

Onderwerp Nota beantwoording van zienswijzen
Zaaknummer 848464

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Alblas West' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de gestelde termijn zijn zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een antwoord.

1. Zienswijze 1

Indiener heeft de volgende opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan:

- a. In het bestemmingsplan zijn diverse tekeningen opgenomen die onderling verschillen. Welke is hier nu de juiste. Het is onmogelijk om opmerkingen te geven als niet duidelijk is welk plan wordt gerealiseerd.
- b. De toegangsweg naar de woningen Blussé van Oud-Alblasplein nummer 9 en 10 is niet breed genoeg als de route rond het Blussé van Oud-Alblasplein niet meer mogelijk is.
- c. Is het wel verstandig om betaalbare huurwoningen af te breken en deze te vervangen voor duurdere nieuwbouw. Was renovatie niet beter geweest?
- d. Een nieuwe brug naar De Beemd op korte afstand van de ingang zal veel overlast veroorzaken voor omwonenden. Indiener verzoekt om deze brug niet te plaatsen en bezoekers automatisch meerdere routes gebruiken om de Beemd te bereiken.
- e. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk is nu al onvoldoende. Voorgesteld wordt om de bestaande parkeerplaatsen naast de brandweerkazerne te handhaven.
- f. Het uitzicht van indiener op de polder zal door de bouw van nieuwe woningen volledig verdwijnen. Indiener acht dit onacceptabel.
- g. Indiener heeft al veel kosten moeten maken om zijn privacy te behouden in verband met de bouw van de woningen aan de Prinses Margrietstraat. De bouw van nieuwe woningen zal opnieuw kosten veroorzaken. Daarnaast zal de waarde van de woningen aanzienlijk in waarde dalen.

Beantwoording zienswijze

- a. In verband met wijzigingen die zijn aangebracht naar aanleiding van inspraak tijdens de verschillende informatiebijeenkomsten is het ontwerp op enkele punten aangepast. Het laatste ontwerp is weergegeven in figuur 3.3. Voor het overzicht waren enkele 3D schetsen toegevoegd, maar dit heeft helaas voor onduidelijkheid gezorgd.
- b. De toegangsweg is inderdaad niet breed genoeg weergegeven op de tekening. De toegangsweg zal minimaal 5-5.5 meter breed worden aangelegd. Dit zal nader worden uitgewerkt op een inrichtingstekening welke wordt getoond op een nog te organiseren bewonersavond.

- c. Dit betreft een afweging die door Tablis Wonen wordt gemaakt. Deze hangt samen met de vraag vanuit de huurmarkt en overig woningbezit in relatie tot de kosten die voor renovatie moeten worden gemaakt. In Oud-Alblas West wordt naast deze financiële afweging eveneens de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door een draaiing van de woningen. Er ontstaat op deze wijze een grotere openbare ruimte.
- d. Deze brug is door de gemeente opnieuw overwogen in verband met diverse zienswijzen. Gelet op het feit dat de officiële toegangsweg tot de Beemd de Beemdweg is, heeft de gemeente besloten om de fiets- en voetgangersbrug niet te plaatsen. Langzaam verkeer kan via de bestaande bruggen De Beemd bereiken. Uw zienswijze geeft aanleiding om het plan te wijzigen. Deze wijziging zal eveneens aan de buurt worden getoond aan de hand van een gedetailleerde inrichtingstekening.
- e. De parkeerbalans is door de gemeente opnieuw berekend. Op basis van actuele richtlijnen die hiervoor gelden zijn er gemiddeld 184 parkeerplaatsen benodigd. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk betreft in de nieuwe situatie 197. Dit zou ruim voldoende moeten zijn.
- f. De gemeente begrijpt uw standpunt over de woningen achter uw woning. Gelet op de grote vraag naar woningen, het provinciaal beleid en de woningbehoefte binnen onze gemeente moet met name binnen bestaand stedelijk gebied ruimte worden gezocht voor deze ontwikkelingen. Dit betreft een belangenafweging die de gemeente dient te maken in het algemeen belang tegenover uw belang. Helaas pakt dit in dit geval voor u minder goed uit. Op basis van de door u en uw buurman gemaakt opmerkingen tijdens informatiebijeenkomsten is bouwhoogte van deze woningen naar beneden bijgesteld tot maximaal 8 meter. Aanvullend hierop wordt het nieuwe bouwblok aan de voorzijde van uw woningen 1,5 meter noordwaarts verschoven.
- g. Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunt u mogelijk in aanmerking komen voor planschade. U kunt hiervoor een verzoek bij de gemeente indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gemeente is wel van oordeel dat de wijk er in zijn geheel op vooruit gaat door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2

