

Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Scheldebalkon

Datum vaststelling: 28 mei 2019

NL.IMR0.0748.BP0232-0101

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening

Inleiding

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan 'Scheldebalkon' onderwerp geweest van een gemeentelijke inspraakprocedure. Daartoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 10 januari 2019 voor een periode van zes weken (tot en met 20 februari 2019) op het stadskantoor voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast was het bestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekendmaking gedaan in De Gazet en op de gemeentelijke website. Tevens heeft op 16 januari 2019 een informatieavond plaatsgevonden in Woonzorgcentrum Stuijvenburgh, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om het bestemmingsplan te bekijken en vragen te stellen.

In de periode van terinzagelegging zijn zeven inspraakreacties ingediend. Twee inspraakreacties zijn gelijkloidend.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is binnen deze periode tevens een reactie ontvangen van de Brandweer en van het Waterschap Brabantse Delta.

De ontvangen vooroverleg- en inspraakreacties zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Behandeling inspraakreacties

Reclamanten 1 en 4:

Reclamanten 1:

Datum brief: 17 januari 2019

Ontvangen op: 17 januari 2019

Reclamanten 4:

Datum brief: 12 februari 2019

Ontvangen op: 12 februari 2019

Inspraakreactie:

Reclamanten geven aan dat voorliggend bestemmingsplan een goede ontwikkeling betreft waar niet veel op aan te merken is. Echter zijn er drie zaken die een voortvarende start van de bouw in weg zouden kunnen staan.

1. Er zou gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan duidelijkheid moeten zijn over de invulling van het perceel 'hoek Zuiderdreef/Benedenbaantje'. Reclamanten hebben bezwaren tegen bebouwing op dit perceel. Dit past hun inziens niet in het straatbeeld en tast het oorspronkelijk karakter van de straat aan.
2. Er zouden nog alternatieven zijn voor het bebouwen van het perceel zijnde; het invullen als groenvoorziening, of testterrein en het bouwen van extra woningen in Zeekant of de Markiezzaten.
3. Indien uit een onderzoek blijkt dat heiwerkzaamheden schade kunnen veroorzaken aan omliggende bebouwing dient in het plan vastgelegd te worden dat deze verboden zijn.
4. Zolang het bestemmingsplan niet zonder bezwaren onherroepelijk is vastgesteld dient er geen omgevingsvergunning te worden afgegeven.

Beantwoording:

Ad 1. Het bouwrijpe hoekperceel "Benedenbaantje-Zuiderdreef" ligt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Scheldebalkon' maar ten zuiden daarvan. Op het betreffende perceel rust op basis van het bestemmingsplan 'De Markiezzaten' reeds een woonbestemming die appartementen en grondgebonden woningen mogelijk maakt. Tot op heden bestaat er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling van het perceel.

Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan 'Scheldebalkon' niets regelt voor deze locatie kunnen bezwaren aangaande dit perceel niet worden meegenomen. Overigens heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "De Markiezzaten" van 29 oktober tot en met 10 december 2015 ter inzage gelegen waarbij een ieder in gelegenheid was gesteld om zienswijzen (tegen onder andere dit perceel) in te dienen. Nu dit plan onherroepelijk is en het perceel hierin reeds een woonbestemming heeft ontvangen, zien wij geen aanleiding om bestaande onherroepelijke bouwmogelijkheden op gronden van derden in te perken. Bezwaren aangaande de uitvoering van de toegestane bebouwing op het perceel kunnen ten tijde van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht.

Ad 2. Zie de beantwoording onder ad 1. Met Stadlander zijn afspraken gemaakt over het maximaal aantal woningen binnen het plangebied van het Scheldebalkon. Conform het Masterplan is bij de herontwikkeling van het gebied Scheldebalkon sprake van verdunning in woningaantallen.

Ad 3. De keuze welke funderingsmethode wordt toegepast, is een bouwkundige kwestie dat niet aan de orde is bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Deze vraag komt wel aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen. Het is aan de bouwer/initiatiefnemer op welke wijze hij gaat funderen. Het is dan ook niet mogelijk om een bepaalde methode te verbieden.

Bij de bouw van de woningen dient door de bouwer voldoende aandacht en zorg besteed te worden aan eventuele risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving. Om dit te waarborgen dienen zij bij de aanvraag om omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen waarin zij aangeven hoe ze hiermee omgaan. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal er bovendien in opdracht van initiatiefnemer een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt

vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

Ad 4. Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden, wanneer het betreffende bestemmingsplan, op basis waarvan de vergunning verleend kan worden, in werking is getreden. Dit betekent dat een omgevingsvergunning verleend kan worden nadat de beroepstermijn (ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan) van het bestemmingsplan is afgelopen en er geen verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend.

Reclamant 2:

Datum brief: 25 januari 2019

Ontvangen op: 25 januari 2019

Inspiraakreactie:

1. Reclamanten geven aan dat het woongenot ernstig wordt benadeeld en dat hun privacy wordt ontnomen. Reden hiervoor is de hoogte van de flat waardoor vrij zicht in de tuin ontstaat. Raampartijen aan de zijkant zouden dit verergeren.
2. Tevens zou hun de zon worden ontnomen.
3. De woning van reclamant wordt minder waard.
4. Reclamant vraagt of de flat niet midden in de woonwijk geplaatst kan worden, daar niemand daar last van heeft.

Beantwoording:

Ad 1. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen. De afstand van het nieuwe woongebouw tot de perceelsgrens van de woning aan de Scheldelaan 111 bedraagt circa 25 meter en tot de woning zelfs circa 30 meter. Deze afstand is niet kleiner dan wat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan.

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt als vanzelfsprekend zo veel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanpassen van de woningplattegronden en de situering van buitenruimtes en/of balkons.

Ter verduidelijking van het bouwplan en het zicht vanuit de woning aan de Scheldelaan 111 is het profiel ter plaatse in beeld gebracht. Zie hiervoor de in de bijlage opgenomen profielen uit de IJssellaan.

Voor de woning van reclamant betekent het dat er vanuit de gestapelde woningen geen zicht zal zijn op de begane grond laag van hun woning. Bij eventuele raampartijen op de kop van de nieuwbouw zal mogelijk vanuit de bovenste verdieping zicht zijn op de verdieping en zolder van de woning van reclamant.

Het betreft echter wel zicht op de zijkant van de woning van reclamant waar enkel op de begane grondlaag een raampartij is gesitueerd.

Ad 2. Om de bezonnings situatie en om eventuele schaduwwerking van de bebouwing in beeld te brengen is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie is terug te vinden in de bijlage van voorliggend inspraakrapport.

