

Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan “De Rokerij”

Het voorontwerpbestemmingsplan “De Rokerij” (gedateerd op 17 oktober 2019) heeft van 24 oktober 2019 tot en met 4 december 2019 ter inzage gelegen. Het voorontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog boekje van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inspraakprocedure, die geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter-inzage legging zijn 10 inspraakreacties ontvangen.

In deze Nota van Inspraak en Overleg geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. In verband met overlappingsen tussen reacties zijn deze samengevat in vier rubrieken: Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Verkeer en Overig. Binnen deze rubrieken worden de reacties beantwoord. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie aanpassingen moeten worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtshalve wijzigingen wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkomen, en de ambtshalve wijzigingen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

De Nota van inspraak is onderverdeeld in de thema’s Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Verkeer en Overig. Binnen deze thema’s komen de reacties aan bod die zijn binnengekomen met betrekking tot het betreffende thema. De reacties vanuit de provincie en het waterschap zijn los beantwoord en opgenomen na de beantwoording per thema.

Ruimtelijke Ordening

Paddenpopulatie/vleermuizen

In de reactie wordt aangegeven dat de paddenpopulatie in de watersloten zal verdwijnen. Ook de vleermuizen zullen verdwijnen door het weghalen van bosschages. Volgens belanghebbenden is er onvoldoende ingegaan op de wijze waarop het wegnemen van groenvoorzieningen gecompenseerd zal worden.

Reactie

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan in de vorm van een ecologische quickscan en vleermuisonderzoek. Er zijn geen beschermde padden aangetroffen. Wél zijn verschillende soorten vleermuizen aangetroffen. Hiernaar is nader onderzoek gedaan. Op dit moment wordt een activiteitenplan wordt opgesteld met mitigerende maatregelen en/of een werkprotocol om negatieve effecten op deze vleermuizen te voorkomen. Op basis van het activiteitenplan zal een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Kappen van bomen

Er wordt opgemerkt dat er enkel bomen zouden moeten worden gekapt wanneer deze voor ziekte of schimmel zijn aangetast.

Reactie

In het plangebied is een groenzone met bomen aanwezig. In het kader van de nieuwe ontwikkeling worden deze bomen gekapt en wordt er voorzien in een nieuwe groene inrichting. Vanwege de geplande ingrepen is de staat van de bomen in het plangebied onderzocht. De bomen binnen het plangebied hebben geen beschermde status en 25 bomen hebben een matige toekomstverwachting van 5 tot 10 jaar. Enkele bomen met deze matige toekomstverwachting geraken aan het eind van de beoogde omlooptijd. Dit is bij een aantal bomen te zien aan het terug sterven van de kroon van de boom. Daarnaast verkeren 7 van deze 25 bomen in matige tot slechte conditie. De overige bomen hebben een redelijke of goede toekomstverwachting van 10 tot 15 jaar of meer. Deze bomen zijn duurzaam te behouden.

Water

Belanghebbenden hebben de wens dat zoveel mogelijk sloten behouden blijven voor waterberging, omdat met de huidige waterberging het grondwaterpeil goed geregeld kan worden. Daarom wil men ook dat de huidige greppel voor afwatering van de tuinen gehandhaafd blijft. Er heerst de angst dat het aanleggen van De Rokerij zorgt voor nog meer regenwater wat niet weg kan, en een verhoging van het grondwaterpeil. Dit zou leiden tot nog een nog hoger niveau water in de kelders.

Reactie

In het gebied bevindt zich een waterpartij c.q. vijver in de tuin die behoorde bij de voormalige bedrijfswoning. Deze waterpartij diende niet als berging voor het gebied. Door middel van een pomp kon het water op peil gehouden worden. Om te voorkomen dat het peil in de vijver te hoog zou worden, was er een noodoverloop op het hemelwaterriool. De waterpartij diende er niet voor om het grondwaterpeil te regelen.

De aansluiting tussen het nieuwe plan en de bestaande erven wordt meegenomen in de uitwerking van het plan. In het SPvE is als randvoorwaarde opgenomen dat gezorgd moet worden voor een adequaat watersysteem dat voorkomt dat er wateroverlast zou ontstaan.

Er zijn geen plannen om het grondwaterpeil te gaan reguleren. In het ontwerp wordt rekening gehouden met het huidige grondwaterpeil.

Voor het gehele gebied tussen de oude en de nieuwe Rivierdijk wordt een watersysteem ontworpen dat voldoende berging heeft om het hemelwater getemporiseerd te lozen op de aangrenzende wijk zonder dat hierdoor overlast in het gebied ontstaat.

