

Eindverslag

**Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Koninginnehof
en Staat van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan Koninginnehof**

Oktober 2019
Team Stadsontwikkeling
Afdeling Strategie

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Koninginnehof is op 11 juni 2019 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan de “vaste” vooroverlegpartners aangeboden. Daarnaast lag het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 12 juli 2019 tot en met 22 augustus 2019 voor een ieder ter inzage.

In deze nota wordt achtereenvolgens op de relevante reacties uit het vooroverleg ingegaan en op de inspraakreacties. Ten slotte wordt in een conclusie kort ingegaan op de voortzetting van de bestemmingsplanprocedure.

Indien een reactie aanleiding geeft tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan wordt dit specifiek gemeld bij de reactie.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens digitaal publiek te maken. De inspraakreactie is daarom anoniem verwerkt.

2. Reacties vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is door diverse partijen gereageerd. Veelal wordt aangegeven, dat het voorontwerpplan geen belangen raakt, die behartigd worden door de betreffende vooroverlegpartner zodat van een verdere reactie wordt afgezien. De andere overlegpartners hebben aangegeven dat hun belangen voldoende zijn opgenomen.

De volgende instanties zijn geïnformeerd:

Stedin, Evides Waterbedrijf, Waterschap Hollandse Delta, Tennet, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, ministerie en omgevingsmanagement van de Rijksoverheid, Joulz, BOOR, gemeenten op Voorne Putten en provincie Zuid-Holland.

3. Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft als voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegen. Er is in die periode één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Er heeft tevens overleg plaatsgevonden tussen inspreker, het stedenbouwkundig bureau en de ontwikkelaar (De Zes Kernen). De gemeente was hier ook bij aanwezig. Hiervan is geen verslag gemaakt.

De hieronder weergegeven reactie is geanonimiseerd.

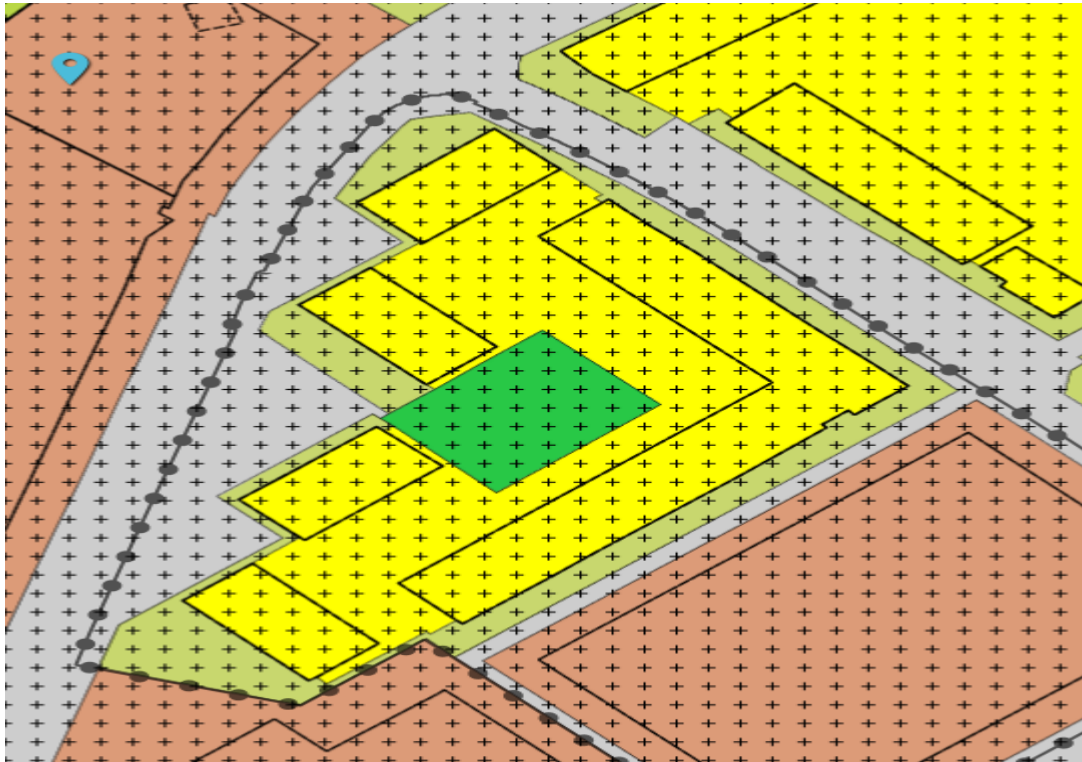
De reacties hebben betrekking op een aantal thema's. Hieronder wordt inhoudelijk op de aan de orde gestelde thema's ingegaan en de gemeentelijke reactie aangegeven. Indien dit leidt tot wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze wijziging ook verwerkt.