De schaduwstudie wijst uit dat voor reclamant enkel sprake zal zijn van enige schaduwwerking in de ochtenden in de wintermaanden, de tijd van het jaar dat de zon heel laag staat en schaduwwerking in het algemeen niet vreemd is. Voor de overige tijd van het jaar is geen sprake van schaduwwerking en zal de nieuwe bebouwing de zon op het perceel van reclamant niet ontnemen.

Ad 3. Zie voor de beantwoording ad 1. en ad 2. Mocht reclamant desondanks van mening zijn dat de waarde van de woning is gedaald, dan kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ingediend worden. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ad 4. De keuze om ter plaatse appartementengebouwen te realiseren, volgt uit de stedenbouwkundige visie voor het gebied zoals deze is vastgelegd in het masterplan voor de wijk. In het noordelijk deel van het plangebied, waar in het bestemmingsplan appartementengebouwen zijn opgenomen, wordt de woningtypologie zijnde

appartementen en bijbehorende bouwmassa's van de reeds bestaande bebouwing aan de Casper Fagellaan en Augustalaan, verder gecontinueerd. Deze bebouwing varieert in hoogte van 12 meter tot 24 meter en vormen tezamen een samenhangend beeld.

Zoals al beschreven bij ad 1. en ad 2. zal er sprake zijn van een wijziging in de bezonningssituatie maar wel enkel in de ochtenden in de wintermaanden. Het nadelige effect is daarmee zeer beperkt waardoor het realiseren van een appartementengebouw op die locatie ruimtelijk gezien niet ondenkbaar is. Met de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen.

Reclamant 3:

Datum brief: 23 januari 2019

Ontvangen op: 25 januari 2019

Inspraakreactie:

Door reclamant wordt aangegeven dat zij eigenaar zijn van het perceel aan de Casper Fagellaan grenzend aan zone 13. Dit perceel heeft de bestemming 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm' en er mag gestapeld gebouwd worden met een maximale goothoogte van 18 meter. Reclamant verzoekt het college de opgenomen goothoogte te wijzigen in een bouwhoogte van 18 meter.

Beantwoording:

Het betreft een omissie dat een goothoogte van 18 meter is opgenomen. Conform het reeds vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 18 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale goothoogte omgezet naar maximale bouwhoogte.

Reclamant 5:

Datum brief: 11 februari 2019

Ontvangen op: 14 februari 2019

Inspraakreactie:

1. Voorliggend bestemmingsplan zou grote invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit van reclamanten waardoor sprake is van vermindering van huidig woongenot.
2. Een appartementencomplex van meer dan drie woonlagen, belemmert de privacy van reclamanten;
3. Ook zouden de appartementen de zon uit de tuinen houden.
4. Destijds zou reclamanten ter plaatse een park zijn beloofd.

Beantwoording:

Ad 1. In de inspraakreactie wordt niet duidelijk waarom voorliggend bestemmingsplan een grote invloed zal hebben op de woon- en leefkwaliteit van reclamanten. Dit te meer nu reclamanten op verschillende locaties woonachtig zijn zoals aan de Scheldelaan, Borgvlietsedreef, IJssellaan en Rijnlaan.

Met de herontwikkeling van het gebied Scheldebalkon is beoogd het gebied een impuls te geven en daarmee de leefbaarheid in - en om de wijk te verbeteren. De verkeersstructuur wordt aangepakt waardoor een betere relatie ontstaat met omliggende wijken. Daarnaast wordt de groenstructuur versterkt door de aanleg - en uitbreiding van het park Belvédère. Het aantal woningen in het gebied wordt bovendien teruggebracht van circa 330 woningen naar maximaal 260 woningen. Deze nieuwe moderne woningen betreffen Nul Op de Meter woningen en voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Het totale bouwvolume zal in principe niet toenemen, maar enkel anders over het gebied verspreid worden. Ten aanzien van het parkeren is in het bestemmingsplan vastgelegd dat er voor de woningen voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hierbij worden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering Bergen op Zoom gehanteerd. Ons inziens zal dit alles een positieve invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit zowel in als rondom het gebied.

Ad 2. Met de situering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met de invloed op de privacy van omliggende bestaande woningen. Zo bedraagt de afstand van de bestaande woningen aan de IJssellaan tot de gestapelde woningen minimaal 23 meter en de afstand tot de grondgebonden woningen circa 17 meter.

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt als vanzelfsprekend zo veel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanpassen van de woningplattegronden en de situering van buitenruimtes en/of balkons.

Ter verduidelijking van het bouwplan en het zicht vanuit de bestaande woningen aan de IJssellaan zijn vijf profielen in beeld gebracht. De betreffende profielen zijn in de bijlage opgenomen.

Voor het grootste gedeelte van IJssellaan geldt dat de nieuwe grondgebonden woningen ervoor zorgen dat er vanuit de daarachter gelegen gestapelde woningen geen direct zicht is op de bestaande woningen aan de IJssellaan. Wanneer er al sprake is van direct zicht, dan is er sprake van zicht vanuit de bovenste verdieping op de zolderverdieping van de bestaande woningen.

Ad 3. Om de bezonnings situatie en om eventuele schaduwwerking van de bebouwing in beeld te brengen is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie is terug te vinden in de bijlage van voorliggend inspraakrapport.

De schaduwstudie wijst uit dat eventuele schaduwwerking afhankelijk is per adres maar dat over het algemeen bekeken, er nauwelijks sprake is van schaduwwerking. Voor de woningen aan de IJssellaan en begin van de Rijnstraat zal enkel sprake zijn van enige schaduwwerking in de ochtenden in de wintermaanden, de tijd van het jaar dat de zon heel laag staat en schaduwwerking van bebouwing in het algemeen niet vreemd is.

Voor de overige tijd van het jaar is geen sprake van schaduwwerking en zal de nieuwe bebouwing de zon op de percelen dus niet ontnemen.

Daarbij is relevant dat in de bestaande situatie, met een Scheldeflat met een bouwhoogte van 30 meter, op een afstand van circa 22 meter van de bestaande woningen aan de IJssellaan en daarnaast de tweelaagse bebouwing aan de IJssellaan, ook al sprake was van schaduwwerking.

Diezelfde Scheldeflat is in de huidige situatie ook bepalend voor de schaduwwerking in de Borgvlietsedreef. In de toekomstige situatie wordt de Scheldeflat gesloopt en worden ter plaatse enkele rijwoningen gerealiseerd evenals een appartementenblok met een maximale hoogte van 23 meter. Deze bebouwing is daarmee lager en zal dan ook minder schaduwwerking tot gevolg hebben. De schaduwwerking die ter plaatse nog zal ontstaan betreft schaduwwerking in de wintermaanden en dan enkel in de ochtenden of enkel in de middagen.