Planschade

Bewoners geven aan dat ze een vergoeding eisen voor het verlies van uitzicht en woongenot. Er dient te worden gezocht naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt. Ook verwachten belanghebbenden dat de gevolgen van sloop- en bouwwerkzaamheden voor rekening van de ontwikkelaar komen en dat de bewijslast hiervoor niet bij de bewoners dient te liggen. Ook schade en overlast aan tuinen en huizen als gevolg van verkeerde keuzes ten aanzien van het peilbesluit dienen te worden vergoed dan wel hersteld. Er wordt een meting en taxatie op rekening van de ontwikkelaar verwacht.

Reactie

Wat betreft een mogelijke waardevermindering van de woningen wordt het volgende overwogen. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, in samenhang gelezen met het tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan het college een planschadevergoeding toekennen als de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure. De enkele vrees voor waardevermindering leidt niet tot het oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast.

De ontwikkelaar zal voor, tijdens en na de bouw een schouw (laten) uitvoeren om eventuele schade aan bestaande woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden in beeld te brengen.

Geluidsoverlast

Belanghebbenden vrezen voor meer geluidsoverlast door een toename van bewoners en weggebruikers. Het weghalen van de bomen zou hieraan bijdragen. Daarnaast blijkt uit de hoge grenswaarden dat er een te hoge geluidsbelasting is. Belanghebbende kan zich niet vinden in de stelling dat aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.

Reactie

Wij begrijpen deze zorgen. Er wordt echter enkel getoetst aan de Wet Geluidhinder wanneer er nieuwe woningen worden geprojecteerd. Ten aanzien van industrielawaai wordt alleen ter plaatse van de westgevel van een woontoren de ontheffingswaarde overschreden. Deze appartementen en woningen worden dan ook gerealiseerd met een geluidsluwe achtergevel en geluidsluwe buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai ligt de waarde hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Alle grondgebonden woningen beschikken over minimaal een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte, voor de appartementen is hierboven beschreven welke maatregelen er worden genomen.

Op basis van Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 worden bomen niet in de berekening betrokken. Bomen leveren daarnaast geen significante bijdrage aan de geluidsreductie. Dit heeft tevens te maken met de wisselende begroeiing binnen jaargetijden.

De extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt zullen nader worden toegelicht onder het kopje 'Verkeer'.

Stikstof/Bodemverontreiniging

Volgens belanghebbenden vindt er een afname van de kwaliteit op de Kop van de Oude Wiel plaats door een overmatige depositie van stikstof. Mede hierom wil men de huidige bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' behouden, er worden hiervoor ideeën geopperd zoals een tiny forest, dorps-/schoolmoestuin of een klein park.

Er wordt genoemd dat de stikstofberekeningen op onjuiste grondslag gemaakt zijn en ongeldig dienen te worden verklaard (enkel additionele uitstoot van toegenomen verkeer meegenomen, uitstoot tijdens sloop- en bouwperiode buiten beschouwing gelaten, additionele deposities zal het gebied aan de overkant van rivier de komende 40 jaar belasten, uitstoot als gevolg van toegenomen menselijke activiteit/bebouwing niet meegenomen).

Uit de reacties blijkt dat men vindt dat er niet voldoende is ingegaan op mogelijke bodemverontreiniging door PFAS en stoffen die door de graafwerkzaamheden zullen vrijkomen. Door aanwezigheid van koper, nikkel, zink, PAK en asbest vragen bewoners zich af of er voldoende onderzoek is verricht om het goede woon- en leefklimaat van omwonenden te garanderen. Metingen zouden enkel op locaties uitgevoerd zijn waar de grond niet echt vervuild is. Men vreest dat er een overschrijding van de PFAS norm wordt aangetoond, waardoor de grond niet gesaneerd kan worden en er een stuk vernield groen zal ontstaan zonder perspectief.

Belanghebbenden hebben het RIVM benaderd om De Rokerij op te nemen als locatie waar in 2020 metingen zullen worden uitgevoerd. Daarnaast wordt gemeld dat Rijkswaterstaat eisen kan stellen aan de maximale afgraafdiepte bij de dijk, welke de effectiviteit van de bodemsanering kan beperken.

Reactie

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond te bepalen. Hieruit blijkt dat er inderdaad vervuilde stoffen aanwezig zijn in de grond. Dit is echter nog in onvoldoende mate vastgelegd en de diverse verontreinigen moeten nog verdergaand worden onderzocht. Dit zal gebeuren voordat er ontwikkelingen plaatsvinden in het gebied.

Naar aanleiding van de reacties en de laatste ontwikkelingen heeft er een nieuwe beoordeling plaatsgevonden van de stikstofdepositie. In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsterrein met bedrijfsloodsen, opslag en een vrijstaande bungalow. Er is een inventarisatie gemaakt van het gebruik van deze panden en het aantal verkeersbewegingen. Vervolgens is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase berekend. De sloop van de bestaande gebouwen, het bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken wordt de aanlegfase genoemd. De gebruiksfase is aan de orde nadat de nieuwe woningen zijn opgeleverd.

