

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Tramlijnweg 2 Goedereede

Met ingang van 7 maart 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Tramlijnweg 2 Goedereede ter inzage gelegen. Er is gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen op het plan en tevens is het plan in het kader van vooroverleg toegestuurd aan diverse instanties. Op 8 maart 2018 heeft er een inloopavond plaatsgevonden over het plan. Vervolgens is er 3 april 2018 een extra bijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. De samenvatting van deze laatste bijeenkomst, inclusief de reactie op de toen ingebrachte punten, is als bijlage opgenomen bij deze nota.

Vooroverleg

Drie instanties hebben in het kader van vooroverleg een reactie gestuurd. Onder de reactie is cursief aangegeven hoe de reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

1. DCMR

Datum: 23 maart 2018

Er worden diverse opmerkingen gemaakt op het akoestisch onderzoek.

De opmerkingen zijn verwerkt in het aangepaste akoestisch onderzoek en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het groepsrisico voor ruimtelijke plannen moet worden verantwoord op grond van het Besluit externe veiligheid transport.

In de toelichting van het bestemmingsplan is dit alsnog gedaan.

Er dient een apart besluit te worden genomen dat er geen MER hoeft te worden opgesteld.

Dit besluit zal worden genomen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Er is nog geen bodemrapport opgesteld.

Het bodemonderzoek zal onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan. De plantoelichting is hierop aangepast.

2. Waterschap Hollandse Delta

Datum: 23 april 2018

Ten onrechte staat inde toelichting van het plan dat het plangebied buiten de kern- en beschermingszones van de waterkeringen ligt. Dit is niet juist. Dit dient in de tekst te worden aangepast. Advies is om tijdig te onderzoeken of aan de voorwaarden voor een vergunning kan worden voldaan.

De tekst van de toelichting is op dit punt aangepast. De initiatiefnemer is geadviseerd om tijdig te controleren of de werken voldoen aan de kaders voor de vergunningprocedure.

3. Rijkswaterstaat Zee en Delta

Datum: 5 april 2018

Bij het akoestisch onderzoek is er uitgegaan van de verkeerde gegevens zoals wegdekverharding en etmaalintensiteiten. Het akoestisch onderzoek zou hierop moeten worden aangepast om een juist beeld te geven van de geluidsbelasting.

Het akoestisch onderzoek is aangepast conform de juiste gegevens.

Inspraak

In totaal zijn er drie inspraakreacties ingediend door omwonenden tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Eén inspraakreactie is namens een groot aantal omwonenden ingediend. Deze inspraakreactie was input voor de bijeenkomst van 3 april 2018.

Onder de inspraakreacties is cursief aangegeven hoe de reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

1. Indiener 1

De straten rond het centrum van Goedereede worden nu regelmatig gebruikt door toeristen voor parkeren. De bewoners kunnen hierdoor niet parkeren in hun eigen straat en wijken daarom uit naar het terrein van het voormalige gemeentehuis. Door de ontwikkeling vervalt dit parkeerterrein.

Het parkeerterrein bij het voormalige gemeentehuis is primair bedoeld als parkeervoorziening voor het aanwezige pand. In de nieuwe ontwikkeling zal er in voldoende mate worden voorzien in parkeerplaatsen voor de ontwikkeling. Daarnaast komen er in het plan 16 extra parkeerplaatsen voor omwonenden. Voor parkeren in het centrum wordt ingezet op parkeerterrein De Hof. Met bebording en extra handhaving op wildparkeren wordt dit gestimuleerd. Bij evenementen zal indien nodig geregeld worden dat er tijdelijke extra parkeerplaatsen worden ingericht.

Als compensatie voor het verlies van uitzicht zouden omwonenden gratis moeten worden aangesloten op aardwarmte.

Aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment kan ten gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend.

In deze procedure kunnen slechts bezwaren van planologische aard bij de beoordeling van het plan worden betrokken. Het verzoek om gratis te worden aangesloten op aardwarmte staat los van dit plan, zodat dit onderdeel van de inspraakreactie ongegrond dient te worden verklaard.