Gezien de overall geringe schaduwwerking en de afstand tot de nieuwe bebouwing, zijn we van mening dat er in verhouding tot de bestaande situatie, geen sprake is van een onevenredig nadeel voor reclamanten.

Ad 4. Onduidelijk is hoe en wanneer de toezegging in het verleden zou zijn gedaan dat de grond ten zuiden van de IJssellaan ingericht zal worden als park. In eerder vastgestelde plannen voor de wijk is altijd uitgegaan van een woonbestemming aan de zuidzijde van de IJssellaan. Het bestaande park Belvédère wordt wel verder vergroot richting de westzijde van de Borgvlietsedreef en de Scheldelaan.

Reclamant 6:

Datum brief: 17 februari 2019

Ontvangen op: 19 februari 2019

Inspraakreactie:

1. De op het perceel van reclamant opgenomen bouwaanduiding [vrij] en goothoogte van 3 meter is niet correct. Op de verbeelding zou de bouwaanduiding [tae] en een goothoogte van 6 meter opgenomen moeten worden. De bouwhoogte zou 9 meter moeten bedragen.
2. Op de verbeelding worden voor de bouwvlakken gelegen tussen de Scheldelaan en IJssellaan enkel goothoogten aangegeven. Verzocht wordt de goothoogten te wijzigen in bouwhoogten. Dit omdat in het vigerende bestemmingsplan Fort -Zeekant voor gestapelde bouw bouwhoogten zijn toegepast.
3. Door slappe onderlagen en omdat de woningen op staal zijn gefundeerd worden extra uitvoeringseisen inzake trillinghinder bij sloop- en bouwwerkzaamheden meer dan noodzakelijk geacht. Tevens wordt verzocht extra eisen te stellen aangaande om overlast voor huidige bewoners grenzend aan het plangebied tot een minimum te beperken. Vooraf zouden hierover afspraken met de ontwikkelaars/slopers/bouwers vastgelegd moeten worden.
4. Reclamant vraagt of er in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien onder de gestapelde bouw, en waar de in- en uitritten zijn gepland.

5. Reclamant uit waardering voor het plan aan zich. Echter zou een paar bouwlagen minder, wenselijk zijn, gezien bewoners van dit deel van de Scheldelaan al diverse "uitzicht beperkende ontwikkelingen" hebben moeten doorstaan.

Beantwoording:

Ad 1. De in het bestemmingsplan 'Scheldebalkon' opgenomen hoogtebepalingen en bouwaanduidingen zijn conform het vigerende bestemmingsplan 'Fort-Zeekant 2012'. In dat bestemmingsplan is ter plaatse de bouwaanduiding vrijstaand opgenomen met een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 3 meter. Echter heeft nader onderzoek uitgewezen dat de overgenomen bouwaanduiding niet overeenkomt met de feitelijke situatie sinds de bouw. Er bestaan immers twee woningen zijnde Scheldelaan 92 en 94. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouwaanduiding 'vrijstaand' vervangen door de bouwaanduiding 'tweeaaneen'.

Betreffende de hoogte heeft de bestaande bebouwing een goot- en bouwhoogte van 6 meter. In het ontwerpbestemmingsplan worden de bestaande hoogtebepalingen aangepast naar de feitelijke situatie.

Ad 2. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Scheldebalkon' is onbedoeld op meerdere bouwvlakken van gestapelde bebouwing de goothoogten vastgelegd terwijl hiervoor bouwhoogten opgenomen hadden moeten worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit hersteld.

Ad 3. Het stellen van extra uitvoeringseisen om schade aan omliggende bebouwing te voorkomen, betreft een uitvoeringskwestie dat tijdens een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde is.

Bij de bouw van de woningen dient door de aannemer voldoende aandacht en zorg besteed te worden aan eventuele risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving. Om dit te waarborgen dienen zij bij de aanvraag om omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen waarin zij aangeven hoe ze hiermee omgaan. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal er bovendien een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

Ad 4. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat in voldoende mate ruimte moet worden aangebracht voor het parkeren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormering Bergen op Zoom'. Hierin is per woningcategorie het benodigde aantal parkeerplaatsen opgenomen.

Door verwijzing naar de betreffende nota wordt geborgd dat voor de nieuwbouwwoningen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de in- en uitritten van parkeerplaatsen, zijn in het bestemmingsplan de exacte locaties daarvan niet vastgelegd. Bij de uitwerking van bouwplannen wordt de situering van in- en uitritten en de situering van parkeerplaatsen nader uitgewerkt.

Ad 5. De keuze om ter plaatse van de huidige Scheldeflat aan de Ijssellaan appartementengebouwen te realiseren, volgt uit de stedenbouwkundige visie voor het gebied zoals deze is vastgelegd in het masterplan voor de wijk. In het noordelijk deel van het plangebied, waar in het bestemmingsplan appartementengebouwen zijn opgenomen, wordt de woningtypologie zijnde appartementen en bijbehorende bouwmassa's van de reeds bestaande bebouwing aan de Casper Fagellaan en Augustalaan, verder gecontinueerd. Deze bebouwing varieert in hoogte van 12 meter tot 23 meter en vormen tezamen een samenhangend beeld.

Voor reclamant zal de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie, verbeteren. De bestaande Scheldeflat met een hoogte van 30 meter, wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden op grotere afstand, méér dan 60 meter in plaats van 38 meter, tot de woning van reclamant, appartementengebouwen gerealiseerd. Verder wordt het Park Belvédère uitgebreid richting de Scheldelaan waardoor reclamant direct voor de woning zicht krijgt op het park.

Verder is het onduidelijk in hoeverre het verminderen van het aantal bouwlagen bij gaat dragen aan het verbeteren van het uitzicht. Dit gezien de afstand van de woning van reclamant tot aan het bouwvlak van de nieuwe appartementengebouwen.

Reclamant 7:

Datum brief: 18 februari 2019

Ontvangen op: 18 februari 2019

Inspiraakreactie:

1. In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 9 meter opgenomen wat een vrij uitzicht vanuit woning van reclamant garandeert. In het voorontwerpbestemmingsplan is tegenover (zuidzijde) Zoomstaete een bouwhoogte van 10 meter opgenomen wat betekent dat inclusief de toegestane binnenplanse afwijking een bouwhoogte van 10 tot 11 meter vanaf maaiveld gerealiseerd kan worden. Dit belemmert het vrije uitzicht van reclamant met een achteruitgang van het woongenot tot gevolg. Reclamant verzoekt het college dan ook de huidige maximale bouwhoogte van 9 meter te handhaven in het nieuwe bestemmingsplan.
2. Reclamant stelt voor het maaiveld, wat in de huidige situatie 1 meter hoger ligt dan straathoogte, af te graven tot straathoogte zodat bij een bouwhoogte van 10 meter het vrije uitzicht van reclamant blijft behouden.

