermee rekening gehouden te worden en voor de huidige situatie dient een oplossing te komen.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder 4.

2. Er is sinds de bewoning van de 39 appartementen een afvalprobleem ontstaan bij de enkele afvalbakken in de J.C. Sterrenburgstraat. Elke dag staan naast de afvalbakken vuil, dozen en huisraad. Dit zorgt voor ongedierte. Er dient bij de nieuwe plannen rekening gehouden te worden met afvalverwerking en voor de huidige situatie dient een oplossing te komen.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder 3.

Inspraakreactie 6

1. Hoe worden de heipalen t.b.v. de fundering geboord en waar komt de boorinstallatie te staan? Wat voor effect heeft het boren op de omgeving en hoe lang zitten de bewoners in de herrie? Voor aanvang van de werkzaamheden willen wij dat onze woning incl. ons plat dak eerst wordt geïnspecteerd door een onafhankelijke organisatie en hiervan een rapport wordt opgemaakt.

Antwoord

Er worden boorpalen gebruikt welke in de grond gedraaid worden. Er worden dus geen palen de grond in geslagen. De palen worden dicht langs het bestaande pand geplaatst. Ook de ontwikkelaar wil dat dit dus met uiterste zorgvuldigheid gebeurt om schade aan het eigen pand te voorkomen.

Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt er een nulmeting uitgevoerd door de aannemer bij de omliggende woningen.

2. De afsluitbare poort richting het park aan de achterzijde van de woningen moet afsluitbaar blijven, zodat overlast voorkomen wordt.

Antwoord

De afsluitbare poort blijft conform de huidige situatie gehandhaafd in de nieuwe situatie.

3. Verzoek in ieder geval de bestaande situatie zoals deze nu is te handhaven, zodat de bestaande in- en uitgang van het gebouw aan de voorzijde naast mijn woning alleen voor fietsers en brommers bestemd is en dat bewoners aan de andere kant van het gebouw vanaf de parkeerplaats via het trappenhuis bij hun appartementen kunnen komen. Mogelijk ook andere genoemde ruimten elders onder gebouw Raadhuisstaete bekijken als alternatief voor stalling van fietsers en brommers voor bewoners van 132 appartementen.

Antwoord

De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Op het binnenterrein worden in de nieuwe situatie bergingen gerealiseerd welke kunnen dienen als fietsenstalling. De ontwikkelaar zal de suggesties in deze zienswijze onderzoeken in de verdere planuitwerking.

4. Graag ontvangen wij informatie wat de rooilijn (totale hoogte) van de te bouwen 6 verdiepingen gebouw Raadhuisstaete in het bestemmingsplan is. Verzoek is dit ons aan te bieden ter inzage.

Antwoord

De maximum bouwhoogte is opgenomen in het bestemmingsplan. Indien u op

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1930.BPRaadhuislaanSP-1001> klikt is de bouwhoogte hierop te zien.



5. Graag ontvangen wij een duidelijkere bezonningsstudie waarin bewegende beelden van het hele jaar te zien zijn. Mogelijk daalt ons pand in waarde doordat de bezonning minder wordt en heeft dit ook consequenties voor de WOZ-waarde van ons pand.

Antwoord

Met behulp van een 3D model van de bestaande en toekomstige bebouwing is de bezonning en schaduwwerking in kaart gebracht. De complete bezonningsstudie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard. De bezonningsstudie is uitgebreid. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er met de nieuwe bebouwing voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de lichte TNO-norm.

6. Wat wordt het parkeerbeleid na het gereedkomen van de 132 appartementen Raadhuisstaete en van hun bezoekers?

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder 4

7. De straatriolering is in de huidige situatie al erg slecht. De probleem wordt naar verwachting groter indien er meer appartementen bij komen. Graag ontvangen wij het plan wanneer de riolering wordt vernieuwd.

Antwoord

Dit zal in eerste instantie uitgevoerd worden bij een herontwikkeling van de Raadhuislaan. Hiervoor wordt op dit moment bekeken hoe deze werkzaamheden kunnen worden ingepland. Dat is op dit moment niet bekend.

8. Graag vernemen wij hoe de afvalinzameling wordt meegenomen in de nieuwe plannen gezien er in de huidige situatie al capaciteitsproblemen zijn.

Antwoord

Zie inspraakreactie 1 onder 3.

9. We gaan de firma die het onderhoud van mijn ketel uitvoert vragen of bij ons de schoorsteen afvoerpijp op ons plat dak verlengd moet worden door de komst van het verhoogde gebouw naast onze woning. Als dit zo is verrekenen wij deze kosten door aan de gemeente Nissewaard.