Overigens kunnen belanghebbenden bij vermeende waardevermindering van een onroerende zaak gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen om de vermeende waardevermindering vergoed te krijgen. Bij de beoordeling van dit verzoek wordt getoetst aan de geldende wettelijke regeling zoals opgenomen in de Wro, waarbij de voorzienbaarheid van de schade en het normaal maatschappelijk risico een rol spelen bij de vraag of er schade is en zo ja of deze voor vergoeding in aanmerking komt.

2. Indiener 2

Wie is er verantwoordelijk voor de gevolgen van het heien en op welke wijze wordt voorkomen dat omwonenden met schade te maken krijgen?

De aannemer van de woningen sluit als regel een zogenaamde CAR-verzekering af. Hiermee is mogelijke schade als gevolg van de bouw voldoende verzekerd, voor zover door de bouw schade zou kunnen ontstaan aan omliggende woningen. Dit betreft overigens een uitvoeringsaspect dat niet in een bestemmingplan wordt geregeld, aangezien het niet gaat om blijvende planologische effecten.

Voor zover voorbereidende onderzoeken nodig zijn zullen deze met omwonenden worden gecommuniceerd.

De schaduwwerking van de beoogde appartementen op de woning van indiener is erg groot.

Om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de schaduwwerking op omliggende panden zijn er een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij zijn overigens niet de bestaande volwassen bomen meegenomen die in de huidige situatie al voor veel schaduwwerking zorgen op de omliggende woningen. Uit de studie blijkt dat er alleen in de winter sprake is van meer schaduwwerking op de omliggende percelen, op 21 maart is er nauwelijks sprake van schaduwwerking. Voor schaduwwerking is er geen regelgeving, maar er zijn wel TNO-normen. Voor de lichte norm is de periode van 19 februari tot en met 21 oktober van belang, voor de zware norm geldt de periode van 21 januari tot en met 22 november. Op 19 februari is er 1 woning die laat in de middag schaduwwerking heeft. Hiermee wordt ruimschoots aan de lichte TNO-norm voldaan. Op 21 januari is er 1 woning die in de middag last heeft van schaduwwerking. In de 2e helft van de middag zijn er meerdere woningen die last krijgen van schaduwwerking. De verwachting is dan ook dat de schaduwwerking ook aan de zware TNO-norm zal voldoen.

Er is dus wel enige toename van schaduwwerking als gevolg van de ontwikkeling. De toename is echter dusdanig beperkt dat dit geen reden is om het plan ingrijpend hierop te wijzigen. In de plantoelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan is de bezonningsstudie opgenomen.

3. Indieners 3

Met name het appartementengebouw is te hoog en niet passend in de omgeving.

Voor de overwegingen op dit punt wordt verwezen naar de bijlage waarin de overwegingen voor het appartementencomplex zijn opgenomen.

De beoogde woningen langs de Tramlijnweg zijn 2,5 meter hoger dan de bestaande woningen.

De bestaande woningen langs de Tramlijnweg zijn gebouwd in een periode dat er heel andere eisen waren voor verdiepingshoogtes en hoogtes van deuren. Door de huidige eisen van het Bouwbesluit is het niet meer mogelijk om woningen te bouwen die gelijk zijn aan de bestaande woningen langs de Tramlijnweg. Lagere woningen zouden met de huidige eisen alleen mogelijk zijn als er geen kap wordt gerealiseerd. Dit is echter stedenbouwkundig niet wenselijk in deze straat die de entree vormt naar het historische centrum van Goedereede. Bovendien is er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen woningen die iets hoger zijn. De Tramlijnweg heeft met ruim twintig meter een zeer ruim profiel. In het profiel is ook een groenstrook aanwezig met een bomenrij. Dat de nieuwe woningen hoger zijn dan de bestaande woningen is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk en leidt ook niet tot onevenredige overlast voor omwonenden.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de molenbiotoop. Bovendien worden er voor het appartementencomplex twee verschillende hoogtes aangehouden.