Beantwoording:

Ad 1. De zorgen van reclamant ten aanzien van het behoud van vrij uitzicht vanuit de woning, zijn zeer begrijpelijk. Echter het wel of niet behouden van vrij uitzicht is afhankelijk van de daadwerkelijke bouwhoogte van de nog te realiseren woningen (het bestemmingsplan regelt enkel de maximale bouwhoogte), de hoogte van het maaiveld en het zicht vanuit de woning van reclamant. Op dit moment kan nog geen duidelijkheid worden gegeven of reclamant over het dak van de toekomstige woningen kan blijven kijken.

Wat betreft de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte is belangrijk aan te geven dat dit geen bijzondere hoogte is. Een maximale bouwhoogte 10 meter betreft een standaard bouwhoogte bij nieuw te realiseren woningen. Zo geldt deze bouwhoogte ook bij andere nieuwbouw / herontwikkelingslocaties zoals in de nabij gelegen woonwijk De Markiezaten. Voor een 'standaard' woning van twee bouwlagen en een kap is deze hoogte nodig om te kunnen voldoen aan de bouweisen van dit moment. Een hoogtebepaling van 10 meter, waarbij sprake is van een afstand tussen het woongebouw van reclamant en de geplande woningen aan de overzijde van 16 meter, is niet onredelijk. Immers behoud reclamant wel uitzicht vanuit de woning. Ruimtelijk gezien, zien we dan ook geen aanleiding de maximale bouwhoogte te verlagen.

Ad 2. Voor de woningen aan de van Slingelandtlaan wordt in basis uitgegaan van het bestaande straatniveau/maaiveldhoogtes. Dit heeft te maken met bestaande ondergrondse infrastructuur, aansluitingen op straathoogtes van aangrenzende bestaande straten en met de reeds bestaande woningen en andere bestaande bebouwing. Het maaiveld voor de nieuwe woningen ter plaatse met één meter verlagen resulteert tot een onverhuurbaar woningtype met een entree onder straatniveau. Dit is in het kader van de bereikbaarheid van de woning alsmede in het kader van duurzaamheidseisen, en eventuele wateroverlast die zou kunnen ontstaan (straatpeil dient lager te liggen dan woningen in verband met anders te ontstane wateroverlast) niet wenselijk.

Behandeling vooroverlegreacties

Brandweer

Ingediend d.d. 23 oktober 2018

Reactie:

Door de brandweer wordt aangegeven dat het standaardadvies externe veiligheid van toepassing is.

Beantwoording:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van het bestemmingsplan zijn immers in het kader van externe veiligheid geen bijzondere maatregelen te treffen. Ten tijde van vergunningverlening vindt verdere beoordeling in het kader van brandveiligheid plaats.

Waterschap

Ingediend d.d. 2 november 2018

Reactie:

Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan wordt onder voorbehoud van de volgende punten een positief wateradvies gegeven;

1. Graag wordt een verdere uitwerking ontvangen waar de wadi(s) worden aangelegd/ waar geïnfiltreerd gaat worden en waar er geloosd gaat worden op de oppervlaktewateren. Of ter plaatse geïnfiltreerd kan worden is namelijk afhankelijk van de GHG en de k-waarde. Verzocht wordt deze gegevens te overleggen.
2. Gevraagd wordt hoe de 'eis' wordt vastgelegd dat aan bewoners zal worden gevraagd of er een groen dak of een andere vorm van infiltratie tot stand kan worden gebracht.
3. Gevraagd wordt of het verhard oppervlak van de kavels wel of niet meegenomen wordt in de nog aan te leggen retentie.

Beantwoording:

Ad 1. De infiltratie van het regenwater is met name voorzien in het openbare groen in het plangebied. De aanleg van de wadi(s) is ook in het groen voorzien, maar de exacte locatie(s) daarvan zijn op dit moment nog niet aan te geven.

Wijkpark Park Belvédère biedt voldoende mogelijkheden en ruimte om regenwater dat ter plaatsen valt op te vangen en in de groenstructuur vast te houden en te laten infiltreren. Vanuit waterhuishouding is in dit gebied geen sprake van wateroverlast en is het aanbrengen van wadi's niet noodzakelijk. Vanuit de beleving en reeds aanwezige glooiingen in het landschap zijn verlagingen in het landschap die tevens als waterbuffer kunnen dienen bij hevige regenbuien zeker voorstelbaar.

Het autovrije buurtpark is lager gelegen en daardoor beter geschikt voor het realiseren van wadi's voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Ook vanuit de beleving en het 'zichtbaar maken van het water' is het realiseren van een wadi voor dit gedeelte een uitgangspunt in het ontwerp.

Het projectgebied Scheldebalkon wordt dusdanig opnieuw geprofileerd (hoogtes) dat overtollig regenwater ten alle tijden zal afstromen naar de groenstructuur tussen de Paulus Buyslaan en de Markiezaatsweg. De nieuwe maaiveldhoogtes van de bouwblokken zorgen ervoor dat het overtollige water niet de woningen instroomt.

Ad 2. Het in overleg treden met burgers inzake groene daken en andere vormen van infiltratie is facultatief opgenomen in de waterparagraaf om voor de toekomst in te kunnen spelen op de klimaatverandering en de wijze waarop dit in de gemeente met klimaatadaptatie tot stand gebracht gaat worden. De berging of retentie die dit mogelijk in de toekomst met zich brengt is op nog geen enkele wijze voor dit (bestemmings)plan verdisconteerd en is voor dit moment nog zeker niet meegenomen als bijdrage voor de waterhuishoudkundige invulling waar met dit plan aan voldaan moet zijn.

Ad 3. Zie hiervoor het antwoord onder 1.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Ter hoogte van het bouwvlak aan de Casper Fagellaan wordt de maximale goothoogte omgezet naar maximale bouwhoogte;
2. Ter plaatse van de Scheldelaan 92 wordt de bouwaanduiding 'vrijstaand' vervangen door de bouwaanduiding 'tweeaaneen'. Tevens worden de hoogtebepalingen vervangen door een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 meter.
3. Ter plaatse van de bouwvlakken waar gestapelde woningbouw is toegestaan wordt de maximale goothoogte omgezet naar maximale bouwhoogte.

