

Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg

Hoort bij het collegebesluit van 29 mei 2012

1. Aanleiding

De locatie Rustburg ligt in het westelijk deel van Oud-Beijerland in de wijk Zoomwijk. Ontwikkelaar AM B.V. en gemeente Oud-Beijerland hebben een samenwerkingsovereenkomst voor het project Rustburg getekend. Vervolgens heeft AM B.V. een schetsplan gemaakt waarin de Rustburglocatie wordt voorgesteld als een rustig woongebied met 42 woningen, waarvan 24 grondgebonden woningen en 18 appartementen. Het project biedt ruimte aan gevarieerde woningbouw, waarvan een deel binnen de bereikbare sector valt.

Het schetsplan heeft met ingang van 6 juni tot en met 4 juli 2011 op grond van de artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening van gemeente Oud-Beijerland in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op 16 juni 2011 vond er op het gemeentehuis een informatieavond plaats.

Inwoners van Oud-Beijerland en andere belanghebbenden konden gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een reactie geven op het plan. Van deze mogelijkheid is door omwonenden en belangstellenden gebruik gemaakt. Alle reacties zijn samengevat in de Nota van inspraak die in september 2011 aan betrokkenen is toegezonden.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit heeft er toe geleid dat het bestaande trapveld achter het Karrespoor behouden kan blijven. Het gevolg van de wijziging is dat er in het gebied één woning minder gebouwd zal worden.

Ten behoeve van de benodigde planologische procedure is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit heeft met ingang van 21 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is ook het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Op 30 januari 2012 was er een inloopavond in het gemeentehuis. Tijdens die bijeenkomst konden belanghebbenden het bestemmingsplan bekijken en vragen stellen.

2. Inspraakreacties

Gedurende de inspraakperiode zijn inspraakreacties ingediend bij de gemeente Oud-Beijerland door:

1. Een bewoner van het Karrespoor.
2. Vier bewoners van de Zinkweg
3. Een bewoner van de Deel
4. Een bewoner van de Spuidijk

In het onderstaande worden de inspraakreacties afzonderlijk beantwoord. Namen en adressen van de insprekers zijn bekend bij de gemeente maar zij worden in dit stuk niet genoemd.

3. Vooroverleg

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

1. Waterschap Hollandse Delta
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
3. Provincie Zuid-Holland.

De Veiligheidsregio en de Provincie Zuid-Holland hebben geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

Het Waterschap Hollandse Delta merkt het volgende op:

- Er ontbreekt een onderbouwing over het toe te passen riolerings- en watersysteem.
- Er wordt geen beschouwing gegeven over het grondwatersysteem.
- In het plan wordt niet genoemd dat het zich binnen de invloedssfeer van een primaire en secundaire waterkering bevindt.
- In het plan wordt niet genoemd dat het aanwezige verduikerd hoofdwatersysteem moet worden aangepast.
- In het plan wordt niet genoemd dat voor het merendeel van de activiteiten een ontheffing van de Keur nodig is.

Het gaat hierbij om tekstuele aanpassingen. In het ontwerp-bestemmingsplan zullen de opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt. Inmiddels is door de ontwikkelaar 'AM' een watervergunning ingediend bij het Waterschap.

Samenvatting:

1. Inspreker is van mening dat er geen rekening gehouden is met de opmerkingen uit de eerste inspraakreactie van 24 juni 2011 die als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd. De hoofdpunten uit die brief worden herhaald.
2. Het huizenblok aan het water valt ook buiten het oorspronkelijke plangebied. Het plangebied mag niet worden opgerekt ten koste van het groen. In de nieuwe situatie komt er minder groen dan in de bestaande situatie. Het groenste stuk van het gebied – dat oorspronkelijk buiten het te ontwikkelen gebied lag – wordt nu volledig volgebouwd.
3. Het huizenblok aan het water belemmert de privacy en het woongenot. De verplaatsing van het blok na de inspraak is een verslechtering. Het blok moet in de andere richting worden verschoven.
4. Inspreker wil graag zijn tuin verlengen om de schade die hij lijdt te verminderen.

