

Nota van Inspraak
Voorontwerpbestemmingsplan 'MFC Hoogblokland'

CONCEPT

Hoornaar, 12 augustus 2016

Algemeen

In het kader van de 'Verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken' heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'MFC Hoogblokland' met bijbehorende stukken met ingang van 24 juni 2016 tot en 4 augustus 2016 ter visie gelegen in de in het gemeentehuis, Groeneweg 33 in Hoornaar. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Op 28 juni 2016 is er een inloopbijeenkomst gehouden in dorps huis 'De Hoeksteen' in Hoogblokland. Gedurende deze bijeenkomst kon het bestemmingsplan worden ingezien en kon men vragen stellen en een inspraakreactie indienen. Aanwezigen hebben het plan ingezien, hierover vragen gesteld en er zijn tijdens de inloopbijeenkomst 4 inspraakreacties ingediend. In het kader van de inspraakprocedure is nadien één schriftelijke inspraakreactie ingediend.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland In het kader van het vooroverleg is er één reactie ontvangen.

Op basis van de ingediende inspraak- en vooroverlegreactie wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure zijn kennisgevingen/uitnodigingen verstuurd naar de direct omwonenden van het plangebied in de Schoolstraat, Dorpsweg, Hofstede en Korenbloemstraat in Hoogblokland. Eveneens is de Stichting Exploitatie Tilgroep hiervan op de hoogte gesteld.

1. Inspraakreactie 1

Inspreker geeft de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Groenstrook tussen Dorpshuis en Dorpsweg opnieuw beplanten.
- b. Ook bij parkeerplaats en trapje.

Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

Ad a en b. Beide reacties zien toe op het herplanten van groen. Het bestemmingsplan wat thans voor inspraak ter inzage heeft gelegen geeft de bestemmingen van de gronden aan met de daarbij behorende gebruiks- en bouwvoorschriften. De bestemming ter plaatse van het groen wijzigt niet. Daarbij bepaalt een bestemmingsplan niet wat er gebouwd en geplant wordt maar geeft enkel aan welke bestemming de gronden hebben en wat er binnen die bestemming mogelijk is.

Bij de uitwerking van de buitenruimte van project MFC Hoogblokland wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden, maar er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het voorgenomen gebruik en de doelstelling van het project.

Conclusie: Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Inspraakreactie 2

Inspreker geeft de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Hofstede graag doodlopend.
- b. Opslag bouwmaterialen aan de Schoolstraat.
- c. Heien of boren van de palen? Graag informeren.

Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

Ad a. Het thans voor inspraak ter inzage gelegde bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de straat Hofstede evenals het straatje/pad dat de Hofstede en Schoolstraat met elkaar verbindt niet en is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan MFC Hoogblokland. Dit straatje/pad heeft in het geldende bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen evenals voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen water en groen.

Voor de uitvoering van het project zal er een aantal fysieke aanpassingen plaatsvinden in het gebied, zoals de sloop van de huidige gebouwen en het bouwen van het nieuwe Multifunctioneel Centrum. Daarbij zal ook de omliggende openbare ruimte al dan niet deels voorzien worden van een nieuwe/andere inrichting. Indien de woningen gerealiseerd worden door een nader te selecteren marktpartij dienen deze op een goede wijze ontsloten te worden. De gedachte is om, bij realisatie van de 5 woningen, het straatje/pad dat de Hofstede met de Schoolstraat verbindt open te stellen als één richtingsweg. Dit kan reeds binnen de mogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Naar welke kant het één richtingsverkeer zal worden ingesteld is nog niet bekend en zal bij de verdere uitwerking en toekomstige overleggen verder aan bod komen.

Ad b en c. Beide reacties zien toe op de bouwwerkzaamheden en staan in die zin los van dit bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet bekend hoe de bouwplaats zal worden ingericht. Ook is nog niet bekend welke systematiek van heien zal worden toegepast. Deze zaken komen in een later stadium aan bod zodra de aannemer bekend is. Hierover zal u als omwonenden nader worden geïnformeerd.

Conclusie: Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Inspraakreactie 3

Inspreker geeft de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker zouden heel graag willen dat de Hofstede een doodlopend straatje blijft.
- b. Visuele afscheiding tussen geprojecteerd schoolplein en Hofstede 9 en 10 is gewenst.

Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

Ad a. Het thans voor inspraak ter inzage gelegde bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de straat Hofstede evenals het straatje/pad dat de Hofstede en Schoolstraat met elkaar verbindt niet en is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan MFC Hoogblokland. Dit straatje/pad heeft in het geldende bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen evenals voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen water en groen.