F O R T —
Z E E K A N T
L B O E I T !

Schaduwstudie - Scheldebalkon

02 mei 2019

Scheldebalkon

maart 09.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

maart 13.00 uur

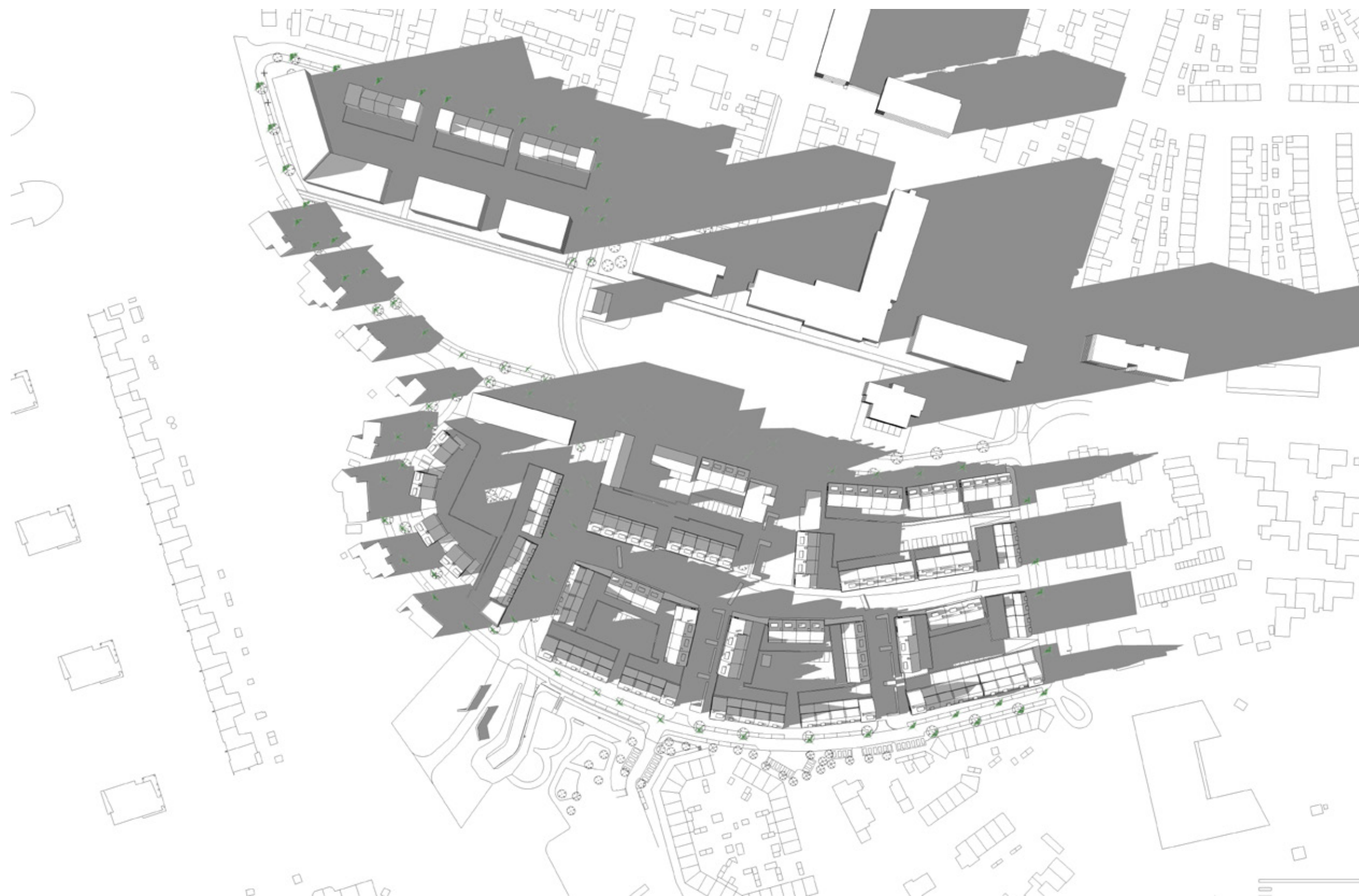
FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

maart 17.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

juni 09.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

juni 13.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

juni 17.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

september 09.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

september 13.00 uur

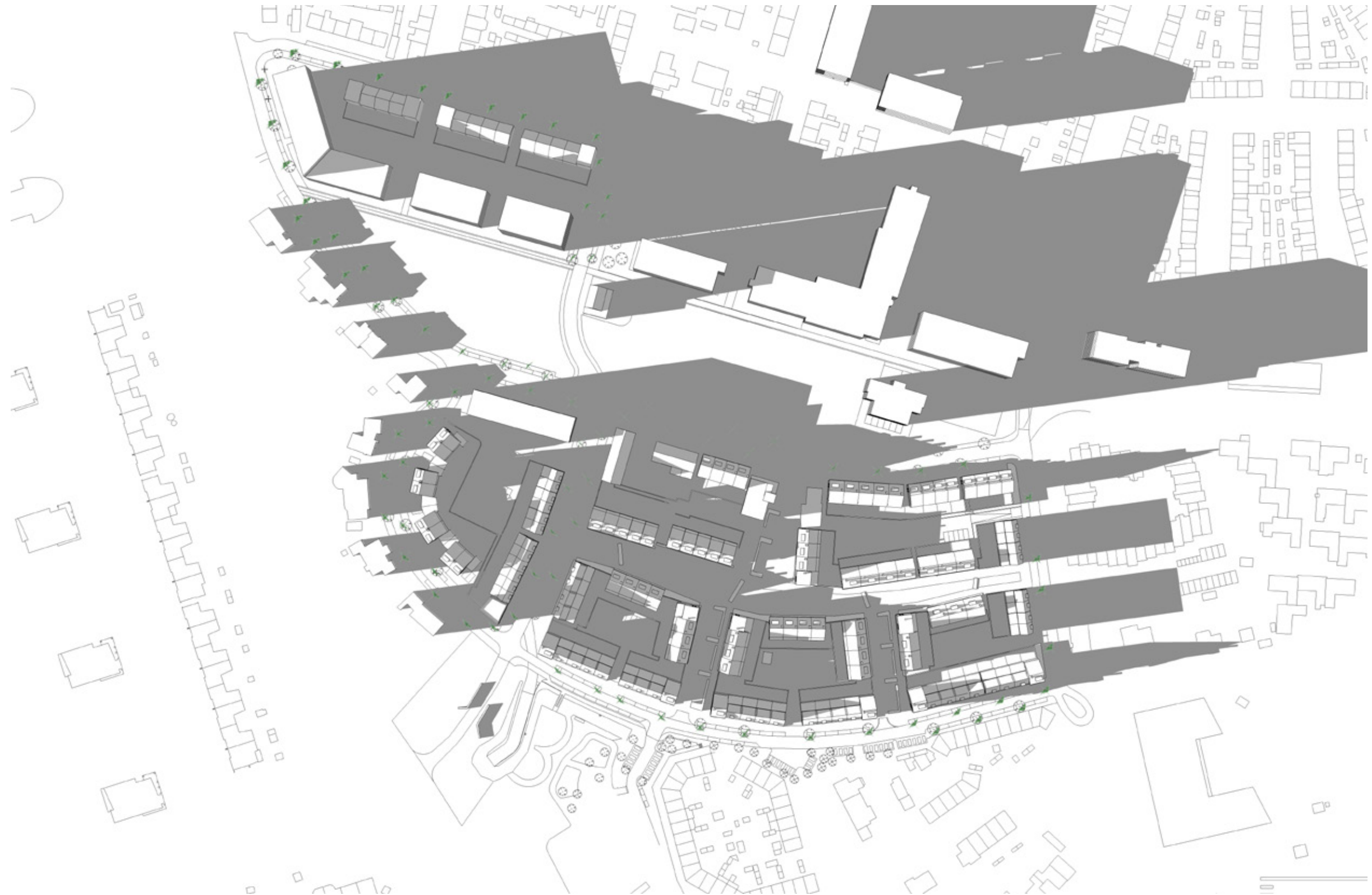
FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