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door de (mobiele)werktuigen op de bouwplaats en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. De totale emissie tijdens de aanlegfase

is bepaald door een inschatting van het in te zetten materieel en aantal draaiuren. Er is in de berekeningen ook rekening gehouden met bouwverkeer.

Voor de gebruiksfase is uitsluitend de emissie van de verkeersbewegingen van belang. Gerekend is met een toename van verkeersbewegingen overeenkomstig het uitgevoerde verkeersonderzoek. Zowel uit de berekeningen van de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de emissies niet leiden tot toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van deze 60 woningen.

Riolering/nutsvoorzieningen

In een reactie wordt genoemd dat de nutsvoorzieningen in de plannen op particulier terrein van derden komen te liggen en hierdoor niet toegankelijk zijn voor onderhoud.

Reactie

In het nieuwe plan komen nutsvoorzieningen inclusief de riolering in het openbare gebied te liggen. De bestaande riolering achter de woningen blijft zoveel mogelijk ongewijzigd. Om bij het gemaal te kunnen komen, zal mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande gemeentelijk leidingen op particulier terrein.

Stedenbouw

Vrij uitzicht

In de reacties wordt meegegeven dat de woontorens zo geplaatst dienen te worden dat er geen uitzichtverlies plaatsvindt vanuit de Rivierdijk op het 'Eiland van Dordrecht'. Dit zou mogelijk zijn wanneer er geluidswerend glas wordt gebruikt, zodat de woontorens niet onder een andere hoek t.o.v. de dijk geplaatst hoeven te worden. Ook dient er geen of zeer lage beplanting langs de woontorens te worden gerealiseerd, zodat dit niet tot uitzichtverlies leidt.

Reactie

In het SPvE is een analyse gemaakt van de plek en een argumentatie gegeven waarom en hoe de ligging aan het water hogere bebouwing mogelijk maakt. De positie van het middelste appartementengebouw is ongeveer haaks op de dijk. De andere twee appartementengebouwen draaien licht mee met de bocht van de Rivierdijk.

Vanaf de Rivierdijk zal de bovenzijde van de parkeervoorziening onder de appartementengebouwen zichtbaar zijn. De afscheiding / overgang van het dak van de parkeervoorziening dient nader te worden uitgewerkt (supervisie).

Groen

Meerdere reacties gaan in op de wens om de bestemming 'Tuin' en 'Groen' te behouden voor de huidige (en het verbeteren van de) natuurwaarden. Dit laatste stukje natuurgebied zou moeten blijven en het wegnemen van de bomen kan zorgen voor een toename van geluid- en lichthinder.

Reactie

Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming en krijgt met het nieuwe bestemmingsplan de kans om te transformeren tot een woongebied. Het bestaande groen kan daarbij niet (of slechts ten dele) worden gehandhaafd. Met name aan de westzijde van het plan is echter nieuwe ruimte voor zien voor groen en water. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan neemt het groen toe. Het is de bestemming 'Tuin' die zal vervallen.

De geluiddempende capaciteit van bomen en de afscherpende werking van licht (-hinder) is zeer gering, vrij specifiek voor de directe omgeving en subjectief (de schaduwval van hoge kruinen kan immers ook daglicht in woningen wegnemen). In de geluidberekeningen worden bomen niet betrokken. Bomen leveren geen significante bijdrage aan de geluidsreductie. Dit heeft tevens te maken met de wisselende begroeiing binnen jaargetijden.

Hoogte bebouwing

De geplande gebouwen zouden afbreuk doen aan de locatie en zijn niet passend. Aangegeven wordt dat de hoogte moet worden beperkt tot maximaal drie verdiepingen, zodat deze aansluiten bij de huidige appartementen aan De Buurt en de Rivierdijk. Het huidige bestemmingsplan maakt bouwen tot maximaal 12 meter mogelijk, de hoogte in het plan neemt dus bijna tweemaal toe. Ontwikkelaar moet worden gehouden aan hun eigen karakterbeschrijving van de plandoelstellingen en aan de in het nieuwe bestemmingsplan gestelde generieke regels.

Door het ophogen van het plangebied wordt de privacy van bewoners aangetast. Het verzoek om appartementen zo laag mogelijk te houden en de bebouwing dusdanig aan te passen dat ramen hoog in

de woning zitten en er geen balkon aan de zijkant wordt gerealiseerd. Ook heeft het hoogteverschil als gevolg dat er op naastliggende erven kweldruk ontstaat.

Verder vreest men voor schaduw hinder op percelen, met aantasting van het woongenot en schade aan beplanting als gevolg. Het verzoek om in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt. De ruimtelijke effecten van de toename van de bouwhoogte zou nog niet nader onderzocht zijn.