3.1 Parkeren en ontsluiting

Aangegeven wordt dat door het toevoegen van de woningen de parkeerdruk zal toenemen. Er zijn volgens betrokkene niet voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens wordt voorgesteld de ontsluiting plaats te laten vinden via de Julianastraat.

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan Zuidland dat op 21 mei 2013 is vastgesteld is woningbouw mogelijk.



Binnen de huidige regels voor de bestemming Wonen is een onbeperkt aantal woningen mogelijk mits wordt voldaan aan de regels die voor dit bestemmingsplan zijn opgesteld (passen binnen het bouwvlak). En in beginsel hoeft hierbij dan geen rekening te worden gehouden met een parkeernorm.

Omdat de ontwikkelaar woningen wil realiseren die passen bij de huidige tijd en regelgeving wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan Zuidland. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Ten aanzien van het parkeren moet daarom wel worden voldaan aan de huidige parkeernormering.

Het onderstaande schema is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

woningen		parkeer-		opmerking:
type:	aantal:	norm:	opgave:	
eengezinswoningen	7	2,0	14,0	<i>volgens CROW-381: koop, huis, tussen/hoek</i>
seniorenwoningen	16	1,6	25,6	<i>volgens CROW-381: koop, 'appartement', goedkoop</i>
BEBO-woningen	26	1,4	36,4	<i>volgens CROW-381: huur, 'appartement', midden/goedkoop (incl. sociale huur)</i>
totaal:			76,0	

Het parkeerterrein aan de achterzijde van de bouwblokken beschikt over 43 parkeerplaatsen. In het projectgebied worden 38 nieuwe langspaarplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen liggen allemaal aan de zijde van het plangebied zodat huidige bewoners gewoon voor de deur hun huidige parkeerruimte houden. Het plan bevat totaal uit totaal 81 nieuwe parkeerplaatsen.

De parkeernormen voor de beoogde ontwikkeling zijn op basis van de meest recente CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (uitgave december 2018) bepaald door de gemeente Nissewaard. Op basis van deze gegevens zijn 76 parkeerplaatsen benodigd. Dit betekent dat aan de norm wordt voldaan.

Het voorliggende plan voorziet volledig in parkeren op eigen terrein waardoor de omgeving wordt ontlast.

Het wegvallen van de piekbelasting in verkeer en parkeren door de school is wel aangegeven in de toelichting maar niet doorberekend in de parkeerbehoefte omdat geen gebruik is gemaakt van de salderingsregeling. In de beoordeling van de nieuwe situatie heeft dit echter wel een positief effect. In de situatie van de kerk wijzigt in principe niets. Daarom is de parkeervraag van de kerk niet in de beschouwing meegenomen. Overigens mag wel worden aangenomen dat door het grotere aantal parkeerplaatsen (met name in het middengebied) in de nieuwe situatie er op bepaalde tijden meer ruimte voor parkeren bij de kerk zal ontstaan. De piekbelasting van de kerk blijft beperkt tot enkele momenten per week en zal niet leiden tot een hogere/andere parkeerdruk dan in de situatie tot 2017 het geval was. De initiatiefnemer De Zes Kern en zal overigens samen met de kerk nog gaan zoeken naar mogelijkheden voor extra parkeergelegenheid, maar dat valt buiten de opgave voor dit project.

De ontsluiting van het plangebied is al eerder in het planproces aangepast. In het oorspronkelijke plan was de ontsluiting meer zuidelijk in de Emmastraat beoogd, ongeveer ter hoogte van de doorsteek richting het Oranjeplein. In de zoektocht naar een alternatief is gekozen voor een ontsluiting op de Emmastraat dichtbij de Julianastraat. Op deze manier kan vrijwel direct de Julianastraat worden bereikt zonder dat verkeer vanaf het parkeerterrein over een grotere afstand gebruik maakt van de Emmastraat. De ontsluiting op de Emmastraat ligt op circa 25 meter van het kruispunt met de Julianastraat. Binnen deze 25 meter wordt de Julianastraat verbreed zodat voldoende ruimte beschikbaar is voor verkeer in twee richtingen. Ook het effect op de fietsroute door de Emmastraat blijft hierdoor beperkt. Ontsluiting op de Julianastraat is wel onderzocht maar stuit op programmatische en stedenbouwkundige bezwaren. Door de flauwe buiging in de Julianstraat ter hoogte van het plangebied is gekozen voor twee losse bouwblokken die in een flauwe hoek ten opzichte van elkaar staan. De bouwblokken worden van elkaar gescheiden door een smalle doorgang.