september 17.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

oktober 09.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

oktober 13.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

oktober 17.00 uur

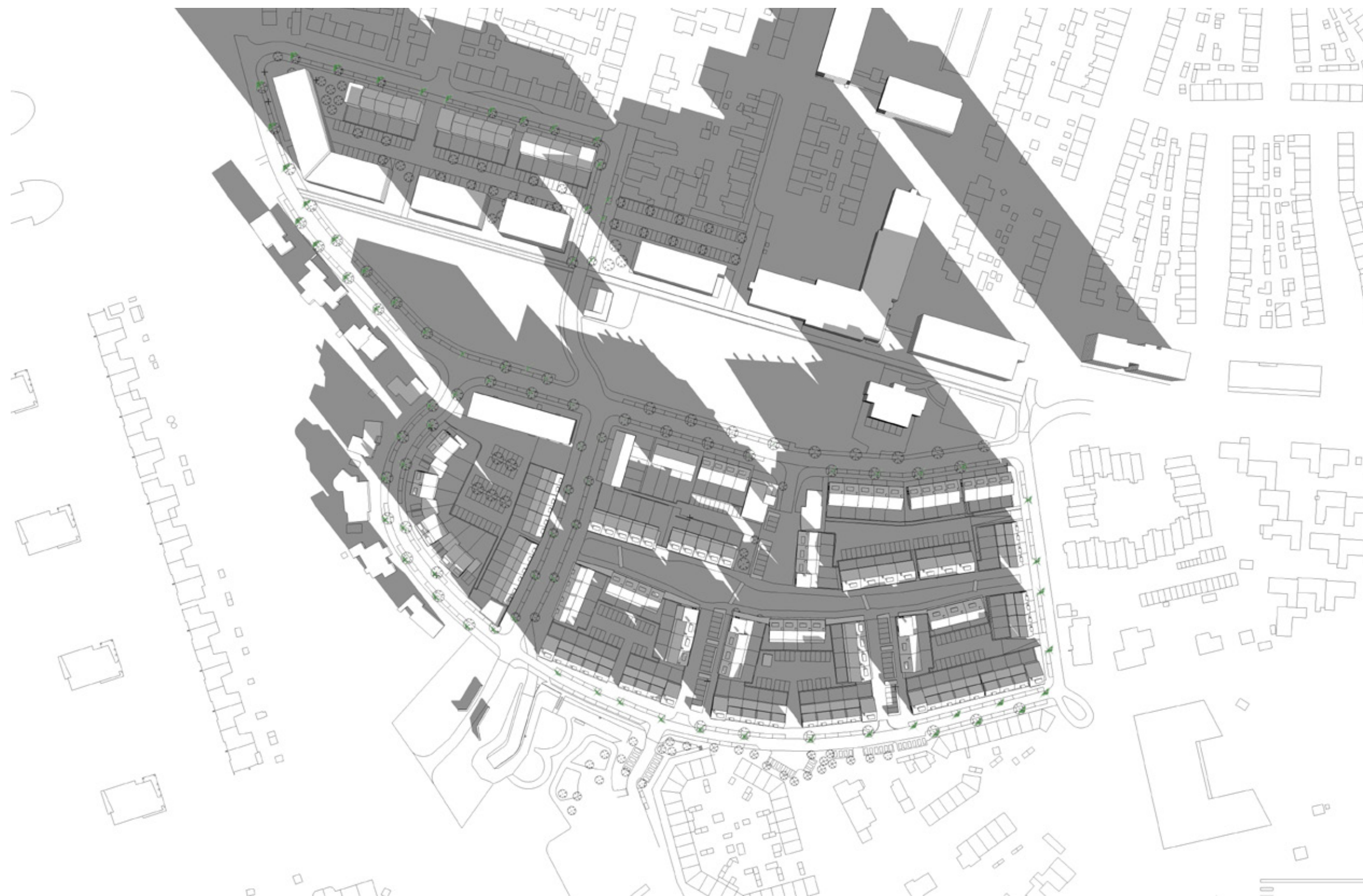
FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

