

Zienswijzennota wijzigingsplan “Kruising Hoornaar”

Het ontwerp wijzigingsplan “Kruising Hoornaar” heeft gedurende een termijn van zes weken, van 26 oktober 2018 t/m 6 december 2018, ter inzage gelegen. Het ontwerp wijzigingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen.

Er is één zienswijze ontvangen, die door de bewoners van 5 adressen is ondertekend.

In deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. In verband met de privacy van de indieners zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijze niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijze samengevat is weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld; bij de beantwoording is de volledige zienswijze betrokken.

a. Vooroverleg

1.2. *Provincie Zuid Holland*

Samenvatting vooroverlegreactie

- a. Het plan is conform het provinciaal beleid.

Beantwoording vooroverlegreactie

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Zienswijzen

2.1. Indiener 1 (namens bewoners van 5 adressen)

Samenvatting zienswijze

- a. De rooilijn van de twee nieuwe bouwvlakken komt dichterbij de Lage Giessen dan het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan. Er moeten zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken, welke de indieners niet in de toelichting terug lezen. De nieuwe rooilijn is mede ongewenst door aanleg nieuwe ontsluitingsweg tussen de woningen. Het wordt onoverzichtelijk wat veiligheid niet ten goede komt. Het zou volgens indieners goed zijn als de nieuwe woningen minimaal achter de rooilijn van de naastgelegen woningen Lage Giessen 58 en 59 komen en bij voorkeur nog verder naar achteren. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de kruisingen.
- b. Voor de nieuwe woningen wordt een goothoogte van 6 meter toegestaan, terwijl de woning aan de overzijde van de Stier-locatie (Lage Giessen 2-1) volgens het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4 meter heeft. Voor een evenwichtig beeld zou ook een goothoogte voor de nieuwe woningen van 4 meter beter zijn.
- c. Op de Stier—locatie zelf zijn nu 23 parkeerplaatsen aanwezig. Na het realiseren van 10 extra woningen komen er op de locatie zelf 26 parkeerplaatsen, een toename van 3 parkeerplaatsen. Naar mening indieners is dit onvoldoende. In de toelichting wordt hiervoor een oplossing aangedragen door in de achterliggende wijk allerlei parkeerplaatsen te realiseren. De praktijk is echter dat mensen hun auto bij de woning zetten en geen plaats gaan zoeken elders in de wijk, waar gerekend wordt met een norm van 1,4 die ook minimaal is.
- d. De poel op de locatie heeft van het Waterschap Rivierenland een C-status gekregen. Indieners vinden het onbegrijpelijk dat deze poel niet gecompenseerd hoeft te worden. De watercompensatie van de extra verharding en bebouwing vindt in plaats elders in het dorp in de verderop gelegen Oranjeplas. Volgens indieners is het beter de watercompensatie op de locatie zelf uit te voeren.

Beantwoording zienswijze

- a. In het huidige bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is op de Stier-locatie een bouwvlak voor de bestemming Maatschappelijk aanwezig. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gehele locatie om de bestemming te wijzigen en maximaal 13 woningen met een goothoogte van 6 meter mogelijk te maken. In de wijzigingsregels zijn geen nadere randvoorwaarden voor de ligging van de rooilijn of de nieuwe bouwvlakken opgenomen. Voor de gehele kruising Hoornaar is een integraal stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor zowel de herinrichting van de openbare ruimte als de invulling van de Stier-locatie en CBS-locatie. Uitgangspunt is een kwaliteitsverbetering van de gehele kruising. Centraal in het ontwerp staat een openbare pleinruimte rondom de kruising. De nieuwe gebouwen op de Stier-locatie en CBS-locatie vormen de inkadering van de nieuwe openbare pleinruimte. Als gevolg van deze stedenbouwkundige opzet komt de rooilijn van de nieuwe woningen aan de zijde van de Lage Giessen inderdaad dichterbij de weg te liggen dan het huidige bouwvlak van het voormalige gemeenschapshuis. De nieuwe afstand bedraagt ca. 20 meter tussen de voorgevels aan weerszijden van de weg. Dit is een stedenbouwkundige acceptabele afstand tussen voorgevels, welke overeen komt de afstand tussen de voorgevels van de woningen aan weerszijden van de Dorpsweg (bijvoorbeeld tussen Dorpsweg no. 2-3 en 135-137).
De centrale openbare ruimte komt in het nieuwe ontwerp juist te liggen bij de centrale kruising en niet bij de, in ruimtelijke opzicht, ondergeschikte nieuwe ontsluitingsweg tussen de twee blokken met nieuwe woningen.
Deze nieuwe T-kruising voldoet daarnaast aan de verkeerskundige eisen voor een kruispunt. De afstand tussen de nieuwe woningen en de toekomstige ligging van de weg de Lage Giessen bedraagt bijna 7,5 meter en is stedenbouwkundig en verkeerskundig voldoende.