Reactie

1: Vermijzing naar eerdere brief

De brief van 24 juni 2011 bevat geen extra inspraakgronden. Korthedshalve wordt verwezen naar de “Nota van Inspraak herontwikkeling Rustburg op basis van het schetsplan Rustburg” zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 augustus 2011.

2: Verlies groen karakter

In het schetsontwerp dat in de periode van 6 juni tot en met 4 juli 2011 ter inzage heeft gelegen lagen het eiland en het trapveld binnen het gebied van de woningbouwontwikkeling. Tijdens de vorige inspraakronde hebben we aangegeven waarom besloten is om het plangebied iets groter te maken. Er ontstaat zo een integraal plan, waarbij het bestaande groen niet wordt verborgen achter de nieuwe woningen, maar tussen de woningen komt te liggen. Hierdoor ontstaat een hoogwaardige groenstructuur in het plangebied die door iedereen goed te ervaren is. Dit betekende dat het huidige trapveld veranderde.

Op verzoek van de buurt is het plan na de inspraakperiode van 6 juni – 4 juli 2011 aangepast, zodat het trapveld behouden blijft. De oprekking van de plangrens tot en met het water blijft wel en is nodig om het gewenste aantal woningen te realiseren en het plan een groen karakter te geven. Totaal wordt er nu één woning minder gebouwd, maar aan het woningblok aan het water is één woning toegevoegd.

Een deel van het bestaande groen zal dus verdwijnen, maar op andere plaatsen zal nieuw groen terugkomen. Voor sommige omwonenden betekent dit dat het uitzicht zal veranderen.

We willen zoveel mogelijk van het bestaande groen behouden. Op de bij deze Nota behorende bijlage I is te zien welke bomen blijven staan. De boom naast het water achter de tuin van inspreker blijft staan. Ook het groen op het eilandje blijft hetzelfde.

Tijdens de vorige inspraakronde hebben we aangegeven waarom besloten is om het plangebied iets groter te maken. Daardoor ontstaat er een integraal plan waarbij het bestaande groen niet wordt verborgen achter de nieuwe woningen. Er is dus geen sprake meer van een verscholen reststukje groen maar overal in het gehele plangebied ontstaat een hoogwaardige groenstructuur die door iedereen goed te ervaren is.

3: Stedenbouwkundige opzet

Het blok woningen staat nagenoeg haaks op de bestaande woningen aan het Karrespoor. Er zal dus geen sprake zijn van inkiijk. De nieuwe tuinen grenzen wel aan het water. Maar door het eilandje – dat ongewijzigd blijft – en de onderlinge afstand is er geen sprake van onaanvaardbare vermindering van privacy of woongenot. De nieuwe woningen veroorzaken geen schaduw hinder op de bestaande woningen.

Door de plaats van het nieuwe woningblok wordt het eilandje minder goed bereikbaar, zodat er minder overlast van zal zijn. Nu kan het eilandje bereikt worden door spelende kinderen en hangjongeren en dat wordt straks veel lastiger. Een verschuiving van het blok woningen in de richting van de Zinkweg vinden we niet acceptabel. De woningen komen daardoor dicht op de bestaande woningen aan de Zinkweg te liggen. Nu ligt het nieuwe blok mooi centraal tussen de Zinkweg en het Karrespoor. Aan de kant van de Zinkweg is er nu nog een goede groenstrook te realiseren. Bovendien veroorzaken de woningen in de geplande situatie weinig schaduw hinder in de tuinen aan de Zinkweg. Door een verschuiving zou dat toenemen.

4: Verlenging tuin

De inspreker heeft gevraagd naar de mogelijkheid om zijn tuin iets te verlengen. Hierover kan afzonderlijk overlegd worden.

