

Eindverslag

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Beukenlaan 7 te Spijkenisse

Rho
Team Ruimtelijke Inrichting - DS
Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Beukenlaan 7

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Beukenlaan 7 heeft met ingang van 13 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen conform het bepaalde in de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020. Tevens is het plan in het kader van het wettelijke vooroverleg aan diverse overlegpartners gestuurd.

Tijdens deze periode zijn er 2 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. In hoofdstuk 4 is een eindconclusie gegeven.

Vanwege de privacywetgeving worden naam en adres van de indieners in dit openbare stuk niet weergegeven.

2. VOOROVERLEGREACTIES

Waterschap Hollandse Delta

Op 28 september 2023 hebben wij een adviesaanvraag ontvangen. Na beoordeling hebben wij geconstateerd dat het gaat om een "voorontwerp bestemmingsplan Beukenlaan nabij nummer 7 in Spijkenisse voor het realiseren van 31 appartementen en 9 stadswoningen"

Vanwege vooroverleg waterstaatsbelangen krijgt het waterschap de gelegenheid om een reactie te geven, echter geldt dit alleen als er belangen van het waterschap betrokken zijn.

Waterschap Hollandse Delta heeft op deze locatie waterstaatkundige belangen voor wat betreft toename aan verhard oppervlak.

- In hoofdstuk 4.4, 4.4.1 Waterbeheer en Watertoets is de berekening van watercompensatie naar aanleiding van toename verhard oppervlak niet uitgewerkt. Graag zien wij een berekening van bestaand verhard oppervlak en de toekomstige verhard oppervlak tegemoet zodat het waterschap dit nog kan toetsen. Als blijkt dat de toename aan verhard oppervlak onder 500 m² blijft, heeft dit een meldplicht naar het waterschap toe.
- Is de toename aan verhard oppervlak geen deelsuitbreiding van een groter planologisch geheel/inrichting waarvoor al een melding of vergunning is gedaan op grond van de algemene regels "WT 5. Versnelde afvoer via nieuw verhard oppervlak" kan dit mogelijk een vergunningplicht hebben aan het waterschap. In dit hoofdstuk wordt hier niet over gesproken. Verzoek toelichting hierop.

Verder zijn de belangen van het waterschap goed verwoord.

Antwoord:

Waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Het Waterschap Hollandse Delta hanteert een grens van 500 m². Wanneer een ontwikkeling deze grens overschrijdt, dient er voor de verharding gecompenseerd te worden. In onderstaande tabel 3.4 wordt aangetoond dat het oppervlak aan verharding zal afnemen in de nieuwe situatie.

BEREKENING VERHARDING

Huidige situatie (obv. luchtfoto)	m ²
Verhard (gebouwen en bestrating)	4.155
Groen	1.075
Toekomstige situatie (conform ontwerp)	
Bebouwing	1.125
Verharding (parkeerplaats en weg)	2.123
Tuin behorend bij de woningen	603
Groen	1.379

Op basis van de luchtfoto van de huidige situatie en het ontwerp van het plan neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met 304 m² af (4144-3851), dit is inclusief de tuinen die naar verwachting niet geheel verhard zullen worden. Per saldo is er dus een afname aan verhard oppervlak. Er hoeven geen compenserende maatregelen getroffen te worden. In het kader van klimaatadaptatie wordt de toepassing van verharding zo veel mogelijk beperkt.

3. INSpraakREACTIES

De wijze van behandeling van de inspraakreactie is als volgt. Er zijn twee reacties ingediend van dezelfde inhoud en strekking. Per onderdeel 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.

Veel van onderstaande inspraakreacties hebben betrekking op de uitvoering van het project/werkzaamheden e.d. Dit kan niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. De planologische kaders worden in het bestemmingsplan opgenomen. Wij kunnen ons daarom voorstellen dat beantwoording van de inspraakreacties gelet op onderstaande antwoorden niet geheel voldoet aan de verwachtingen.

3.1 Inspraakreactie

Het winkelcentrum kreeg (destijds) geen vergunning hoger te bouwen dan 9 meter vanwege de omwonenden. Waarom nu wel? Er zijn namelijk nog steeds sprake van omwonenden.....

