

**Nota inspraak en
vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
bestemmingsplan "Raadhof" te 's-
Gravendeel**





Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
2. INSPRAAKREACTIES.....	7
3. VOOROVERLEGREACTIES	9

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan "Raadhof te 's-Gravendeel" heeft van 30 november 2015 tot en met 11 januari 2016 op de grond van de Inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het oude gemeentehuis van 's-Gravendeel is sinds 2010 niet meer in gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van de locatie mogelijk. Op de locatie zullen maximaal 21 woningen met bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Van de mogelijkheid om te reageren is door een groep omwonenden gebruik gemaakt. Zij hebben één gezamenlijk ondertekende brief ingediend. In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn reacties ontvangen van Evides en het Waterschap Hollandse Delta.

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 zijn de ontvangen reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

2. INSPRAAKREACTIE

Op 11 januari is een gezamenlijk ondertekende brief ontvangen van de bewoners van:

- a. Kooijstraat 1 te 's-Gravendeel
- b. Kooijstraat 1a te 's-Gravendeel
- c. Smidsweg 35 te 's-Gravendeel
- d. Smidsweg 37 te 's-Gravendeel
- e. Smidsweg 38 te 's-Gravendeel
- f. Smidsweg 39 te 's-Gravendeel
- g. Korte Smidsweg 1 te 's-Gravendeel
- h. Seringenstraat 1 te 's-Gravendeel
- i. Korte Smidsweg 2 te 's-Gravendeel

Inhoud reactie

1. Door de realisatie van het plan krijgt de wijk een meer stedelijk karakter en dit beïnvloedt de woonomgeving negatief.
2. Er is onvoldoende onderzocht of het plan financieel haalbaar is. Het is niet duidelijk of er vraag is naar woningen in deze prijs categorie.
3. Er is nu al onvoldoende parkeerruimte in de wijk en door de komst van de woningen zal de overlast toenemen.
4. De nieuwe woningen genereren meer verkeer. Omdat de ontsluiting onvoldoende is, ontstaat er een verkeersonveilige situatie.
5. Het woongenot wordt aangetast door de vermindering van privacy. De nieuwe woningen komen dichterbij de bestaande woningen en zij hebben uitzicht op de percelen van de insprekers.
6. Het parkachtige karakter verdwijnt. Doordat er bomen worden gekapt die niet in de directe omgeving worden herplant, verandert het uitzicht in negatieve zin.
7. Door de verandering van de woonomgeving verdwijnt de rust. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de nieuwe woningen.
8. Tijdens de bouw zal er sprake zijn van geluidsoverlast en trillingen.
9. De bestaande woningen verminderen in waarde waardoor men voornemens is om een planschadeverzoek in te dienen.

Beoordeling

1. Aan dit deel van de woonwijk worden meer woningen toegevoegd. Het gaat daarbij om grondgebonden woningen die stedenbouwkundig gezien passen bij de overige woningen in de wijk. Deze woningen hebben geen stads karakter, maar voor het ontwerp zal worden aangesloten bij de stijl van de woningen aan de Smidsweg. Het karakter van de rustige woonwijk verandert door deze toevoeging niet. Rondom de locatie is reeds woningbouw aanwezig en het gebied ligt in de nabijheid van diverse voorzieningen. Dit maakt deze locatie een geschikte woonlocatie.
2. De gemeenten in de Hoeksche Waard doen gezamenlijk onderzoek naar het woningaanbod en de woningbehoefte in de regio. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van een regionale woonvisie met het daarbij behorende woningbouwprogramma. Het project "het Raadhof" is hierin opgenomen. Bij de ontwikkeling van het programma heeft de ontwikkelaar samen met een lokale makelaar rond de tafel gezeten om een passende invulling te vinden voor de ontwikkeling. Daarnaast is de Regionale Woonvisie 'Samen voor kwaliteit' als onderlegger gebruikt.

De ontwikkelaar heeft zich verdiept in de kopersmarkt in 's-Gravendeel.

De prijzen die de makelaar hierbij heeft geadviseerd liggen in de volgende prijsklasse:

- rijwoning beukmaat 5,4 meter range €200.000,- - €215.000,-
- rijwoning kop beukmaat 5,7 meter range €215.000,- - €235.000,-
- tweekap 5,7 meter range €335.000,- - €350.000,-

Op grond van het voorgaande gaan wij er vanuit dat het plan financieel haalbaar is en dat er voldoende vraag zal zijn naar de woningen. Alle kosten die verband houden met de ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelaar zodat de gemeente in dezen geen financiële risico's loopt.