Antwoord

U bent vrij om dit te laten onderzoeken door uw onderhoudspartij. Indien u van mening bent dat u aanspraak maakt op planschade kunt u dit verzoek indienen, zie daarvoor de site van gemeente Nissewaard.

https://www.nissewaard.nl/wonen-bouwen-en-verhuizen/wonen-bouwen-en-verhuizen_to/planschade.htm

10. In Kubiek Ruimtelijke plannen Raadhuistaete (status dd. 08-01-2021) staat een toelichting over het bestemmingsplan Raadhuistaete dat er niet gebouwd mag worden omdat de maximale toestaande bouwhoogte van 34 meter hiermee wordt overschreden.

Antwoord

Het plan zoals bedacht, mag op dit moment niet gebouwd worden, omdat het de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan overschrijdt. Daarom is het noodzakelijk om het bestemmingsplan door middel van deze procedure te wijzigen en daarin een maximale bouwhoogte van 34 meter op te nemen.

Inspraakreactie 7

Zie vraag 1 t/m 7 van inspraakreactie 6.

Inspraakreactie 8

1. Door de optopping wordt het uitzicht van de omwonende ontnomen. Dit zorgt voor psychische problemen.

Antwoord

De ontwikkelaar heeft een bezoek gebracht samen met de gemeente bij de betreffende bewoner en hebben hier met elkaar over gesproken. Vanwege privacyredenen wordt hier niet verder op ingegaan.

2. De bezoekers van de toekomstige huurders gaan in de straten rondom het gebouw parkeren. Dit levert parkeerproblemen voor de omwonenden.

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 1 onder 4

3. De hoek van de afgesloten binnenplaats wordt door de optopping duister. Dit is niet bevorderlijk voor de veiligheid en overzichtelijkheid. Het is dan een aantrekkelijke plek voor hangjongeren en criminaliteit. Ondanks dat het afgesloten is vinden zij hun weg naar deze plekken.

Antwoord

De binnenplaats blijft afgesloten en alleen toegankelijk voor de omliggende woningen. Door het toenemende aantal woningen die op de binnenplaats uitkijken neemt daarnaast de sociale controle toe, waardoor het een minder aantrekkelijke plek wordt voor hangjongeren.

4. De toekomstige woningen hebben verlichting aan de achterzijde. Dit zorgt voor lichtoverlast.

Antwoord

Er wordt vanuit gegaan dat nieuwe bewoners raambekleding ophangen voor de ramen. Het is voor nieuwe bewoners ook niet prettig om zonder raambekleding in een verlichte woning te zitten als het buiten donker is. Daarnaast bevindt de woonkamer zich achter het inpandig gelegen balkon.

De ontwikkelaar zal voor de buitenverlichting rekening houden met omwonenden door gebruik te maken van downlighters dan wel armaturen waar men niet inkijkt. Er wordt daarom ook geen overlast van verlichting verwacht.

5. Waarom wordt er op deze plek gebouwd? Een huidig pand optoppen zorgt voor instortingsgevaar.

Antwoord

De gemeente heeft regionaal afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen in de regio. Voor Nissewaard is er de intentie om ca. 3.000 woningen te realiseren tot 2030. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze intentie. Het centrum is een logische plek om woningen toe te voegen. Dit is een goed bereikbare en gewilde plek om te wonen. Daarnaast zorgen de woningen voor meer potentiële bezoekers aan het winkelgebied.

De deskundigheid van de aannemer en de adviseurs zullen zorgdragen voor het veilig tot stand brengen van het gebouw.

6. Graag wil ik dat er een voorstel wordt gedaan voor een schadevergoeding of wil ik informatie ontvangen hoe en waar ik dit kan regelen.

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 6 onder 9.

Inspraakreactie 9

1. Blijven er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplekken beschikbaar? Kunnen de bewoners van Centrum kern extra voordelig parkeren in de parkeergarage middels een abonnement? Parkeergarage (stadhuis) staat in de avond nagenoeg leeg. De gemeente krijgt hierdoor extra inkomsten en de bewoners zijn hiermee ook tevreden.

Antwoord

De toekomstige bewoners van het Project kunnen een abonnement aanschaffen voor het parkeren in één van de nabijgelegen parkeergarages. Het tarief voor een bewonersabonnement is op dit moment (prijsspeil 2021) € 679,25 per jaar. Dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd.

Inspraakreactie 10

Identiek aan 1 t/m 8 bij inspraakreactie 6.