Indiener heeft de volgende opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan:

- a. Indiener verzoekt de geplande nieuwe brug naar De Beemd te schrappen. Hij geeft aan dat dit bij aankoop van zijn woning niet is gemeld. Hij verwacht overlast in de vorm van parkeren voor De Beemd en voorziet in de brug een potentiële hangplek. Daarnaast zal de brug een waardedaling van zijn woning en verlies van privacy betekenen. Indiener verzoekt toegang naar de Beemd via de bestaande bruggen te regelen.
- b. Indiener vraagt of afbeelding 3.3 in het ontwerp bestemmingsplan de juiste schets van het plan betreft.
- c. Indiener vraagt of de bruggetjes die genoemd worden in het bestemmingsplan openbaar toegankelijk zijn of privé bruggen?
- d. Het aanbod aan parkeervakken in de wijk is onvoldoende. De gemeente erkent dit door te schrijven dat de parkeerplaatsen langs de Beemdweg kunnen worden gebruikt. Bij evenementen in De Beemd zijn echter al deze parkeerplaatsen bezet. Voorgesteld wordt om meer parkeervakken te realiseren op het terrein van de brandweerkazerne.
- e. Indiener geeft aan dat de ingetekende huizen aan de Prinses Beatrixstraat niet juist zijn. De huizen staan niet aan de Oranjelaan zoals nu ingetekend.
- f. In paragraaf 2.2 onder 'Toetsing ruimtelijke kwaliteit' wordt gesteld dat in paragraaf 3.2 nader wordt ingegaan op de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Deze paragraaf en onderbouwing van deze conclusie is niet vindbaar.

Beantwoording zienswijze

- a. Zoals genoemd bij het antwoord op zienswijze 1 heeft de gemeente de plaatsing van deze brug heroverwogen. Gelet op het feit dat de officiële toegangsweg tot de Beemd de Beemdweg is, heeft de gemeente besloten om de fiets- en voetgangersbrug niet te plaatsen. Langzaam verkeer kan via de bestaande bruggen De Beemd bereiken. Uw zienswijze geeft aanleiding om het plan te wijzigen. Deze wijziging zal eveneens aan de buurt worden getoond aan de hand van een gedetailleerde inrichtingstekening.
- b. Afbeelding 3.3 is inderdaad de juiste schets van het ontwerp. Er wordt nog een gedetailleerdere inrichtingsschets van het openbaar gebied getoond tijdens een nog te organiseren informatieavond.
- c. De bruggen die genoemd worden in het bestemmingsplan waren beoogd als privé bruggetjes. In de huidige plannen worden deze niet meer gerealiseerd. Er komt één centrale brug tussen de twee rijen nieuwbouwwoningen welke uitkomt op het Blussé van Oud-Alblasplein en toegang geeft tot de parkeerplaatsen aan de Beemdweg.
- d. De parkeerbalans is door de gemeente opnieuw berekend. Op basis van actuele richtlijnen die hiervoor gelden zijn er gemiddeld 184 parkeerplaatsen benodigd. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk betreft in de nieuwe situatie 197. Dit zou ruim voldoende moeten zijn. De Beemdweg wordt inderdaad als overlooplocatie beschouwd. Bij grotere evenementen zijn deze plekken mogelijk bezet, maar het overgrote deel van het jaar zijn hier ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
- e. Indiener van zienswijzen heeft gelijk, dit is aangepast op de meest recente tekening.
- f. Het is niet exact duidelijk waar indiener op doelt. Paragraaf 3.2 is te vinden op pagina 18 van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opzet en de gestelde randvoorwaarden. De toename aan ruimtelijke kwaliteit is samen te vatten in de verbreding van het water als overgang van dorp naar het veenweidegebied, het creëren van meer openbaar groen, verbeteren verkeersveiligheid en meer ruimte voor parkeren.

3. Zienswijze 3

Indiener van zienswijze 3 geeft aan dat er te veel woningen worden gebouwd op de locatie van het Trefpunt, Dr. A. de Haanstraat. De woningen komen te dichtbij de woning van indiener zodat dit inbreuk maakt op de privacy.