3. Bij het voorontwerp bestemmingsplan is de door LBP/Sight opgestelde "Notitie Verkeer en Parkeren" als bijlage 7 toegevoegd. Hierin is berekend hoeveel parkeerplaatsen er ten behoeve van de nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd. Daarbij is 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 van LBP/Sigt. Uit de notitie blijkt dat het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen.
4. In de onder 3. Genoemde notitie wordt ook ingegaan op de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen. Daaruit blijkt dat de nieuwe woningen naar verwachting 164 verkeersbewegingen per dag genereren. De verkeersgeneratie in de oude situatie waarin het gemeentehuis nog in bedrijf was, lag hoger. De verkeersstructuur van het gebied verandert niet. Een deel van de nieuwe woningen zal door middel van een oprit direct ontsluiten op de Smidsweg. Dit komt langs de Smidsweg op meerdere plaatsen voor.
5. Er is bewust voor gekozen om de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe deel van de wijk aan te laten sluiten bij de bestaande woningen. Aan de oostelijke zijde van het projectgebied blijft, op verzoek van omwonenden, het fietspad in stand. De twee-onder-eenkapwoningen aan de Smidsweg naast het fietspad zullen zonder kopgevelkozijn worden uitgevoerd waardoor er geen directe gevelopeningen aan de zijde van het fietspad zijn. Aan de zijde van de Korte Smidsweg en de Smidsweg wordt woningbouw mogelijk gemaakt op kortere afstand van de woningen van de insprekers. Omdat een deel van het groen behouden blijft en de woningen op voldoende afstand van elkaar staan, zijn wij van mening dat dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De nieuwbouw bestaat uit korter rijtjes woningen die allemaal een tuin hebben. De hoogte van de nieuwe bebouwing is vergelijkbaar met de hoogte van de bestaande woningen in de wijk. De nieuwe bebouwing zal daarom minder massaal overkomen dan het bestaande gebouw.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassingen.

6. De gemeenteraad heeft in de randvoorwaarden voor dit project bewust bepaald dat een deel van het groen en de bomen bij de Korte Smidsweg en de Smidsweg behouden moeten blijven. Aan die randvoorwaarden wordt voldaan. Aan de zijde van de Azaleastraat komt een groen ingericht hofje. Daarnaast zullen er zowel aan de Azaleastraat en de Tulpstraat bomen worden geplant. De nieuwe woningen komen op de plaats van een verouderd kantoorpand. Wij zijn van mening dat de nieuwbouw juist leidt tot een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de wijk.

7. Op dit moment staat er op de locatie een kantoorgebouw dat niet meer in gebruik is. In het verleden zorgde dit voor een bepaalde mate van levendigheid die sinds een aantal jaren is verdwenen. Door de komst van de woningen keert er een andere vorm van levendigheid terug in de wijk. Onder punt 5 is al aangegeven dat de nieuwe woningen stedenbouwkundig goed zijn ingepast. De vrees voor geluidsoverlast delen wij niet. Niet elk waarneembaar geluid is aan te merken als overlast. Gewone geluiden van dagelijks gebruik zijn niet aan te merken als overlast.
8. Helaas valt niet uit te sluiten dat er tijdens de bouw soms sprake zal zijn van geluid door bouwwerkzaamheden. Ook trillingen ten gevolge van bouwverkeer of bouwwerkzaamheden zijn niet altijd geheel uit te sluiten. Het Bouwbesluit bevat hiervoor normen en wij zullen er op toezien dat deze worden nageleefd. Omdat de bouwer aansprakelijk is voor eventuele schade aan woningen, is het gebruikelijk om voor de start van de werkzaamheden een opname van omringende woningen te maken. De gemeente zal met de ontwikkelaar afspraken maken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.
9. Op grond van de wet bestaat de mogelijkheid om na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij de gemeente. Indien er sprake is van een planologische verslechtering is de gemeente in principe verplicht om de geleden schade te vergoeden tenzij de schade valt binnen het "normaal maatschappelijk risico" van de aanvrager (art. 6.2 Wro). De gemeente vraagt over planschadeverzoeken advies aan een onafhankelijke adviescommissie. In de wet is een aantal bepalingen opgenomen waaraan zowel de aanvrager als de gemeente moeten voldoen. Desgewenst kan over de planschadeprocedure meer informatie worden verstrekt.

Aanpassing van het plan

De inspraakreacties geven geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

3. VOOROVERLEGREACTIES

V/1
Van
Evides Waterbedrijf
Inhoud reactie
Evides heeft in het plangebied twee grote waterleidingen die planologisch relevant zijn. Verzocht wordt om deze op te nemen op de Verbeelding en de voorgestelde bestemmingsregels over te nemen in de Regels van het plan.
Beoordeling/aanpassing van het plan
De leiding is niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 's-Gravendeel. Uit overleg met Evides blijkt dat hier in het verleden door Evides onvoldoende aandacht aan is besteed. Omdat het inderdaad over planologisch relevante leidingen gaat zullen deze worden opgenomen in het plan. Of de bestemmingsregels op de gevraagde manier worden overgenomen zal nader worden onderzocht maar hierover zullen wij met Evides overleg voeren.
V/2
Van
Waterschap Hollandse Delta
Inhoud reactie
In het voorontwerp wordt aangegeven dat een vijver wordt gedempt. De waterparagraaf geeft onvoldoende inzicht in de vraag of deze vijver inderdaad niet in verbinding staat met ander water en of er watercompensatie nodig is.
Beoordeling/aanpassing van het plan
Hierover zal nader overleg worden gevoerd. In het ontwerp-bestemmingsplan zal een aangepaste waterparagraaf worden opgenomen.