Reactie

De Rokerij is momenteel een bedrijfslocatie met loodsen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt transformatie mogelijk naar een woongebied. De opzet van het plan voor wonen is zodanig, dat de nieuwe bebouwing zich enerzijds verhoudt tot het kleinschalige karakter van de (dijk)woningen aan de Buurt en anderzijds aan de grotere schaal van de rivier. Ook in de streefbeelden van architectuur en openbare ruimte wordt deze lokaal passende ruimtelijke kwaliteit nagestreefd en wordt geborgd door middel van supervisie.

De opzet van het plan voor wonen is zodanig, dat de nieuwe bebouwing zich enerzijds verhoudt tot het kleinschalige karakter van de (dijk)woningen aan de Buurt en anderzijds aan de grotere schaal van de rivier. Wat betreft de positionering en hoogte van de appartementengebouwen is een optimum gevonden in de variatie van zes lagen in het midden, vier lagen aan de westzijde en vijf lagen aan de oostzijde. Het uiteindelijke ontwerp van de gevels is een afweging tussen maximaal toelaatbare geluidbelasting, beoogde woonkwaliteit en binnenklimaat en uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw (supervisie).

Het bestemmingsplan bepaalt het toetskader van bouwplannen. De uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in het SPvE, wordt geborgd door middel van supervisie.

Het nieuwe maaiveldpeil komt hoger te liggen dan momenteel, maar is niet dusdanig dat daarmee de privacy wordt aangetast. De overgang van de (achterzijde van) de percelen aan de Buurt en het plangebied dient nader uitgewerkt te worden, met daarbij met name aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, hoogteverschillen en de wateropgave.

Er is een bezonningsstudie verricht naar de effecten van de appartementengebouwen op de omgeving. Resultaten daarvan zijn beschikbaar en hebben geen tot acceptabele effecten op de omgeving.

Merwede boulevard

Aangegeven wordt dat de dijk te smal is voor een boulevard en dat de verbreding van de binnenkant van de dijk eveneens verlies van privacy betekent.

Reactie

De term 'Merwedeboulevard' wordt al langere tijd door de gemeente gebruikt om de ambitie te benoemen dat Hardinxveld-Giessendam zich niet afkeert van, maar juist meer verbinding legt met de rivier waar dat mogelijk is. Concreet kan dat bijvoorbeeld door de ontwikkelingen van woningbouw aan het water, het maken van langzaamverkeersverbindingen en betere oversteekmogelijkheden over de Rivierdijk

Verkeer

Verkeersafwikkeling

Belanghebbenden geven aan dat er geen goede reden is om een extra entree te creëren vanaf De Buurt. Het argument dat bewoners van De Buurt op de Rokerij kunnen parkeren is niet doorslaggevend. Ontsluiting via de Rivierdijk zou onvoldoende zijn voor de nieuwe wijk. Bewoners wensen dat de wegen worden uitgevoerd zoals aanvankelijk werd aangegeven: de verbinding met De Buurt zou alleen bestemd worden voor calamiteiten, fietsen en wandelaars. De toenemende verkeersdruk kan namelijk op De Buurt niet goed worden opgevangen, er is reeds verkeersdruk aanwezig.

Er wordt verder opgemerkt dat De Buurt is aangewezen als primaire fietsroute, ontsluiting op deze weg is dus niet wenselijk. De planopzet biedt zodanig veel ruimte dat bestaande verkeersstromen in de toekomst ook via de ingangsroute van De Buurt naar de Rokerij (als sluiproute) gebruik zullen gaan maken. De toezegging dat een jaar na de verkeersafwikkeling ter plaatse gemonitord zal gaan worden biedt onvoldoende rechtszekerheid en garantie.

Verder het verzoek om conform CROW-normen 1,5 meter rond percelen een obstakelvrije zone aan te houden.

Reactie

Een aantal bewoners heeft aangegeven dat de parkeerdruk op de Buurt hoog is. Er is een mogelijkheid om enkele parkeerplaatsen (langsparkeervakken) aan te leggen op de (bestaande) inrit vanaf de Buurt naar het plan. Dat kan alleen door de toegang te gebruiken als inrit naar de Rokerij. Daarnaast is het hierdoor mogelijk om vanaf de Buurt de achterzijde van de bestaande woningen te bereiken. De aansluiting zorgt volgens het verkeersmodel ook voor een afname van het verkeer op de Buurt tussen de aansluiting met de Rokerij en de aansluiting op de Rivierdijk aan de oostzijde. Dat betekent naast een verlichting van de parkeerdruk en aanbod verkeer voor dat deel van de Buurt van het verkeer ook een mindere belasting van de kruising van de Buurt met de Rivierdijk.