december 09.00 uur

FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



Scheldebalkon

december 13.00 uur

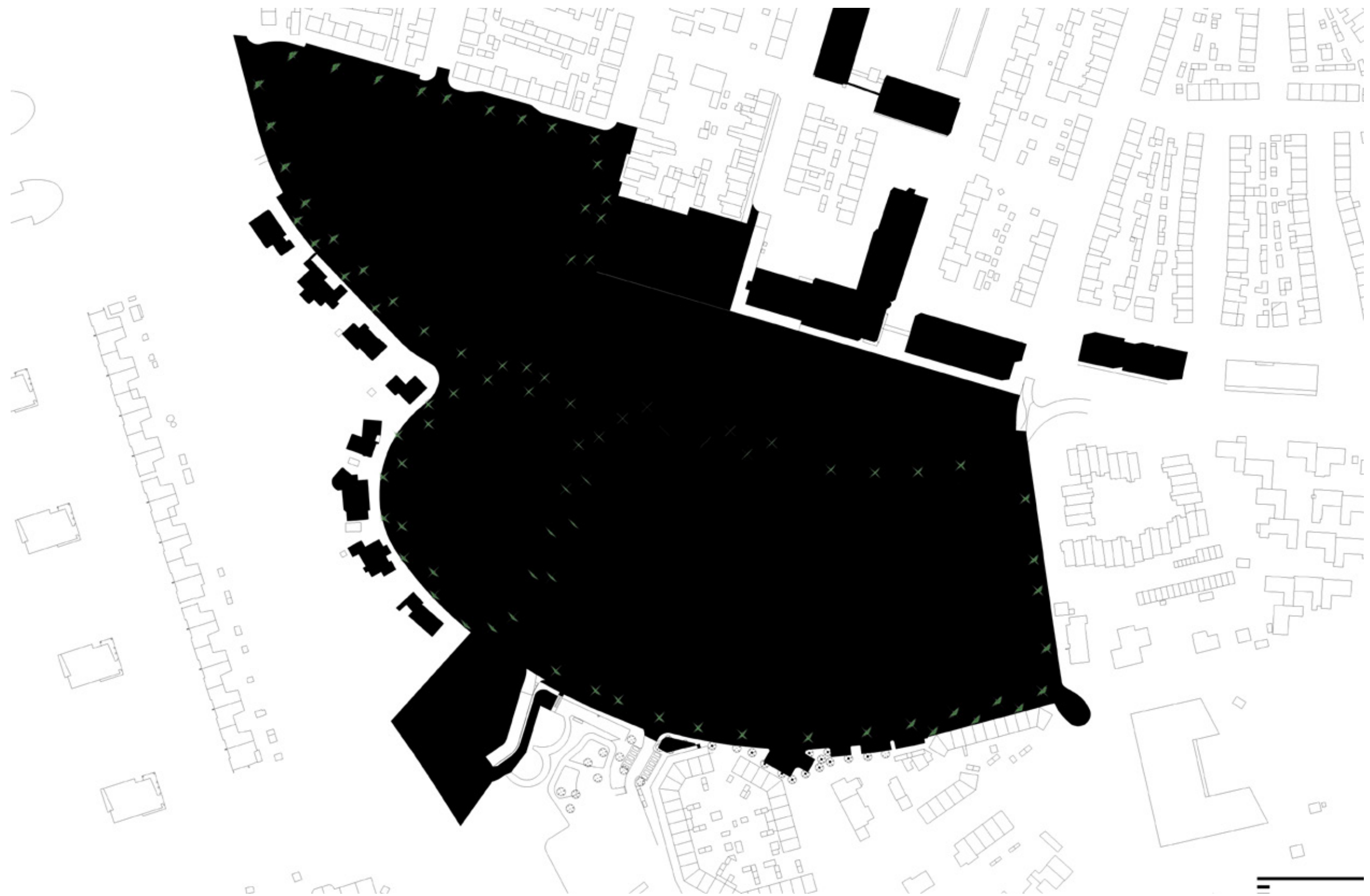
FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