In de bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 13,5 meter opgenomen. In de onderbouwing van de molenbiotoop wordt uitgegaan van de beoogde hoogte van het appartementengebouw. Die is 12,7 meter. In bestemmingsplannen worden hoogtes vaak tot 0,5 meter afgerond. De maximale bouwhoogte zal daarom gewijzigd worden in 13 meter. In de onderbouwing van de molenbiotoop is geen rekening gehouden met het verschil in peilhoogte tussen de molen en het plangebied. Deze bedraagt 0,6 meter. Ook is er geen rekening gehouden met de hoogte van de verticaal staande wiek ten opzicht van het peil. Deze afstand bedraagt circa 1,0 meter. Rekening houdend met deze gegevens mag de hoogte van de bebouwing ten minste 13,6 meter bedragen. Bovenstaande is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

In het plan is er geen rekening mee gehouden met het parkeren van omwonenden op het terrein van het voormalige gemeentehuis.

Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de bijlage.

Er is geen rekening gehouden met het parkeren voor begrafenissen en bij evenementen

Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de bijlage.

Er wordt gevreesd voor schade aan omliggende bebouwing als gevolg van heien.

Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de bijlage.

Door toename van verharding wordt gevreesd voor meer wateroverlast voor omwonenden.

Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de bijlage.

Bijlage

Heroverweging plan Tramlijnweg 2 Goedereede

Op 3 april 2018 heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden over de ontwikkeling van het plan Tramlijnweg 2 in Goedereede. Tijdens de bijeenkomst is er een aantal onderwerpen aan de orde gekomen. Toegezegd is dat hier in een later stadium op teruggekomen wordt. Inmiddels zijn er verschillende zaken nader uitgezocht en heeft er een overweging plaatsgevonden over de verschillende punten. De uitkomst is hieronder weergegeven.

Situering appartementengebouw

Er zijn bezwaren geuit tegen de hoogte en situering van het appartementengebouw. Toegezegd is dat varianten overwogen zouden worden voor een andere situering van de appartementen.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat er een grote behoefte is aan seniorenwoningen zeker op locaties nabij het centrum. Vanuit dat oogpunt wil de gemeente graag de mogelijkheid bieden om op de vrijkomende locatie Tramlijnweg 2 in Goedereede appartementen te realiseren.

Onderzocht is of het mogelijk is om de appartementen op een andere locatie te situeren. Hierbij kwamen echter de volgende overwegingen naar voren:

- Uit de enquête die gehouden is onder de bewoners van Goedereede kwam duidelijk naar voren dat rekening houden met de naastgelegen begraafplaats van belang is. Bij het verplaatsen van het appartementengebouw naar de zijde van de begraafplaats ontstaat er al snel inkijk vanaf de appartementen op de begraafplaats. Deze optie is daarom niet wenselijk.
- Uit de enquête bleek ook dat een groene uitstraling vanaf de N57 gewenst is. Dit maakt het verplaatsen van het appartementengebouw naar de N57 lastig is. Daarbij komt nog de hoge geluidsbelasting als gevolg van de N57. In het originele plan wordt uitgegaan van lage woningen die eenvoudig af te schermen zijn. Een appartementengebouw is veel lastiger af te schermen. Het verplaatsen van de appartementen naar de zijde van de N57 is daarom niet wenselijk.
- Het is ook mogelijk om de appartementen te verplaatsen langs de Tramlijnweg. Dit levert echter geen betere situatie op ten opzichte van de huidige situatie en het originele plan. In het originele plan komt de bebouwing ongeveer op dezelfde locatie als waar nu al bebouwing staat. Door het appartementengebouw te verschuiven langs de Tramlijnweg komt het gebouw te staan op een plek waar nu geen bebouwing is en zullen andere omwonenden hier bezwaren tegen hebben.

Nadat gebleken is dat er niet echt alternatieven zijn voor de locatie van het appartementengebouw is nogmaals onderzocht of de locatie van het appartementengebouw in het originele plan stedenbouwkundig acceptabel is. Dit is gedaan door de hoogte van het terrein goed in te meten en doorsnedes te maken van de beoogde bebouwing en de omliggende bebouwing. Hieruit kwamen de volgende conclusies naar voren:

- Het beoogde gebouw past binnen de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Op de locatie staat nu ook al een fors gebouw;
- Het beoogde gebouw heeft ongeveer dezelfde hoogte als het appartementengebouw aan de Groenmarkt;
- De afstand tussen de bestaande woningen aan de Tramlijnweg en de Groenmarkt en het beoogde appartementengebouw is minimaal 21 resp. 23 meter. Dit is al vrij ruim. Bovendien staan er tussen de bestaande woningen en het beoogde gebouw ook volwassen bomen die de impact van het appartementengebouw verzachten.
- Door een appartementengebouw te realiseren is het mogelijk om zowel aan de Mariadijk als aan de Tramlijnweg een voorgevel te realiseren. Voor de uitstraling van dit gebied, als entree van het historische centrum is dit wel wenselijk.