Inspreker 2: Bewoner Zinkweg

1. Inspreker 2 herhaalt alle in het verleden gemaakte bezwaren.
2. Door de bouw zal er schade aan de bestaande woningen ontstaan.
3. Er is sprake van een verlies van uitzicht. Dit leidt tot waardevermindering van de woning.
4. Naast de woning staan karakteristieke bomen die niet mogen worden opgeofferd. Gevraagd wordt om de onderzoeken over de gezondheid van deze bomen te overleggen.
5. Er moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezige flora en fauna. In het gebied leven onder andere vleermuizen.
6. De parkeerdruk in de buurt wordt onaanvaardbaar.
7. De verkeersveiligheid op de kruising Zinkweg, Spuidijk neemt af.
8. De schaal van de bebouwing is te groot.
9. Er zal sprake zijn van overlast door de bouw.
10. De gemeente moet garanderen dat de bouw daadwerkelijk wordt afgerond.

Reactie

1: Verwijzing naar eerdere brieven

De verwijzing naar de eerder ingediende bezwaren is te onbepaald. Daarom wordt op dit punt niet verder ingegaan.

2: Mogelijke schade

In overleg met de ontwikkelaar gaan we proberen om schade aan omringende panden en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Ondanks die inspanning is schade nooit helemaal uit te sluiten.

De gemeente heeft heibeleid vastgesteld waarin is bepaald dat er gekozen moet worden voor een heimethode die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt. Het heien mag pas starten als de gemeente de heimethode heeft goedgekeurd. De aannemer heeft een speciale verzekering voor bouwschade. Hij zal voor de start van de werkzaamheden een opname maken van de woningen in de buurt. Voordat er met de bouw gestart wordt zal hierover door de ontwikkelaar meer informatie worden verstrekt.

3: Verandering uitzicht en planschade

Door de ontwikkeling verandert het uitzicht. We stellen voor om in overleg met betrokkene te kijken of de strook naast de woning en het pad groen ingericht kan worden zodat het uitzicht zo groen mogelijk blijft. Op de tekening die als bijlage 1 bij dit stuk is gevoegd, is te zien welke bomen behouden kunnen blijven.

Wij delen de vrees voor waardevermindering van de woningen niet. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' is het toegestaan om op een groot deel van de locatie woningen te bouwen. Daarnaast is de vestiging van een garagebedrijf en een horecagelegenheid toegestaan. In plaats van deze laatste twee functies wordt er nu een groene woonstraat gerealiseerd.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeente de waardevermindering van woningen moet vergoeden als die het gevolg is van een gewijzigd bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een vergelijking tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Alleen als de nieuwe situatie nadeliger is voor omwonenden, kan er sprake van een waardevermindering die moet worden vergoed. Een verzoek om planschadevergoeding kan pas worden ingediend nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden. Meer informatie kan worden verkregen bij de afdeling Beleid en Ontwikkeling. In de onderhavige situatie vrezen wij niet voor planschade, omdat er op grond van het geldende bestemmingsplan al intensieve functies mogelijk zijn en het nieuwe bestemmingsplan juist voorziet in een rustige woonstraat.

4: Behoud bomen

De gemeente Oud-Beijerland hanteert vastgesteld bomenbeleid. Bomen die zijn vermeld op de lijst van waardevolle bomen mogen alleen worden gekapt als zij voldoen aan een aantal criteria: de boom is ziek, de boom takelt af, de stamdikte is kleiner dan 20 centimeter of de boom levert gevaar op. Bij kap van bomen die op de bomenlijst staan, is een kapvergunning noodzakelijk. De bomen op het terrein staan niet op de bomenlijst omdat in 2006 al is geconstateerd dat zij zijn aangetast door schimmel. Het zijn dus geen waardevolle bomen en er

behoeft geen kapvergunning te worden aangevraagd.

Om de toekomstige woningbouw te kunnen realiseren is kap van de twee beuken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden noodzakelijk. Tot die tijd blijven de twee beuken staan, mits de veiligheid en stabiliteit van de bomen gewaarborgd is. Tot aan de bouw zullen wij de bomen twee maal per jaar controleren op veiligheid. Indien nodig zullen wij passende maatregelen nemen.

5: Onderzoek naar flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in het gebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn gevonden. De holtes in de bomen zijn te ondiep. In het gebied vliegen wel vleermuizen maar er is in de omgeving voldoende alternatief groen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoek is dat er vanuit de natuurwetgeving (Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet) geen reden zijn om van de planontwikkeling af te zien.