Door de gemeente is niet aangegeven dat de verbinding alleen voor langzaam verkeer en hulpdiensten zou zijn. Het eerste advies van de verkeerscommissie was om de bestaande inrit van de Buurt naar de Rokerij te gebruiken als volwaardige ontsluiting voor de grondgebonden woningen en de appartementen via een eigen uitrit te ontsluiten op de Rivierdijk. De voorziene toename van verkeer door de Rokerij kon via de Buurt veilig afgewikkeld worden. Om de bewoners van de Buurt tegemoet te komen, is een volwaardige aansluiting gemaakt op de Rivierdijk (gebiedsontsluitingsweg). De extra aansluiting zou de verkeersveiligheid op de Rivierdijk niet ten goede komen. Om dit te compenseren is als randvoorwaarde opgenomen dat de eigen inrit voor de appartementen komt te vervallen en dat die bewoners ook gebruik maken van de nieuw te maken ontsluiting. Door de inrit vanaf de Buurt alleen te benutten voor toegang naar de Rokerij wordt (volgens het verkeersmodel) minder verkeer verwacht op het oostelijke deel van de Buurt en wordt daarmee de oostelijke kruising de Buurt – Rivierdijk ontlast en levert zo ook een positieve bijdrage aan de verkeersveiligheid op de Rivierdijk.

Uit het gehouden onderzoek bleek dat het verkeer van de helft van de woningen van de Rokerij veilig afgewikkeld zou kunnen worden via de Buurt. Toch is een alternatief uitgewerkt en wordt in het plan een volwaardige nieuwe aansluiting op de Rivierdijk (gebiedsontsluitingsweg) opgenomen.

De Buurt is ingericht als verblijfsgebied. Er is destijds in overleg met de bewoners gekozen voor een inrichting die past in de shared space gedachte (de ruimte wordt gedeeld met alle verkeersdeelnemers). Voor de herinrichting was er meer sprake van doelgroepenstroken, zoals verhoogde trottoirs, een doorlopende rij afzetspalen. Dat principe is toen verlaten. De breedte van het profiel is afgestemd op éénrichtingverkeer voor auto's en tweerichtingsverkeer voor fietsers. Voor de intensiteit zie ook de reactie hierboven. Met primaire fietsroutes worden belangrijke fietsroutes in de gemeente aangemerkt. Het zegt niets over het wel of niet mogen/kunnen realiseren van nieuwe aansluitingen.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dit een alternatieve route gaat vormen voor overige verkeersstromen. Dit blijkt niet uit het onderzoek en ook niet uit de modelmatige doorrekening. Omdat een aantal bewoners twijfelt aan de uitkomst van het onderzoek en het verkeersmodel is toegezegd om de verkeersafwikkeling na een jaar te monitoren door middel van verkeerstellingen.

Met de obstakelvrije zone zal rekening worden gehouden in de stedenbouwkundige opzet.

Voetgangerstoegang

Men wenst een voetgangerstoegang aan de achterzijde van de woningen aan de Rivierdijk.

Reactie

Verkeerskundig gezien is dit geen probleem. Er zal worden gekeken naar de mogelijkheden.

Overig

Economische ontwikkelingen

Er heerst een angst voor economisch negatieve verwachtingen (rentestand, stijging bouwkosten). Ontwikkelingen dienen te worden afgewacht voordat niet terug te draaien besluiten worden genomen.

Reactie

Het plan wordt aangemeld bij Woningborg, waardoor kopers verzekerd zijn door de afbouwgarantie en het werk ten allen tijden wordt afgerond. Daarnaast zal het werk niet eerder beginnen voordat er een x-percentage aan appartementen / woningen verkocht is.

Verzakking

Er dient rekening te worden gehouden met de oude huizen wanneer er geheid of geboord gaat worden. Huizen gaan erg trillen als de zandlaag erg dik is en de heier er niet doorheen komt. Men vreest voor trillingen door het slopen van de oude loods en woning in het gebied, en door het rijden met zwaar materieel.

Verder zal door het verstenen van de bodem de veengrond inklinken, met mogelijk nadelige gevolgen voor de bestaande bebouwing. Bewoners willen dat omgekeerde bewijslast wordt toegepast, omdat er vrees heerst voor scheuren en verzakkingen bij niet onderheide woningen.

Reactie

Er zal door de aannemer alles aan gedaan worden om schade aan naburige panden te voorkomen (deze uitleg is ook individueel en persoonlijk aan de betrokken omwonenden mede gedeeld). Er zal worden gekozen voor een trillingsarm funderingssysteem, waardoor risico's op trillingen in de grond nihil zijn. Tevens zullen alle woningen in de directe omgeving vooraf aan start van het werk, worden onderzocht/opgenomen door een expertise bureau. Met deze zogenaamde 'nulopname' wordt de huidige conditie van de bebouwing opgenomen en vastgelegd. Deze reportage zal per gebouw/adres worden verstrekt.

Wat betreft de eventueel optredende trillingen tijdens de sloop geldt dat we zoveel mogelijk trillingsarm wordt gesloopt. Alle bestaande bouwkundige/constructieve onderdelen die niet in de weg zitten voor de nieuwbouw zullen blijven bestaan/gehandhaafd. Dit geldt met name voor de bestaande fundering van de scheepswerf.