Antwoord Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet de gemeenteraad bij de keuze voor een bestemming een afweging maken van alle belangen die daarbij betrokken zijn. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte. Het plan is getoetst aan het criterium “goede ruimtelijke ordening”. Daaruit is naar voren gekomen dat het plan past in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt voldaan aan de criteria van de sectorale aspecten zoals bodem, geluid, water e.d. Er zijn naar onze mening dan ook geen belemmeringen om tot uitvoering van het plan over te gaan.

De nu voorliggende stedenbouwkundige regeling wijkt af van de huidige regeling. Woningen zijn wenselijk gezien de behoefte. De gemeente is van mening dat de huidige hoogte passend is in de omgeving en rekening houdt met de omwonende. Daarom verleend de gemeente medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is geregeld in het bestemmingsplan. Er is rekening gehouden met ondergeschikte bouwdelen en installaties die hoger mogen worden dan het gebouw zelf.

1. *Rare extra opbouw aan zijde Hazelaarstraat moet weg. Stond eerder ook niet op de tekening en maakt het gebouw onnodig hoog en past totaal niet bij de rest van de wijk.*
- Antwoord* De verhoging heeft eerder op de tekeningen gestaan van 1e inloopavond in september 2022 en is niet nieuw. Stedenbouwkundig gezien maakt dit accent onderdeel van het ontwerp en markeert dit het einde van het bouwvolume. Juist dit accent onderbreekt het gebouw.
2. *De 5e laag aan de zuidkant van het complex moet ook worden aangepast.*
- Antwoord* Stedenbouwkundig gezien is juist op de hoek van de Heemraadlaan en de Beukenlaan een accent gewenst. Dit gebeurt vaker op hoekpunten aan de stadsring waar buurten ontsloten worden. Zie ook Galileilaan, Eikenlaan, J.M. den Uyllaan. Gelet op eerdere reacties uit 2022 van omwonenden is de hoogte beperkt en is ook het programma aangepast.
3. *Bewoners kijken tegen een hele donkere achterkant aan gezien de zonstand. Graag lichte stenen en stenen die niet verkleuren zoals de stenen die gebruikt zijn in het winkelcentrum. Deze worden wit. Zeer lelijk. Hierin kan worden gedacht aan de stijl van de havens/ Careyn.*
- Antwoord* In het bestemmingsplan zijn de kleuren van de stenen niet opgenomen. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. De welstandscommissie zal een oordelen vellen over het bouwplan zodra een aanvraag wordt ingediend. De welstandsnota is opgenomen op www.ruimtelijkeplannen.nl.
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1930.WELSTAND2017WIJZ1-4002/t_NL.IMRO.1930.WELSTAND2017WIJZ1-4002.pdf
- Ten aanzien van eventuele vragen omtrent het ontbreken van een informatie omtrent bezonning is in bijlage 2 een bezonningsstudie gevoegd.
4. *Galerijverlichting dient niet mega fel te zijn gedurende de avonden/nachten. Wellicht met een timer. Felle verlichting is zeer storend en lelijk.*
- Antwoord* Galerijverlichting kan niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er kan wel met ontwikkelaar een afspraak worden gemaakt om de verlichting dusdanig aan te brengen dat deze is afgekeerd van de Lindenlaan, op bewegingsmelders is geschakeld en niet verblindend zal zijn.
- De uiteindelijke omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels van het Bouwbesluit (per 1 januari 2024 het Besluit bouwwerken leefomgeving).
5. *Bewoners moeten verplicht worden geen spullen op de galerij neer te zetten vanwege het aangezicht.*
- Antwoord* Dat is een beheerskwestie voor de verhuurder en kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Er zal wel worden afgestemd met de verhuurder of één en ander via de huurovereenkomst of het huisreglement kan worden vastgelegd.
6. *Er staat nu volwaardig groen langs het zijpad. Dat moet terug gezet worden pp 3 meter hoogte en tevens goed onderhouden. Tot op heden is dat veel te weinig gebeurt. We verwachten dan ook een onderhoudsplan voordat de bouw start.*
- Antwoord* Deze opmerking is ook veelvuldig genoemd op de inloopavond. Het beplantingsplan zal te zijner tijd aan bewoners van de Lindenlaan worden kenbaar gemaakt. Functionele en praktische input van omwonenden kan worden meegenomen. Het brandpad is eigendom van de bewoners van de Lindenlaan en hier ligt ook het onderhoud. Eventuele onderhoudsafspraken kunnen met elkaar worden gemaakt.