6: Parkeerdruk

Bij de ontwikkeling van bouwplannen worden de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Het plan voldoet hieraan. De parkeerbalans wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

We erkennen dat de parkeerdruk in het gebied relatief hoog is. De gemeente is voornemens om de evaluatie van het parkeerbeleid in 2013 uit te voeren, dan willen we starten met een evaluatie starten van het huidige parkeerbeleid. Onderdeel van de evaluatie is onderzoeken of uitbreiding van het gereguleerd parkeren gewenst is. De Zinkweg is nu de eerste straat buiten het gereguleerd gebied, waardoor het voor bezoekers en werknemers aantrekkelijk is om daar gratis te parkeren. Bij de evaluatie van het parkeerbeleid wordt de parkeersituatie op de Zinkweg en het plangebied Rustburg meegenomen. De woningen in het gebied worden naar verwachting pas vanaf medio 2014 opgeleverd. Tegen die tijd is er naar verwachting meer duidelijkheid over het parkeerregime in nabij de Rustburglocatie.

7: Verkeersveiligheid

Het uitgangspunt van de ontsluiting van het plangebied is dat de toegangsweg ingericht wordt als fietsstraat, zodat het primaat bij de fietsers ligt. Daarnaast is een vrij voetpad voorzien. Het plangebied is ingericht als een woonerf en is een doodlopende weg waardoor enkel bestemmingsverkeer in het plangebied zal komen. Op dit moment werken wij aan een nieuwe structuurvisie voor de gemeente. In dit plan (het IVDO 2.0) wordt ook de verkeersstructuur van de gemeente onder de loep genomen. De kruising Spuidijk – Zinkweg – Spuioeverweg en Beneden Molendijk wordt daarin mogelijk meegenomen..

8: Stedenbouwkundig opzet: schaal bebouwing

Bij het opstellen van het voorlopig ontwerp is getracht om de nieuwe woningen goed aan te laten sluiten op de woningen in de omgeving. Die aansluiting kan op verschillende manieren worden verkregen. In dit geval is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing in dezelfde voorgevelrooilijn te plaatsen. Aan de zijde van de Zinkweg wordt die aansluiting gevonden door de keus voor een trapsgewijze opbouw van de bouwhoogte naar de kop van de Zinkweg. Het bouwblok aan het water springt inderdaad iets uit de rooilijn maar omdat er op deze plaats geen rijbaan meer is, vinden we die situatie hier acceptabel.

Ook de diversiteit in vorm en materiaalgebruik van de bebouwing in de omgeving wordt doorgezet. Bij de verdere architectonische uitwerking van de woningen wordt nog aandacht besteed aan de aansluiting op de bestaande bebouwing. De woningen hebben geen bijzondere afmetingen. De eisen van het Bouwbesluit zorgen ervoor dat de woningen bepaalde minimale afmetingen moeten hebben. Door de gekozen opzet en de architectonische uitwerking sluiten de woningen toch goed aan op de omgeving.

9: Overlast door bouwwerkzaamheden

Overlast bij bouwwerkzaamheden is helaas niet altijd te voorkomen. De gemeente spant zich in om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Met de ontwikkelaar worden hierover goede afspraken gemaakt. Onder punt 2 is ook op het voorkomen van overlast ingegaan.

Ad 10: Garantie

De bouwwerkzaamheden starten pas als de ontwikkelaar voldoende (80%) woningen heeft verkocht. Voor de bouw worden door de Stichting Waarborgsom Koopwoningen (SWK) garanties verstrekt. Mocht de bouwer failliet gaan, dan zorgt het SWK ervoor dat de woningen toch worden afgebouwd.

Inspreker 3: Bewoner Zinkweg

1. De nieuwe woningen zijn te hoog waardoor zij schaduw veroorzaken in de tuinen.
2. Door de nieuwbouw neemt de bestaande parkeerproblematiek toe.
3. Door de nieuwbouw raken de woningen aan de Zinkweg ingebouwd.