De bestaande opstallen zijn allen in een relatief lichte constructie uitgevoerd. De sloop hiervan zal weinig trillingen veroorzaken.

Waar nodig zal het gebied worden opgehoogd, door gecontroleerde ophoging middels zakbakens en waterspanningsmeters en is de verwachting dat de invloed op de omgeving nihil is. Bij onderzoek is gebleken dat de veenlaag in de bodem relatief dun is waardoor de verwachte zetting relatief klein is, en is er ook weinig voorbelasting nodig.

Door toepassing van trillingsarme systemen t.b.v. aanbrengen van het paalfundering systeem, trillingsarm slopen en het gecontroleerd ophogen van het terrein is de omkering van de bewijslast op grond van de eisen van redelijkheid en billijkheid niet gegrond.

Planinvulling en nalatigheid gemeente

Er zijn een aantal alternatieve plannen gepresenteerd maar deze worden niet overwogen of besproken. Bewoners willen dat deze plannen in heroverweging worden genomen.

Daarnaast moet de gemeente het behartigen van belangen tussen bewoners en ontwikkelaar meer in balans brengen.

Een ambtenaar heeft destijds aangegeven dat woningbouw ontwikkelingen op de locatie 'hoogst onwaarschijnlijk' waren, terwijl er al een convenant was gesloten voor de verkoop van de grond. Gemeente is nalatig geweest in het actief waarschuwen van toekomstige kopers voor voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen. Huidige kopers waren nooit tot aankoop van een huis overgegaan en zijn nu gebonden aan een huis waarvan de waarde zal dalen en het woongenot geschaad wordt.

Stippellijn die het plangebied aangeeft zou zijn aangepast waardoor de doorgaande weg van De Buurt niet meer onder het plan valt.

Reactie

In het ontwikkelproces is gekozen voor een aanpassing in de ontsluiting van de Rokerij zoals hierboven omschreven. De genoemde alternatieven bieden hierin geen nieuwe inzichten die aanleiding geven om het plan aan te passen. Dit is ook met de indiener besproken. Het staat ieder vrij om verbeteringen in te dienen. Voor zover het daarbij gaat om de verkeersafwikkeling in het bestaande gebied zal dat gewogen worden en als er breed draagvlak voor is, kan het college besluiten om hiervoor advies te vragen aan zijn adviesorgaan voor verkeer, de verkeerscommissie.

Belangen behartigen tussen bewoners en ontwikkelaar: gemeente kijkt juist wat vanuit vigerend bestemmingsplan mogelijk is i.r.t. wat in de toekomst ruimtelijk gewenst is. Bij die gewenste situatie heeft de gemeente die afweging van belangen gemaakt. Gedurende het planproces is ook n.a.v. de reacties vanuit de omgeving het plan op onderdelen al aangepast.

Eerdere uitspraak ambtenaar 'woningbouw hoogst onwaarschijnlijk' na convenant voor verkoop grond – gemeente nalatig in actief waarschuwen toekomstige kopers: allereerst is ons niet bekend dat een ambtenaar dat gezegd zou hebben. Verder was het eerder actief door de gemeente informeren niet mogelijk. Pas bij het vaststellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen beslist de gemeente dat stedenbouwkundig die ontwikkeling door haar gewenst is.

Reactie provincie

Woningbouwprogramma

In de huidige planlijst is de Rokerij niet opgenomen in categorie 1. Is/wordt dit met de aanstaande actualisering overgeheveld van 2 naar 1?

Reactie

Vanuit de gemeente is het de bedoeling geweest dat de Rokerij in categorie 1 staat. Door mogelijke onduidelijkheid in eerdere afstemming, staat het project klaarblijkelijk in categorie 2. Wat de gemeente betreft wordt het in categorie 1 opgenomen.

Bedrijventerreinen

Voor dit terrein geldt geen compensatieplicht. Wel vragen we aandacht voor de bedrijvigheid op naastgelegen terrein "Langs de Merwede" en het belang dat hier de bedrijfsvoering niet wordt gehinderd.

Reactie

Hier wordt rekening mee gehouden.

Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de reacties en de laatste ontwikkelingen heeft er een nieuwe beoordeling plaatsgevonden van de stikstofdepositie. In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsterrein met bedrijfsloodsen, opslag en een vrijstaande bungalow. Er is een inventarisatie gemaakt van het gebruik van deze panden en het aantal verkeersbewegingen. Vervolgens is de stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase berekend. De sloop van de bestaande gebouwen, het bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken wordt de aanlegfase genoemd. De gebruiksfase is aan de orde nadat de nieuwe woningen zijn opgeleverd.

In de aanlegfase wordt de stikstofemissie voornamelijk gegenereerd door de (mobiele)werktuigen op de bouwplaats en de verkeersbewegingen van en naar de bouwplaats. De totale emissie tijdens de aanlegfase is bepaald door een inschatting van het in te zetten materieel en aantal draaiuren. Er is in de berekeningen ook rekening gehouden met bouwverkeer.