7. *Parkeerplaatsen elektrische auto's aan bewoners kant plaatsen i.v.m. het vele geluid wat van die parkeerplaats af gaat komen.*

Antwoord Het ligt voor de hand dat de E-laadpunten aan de kant van de nieuwbouw worden gemaakt vanwege kortere aansluitkabels. Maar in het bestemmingsplan kan niet worden opgenomen waar welke auto's worden geparkeerd.

8. *Zijkanten flat kunnen voorzien worden van Groen. Is eco-vriendelijk en mooi voor de buurt.*

Antwoord Dit zal bij de uitwerking van het plan worden meegenomen. Het is niet mogelijk om dit te regelen in het bestemmingsplan. Er zijn mogelijkheden om de onderste gevel (dichtst bij de Lindenlaan) groen aan te kleden met klimop en/of wingerd. De kopgevel van 2e, 3e en 4e verdieping kunnen niet groen worden, omdat begroeiing vanaf de aansluitende daken niet realistisch is vanwege beperkte groeimogelijkheden (geen voedingsbodem op dak, geen water, onderhoudsgevoelig).

9. *Omwonenden moeten de mogelijkheid krijgen om aan te sluiten op de geothermische voorziening van de verbouwing. Deze dient in ieder geval voor bereid te zijn voor omwonenden om een later tijdstip aan te sluiten.*

Antwoord Welke vorm van warmteopwekking zal worden toegepast, is op dit moment nog niet bekend. Te zijner tijd kan een adviseur aangeven hoever het invloedgebied reikt indien gekozen wordt voor warmteopslag op grotere diepte (verticale captatie, meestal tussen 50 en 100m diepte) en of dat mogelijkheden voor de Lindenlaan in de toekomst Biedt. Waarschijnlijker is dat een warmtepomp wordt toegepast. Dan is warmte-opwekking niet aan de orde. Er zijn geen mogelijkheden om aansluiting voor omwonenden verplicht te stellen.

10. *Zwart op wit verklaring dat de bouw in de toekomst niet hoger mag worden onder welke omstandigheid dan ook.*

Antwoord: In het bestemmingsplan is de maximale hoogte opgenomen.

12. *Nieuwe bewoners dienen op voorhand zeer goed geïnformeerd te worden aangaande Pak Boli en Jumbo zodat daar geen klachten over gaan komen tav:*

**Drukke/geluid door gasten restaurant,*

**Kooklucht afkomstig van restaurant,*

**Geluid afkomstig van ventilatie,*

**Aangezicht; zoals ventilatie en dergelijke dat zich op het dak bevind van het winkelcentrum, licht afkomstig van lichtbak Pak Boli.*

**Vrachtwagens Jumbo.*

Kortom, geen enkele klacht aangaande de reeds bestaande situatie.

Antwoord De vraag is begrijpelijk maar dit kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan. De bedrijven voldoen nu aan de milieuregelgeving en daarin is de ruimte geregeld waarbinnen die bedrijven mogen opereren. Nieuwe bewoners hebben daarnaast een eigen verantwoordelijkheid om te kijken in welke woonomgeving ze gaan wonen. Wij kunnen geen regels opnemen om klachten te voorkomen.

11. *Nulmeting is een vereiste voor ons allen lvm boren/heien/afgraven van grond.*

Antwoord Nulmeting/opname van belendingen is onderdeel van de aannemingsovereenkomst en vindt al dan niet plaats op basis van nader in te winnen advies van experts. Er zal worden aangedrongen bij de ontwikkelaar om deze opname uit te voeren. Dit kan helaas niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Tevens retourbemaling noodzakelijk i.v.m. het verzakken van de grond.