Voor de uitvoering van het project zal er een aantal fysieke aanpassingen plaatsvinden in het gebied, zoals de sloop van de huidige gebouwen en het bouwen van het nieuwe Multifunctioneel Centrum. Daarbij zal ook de omliggende openbare ruimte al dan niet deels voorzien worden van een nieuwe/andere inrichting. Indien de woningen gerealiseerd worden door een nader te selecteren marktpartij dienen deze op een goede wijze ontsloten te worden. De gedachte is om, bij realisatie van de 5 woningen, het straatje/pad dat de Hofstede met de Schoolstraat verbindt open te stellen als één richtingsweg. Dit kan reeds binnen de mogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Naar welke kant het één richtingsverkeer zal worden ingesteld is nog niet bekend en zal bij de verdere uitwerking en toekomstige overleggen verder aan bod komen.

Ad b. Op het moment van schrijven van deze reactie is er nog geen definitief inrichtingsplan voor openbare ruimte. Bij de uitwerking van de buitenruimte van project MFC Hoogblokland wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden, maar er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het voorgenomen gebruik en de doelstelling van het project.

Conclusie: Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Inspraakreactie 4

Inspreker geeft de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Dat als het trottoir in de Hofstede wordt doorgetrokken deze wel één richtingsverkeer blijft.
- b. Inspreker wil kritisch mee denken over de parkeervoorzieningen.

Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

Ad a. Het thans voor inspraak ter inzage gelegde bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de straat Hofstede evenals het straatje/pad dat de Hofstede en Schoolstraat met elkaar verbindt niet en is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan MFC

Hoogblokland. Dit straatje/pad heeft in het geldende bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen evenals voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen water en groen.

Voor de uitvoering van het project zal er een aantal fysieke aanpassingen plaatsvinden in het gebied, zoals de sloop van de huidige gebouwen en het bouwen van het nieuwe Multifunctioneel Centrum. Daarbij zal ook de omliggende openbare ruimte al dan niet deels voorzien worden van een nieuwe/andere inrichting. Indien de woningen gerealiseerd worden door een nader te selecteren marktpartij dienen deze op een goede wijze ontsloten te worden. De gedachte is om, bij realisatie van de 5 woningen, het straatje/pad dat de Hofstede met de Schoolstraat verbindt open te stellen als één richtingsweg. Dit kan reeds binnen de mogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Naar welke kant het één richtingsverkeer zal worden ingesteld is nog niet bekend en zal bij de verdere uitwerking en toekomstige overleggen verder aan bod komen.

Ad b. Op het moment van schrijven van deze reactie is er nog geen definitief inrichtingsplan voor openbare ruimte. Bij de uitwerking van de buitenruimte van project MFC Hoogblokland wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden, maar er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het voorgenomen gebruik en de doelstelling van het project. Inspreker wordt hierover nader geïnformeerd.

Conclusie: Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Inspraakreactie 5

Inspreker geeft de volgende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Inspreker is tegen de openstelling doorgaand verkeer (motorvoertuigen) aan de Hofstede. Vanwege verhoogde verkeersintensiteit, verlaagde lichtkwaliteit en verlaagde verkeersveiligheid;
- b. Rekening houden met de positie en hoogte van de nieuwbouw woningen ten aanzien van Hofstede 11 in verband met uitzicht, zon inval en schaduw.
- c. Parkeerplaatsen + belastbaarheid.
- d. Parkeerverbod voor bouwverkeer (busjes, bouw materiaal enz.)
- e. Rekening houden met lawaai voor omwonenden tijdens de bouw.
- f. Graag treden wij in overleg over bovenstaande punten.

Overwegingen ten aanzien van deze inspraakreactie:

Ad a. Het thans voor inspraak ter inzage gelegde bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de straat Hofstede evenals het straatje/pad dat de Hofstede en Schoolstraat met elkaar verbindt niet en is gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan MFC Hoogblokland. Dit straatje/pad heeft in het geldende bestemmingsplan 'Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen evenals voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kunstuitingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen water en groen.

Voor de uitvoering van het project zal er een aantal fysieke aanpassingen plaatsvinden in het gebied, zoals de sloop van de huidige gebouwen en het bouwen van het nieuwe Multifunctioneel Centrum. Daarbij zal ook de omliggende openbare ruimte al dan niet deels voorzien worden van een nieuwe/andere inrichting. Indien de woningen gerealiseerd worden door een nader te selecteren marktpartij dienen deze op een goede wijze ontsloten te worden. De gedachte is om, bij realisatie van de 5 woningen, het straatje/pad dat de Hofstede met de Schoolstraat verbindt open te stellen als één richtingsweg. Dit kan reeds binnen de mogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Naar welke kant het

één richtingsverkeer zal worden ingesteld is nog niet bekend en zal bij de verdere uitwerking en toekomstige overleggen verder aan bod komen.

