

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan De Ritte

en Staat van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan De Ritte

Oktober 2018
Team Stadsontwikkeling
Afdeling Strategie

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan De Ritte

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan De Ritte is op 23 augustus 2018 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 29 augustus tot 11 oktober 2018 voor een ieder ter inzage. Omdat de gemeente Nissewaard voor de vakantieperiode de omwonenden wilde informeren is reeds 10 juli 2018 een inspraakavond gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan. Ook heeft de ontwikkelaar het bouwplan laten zien.

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.

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. Deze reacties worden hier verder niet genoemd. In deze nota worden alleen reacties behandeld die inhoudelijk ingaan op het plan.

2.1 Reactie van het Boor d.d. 29 augustus 2018

Ingekomen e-mail d.d. 29 augustus 2018 (corsanr. 18I0151445)

Advies is om voor het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming op te nemen om eventueel in de diepere ondergrond aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Reactie gemeente:

Deze archeologische dubbelbestemming zal worden opgenomen. Uit de plankaart die ter inzage heeft gelegen, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Contact wordt opgenomen met BOOR om de dubbelbestemming te controleren.

3. Inspraakreacties omwonenden

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 augustus 2018 tot en met 11 oktober 2018 als voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegen. Op 10 juli 2018 is een inspraakavond gehouden. De brief is ingediend en wordt opgevat als inspraakreactie.

De hieronder weergegeven reacties zijn 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 Verminderde privacy

Aangegeven wordt dat de nieuwe bebouwing dichtbij is gepland waardoor de privacy wordt aangetast.

Reactie gemeente

Volgens vast jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Het oude schoolgebouw De Oude Maas is in 2010 gesloopt en hierdoor is vrij uitzicht ontstaan. Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan De Hoek-Sterrenkwartier, dat is vastgesteld op 1 september 2010 en onherroepelijk geworden op 21 oktober 2010. In het huidige bestemmingsplan De Hoek-Sterrenkwartier is de grond bestemd voor Maatschappelijk. Het opgenomen bouwvlak is voor 100% te bebouwen en er is een bouwhoogte toegestaan van 12 meter. Het huidige plan geeft meer bebouwing aan dan het nu voorliggende plan en deze bebouwing kan zelfs dichterbij worden geplaatst. Op basis van de huidige regels mag binnen de bestemming niet alleen een onderwijsvoorziening maar ook medische doeleinden, religieuze doeleinden, jeugd en kinderopvang, verenigingsleven, horeca (ondergeschikt) worden gerealiseerd. De huidige gebruiksmogelijkheden kennen een behoorlijke verkeersaantrekkende werking en dus ook beperking in privacy. Wij zien daarom niet dat er minder privacy zou zijn omdat de huidige bestemming meer zou toelaten. Gelet op de omgeving vinden wij een woonfunctie beter passen dan de huidige functie.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.2 Waardevermindering koopwoningen aan de Valkhoek

Betrokkenen zijn van mening dat er sprake is van waardevermindering van de koopwoningen aan de Valkhoek.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van planologische ontwikkelingen kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek kan bij de gemeente worden ingediend na een onherroepelijke planologische mutatie (in onderhavige ontwikkeling, een onherroepelijk bestemmingsplan). Bij planologische ontwikkelingen, die niet redelijkerwijs van tevoren zijn te voorzien, wordt vervolgens beoordeeld of een tegemoetkoming in de geleden planschade moet worden uitgekeerd. Gelet op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onder het vigerende plan in relatie tot de nieuwe ontwikkeling verwacht de gemeente op voorhand overigens geen waardevermindering: echter kan dit pas na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden vastgesteld.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.3 Algemene overlast

Momenteel is er overlast van hangjongeren en criminaliteit. De geplande parkeerplaats grenst aan de achtertuinen van Valkhoek 22 t/m 32. Er zal wederom overlast blijven. Ook de straatverlichting van de nieuw aan te leggen parkeerplaats, zal overlast geven in de woningen.

Reactie gemeente:

We kunnen ons voorstellen dat de overlast van hangjongeren en criminaliteit de laatste jaren erg hinderlijk is. Donkere plekken en weinig controle zorgt op bepaalde plekken voor samenscholing door hangjongeren. Onze verwachting is dat de overlast zal worden verminderd omdat er meer verlichting is en dus ook meer sociale controle.

De geplande parkeerplaats is benodigd om het parkeren op te lossen. De parkeerplaats wordt dusdanig verlicht en ingericht dat zo min mogelijk ruimte is voor hangjongeren. Het plaatsen van straatverlichting maakt onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte. Een goede verlichting zorgt voor veiligheid van de gebruikers van het gebied. Bekend is dat verlichting een goede bijdrage levert bij de bestrijding van criminaliteit en vandalisme. Bekeken wordt om een groene haag aan te brengen zodat de parkeerplaats wordt afgeschermd.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.4 Parkeeroverlast

Er is niet voldoende parkeerruimte in de omgeving en daarom zal geparkeerd worden in de Valkhoek en Kolibriehoek.