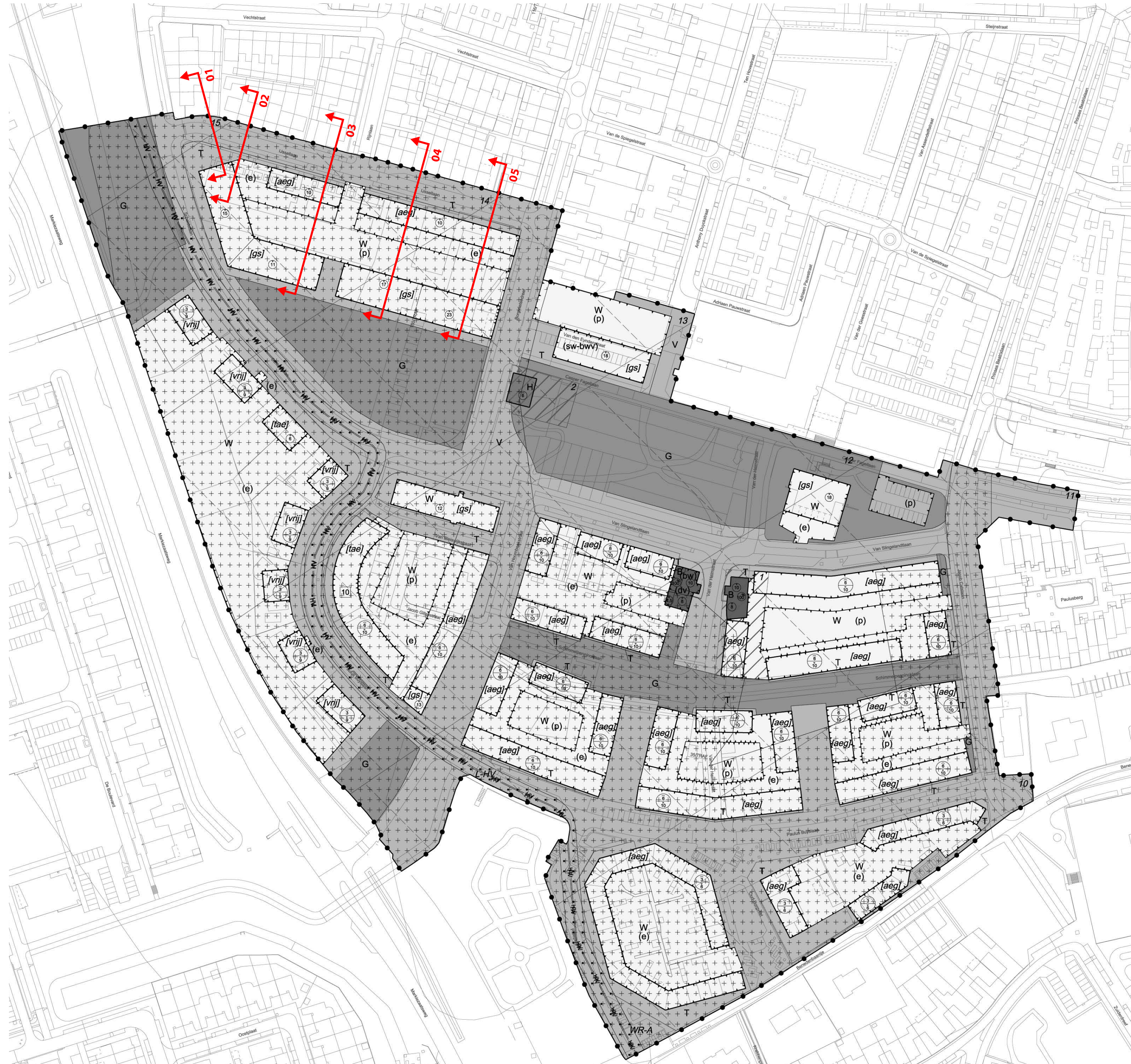
Scheldebalkon

december 17.00 uur

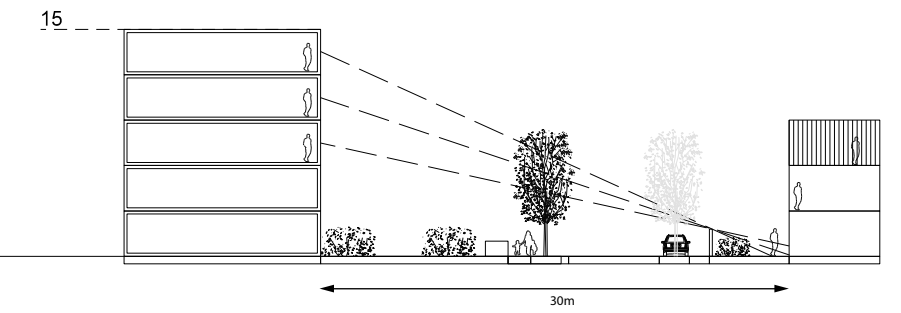
FORT
ZEEKANT
L BOEIT!



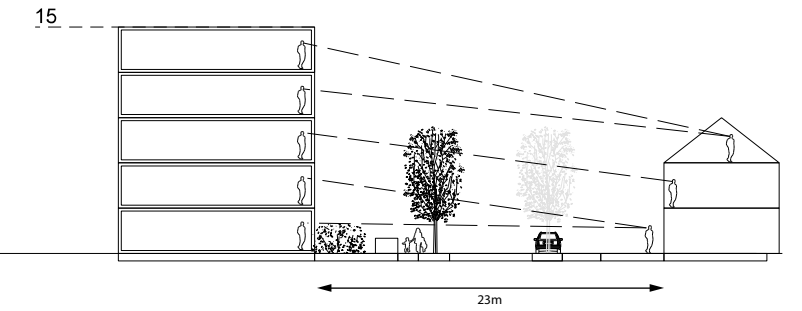
Bijlage_profielen IJssellaan



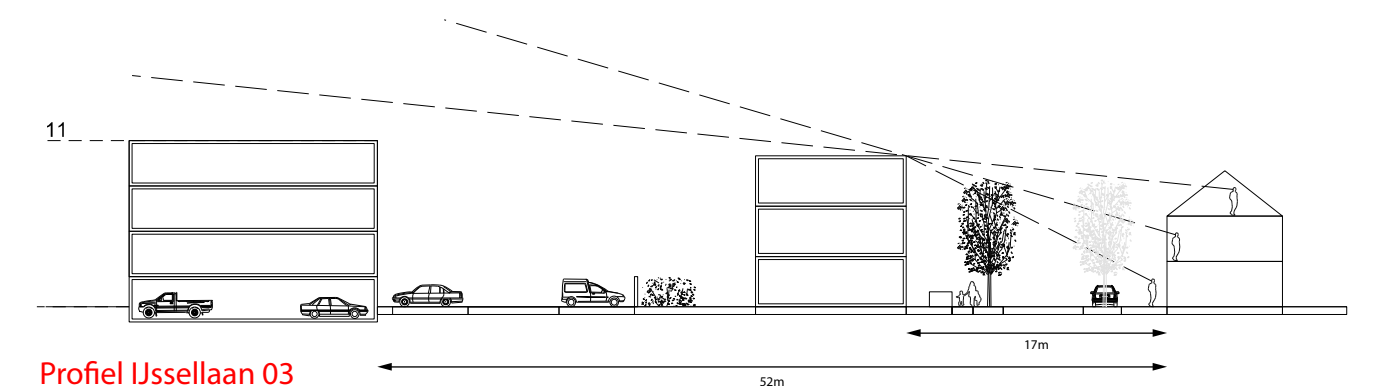
Profiel IJssellaan 01



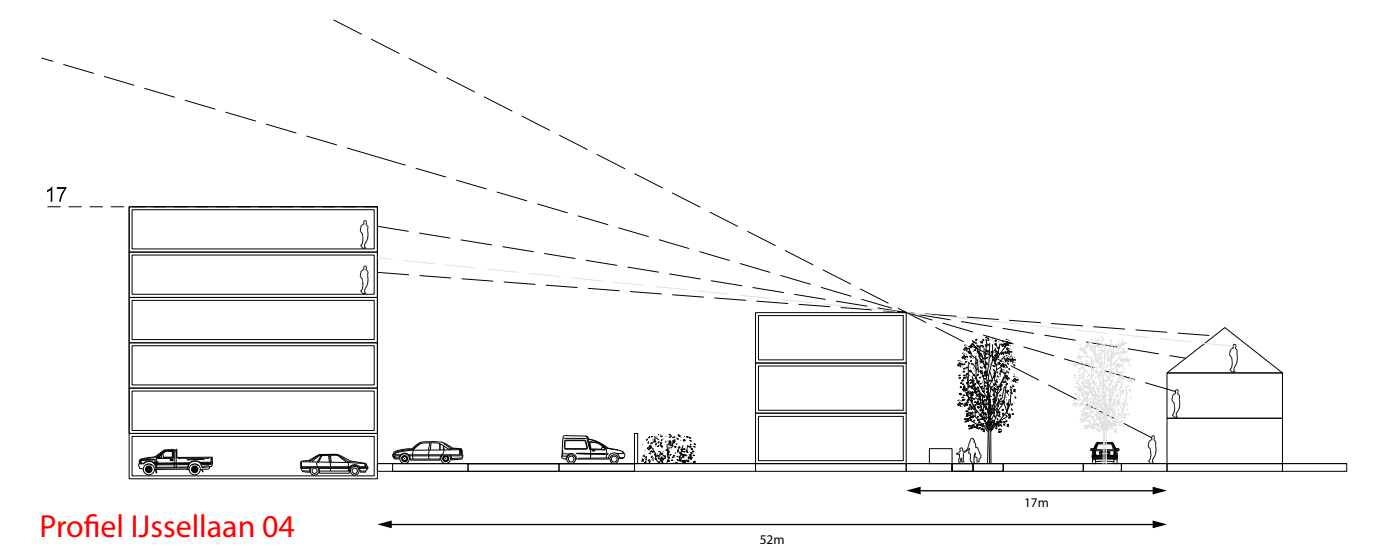
Profiel IJssellaan 02



Profiel IJssellaan 03



Profiel IJssellaan 04



Profiel IJssellaan 05