Om de doorgang geschikt te maken voor ontsluiting van het parkeerterrein voor auto's is een verbreding noodzakelijk. Dit heeft consequenties voor het bouwprogramma en zou leiden tot een niet gewenste onderbreking in de stedenbouwkundig gewenste bebouwingslijn langs de Julianastraat.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie van het hele plan wordt opgemerkt dat de extra verkeersgeneratie van de totale ontwikkeling beperkt is ten opzichte van de voormalige situatie. Deze beperkte toename kan goed worden opgevangen op de Emmastraat en Julianastraat, zeker met het oog op de voorgestelde aanpassingen in de profielen. Door de sloop van de school en de keuze voor vooral seniorenwoningen zijn tevens (spits) piekmomenten, ook de piekmomenten die mogelijk samenhangen met de schooltijden, minder aan de orde.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.2 Flora en Fauna

Betrokkene zich niet vinden in de conclusies van het flora en fauna-onderzoek. Er worden tevens geen verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen opgenomen. Ook neemt het oppervlakte groen in het plangebied

Reactie gemeente:

Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd vóór de sloop van de school en de seniorenwoningen. Inmiddels is de bebouwing gesloopt omdat tijdens het uitgevoerde onderzoek geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw en huismus zijn aangetroffen. Het onderzoek is uitgevoerd door een gespecialiseerd adviesbureau conform het vleermuisprotocol en de richtlijnen uit de soortenstandaarden. Bij het uitvoeren van de quickscan is gekeken naar alle beschermde planten- en diersoorten. Alleen voor de vleermuis, gierzwaluw en huismus werd aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht vanwege de mogelijke aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen. Voor verschillende nationaal beschermde soorten heeft de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Dit betreft onder andere een vrijstelling voor de gewone pad, haas, huisspitsmuis, konijn en egel. Voor deze soorten is daarom geen nader onderzoek verricht.

Omdat tijdens het aanvullende onderzoek geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuis, gierzwaluw en huismus zijn aangetroffen, is de initiatiefnemer niet verplicht om maatregelen te nemen in de nieuwbouw. De Zes Kernen heeft echter aangegeven de mogelijkheden te verkennen om op een aantal plaatsen natuurinclusief te bouwen. Het belangrijkste doel van natuurinclusief bouwen is het aanbieden van een aantal nestplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van speciale inmetstelstenen en/of het opschuiven van de vogelschroot en het realiseren van nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen door het toegankelijk maken van de spouwmuur en/of het inmetsele van speciale vleermuisstenen.

Bij de sloop van de school en de seniorenwoningen is met de Nederlandse Bijenvereniging afgesproken een habitat te creëren voor insecten door het inzaaien van gras en bloemen. Door de droogte van de afgelopen jaren is dit tot vorig jaar niet gelukt. Pas dit jaar zijn veel zaden alsnog ontkiemd. De habitat wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Inderdaad zijn de randen van het terrein af en toe gemaaid. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast.

Ten opzichte van de eerdere situatie neemt de hoeveelheid oppervlakteverharding inderdaad toe. In het ontwerp wordt echter zoveel mogelijk rekening gehouden met een groene invulling, maar ook met voldoende parkeren. Bij planontwikkeling moeten verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen. Zoals eerder aangegeven worden in het licht van duurzaam bouwen de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen bekeken.

De opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de regels wel zal de toelichting worden aangepast.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat om aangeven redenen alleen de randen van het plangebied af en toe worden gemaaid. Ook zal worden aangegeven dat de initiatiefnemer verschillende elementen van natuurinclusief bouwen zal toepassen in de nieuwbouw.

3.3 Waterhuishouding

Er wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de toename van de verharding wordt gecompenseerd door fase 1. Dit is volgens betrokkene niet relevant.

Reactie gemeente

Fase 1 (Hart van Zuidland) en fase 2 (Koninginnehof) zijn door De Zes Kernen altijd als één ontwikkeling gezien. Er bestaat ook een directe link tussen het woonzorgcomplex aan de noordwestzijde van de Julianastraat en de beoogde ontwikkeling aan de zuidoostzijde van de Julianastraat.