Inspraakreactie 11

1. Het onderzoek naar de invloed bezonning (schaduwwerking) op de omliggende woningen is niet deugdelijk verricht. De gemeente Nissewaard toetst aan TNO-normen. De TNO-normen zijn bedoeld om veranderingen van de

bebouwde omgeving in kaart te brengen. Het onderzoek naar de invloed bezonning (schaduwwerking) op de omliggende woningen voldoet niet aan de TNO-normen. Dit blijkt uit het navolgende:

- a. De TNO-normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. De gevel van Raadhuislaan 42, 32CI1EL Spijkenisse is bij de beoordeling niet meegenomen. Bij de vergelijking bestaande situatie-toekomstige situatie bezonning in de Presentatie Optopping Raadhuisstaete complex (zie bijlage) ontbreekt de eindsituatie voor de gevel van de Raadhuislaan 42. Hierdoor is de bewoner als belanghebbende niet geïnformeerd welk effect het voor hem als omwonende heeft;
- b. Het onderzoek naar de invloed bezonning (schaduwwerking) op de omliggende woningen voldoet niet aan de lichte TNO-normen. De maand oktober is niet getoetst. Dit blijkt uit het document Presentatie Optopping Raadhuisstaete complex (zie bijlage). De maanden februari en oktober zijn leidend voor de normering omdat de zon op deze data op zijn laagst staat;
- c. Er is bij het onderzoek door de gemeente Nissewaard geen gebruik gemaakt van het middel bezonningsdiagrammen. Ook niet na politieke commotie hierover. Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw. Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie;
- d. In het bouwbesluit 2012 staan eisen dat een gebouw voldoende daglichttoetreding moet hebben. Deze regels gelden ook voor een bestaand bouwwerk. Een bestaand bouwwerk is zodanig ingericht dat daglicht in voldoende mate kan toetreden. Het onderzoek door de gemeente Nissewaard geeft geen duidelijkheid over de effecten van bezonning (schaduwwerking) op omliggende woningen en aan de wettelijke eisen waarmee rekening moet worden gehouden.

Antwoord

- a. Op de momenten 19-02, 21-04 en 21-06 is er geen invloed van de nieuwbouw op de gevel van de Raadhuislaan 42. De complete bezonningsstudie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard.
 - b. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor een drietal aanzichten op de geometrie, voor de data 19 februari, 21 april en 21 juni. Door de symmetrie in de zonnebaan over het jaar, zijn hiermee ook de resultaten voor augustus en het einde van de toetsingsperiode, 21 september, bekend.
 - c. De termen bezonningsdiagram en bezonningsstudie worden weleens door elkaar gehaald. Een bezonningsdiagram geeft informatie weer over de zon, bijvoorbeeld wat op een specifieke datum de tijd van zonsopkomst en zonsondergang is. Een bezonningsstudie is een onderzoek naar het verloop van schaduwen die door de zon worden veroorzaakt. Daarbij wordt er vaak gevraagd naar een overzicht van de schaduwval van een bestaande en van een nieuwe situatie. Dit is vooral interessant bij bouwplannen waarbij de hoogte van de bebouwing in de nieuwe situatie hoger is dan in de bestaande situatie het geval was. Dit is ook het geval bij de ontwikkeling van de Raadhuisstaete. Er is daarom gekozen om een bezonningsstudie uit te voeren.
 - d. Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen. De daglichtberekening wordt vanuit de bestaande woning berekend en is afhankelijk van het oppervlak van de woning. Op basis daarvan wordt bepaald hoeveel glas er toegepast moet worden. De effecten van de nieuwbouw op de bezonning (schaduwwerking) op omliggende woningen worden inzichtelijk gemaakt middels de bezonningsstudie. Op de momenten 19-02, 21-04 en 21-06 is er geen invloed van de nieuwbouw op de gevel van de Raadhuislaan 42. Er is daarmee geen impact op de daglichttoetreding.
2. Het (voor)ontwerp bestemmingsplan inclusief toelichting voldoet niet aan de wettelijke eisen zoals

vermeld in het Besluit ruimtelijke ordening. (artikel 3.1.15 lid 1 e Besluit ruimtelijke ordening). Belanghebbende wordt hierdoor niet betrokken bij de voorbereiding van het (voor) ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn er drie participatiebijeenkomsten georganiseerd voor geïnteresseerden. De presentatie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard.

In de Inspraak en participatieverordening van de gemeente Nissewaard wordt in artikel 4 verwezen naar afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht en die hebben wij dan ook gevolgd. Wij hebben in plaats van het woord zienswijzen, inspraakreacties genoemd omdat uiteindelijk ook een verslaglegging (een eindverslag als bedoeld in de verordening) moet worden gemaakt. Zie artikel 6 van inspraak- en participatieverordening.