Antwoord Dit kan niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

12. *Garantie dat de bouw binnen een bepaald tijdsbestek plaats vindt dus met een einddatum.*
Antwoord Hiervoor kunnen geen garanties worden gegeven. We maken een uitvoeringsplanning en de hoofdlijnen daarvan kunnen worden gedeeld. Initiatiefnemer heeft overigens het meeste baat bij een korte bouwperiode.
13. *Overlast van de bouw dient beperkt te worden. Hoe zijn ze van plan die beperking uit te voeren?*
Antwoord Er kan nooit worden voorkomen dat er een beperkte mate van overlast is Maar de ontwikkelaar en aannemer dienen vooraf een bouwveiligheidsplan en een bouwplaatsinrichting bij de gemeente in te leveren.
14. *Hoe bereikbaar zijn de woningen/winkelcentrum/Pak Boli en voor hoe lang niet?*
Antwoord Er moet zo min mogelijk overlast zijn en dat moet worden afgestemd met de omwonenden. Hijs- en takelwerkzaamheden vinden in principe plaats vanaf de bouwplaats.
Eén en ander wordt geregeld in een bouwveiligheidsplan en bouwplaatsinrichtingstekening i.o.m. gemeente.
15. *Wat worden de aan-, en afrij routes van bouwverkeer?*
Antwoord Dit wordt geregeld in een bouwveiligheidsplan en bouwplaatsinrichtingstekening i.o.m. gemeente.
16. *Wat worden de aan-, en afrij routes van alle dagelijkse Jumbo vrachtwagens?*
Antwoord De verwachting is dat daar in de eindsituatie niets aan veranderd. Het bestemmingsplan regelt de bouw van woningen en niet van de winkels.
17. *Hoeveel belasting van de rijbaan mag er dagelijks plaatsvinden qua verkeersdruk? Is de weg daar wel geschikt voor? Het gaat heel druk worden met af en aanrijden van alle voertuigen gezien er 57 parkeerplaatsen op de tekeningen staan. Daar komt ook al het verkeer van het winkelcentrum, de Jumbo vrachtwagens, bevoorrading Pak Boli en alle wijkbewoners van wijk Groenewoud nog bij.*
Antwoord Op de Beukenlaan is een dagelijkse belasting van maximaal 8000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) gewenst. Voor de Heemraadlaan is dat 15.000 mvt/etm. Voor het project Beukenlaan is er een toename van 240 mvt/etm. Dit is een minimale toevoeging qua belasting aan het wegennet hetgeen geen extra hinder oplevert.
18. *Hoe lang is de hele weg afgesloten en kunnen we dus maar via 1 kant de wijk uit?*
Antwoord Dit is geen onderdeel dat wordt behandeld in het bestemmingsplan. De Beukenlaan zal niet afgesloten zijn vanwege de bouwwerkzaamheden. De Hazelaarstraat zal ook niet afgesloten hoeven te worden. De bouwplaats is groot genoeg om bouwverkeer binnen de bouwlocatie af te handelen.
19. *De brandweer moet complex kunnen benaderen.*
Antwoord De brandweer dient de woningen op 40m te kunnen benaderen. Daarbij is een rijbreedte van minimaal 3.50m noodzakelijk. Het plan voorziet hierin. Wel moet er nagedacht worden hoe de brandweer toegang heeft tot het parkeerterrein i.v.m. de slagboom/speedgate.
20. *Hoeveel uitstoot van stikstof brengt de bouw met zich mee? En hoe schadelijk is dat voor de bewoners die mogelijk 1,5-2 jaar in die bouwsituatie moeten leven?*
Antwoord De stikstofuitstoot van de aanlegfase is 0,0 mol om omliggende natura-2000 gebieden, stikstofdepositie heeft geen gevolgen voor de mens enkel voor de natuur.

4. EINDCONCLUSIE

In hoofdstuk 3 is per inspraakreactie een antwoord geformuleerd. Deze antwoorden hebben niet geleid tot aanpassingen. Hieronder is dit verwerkt en de overige aanpassingen zijn opgenomen.

4.1 Aanpassingen in de toelichting naar aanleiding van de inspraakreacties:

Geen

4.2 Overige aanpassingen:

Aanpassing 1.

De aanpassingen ten aanzien van de Waterparagraaf zullen worden opgenomen in de toelichting