Beantwoording zienswijze

Uit de plankaart blijkt dat het bouwvlak aan de achterzijde van de Dorpsstraat dichterbij de woningen komt dan in de bestaande situatie. Het bouwvlak wordt aan de oostzijde aangepast overeenkomstig de bestaande situatie (± 2 meter). Uw opmerking geeft derhalve aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Zienswijze 4

Indiener heeft de volgende opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan:

- a. De nieuw te bouwen rij woningen wordt een kwartslag gedraaid, dat vindt indiener geen probleem. Wel wordt bezwaar gemaakt tegen het vermoeden dat het bouwblok 2 a 3 meter dichterbij komt te staan dan de bestaande bebouwing. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het bestemmingsplan vermelde bouwhoogte van 11 meter. De nokhoogte van de woning van indiener bedraagt nog geen 9 meter. Het wordt ontsierend en uitzicht belemmerend ervaren wanneer het woonblok veel hoger

wordt. Verwacht wordt dat net zoals in het nieuwbouwproject Oranjelaan te Oud-Alblas de grond eerst wordt opgehoogd, waardoor de bestaande woningen in het niet zullen vallen.

Beantwoording zienswijze

- a. Het bouwvlak op de bestemmingsplankaart is aangepast, zodat het op ongeveer dezelfde afstand van woning van indiener komt als de bestaande woningen. Uw zienswijze geeft derhalve aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.
- b. De nieuw te bouwen woningen worden inderdaad enkele meters hoger. Deze bouwhoogte is stedenbouwkundig onderzocht en onderbouwd. Onder meer door de draaiing van de woningen valt dit hoogteverschil minder op en wordt het uitzicht en situering van de woningen er in de toekomstige situatie voornamelijk beter op. Overigens is nog niet exact bekend wat de bouwhoogte wordt. Het bestemmingsplan staat een nokhoogte tot maximaal 11 meter toe.

5. Zienswijze 5

Idem zienswijze nummer 4.

6. Zienswijze 6

Indiener heeft de volgende opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan:

- a. Indiener had begrepen dat de wens was dat men vanuit de nieuwbouw de polder wijds in kon blijven kijken. Dat zal nu minder zijn dan oorspronkelijk de bedoeling was.
- b. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het bestaande stratenpatroon gehandhaafd blijft. Dit is onjuist omdat de Van der Mijlestraat een wandelpad wordt en een straat aan het Blussé van Oud-Alblasplein komt te vervallen.
- c. Volgens richtlijnen van de overheid moeten nieuwe woningen energieneutraal worden gebouwd. Om voldoende rendement te halen uit zonnepanelen moeten de daken een kwartslag gedraaid worden.
- d. Indiener vraagt of de woningen gasloos gebouwd worden.
- e. Indiener vermoedt dat de woningen welke door Tablis gebouwd worden erg smal worden.

Beantwoording zienswijze

- a. Indiener van de zienswijze heeft gelijk dat te opzichte van de bestaande situatie één doorzicht verdwijnt. Dit betreft die tussen de Van der Mijlestraat en het Blussé van Oud-Alblasplein. Hiervoor in de plaats komt een aanzienlijk breder doorzicht tussen de twee nieuwe blokken met woningen. Daarnaast zal het doorzicht vanuit de Oranjelaan naar het zuiden verbeteren.
- b. In het bestemmingsplan wordt inderdaad genoemd dat het stratenpatroon in tact blijft. Wel wordt het Blussé van Oud-Alblasplein en de van der Mijlestraat deels een wandelpad vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en om het parkgevoel te versterken en de leefomgeving te verbeteren.
- c. De woningen worden volgens het nieuwe beleid van de gemeente aardgasloos gebouwd. Om de woningen van zonne-energie te voorzien hoeft dit niet per definitie op de woning zelf te worden opgewekt. Het is momenteel nog niet bekend hoe dit wordt gerealiseerd.
- d. Zoals genoemd onder het antwoord onder c worden de woningen volgens het nieuwe gemeentelijke beleid aardgasloos gebouwd.

- e. De beoogde woningen hebben een beukmaat van gemiddeld 5,40 meter. Dit is vrij standaard voor nieuwbouw op dit moment. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit wordt verdeeld over de woningen. In theorie kunnen er ook enkele woningen van 5,10 meter en 5,70 meter worden gebouwd.