Voor de gebruiksfase is uitsluitend de emissie van de verkeersbewegingen van belang. Gerekend is met een toename van verkeersbewegingen overeenkomstig het uitgevoerde verkeersonderzoek. Zowel uit de berekeningen van de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de emissies niet leiden tot toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van deze 60 woningen.

Reactie Waterschap Rivierenland

Algemeen

Het voorliggende plan houdt onvoldoende rekening met de waterbelangen. Zo is nog onduidelijk hoe de watercompensatie wordt ingevuld en of daarvoor voldoende ruimte wordt gereserveerd. Daarnaast bieden de regels ruimte voor een parkeergarage in de primaire kering. Er zijn algemene en specifieke afwijkingsregels opgenomen waarvan het waterschap zich afvraagt of deze uitvoerbaar zijn. Gezien de beperkingen die er op dit gebied liggen vanuit de kering of het waterbezwaar zijn de afwijkingsregels te ruim en/of niet passend. In het ambtelijke voortraject is uitgebreid gesproken over wat nodig is om de waterbelangen voldoende te borgen in het bestemmingsplan. Nu blijkt dat deze informatie niet voldoende verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie

In de periode volgend op deze inspraakreactie zijn er door KPM Civiel diverse berekeningen uitgevoerd. Deze berekeningen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en opgenomen als bijlage behorende bij de toelichting. Tevens zijn onderstaande reacties meegenomen met het herzien van de waterparagraaf in de toelichting. Met het verwerken en herzien van de afspraken en opmerkingen wordt erop vertrouwd dat de belangen voldoende worden geborgd. Mocht dit niet het geval zijn wordt er graag nader in gesprek gegaan met het waterschap, we willen graag komen tot een sluitend plan waarbij alle belangen verwerkt zijn.

De waterparagraaf, verbeelding en regels

In de waterparagraaf is onvoldoende beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Hier ontbreekt ook op welke wijze de waterbelangen worden vertaald naar de regels en verbeelding. Gezien de mogelijke impact van het plan voor de waterhuishouding verwacht het waterschap een afdoende beschrijving hoe met de waterbelangen rekening wordt gehouden en hoe eventuele negatieve consequenties worden ondervangen.

Reactie

Dit is correct gezien er nog gesprekken gaande waren omtrent de uitvoering van de maatregelen. In de nader uit te werken plannen zal dit tot uiting komen en de waterparagraaf zal hier op aangepast worden. Met de input van november 2019 is het voornemen om het plan als volgt uit de gaan werken:

- Plangebied:
Het gehele plangebied tussen de twee dijken zal als 1 ontwerpplan beschouwd worden in de watertoets. Hierin wordt de bestaande bebouwing , tuinen e.d. meegenomen in de percentages verhard oppervlak.
 - Verhardingspercentage's:
De verhardingspercentages worden gehandhaafd conform eerder gemaakte afspraken met WSRL d.d. 30 juli 2018
- | | |
|--------------------|-----|
| Bestaande bouw | 40% |
| Nieuwbouw | |
| Vrijstaande woning | 50% |
| Tweekapper | 50% |
| Rijwoningen | 50% |

- Droog houden omliggende bebouwing:
Bij de omliggende bebouwing ligt een deel van de tuinen lager als het ontwerppeil van de nieuwbouw. Om wateroverlast voor de bestaande bebouwing te voorkomen wordt er een aparte waterberging voor de omliggende bestaande bebouwing gerealiseerd die los van de nieuwbouw functioneert. De uitwerking hiervan is nader uit te werken, de capaciteit van de berging moet voldoen aan de 2 ontwerpbuïen, en welke vervolgens conform de regels weer vertraagd afvoert op het aanwezige riool.
- Droog houden nieuwbouwlocatie:
Voor de nieuwbouw wordt er een wadi/onderloop gebied aangelegd die geschikt is om de 2 ontwerpbuïen te bergen, en welke vervolgens conform de regels weer vertraagd afvoert op het rioolstelsel. Tevens is er nog de mogelijkheid om bijvoorbeeld het dak van de stallinggarage voor tijdelijke berging te benutten evt. in combinatie met een groen dak.
- Afvoer hwa vanuit plangebied:
Zowel het hemelwater van de bestaande percelen als het hemelwater wat binnen het plangebied valt wordt vertraagd afgevoerd via de bestaande hwa afvoer. De afvoer capaciteit vanuit het plangebied zal door het maximaliseren van de afvoercapaciteit naar 3 en 1.5 l/s ha verminderen bij extreme buïen waar het achterliggende waterstelsel minder belast wordt bij extremere buïen. Hiermee wordt een klimaatbestendig watersysteem gerealiseerd.
- Afvoer DWA bestaand en nieuw:
Voor het bestaande woningen ligt er nu een dwa systeem op het te ontwikkelen gebied. Waar nodig zal dit systeem worden aangepast. Voor de nieuwbouw zal een compleet nieuw stelsel worden aangelegd. De afvoer vanuit het plangebied gaat via een persriool. Het complete systeem zal worden doorgerekend in overleg met de civieltechnische projectleider van de gemeente.

