

Nota zienswijzen

bestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel'





Inhoudsopgave

1. INLEIDING 3

2. ZIENSWIJZE 4

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Het Raadhof 's-Gravendeel' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 30 mei 2016 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn hebben wij een zienswijze gekregen van de volgende personen:

1. Familie T. Oosterom, Kooijstraat 1a 3295 BE 's-Gravendeel
2. Familie B. Dekker, Kooistraat 1, 3295 BE 's-Gravendeel
3. Familie A. Hartman, Smidsweg 35, 3295 BT 's-Gravendeel
4. Familie P. Baars, Smidsweg 37, 3295 BT 's-Gravendeel
5. Familie G. de Man, Smidsweg 39, 3295 BT 's-Gravendeel
6. Familie ALC. den Haan, Smidsweg 38, 3295 BV 's-Gravendeel
7. Familie A. van der Linden, Korte Smidsweg 1, 3295 BC 's-Gravendeel
8. Familie W. v.d. Stel, Seringenstraat 1, 3295 RN 's-Gravendeel
9. Familie M. Rollof, Korte Smidsweg 3, 3295 BC 's-Gravendeel

In hoofdstuk 2 is deze zienswijze samengevat en beoordeeld.

2. ZIENSWIJZE

Z/1	
Van	Namens
Familie T. Oosterom	Familie B. Dekker, Kooistraat 1, 3295 BE 's-Gravendeel
Kooijstraat 1a	Familie A. Hartman, Smidsweg 35, 3295 BT 's-Gravendeel
3295 BE 's-Gravendeel	Familie P. Baars, Smidsweg 37, 3295 BT 's-Gravendeel
	Familie G. de Man, Smidsweg 39, 3295 BT 's-Gravendeel
	Familie ALC. den Haan, Smidsweg 38, 3295 BV 's-Gravendeel
	Familie A. van der Linden, Korte Smidsweg 1, 3295 BC 's-Gravendeel
	Familie W. v.d. Stel, Seringenstraat 1, 3295 RN 's-Gravendeel
	Familie M. Rollof, Korte Smidsweg 2, 3295 BC 's-Gravendeel
Inhoud reactie	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Feitelijke situatie; er wordt volledig voorbij gegaan aan de belangen van de omwonenden, doordat er alleen wordt geredeneerd vanuit een ander (economisch) belang, zonder rekening te houden met de belangen zoals het verdwijnen van vrij uitzicht (op plantsoen), -privacy, -milieu, veilige verkeerssituatie, parkeerruimte, verkoopwaarde woning enz. 2. De parkeerdruk zal door de komst van de woningen veel toenemen. Een aantal straten zullen overbelast raken. 3. Door de nieuwe in- en uitritten aan de Smidsweg, wordt de verkeersveiligheid ter plaatse niet bevorderd. 4. Verlies van uitzicht en privacy als gevolg van het plan, mede door het niet herplanten van de te kappen bomen. In het kader van duurzaamheid zou dit het milieu ten goede komen. 5. Er wordt gevreesd dat er geen gehoor zal worden gegeven aan melding van klachten. Er wordt verlangd naar voldoende garantie dat digitale- en analoge expertise rapporten qua vooropname, voor de werkzaamheden van de bouwer, als bewijsmateriaal tijdig worden verstrekt. 6. Waardevermindering woningen: indieners zijn voornemens een planschadeverzoek in te dienen. 	
Beoordeling	
<p>Vooruitlopend op de inzage van het ontwerpbestemmingsplan heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens deze eerste inzage hebben de hierboven genoemde omwonenden een inspraakreactie ingediend.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Door samenvoeging van de gemeenten Binnenmaas en 's-Gravendeel is het oude gemeentehuis van 's-Gravendeel sinds 2010 niet meer in gebruik. De gemeente als grondeigenaar heeft gezocht naar een passende herontwikkeling voor het verouderde kantoorpand. Uit de openbare aanbesteding is het voorliggende plan als beste naar voren gekomen. Bij de planontwikkeling is zoveel mogelijk getracht om aan te sluiten bij de wensen van omwonenden. Wij zijn van mening dat de nieuwbouw juist leidt tot een kwaliteitsverbetering voor dit deel van de woonwijk. Zoals ook verwoord in de Nota zienswijzen verandert het karakter van de rustige woonwijk niet door het toevoegen van deze woningen aan de Smidsweg. gezien het karakter van de omgeving (overwegend wonen) is woningbouw op deze locatie de meest passende functie. Het stedenbouwkundige ontwerp voegt zich goed in het karakter van de bestaande wijk. <p>Alle relevante milieuaspecten zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Het plan voorziet op basis van de gemeentelijke parkeernormen in haar eigen parkeerbehoefte. Hierbij is uitgegaan van de landelijke CROW-richtlijnen vermeerderd met 10%. Daarnaast is nog rekening gehouden met het feit dat een deel van de parkeerplaatsen bij het oude gemeentehuis nu gebruikt wordt door de buurt. De totale berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is opgenomen in de notitie "Verkeer en parkeren" van LBP/Sight (bijlage 8 bij het bestemmingsplan). Uit de notitie blijkt dat het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen, zoals ook verwoord in de Notitie inspraak. 	

3. Door het plan verandert de verkeersstructuur van het gebied niet. Voor drie woningen zal door een oprit direct ontsloten worden op de Smidsweg. Dit komt langs de Smidsweg op meerdere plaatsen voor. De afgelopen periode zijn er aan de Smidsweg verschillende maatregelen genomen ter bevordering van de verkeersveiligheid en verlaging van de verkeerssnelheid.
4. Wij hebben begrip voor het standpunt van de indieners, aangezien een deel van het groen verdwijnt. Maar een belangrijk deel blijft ook behouden. 7 monumentale linden blijven staan. Aan de zijde van de Azaleastraat komt een groen ingericht hofje met nieuwe bomen. De nieuwe woningen komen op de plaats van een verouderd kantoorpand. In een vroeg stadium is aangegeven welke bomen kunnen blijven staan en welke niet. De woningen met tuinen aan de buitenzijde van het plan zullen omheind worden met groene beplanting, hekwerken met hедера en/of beukhagen.

Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. Dit is ook al verwoord in de Notitie inspraak. Hierin is aangegeven dat het fietspad op de huidige locatie in stand wordt gehouden en de twee-onder- éénkapwoningen aan de Smidsweg naast het fietspad zonder kopgevelkozijn worden uitgevoerd. Aan de zijde van de Korte Smidsweg en de Smidsweg wordt woningbouw mogelijk gemaakt op kortere afstand van de woningen van de insprekers. De nieuwe woningen sluiten echter goed aan op de bestaande woningen en wij zij dan ook van mening dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5. Helaas valt overlast tijdens de bouw niet uit te sluiten. Zowel de bouwer als de gemeente willen dit uiteraard tot een minimum beperken. Zoals in de inspraaknota vermeldt, bevat het Bouwbesluit hiervoor normen en zullen wij er op toezien dat deze worden nageleefd. Tijdens de bouw zal er voor omwonenden ook een aanspreekpunt zijn, waar klachten of verbeteringen doorgegeven kunnen worden.
6. Waardevermindering woning: Deze opmerkingen nemen wij ter kennisgeving aan. Het staat omwonenden vrij als zij van mening zijn dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tot planschade leidt, hiervoor een verzoek in te dienen. Hiertoe verwijzen wij tevens naar de reactie in de Nota inspraakreacties (bijlage 9 bij het bestemmingsplan).

De zienswijze geeft ons geen nieuwe inzichten of aanleiding op het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.