De gemeente is van mening van er sprake is van een goede verkeerskundige en stedenbouwkundige opzet en ziet geen aanleiding deze aan te passen.

- b. Het bouwplan voor de Stier-locatie bevindt zich aan de centrale kruising van de kern Hoornaar. De locatie heeft hierdoor een bijzondere stedenbouwkundig ligging. Behalve de centrale ligging van de locatie waardoor een accent op zijn plaats is, ligt het bouwplan ook op de overgang tussen de meer historische bebouwing langs de Dorpsweg, Hoge/Lage Giessen en de meer eigentijdse bebouwing aan de Schans, Vissersland en Hoge Giessen 26-36. Waar de meer historische bebouwing overwegend een goothoogte van 4 tot 5 meter heeft (één bouwlaag met kap), heeft de meer eigentijdse bebouwing rondom de kruising Hoornaar een goothoogte van 6 meter (twee bouwlagen met een kap). Daarnaast hebben de bijzondere voorzieningen en gebouwen langs de historische linten Dorpsweg en Lage/Hoge Giessen een goothoogte van 5 tot 7 meter (onder andere voormalig schoolgebouw CBS-locatie, Stier-locatie, woonzorgcomplex de Zes Molens (deels goothoogte 9 meter), winkels + woningen Dirk V-plein/Dorpsweg, huisartenpraktijk Dorpsweg 127). Bebouwing van twee bouwlagen met een kap en een goothoogte van ca. 6 meter op een centrale locatie in het dorp past stedenbouwkundig gezien goed in de omgeving. In het bestemmingsplan Dorpskern Hoornaar is voor de Stier-locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 13 woningen met een goothoogte van 6 meter. Een dergelijke goothoogte is stedenbouwkundig passend in de omgeving en sluit tevens aan op de maximale toegestane goothoogte voor de aan de overzijde van de kruising gelegen nieuwbouw op de CBS-locatie. De nieuwbouw op de Stierlocatie is met een goothoogte van 6 meter tevens lager dan de goothoogte van 7 meter die het huidige bestemmingsplan toestaat. De gemeente ziet geen reden om de hoogteregeling in het wijzigingsplan aan te passen.
- c. Voor de gehele herinrichting van de kruising Hoornaar en de nieuwbouw op de Stier-locatie en CBS-locatie is een parkeerbalans gemaakt, welke is opgenomen in de toelichting. Uit deze parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners zijn. Rondom de Stier-locatie komen in de nieuwe situatie totaal 26 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 18,4 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen nodig zijn. De overige 7,6 parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de bestaande bewoners in de omgeving. De gemeente is van mening dat er op basis van de gemeentelijke parkeernormen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe én bestaande bewoners zijn.
- d. De integrale oplossing voor de watercompensatie voor de gehele kruising Hoornaar (herinrichting openbare ruimte en bouwplannen Stier-locatie en CBS-locatie) voldoet aan het beleid van de gemeente en het waterschap en is akkoord bevonden door het waterschap. De gemeente ziet geen reden om dit aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: Geen aanpassingen.
- Regels: Geen aanpassingen.
- Toelichting: hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangepast met een kaart met de huidige en/of planologische goot/bouwhoogten.

HUIDIGE EN/OF PLANOLOGISCHE GOOTHOOGTEN

The map displays the following building heights across the area:

- Red buildings (7m or higher):** One large building in the top right (7m), one large building on the left (9m), and one large building at the bottom center (7m).
- Orange buildings (5m or 6m):** Numerous buildings of various sizes, including a large one in the top right (5m), several in the center and bottom right, and one large one on the left (6m).
- Yellow buildings (4m):** Many smaller buildings scattered throughout the area, particularly along the streets.

Streets labeled on the map include Dorpsweg, Lage Glessen, De Schans, and Vissersta.