1: Bezinning

Voor het plan is een bezonningsstudie opgesteld, zie bijlage. Daaruit blijkt dat de woningen gunstig zijn gelegen en dat er relatief weinig sprake zal zijn van schaduwhinder. In de studie is geen rekening gehouden met bestaande of toekomstige bomen zodat het beeld nog iets vertekend is. Alleen in de wintermaanden kan de schade van de nieuwe woningen de achterste delen van de tuinen aan de Zinkweg bereiken. Er is geen sprake van schaduwwerking op de gevels van de bestaande woningen. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

2: Parkeren

Zie de reactie onder Inspreker 2, ad 6.

3: Woningen aan de Zinkweg raken ingebouwd

Zie de reactie bij Inspreker 2, punt 8.

In het kader van de eerste inspraakronde hebben wij aangegeven dat wij op grond van het ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie Zuid-Holland nieuwbouwwoningen moeten worden gebouwd binnen de bestaande bebouwde kom. Nieuwbouw in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Het gevolg daarvan is dat er op sommige plaatsen binnen de gemeente sprake kan zijn van “verdichting”. Om aan de vraag naar nieuwbouwwoningen te kunnen voldoen, wordt er bij het ontwikkelen van nieuwe locaties gezocht naar een zo goed mogelijke combinatie van groen, parkeren en wonen. Wij zijn van mening dat die combinatie in dit plan in evenwicht is.

Inspreker 4: Bewoner Zinkweg

1. De nieuwe woningen komen dicht op de woningen aan de Zinkweg. Het blok aan het water is stedenbouwkundig slecht ingepast want het staat niet in de rooilijn.
2. De woningen aan het water zijn te hoog en veroorzaken daardoor schaduw in de tuinen van de woningen aan de Zinkweg.
3. Het uitzicht verandert. In plaats van groen komt er op 8 meter afstand een blinde muur van 12 meter.
4. Er kan sprake zijn van planschade.

1: Stedenbouwkundige opzet

Op deze punten is in het voorgaande ingegaan. Zie ook bij Inspreker 2, punt 8.

2: Schaduwwerking

Op dit punt is in het voorgaande ingegaan. Zie ook bij Inspreker 3, punt 1.

3: Uitzicht op blinde muur op 8 meter afstand

De nieuwe woningen komen op ongeveer op 25 meter afstand tot de huidige gevel van de woning van inspreker. Inspreker kijkt, rechthoekig uit het raam, niet recht op de woningen. Tussen de woningen zal bovendien nog groen worden gerealiseerd. Het komt in Oud-Beijerland vaker voor dat woningen op deze afstand van elkaar worden gerealiseerd. Deze situatie is, zeker in verband met de groene inpassing, acceptabel.

4: Planschade

Op dit punt is in het voorgaande ingegaan. Zie bij Inspreker 2, punt 2.

Inspreker 5: Bewoner Zinkweg

1. Het gebied wordt veel te vol. Het uitzicht vanaf het terras vermindert. Het vrije uitzicht verdwijnt.
2. Gevreesd wordt dat er te weinig parkeerplaatsen in het gebied worden gerealiseerd.

1 en 2: Stedenbouwkundige opzet en uitzicht en parkeren

Op deze punten is in het voorgaande ingegaan. Zie onder andere bij Inspreker 2, punt 6 en 8.

Inspreker 6: Bewoner Deel

1. Inspreker vraagt of de bomen (beuken) gekapt worden of dat het mogelijk is om het plan zo aan te passen dat de bomen behouden kunnen blijven.

1: Behoud Bomen

Dit punt is aan de orde geweest bij Inspreker 2, punt 4.