Op basis van bovenstaande argumenten is er voor gekozen om de situering van het appartementengebouw niet aan te passen.

Wijze van fundering van de nieuwe bebouwing

Vanuit de omgeving is er de wens om bij de realisatie van het plan niet te heien, maar gebruik te maken van boorpalen. Dit om overlast voor omwonenden te beperken. Toegezegd is dat zo snel mogelijk duidelijk wordt gemaakt hoe hier mee om wordt gegaan.

Route bouwverkeer

Op basis van het huidige plan wordt door de aannemer voorgesteld om een route te maken voor bouwverkeer, zodat alleen lege vrachtauto's langs de woningen rijden. Voorgesteld wordt om te kijken of bouwverkeer eerder kan draaien zodat ze achteruit rijdend het bouwterrein op komen en niet langs de bestaande woningen hoeven te rijden. Dit wordt nader uitgezocht, nadat het plan meer definitief is.

Wateroverlast

Omwonenden geven aan bij hevige regen hinder te hebben van wateroverlast. De vrees is dat dit erger wordt als gevolg van de ontwikkeling van het terrein Tramlijnweg 2.

In de huidige situatie is de omliggende woonbuurt, inclusief het terrein van het voormalige gemeentehuis, aangesloten op een gemengd riool. Dit wil zeggen dat het hemelwater en het vuil water uit de huizen via het zelfde riool worden afgevoerd. In de nieuwe situatie wordt al het hemelwater binnen het plangebied en de Tramlijnweg grenzend aan het plangebied apart opgevangen en afgevoerd naar omliggende sloten. Het bestaande rioleringsstelsel wordt daarmee ontlast. Het vuil water vanuit de nieuwe woningen wordt uiteraard wel op het bestaande riool aangesloten. Deze belasting is echter maar een fractie vergeleken bij de belasting van het hemelwater bij hevige regen.

De nieuwe ontwikkeling zorgt dus voor minder overlast bij hevige regenval.

Parkeren

Omwonenden maken zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen in het plangebied. Het risico is dat er parkeerplaatsen te weinig zijn voor de omwonenden en dat bij evenementen in het centrum de doorgang wordt geblokkeerd door geparkeerde auto's.

In het voorontwerpbestemmingsplan is te weinig rekening gehouden met de parkeerdruk van omliggende woningen op het plangebied. In het oorspronkelijke plan waren er naast de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen slechts 9 (reeds bestaande) parkeerplaatsen opgenomen voor omwonenden. Dit is te weinig. In de nieuwe situatie zullen er in het plangebied minimaal 16 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de eigen behoefte voor het plan worden gerealiseerd. Bekeken wordt of er bij de definitieve inrichting van het terrein nog meer parkeerplaatsen in te passen zijn, echter dit moet niet ten koste gaan van de groene uitstraling van het gebied.

Evenementen komen slechts incidenteel voor. Bij evenementen wordt primair verwezen naar het parkeerterrein De Hof. Bij evenementen kunnen er indien nodig tijdelijke parkeerplaatsen worden gebruikt, bijvoorbeeld in de bermen van de Tramlijnweg. Het is niet wenselijk om voor een paar evenementen per jaar openbaar groen op te offeren voor parkeerplaatsen.

Ook wordt er genoemd dat het parkeerterrein voor begrafenissen gebruikt zou kunnen worden. Dit ter ontlasting van de smalle Mariadijk.

In praktijk komt het echter weinig voor dat er op de Mariadijk geparkeerd wordt. Vaak wordt er geparkeerd bij de locatie waar de uitvaartbijeenkomst plaatsvindt. Mocht er toch behoefte zijn aan parkeerruimte dan bieden de parkeerplaatsen voor de bewoners voldoende ruimte. Begrafenissen vinden namelijk in hoofdzaak overdag plaats als er veel parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarbij is het indien gewenst mogelijk om een extra voetgangersverbinding te maken tussen de begraafplaats en de parkeerplaatsen.