Reactie gemeente

De gemeente Nissewaard hanteert voor de parkeernorm de aanbevelingen van het CROW voor parkeren. In het plangebied worden 111 parkeerplekken in de openbare ruimte aangelegd en hebben 4 woningen de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

Momenteel wordt de parkeerplaats aan De Ritte vooral gebruikt door bezoekers aan het centrum die geen gebruik willen maken van de betaalde parkeergarages. Er is behoefte aan parkeerruimte in het centrum. Er zijn in het centrum wel voldoende mogelijkheden om (betaald) te parkeren. Het is altijd de bedoeling geweest om de parkeerplaats aan de Ritte te saneren en deze te laten gebruiken door bewoners. Wij verwachten niet dat gebruik wordt gemaakt van de Valkhoek omdat de toegang naar de Valkhoek te ver omrijden is.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat er uit het oogpunt van verkeer en parkeren geen redenen zijn om af te zien van de ontwikkeling danwel het plan aan te passen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.5 Ontsluitingsproblemen

De Hekelingseweg is overbelast en een extra woonwijk zal leiden tot meer belasting van de Hekelingseweg.

Reactie gemeente

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Hieruit wordt geconcludeerd dat door de realisatie van 59 grondgebonden woningen het verkeer toeneemt tot op de ontsluitende wegen. De verkeersgeneratie vanwege de nieuwe woningen varieert op basis van de CROW-publicatie 317 van 395 tot maximaal 443 verkeersbewegingen voor een gemiddelde weekdag. Aangenomen is dat het extra verkeer zich verdeelt op de Hekelingseweg, met een verhouding van 25% in noordelijke richting en 75% in zuidelijke/oostelijke richting. Gelet op de stroomfunctie van de

Hekelingseweg wordt gesteld dat het extra verkeer geen belemmeringen vormt voor de doorstroming op deze weg.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.6 Communicatie

Er moet een communicatieplan worden opgesteld.

Reactie gemeente

Een communicatieplan ter voorbereiding van het ruimtelijk mogelijk maken van woningbouw staat niet in de Wet ruimtelijke ordening en is niet verplicht bij het opstellen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar een inloopbijeenkomst georganiseerd. Wij zullen in overleg met de ontwikkelaar bezien om welke wijze de omwonenden bij de verdere ontwikkelingen worden betrokken.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

3.7 Aandachtpunten voor, tijdens en na de bouw

Betrokkenen geven een groot aantal opmerkingen aan die betrekking hebben op de bouwwerkzaamheden zoals schade door hei-, bouwwerkzaamheden, geluid door heiwerkzaamheden. Trillingen die ontstaan tijdens het heien en/of andere bouwwerkzaamheden. Van de aanliggende woningen dient vooraf een uit- en inwendige bouwkundige opname te worden gemaakt. Deformatiemetingen, monitoringsplan, BLVC plan. Parkeren tijdens de bouw en veiligheidsmaatregelen en zetting van de bodem na het bouwen.

Reactie gemeente

Bij elke ontwikkeling in de gemeente is aandacht voor begeleiding gedurende het bouwproces en ook met omwonenden. Er is zeker begrip voor de zorgen die reclamanten uiten en voor zover mogelijk zal rekening gehouden worden met de directe omgeving. Daarnaast wordt er een bouwveiligheidsplan met ontwikkelaar opgesteld. Dit plan gaat in op onderdelen zoals bouwwerkzaamheden, bouwverkeer, bouwafval en dergelijke. De ontwikkelaar zal direct omwonenden bij start van de bouwwerkzaamheden informeren, in goed overleg afspraken maken, een nul-meting opnemen en vervolgens begeleiden gedurende de bouw.

3.8 Alternatieve voorstellen

Er zijn door betrokkenen alternatieve voorstellen overlegd.

Reactie gemeente:

De door de bewoners voorgestelde twee alternatieven voor het verkavelingsplan "Eiland van Spijk" is bedoeld om het uitzicht van de aan grenzende woningen (Valkhoek) te verbeteren. In feite wordt voorgesteld om de centrale groene ruimte te verplaatsen naar de buitenrand.

De huidige verkaveling is door de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaar opgesteld. De belangrijkste planuitgangspunten zijn hoge (rijzige) eengezinswoningen evenwijdig langs de Hekelingseweg. Aan de binnenzijde van het plan zoveel mogelijk "normale" eengezinswoningen grenzend aan grote groene ruimte.

Dat is het grote driehoekige grasveld midden in het plan geworden. De randen van de woningen grenzend aan de Valkhoek worden met een groenstrook afgeschermd. Ook de parkeervoorziening wordt op deze manier vormgegeven.

Het voorstel van de bewoners uit de Valkhoek voldoet niet helemaal aan de gestelde planuitgangspunten. Voorgesteld wordt om de centrale groene ruimte meer naar de rand te verplaatsen als “buffer” naar de Valkhoek.

Hierdoor verliest het oorspronkelijke plan zijn kenmerkende groene ruimte. Ook zijn er dan (veel)minder eengezinswoningen direct grenzend aan groene ruimte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien een verslechtering van het oorspronkelijke plan.

Daarnaast spelen nog aspecten mee als bezonning, hoeveelheid verharding etc. In het oorspronkelijke plan is dat beter.

Conclusie

In het kader van het vooroverleg en de inspraak zijn tegen het bestemmingsplan een aantal reacties ingekomen. De reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Met inachtneming van deze aanpassingen kan de procedure voorgeschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening worden voortgezet.