Door het type woningen bestaat er een verband tussen beide fasen, waarbij bewoners van Koninginnehof gebruik kunnen maken van de faciliteiten van Bernisseyesteyn en het naastgelegen woonzorgcomplex 'Hart van Zuidland' en bewoners van het Koninginnehof bij toenemende zorgbehoefte ook kunnen doorstromen naar een woning in het woonzorgcomplex 'Hart van Zuidland'. Het betreft dan met name de seniorenwoningen en de beneden-bovenwoningen die als 'kangoeroe-woning' gebruikt kunnen worden. Het is niet de bedoeling geweest deze link alleen te leggen in de waterparagraaf. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

De belangrijkste reden met betrekking tot de wateropgave is dat beide gebieden in hetzelfde peilgebied liggen waardoor in het deel Koninginnehof gebruik kan worden gemaakt van de afname oppervlakteverharding in het deel Hart van Zuidland.

De opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de regels wel zal de toelichting worden aangepast.

In de eerste twee hoofdstukken van de toelichting zal de link tussen Hart van Zuidland (fase 1) en Koninginnehof (fase 2) worden beschreven.

3.4 Nieuwe bouwvorm

Betrokkene geeft aan dat de bouwstijl/architectuur niet past bij de huidige bebouwing

Reactie gemeente

Hoewel in de toelichting op het bestemmingsplan de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn benoemd, zijn uiteindelijk de regels en de verbeelding het toetsingskader voor het bouwplan. Er is geen apart beeldkwaliteitsplan. De welstandscommissie heeft in eerste aanleg positief geadviseerd over het plan.

Het bouwplan betreft nieuwbouw binnen een bestaande wijk. De nieuwe bebouwing dient aan nieuwe eisen te voldoen en kan daarom geen kopie zijn van de oudere woningen in de omgeving. De verkaveling van de nieuwbouw is weliswaar anders dan de oude situatie, maar de structuur van de wijk wordt niet gewijzigd. De afstemming tussen bestaand en nieuw heeft vooral plaatsgevonden door te kiezen voor een herkenbare hoofdvorm van de woningen (met kappen) en het volgen van de rooilijnen van de aanwezige straten.

De bouwmassa van de seniorenwoningen langs de Emmastraat en Wilhelminastraat bestaat uit één bouwlaag met kap, overeenkomstig de woningen die begin 2017 zijn gesloopt. De bestaande woningen langs de Emmastraat en Wilhelminastraat bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. Dit geldt ook voor de nieuwe eengezinswoningen langs de Emmastraat. De beneden-bovenwoningen hebben een wat grotere bouwhoogte dan de eengezinswoningen in de directe omgeving. Deze bouwhoogte sluit echter onder andere aan op de hoogte van het woonzorgcomplex aan de overzijde.

In stedenbouwkundig opzicht voldoet het plan aan de eisen gemeente Nissewaard.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Fundering

In het plan dient de fundering te worden meegenomen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan worden regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen (mogen) geen betrekking hebben op de technische eisen van het bouwplan. Dat is opgenomen in het Bouwbesluit. Er is navraag gedaan bij de initiatiefnemer. Wij kunnen ons wel voorstellen dat rekening wordt gehouden met trillingen en overlast door het bouwen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat gebruik gemaakt zal worden van de methode 'Drilling Push Aside' (DPA). Dit is een grondverdringende methode om trillingsvrij te funderen. Een zelfde methode is voor de nieuwbouw aan het nabijgelegen Oranjeplein gebruikt. Dit heeft destijds niet tot problemen bij omliggende woningen geleid.

Daarnaast wordt een nulmeting uitgevoerd en worden met de initiatiefnemer in het kader van de omgevingsvergunning nadere afspraken gemaakt over inrichting bouwplaats, routes bouwverkeer en dergelijke. Daarbij worden belangen van bewoners en het beperken van hinder altijd meegenomen. De aannemer zal aansprakelijk zijn, wanneer er schade ontstaat die het gevolg is van de bouwactiviteiten; deze zal dit via zijn (CAR) verzekering kunnen afwikkelen

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Staat van wijzigingen

In verband met eisen omtrent stikstof wordt een onderzoek toegevoegd en wordt een paragraaf in het bestemmingsplan toegevoegd.

Aanpassing toelichting inzake waterparagraaf en natuurinclusief bouwen.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg en de inspraak zijn tegen het bestemmingsplan een aantal reacties ingekomen. De reacties leiden tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de inhoud van de toelichting zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen. Met inachtneming van deze aanpassingen kan de procedure voorgeschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening worden voortgezet.