Inspreker 7: Bewoner Spuidijk

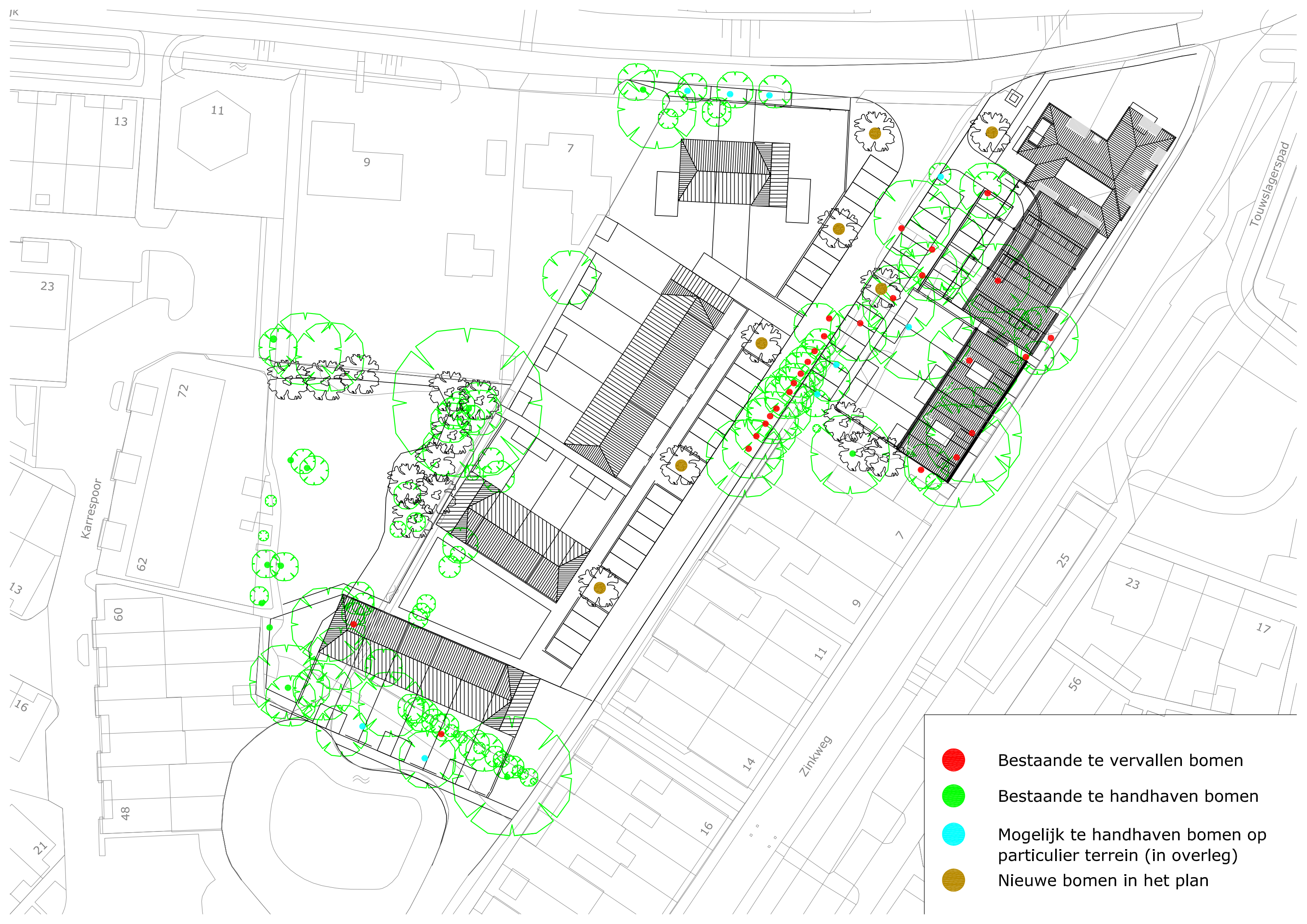
1. Insprekers hebben een grote dennenboom in de tuin die zij graag willen behouden.
2. De ramen aan de oostzijde van de berging wil men graag behouden.
3. Men wil graag de begroeiende pergola in de tuin behouden en opnemen in het groenplan.
4. De schuren van de nieuwe woningen lijken op tekening in de garage van inspreker te staan.
5. Gevraagd wordt om de bomen aan de Spuidijk (meidoorn) te behouden.