Ad b. In het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak van de woningen ca. 6 meter verder vanaf uw woning dan dat het bouwvlak van het huidige gebouw van de openbare basisschool. Het thans geldende bestemmingsplan laat binnen het huidige bouwvlak gebouwen toe met een goothoogte van 5 meter. Omdat de bouwhoogte niet geregeld is heeft de bouwverordening een vangnetfunctie en die bepaald dat de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan ligt het bouwvlak van de woningen verder weg van uw woning en is de maximale goothoogte van de woningen niet geregeld enkel een maximale bouwhoogte van 12 meter. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingplan door het opnemen van een maximale goothoogte van 6 meter voor de nieuwe woningen.

Voor de aspecten uitzicht, zon inval en schaduw zullen de bouwmogelijkheden geen nadelige effecten voor het adres Hofstede 11 met zich meebrengen daar de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan worden ingeperkt.

Ad c. Inspreker geeft aan dat parkeerplaatsen en de belastbaarheid hiervan voor hem belangrijke punten zijn. Wij kunnen inspreker meegeven dat het aspect parkeren zorgvuldig is bekeken en getoetst aan de daarvoor geldende regelgeving. Binnen het gebied dienen 58 parkeerplaatsen aan gelegd te worden om aan de 100% norm te voldoen. Binnen het plangebied en de aangrenzende straten is voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen.

Op het moment van schrijven van deze beantwoording is er nog geen definitief inrichtingsplan voor openbare ruimte. Bij de uitwerking van de buitenruimte van project MFC Hoogblokland wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van omwonenden, maar er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het voorgenomen gebruik en de doelstelling van het project. Inspreker wordt hierover nader geïnformeerd.

Ad d en e. Beide reacties zien toe op de bouwwerkzaamheden en staan in die zin los van dit bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet bekend hoe de bouwplaats zal worden ingericht en welke aannemer het nieuwe MFC zal gaan realiseren. Deze zaken komen in een later stadium aan bod zodra de aannemer bekend is. Hierover zal inspreker als omwonenden nader worden geïnformeerd.

Conclusie: Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding vigerende bestemmingsplan en bestemmingsplan MFC Hoogblokland



Vigerend bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen



Bestemmingsplan MFC Hoogblokland

CONCEPT

Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende instanties benaderd:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Rivierenland

Ingekomen vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland

In het kader van het vooroverleg is een reactie ingediend door Waterschap Rivierenland. In dit hoofdstuk is de vooroverlegreactie samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven. Verder staat aangegeven of deze vooroverlegreactie al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1. Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits de volgende aandachtspunten en opmerkingen worden verwerkt in het plan:
 - a. In paragraaf 4.5.3 van de toelichting is onder het kopje Waterberging/-compensatie benoemd dat de compensatievrijstelling voor kleine bouwplannen (<500 m² extra verharding in stedelijk gebied) alleen van toepassing is voor particulieren en niet voor overheden en ontwikkelaars. Vervolgens is een overzicht gegeven van het oppervlak aan verhardingen in de huidige en nieuwe situatie in het plangebied. Hieruit blijkt dat er in het plan sprake is van een toename van 105 m² verharding. Geconcludeerd wordt dat compenserende maatregelen niet vereist zijn omdat dit minder is dan de drempel van 500 m². Aangezien de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum en de woningen geen particulier initiatief betreft, kan geen aanspraak worden gemaakt op de compensatievrijstelling.
 - b. Om negatieve effecten voor de waterhuishouding te voorkomen, dient bij een toename aan verharding extra waterberging gerealiseerd te worden. Wij adviseren daarom het plan te wijzigen, zodat het oppervlak verharding per saldo niet toeneemt (bijvoorbeeld door het toepassen van halfverhardingen) of de toename te compenseren (bijvoorbeeld door extra water te realiseren in het watersysteem ten noorden van de Hofstede).

Overwegingen ten aanzien van deze vooroverlegreactie:

Ad a en b. Paragraaf 4.5.3 zal worden aangepast zodat duidelijk is dat de compensatievrijstelling voor kleine bouwplannen (<500 m² extra verharding) niet van toepassing is. Verder zal op basis van een eerste voorlopig ontwerp van de inrichting van de buitenruimte een nieuwe berekening worden gemaakt welke de effecten op de waterhuishouding zal aangeven.

Met Waterschap Rivierenland is gesproken over de bijdrage van het groendak aan de waterhuishouding binnen het te herontwikkelen gebied. Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat voor de huidige en toekomstige verhardingen geen compenserende maatregelen nodig zijn, doordat het oppervlak verhardingen niet toeneemt. Het beleid van het Waterschap schrijft voor dat het dakoppervlak overeen komt met het benodigde minimum en voor 30% als onverhard meegerekend kan worden.

Conclusie: Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.5.3. aan te passen.