3. In het (voor)ontwerp bestemmingsplan, paragraaf 3.4.1 "Omgevingsvisie Spijkenisse Centrum, blz. 19, staat dat de bewoners van de Raadhuisstaete geen aanspraak maken op een parkeervergunning, omdat de bewoners op zeer korte afstand zullen wonen van verschillende vervoersknooppunten. Zij zouden, wanneer gewenst in omliggende parkeergarages kunnen parkeren. Echter in de e-mail (zie bijlage) van Arthur de Vos, programmamanager gemeente Nissewaard, staat dat nieuwe bewoners wel de mogelijkheid hebben om een aparte vergunning aan te vragen om tegen gereduceerd tarief in de wijk te mogen parkeren. In paragraaf 4.5.1 van het (voor)ontwerp bestemmingsplan staat dat de bewoners van de Raadhuisstaete een parkeerabonnement kunnen afnemen in één van de parkeergarages die zijn gelegen in het centrum van Spijkenisse. Deze garages hebben voldoende capaciteit. In paragraaf 4.5.3 van het (voor)ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over overcapaciteit. Deze overcapaciteit wordt echter niet onderbouwd.

Antwoord

De toekomstige bewoners van het Project kunnen een abonnement aanschaffen voor het parkeren in één van de nabijgelegen parkeergarages. Het tarief voor een bewonersabonnement is op dit moment (prijsspeil 2021) € 679,25 per jaar. Dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd.

4. Het woongenot wordt ernstig aangetast, veel minder zonuren en daardoor meer energiekosten. Tevens zal het mooie wijde uitzicht (uitzicht op het zuiden) blijvend worden verstoord. Bovendien zal de geluidsoverlast op de Raadhuislaan toenemen door de verbouwing en de toename van het autoverkeer. De parkeergelegenheid zal afnemen. Indien mogelijk wil bewoner graag in aanmerking komen voor compensatie voor het aantasten van zijn woongenot.

Antwoord

Zie beantwoording inspraakreactie 6 onder 9.

Inspraakreactie 12

1. De voorgenomen optopping van het bestaande gebouw aan de westzijde met zes bouwlagen heeft gevolgen voor de bezonning van de achterkant van mijn woonhuis aan de D.C. Meesstraat 8. Op het dak aan de achterkant van mijn woning zijn acht zonnepanelen geplaatst die bij zonnige dagen vanaf de middag stroom produceren. De bezonningstudies op diverse momenten van het jaar die op de informatieavond op 18 november 2021 werden getoond, gaven geen volstrekte duidelijkheid over de mogelijk nadelige gevolgen van de optopping met zes bouwlagen voor de stroomproductie van de zonnepanelen op het dak aan de achterkant van mijn woning.

Antwoord

Met behulp van een 3D model van de bestaande en toekomstige bebouwing is de bezonning en schaduwwerking in kaart gebracht. De complete bezonningsstudie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er met de nieuwe bebouwing voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de lichte TNO-norm.

Inspraakreactie 13

1. Door de hoogte van het gebouw neemt het daglicht in mijn woning af.

Antwoord

Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen. De daglichtberekening wordt vanuit de bestaande woning berekend en is afhankelijk van het oppervlak van de woning. Op basis daarvan wordt bepaald hoeveel glas er toegepast moet worden. De ontwikkeling van de Raadhuisstaete heeft daarmee geen invloed op de daglichttoetreding.

2. Door de optopping neemt de bezonning op mijn dakterras mogelijk af.

Antwoord

Met behulp van een 3D model van de bestaande en toekomstige bebouwing is de bezonning en schaduwwerking in kaart gebracht. De complete bezonningsstudie is te vinden op de projectpagina op de site van gemeente Nissewaard. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er met de nieuwe bebouwing voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de lichte TNO-norm.

3. De nieuwe bewoners kunnen over de omheining van mijn daktuin kijken. Dit zorgt voor veel minder privacy.

Antwoord

De nieuwe bewoners van de optopping hebben mogelijk zicht op de daktuin(en) van omwonenden. Dit kan zorgen voor minder privacy. Indien u van mening bent aanspraak te kunnen maken op planschade kunt u een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente zoals in deze link beschreven:

https://www.nissewaard.nl/wonen-bouwen-en-verhuizen/wonen-bouwen-en-verhuizen_to/planschade.htm

4. In hoofdstuk 3.4.1. staat dat bewoners (en onduidelijk is of dit geldt voor alleen deze bewoners of alle bewoners van het gebied) geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning, omdat het zo goed bereikbaar is met het OV. Als de metro moet gelden als goede bereikbaarheid met het OV, dan heeft niemand verder dan Rotterdam gereisd om dit te kunnen zeggen. Alle treinstations liggen op 20-35 minuten reizen en alles vanaf daar kost dus overstap tijd en extra reistijd. 1 auto per huishouden zou op z'n minst mogelijk moeten blijven (zijn).

Antwoord

De toekomstige bewoners van het project kunnen een abonnement aanschaffen voor het parkeren in één van de nabijgelegen parkeergarages. Het tarief voor een bewonersabonnement is op dit moment (prijspeil 2021) € 679,25 per jaar. Dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd.

Aan de bezoekers van de huidige en toekomstige bewoners van het Project kunnen bezoekersvergunningen worden verstrekt, waarmee zij op de openbare weg kunnen parkeren.