Reactie

1. Bestaande bomen in de tuin staan, zijn eigendom van de bewoners en vormen dus geen onderdeel van het plan en blijven behouden.
2. Uitgangspunt is dat de ramen behouden kunnen blijven. In overleg met de bewoner van dit perceel wordt hierover een afspraak gemaakt.
3. Uitgangspunt is dat de bestaande pergola/ de haag behouden blijft. Wel zal snoeien van de heg waarschijnlijk nodig zijn, hierover zal t.z.t. overleg plaatsvinden met de bewoners.
4. De bestaande bebouwingssituatie vormt het uitgangspunt. Het plan zal dusdanig worden aangepast dat het nieuw te ontwikkelen plan buiten de garage op grond van de eigenaar blijft. Vervolgens regelt de ontwikkelaar dit met de eigenaar kadastraal.
5. Als het mogelijk is om deze bomen te behouden, bijvoorbeeld twee van de drie, door het verschuiven van de parkeerplaatsen wordt dit gedaan.

Bijlage 1: Overzicht groensituatie.

Bijlage 2: Bezonningsstudie op basis van nieuwe woningbouw.



- Bestaande te vervallen bomen
- Bestaande te handhaven bomen
- Mogelijk te handhaven bomen op particulier terrein (in overleg)
- Nieuwe bomen in het plan



21 juni 10.00u



21 juni 13.00u



21 juni 16.00u



21 september 10.00u



21 september 13.00u



21 september 16.00u



21 december 10.00u



21 december 13.00u



21 december 16.00u



21 juni 10.00u



21 juni 13.00u



21 juni 16.00u



21 september 10.00u



21 september 13.00u



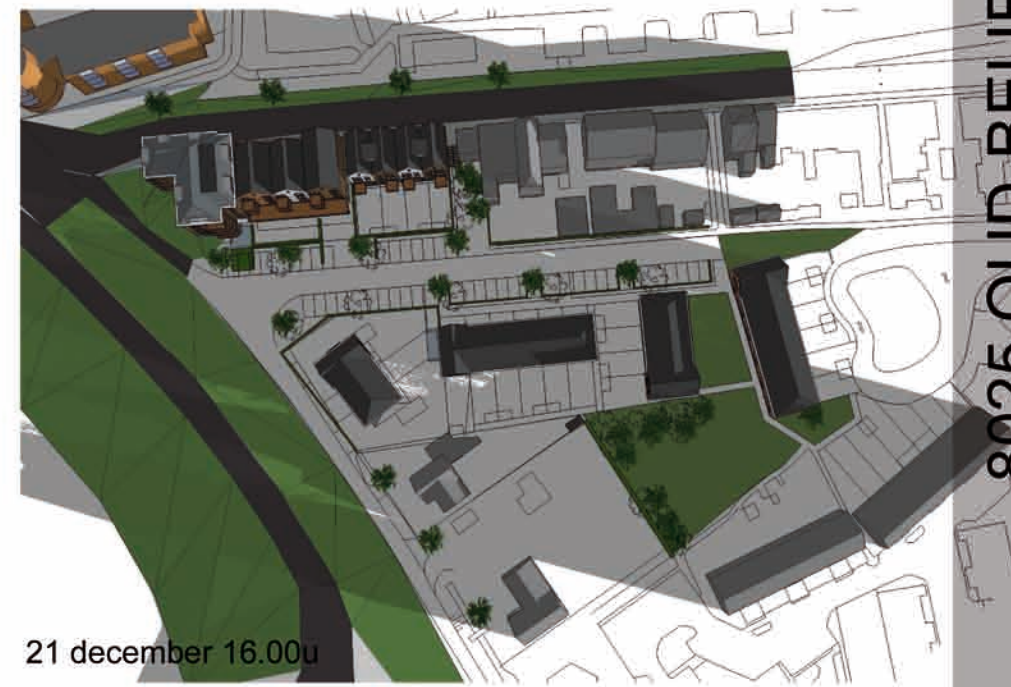
21 september 16.00u



21 december 10.00u



21 december 13.00u



21 december 16.00u