Waterveiligheid

In tegenstelling tot wat in de waterparagraaf geschreven wordt ligt het plangebied volledig binnen de beschermingszones van de primaire waterkering. Binnen deze kering en de beschermingszones gelden geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheer. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met deze kering. Twee voorbeelden: uit plankaart en regels valt te herleiden dat ondergronds bouwen onder meer in de kering mogelijk wordt gemaakt. Het waterschap vraagt deze mogelijkheid te verwijderen uit de regels. Verder zijn er algemene en specifieke afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn te ruim en/of niet passend gezien het belang van de kering.

Reactie

De waterparagraaf is aangepast en in de regels zijn aanduidingen opgenomen voor de bescherming, het onderhoud en de instandhouding van de primaire waterkering. Ondergronds bouwen in de waterkering is niet van toepassing op voorliggend plan, er wordt buiten de waterstaatswerken en buiten de lijnen van profiel van vrije ruimte gebleven. De stallinggarage zal dan ook op maaiveld niveau gerealiseerd worden, mogelijk dat de zone tussen de stallinggarage en de dijk (deels) aangevuld wordt boven het profiel van vrije ruimte. Maar dat is alleen maar bevorderlijk voor de waterveiligheid.

Het is niet geheel duidelijk welke afwijkingsregels precies bedoeld worden. Bij alle afwijkingsregels geldt dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad mogen worden. Waterbelangen zijn hier ook onderdeel van. Mocht er in de toekomst worden afgeweken van de gestelde regels moet inzichtelijk worden gemaakt dat de afwijking geen (water)belangen schaadt.

Waterberging

De ontwikkeling, gelegen tussen twee dijken stelt hoge eisen aan de waterberging, nu en in de toekomst. In het plan wordt hier onvoldoende rekening mee gehouden. Uit de berekeningen blijkt niet of er voldoende berging gerealiseerd wordt. Met name het belang van de kering legt mogelijk beperkingen op waardoor de benodigde berging niet gerealiseerd kan worden. Verder wijst het waterschap op mogelijk toekomstig ruimtebeslag. Er zijn afwijkingsregels opgenomen die een toename van verharding mogelijk maken. Gezien de beperkte mogelijkheden om aanvullende waterberging te realiseren, vraagt het waterschap om aan te geven op welke wijze toekomstige waterberging gerealiseerd kan worden of stelt voor om anders de toename van verharding niet mogelijk te maken. Verder zien het waterschap graag dat voldoende onderbouwd wordt op welke manier wateroverlast bij bestaande bebouwing en tuinen wordt voorkomen.

Reactie

KPM Civiel heeft de benodigde waterberging berekend, deze berekening is opgenomen als bijlage 10 behorende bij de toelichting. De eerste verkaveling is doorgerekend ten aanzien van de wateropgave. In het plangebied bevindt zich een C-watgang, conform uw schrijven van 20-11-2019 is het handhaven en of uitbreiden van deze waterpartij niet wenselijk en of haalbaar. Deze eis voor watercompensatie kan vervallen als we het plangebied laten voldoen aan de beleidsregel "nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak":

Maximale afvoer uit het plangebied (nieuwbouw) mag niet meer zijn dan 1.5 l/s ha , er moet voldoende berging zijn bij extreme omstandigheden, er wordt hierbij gerekend met 2 ontwerpbuien 1) De T=10+10% neerslag 2) De T=100+10% neerslag. Voor de bestaande percelen geldt een afvoereis van 3 l/s ha

Het is, zoals hiervoor al aangegeven, niet geheel duidelijk welke afwijkingsregels precies bedoeld worden. Bij alle afwijkingsregels geldt dat de belangen van de eigenaren en gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad mogen worden.

Afvoer via het bestaande watersysteem

Het waterschap stelt eisen aan de maximale afvoer van (hemel)water uit het gebied. Er is niet inzichtelijk gemaakt wat de afvoer uit de nieuwbouwlocatie is en of het bestaande watersysteem deze capaciteit kan verwerken, of dat er eventueel maatregelen nodig zijn.

Reactie

In de (herziene) waterparagraaf is kort stilgestaan bij de afvoer van (hemel)water. Hier zijn door KPM Civiel berekeningen voor uitgevoerd. De toelichting beschrijft voor dit ruimtelijke traject (bestemmingsplan) meer dan voldoende het watersysteem. Een uitgebreidere uitwerking is voor een bestemmingsplan niet benodigd, dit is pas van toepassing wanneer er daadwerkelijk gebouwd gaat worden.