

VIJF HEE REN LAN DEN

NOTA INSPRAAK EN OVERLEG Bestemmingsplan 'Benedendamsestraat 19, Ameide'



Versie: 1.1

Datum: 04-01-2019

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	1
2 OVERLEGREACTIES	2
2.1 Volgnummer 1	2
3 INSPRAAKREACTIES	3
3.1 Volgnummer 2	3
3.2 Volgnummer 3	6

1 INLEIDING

Toelichting plan

De voormalige bedrijfslocatie van de meelfabriek is begin 2016 overgenomen door de projectontwikkelaar 'De Waard Ontwikkeling'. De Waard Ontwikkeling is voornemens de voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan past niet binnen de bestemming van het geldende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zederik is vastgesteld op 15 september 2017. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan

Het college van de voormalige gemeente Zederik heeft op 26 januari 2018 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 4941) dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Benedendamsestraat 19, Ameide' vanaf vrijdag 26 januari 2018 zes weken ter inzage ligt. Tijdens de inspraakprocedure kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het voorontwerpbestemmingsplan tevens toegestuurd aan de overlegpartners:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee inspraakreacties en één overlegreactie ingediend. De inspraak- en overlegreacties zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de voorliggende 'Nota Inspraak en Overleg' zullen de ingediende inspraak- en overlegreacties inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van een inspraak-/overlegreactie ziet er als volgt uit: een samenvatting van de inspraak-/overlegreactie, de beantwoording van de inspraak-/overlegreactie en tenslotte zal worden aangegeven of de inspraak-/overlegreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 OVERLEGREACTIES

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<p><u>Waterkering</u> De indiener geeft aan dat gezien de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van een waterkering en het een ruimtelijke ontwikkeling betreft binnen de bestaande bebouwing het ophogen van het terrein niet reëel is (om daarmee boven het profiel van vrije ruimte uit te komen).</p> <p>De indiener geeft aan dat binnen de beschermingszone op deze locatie boven het vloerniveau dient te worden gebouwd, zonder kruipruimte, onderkeldering of andere holle ruimtes onder het vloerniveau.</p>	<p>De woningen worden niet voorzien van een kruipruimte, onderkeldering of andere holle ruimtes onder het vloerniveau.</p> <p>In hoofdstuk 5.6 'Watertoets' van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een tekstuele aanvulling gedaan dat de nieuwe woningen niet worden voorzien van een kruipruimte, onderkeldering of andere holle ruimtes onder het vloerniveau.</p> <p>In de regels wordt ondergronds bouwen uitgesloten.</p>	<p>Ja. De toelichting wordt tekstueel aangevuld.</p> <p>Ondergronds bouwen wordt uitgesloten in de regels.</p>

3 INSPRAAKREACTIES

3.1 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Alternatieve plannen</u> De indiener vraagt zich af welke alternatieve plannen de gemeente voor dit plangebied in beschouwing heeft genomen.	De voormalige bedrijfslocatie van de meelfabriek is begin 2016 overgenomen door een projectontwikkelaar. In overleg met de gemeente is de projectontwikkelaar gekomen tot een plan voor de nieuwe invulling van de voormalige bedrijfslocatie. Er zijn geen alternatieve plannen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan door de gemeente getoetst. De gemeente acht het plangebied een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan is door de gemeente beoordeeld als een maatschappelijk wenselijke ontwikkeling voor de gemeente welke leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het onderhavige plan wordt een leegstaand bedrijfsgebouw gesloopt en een bedrijfsbestemming verwijderd. Middels het wegnemen van de bedrijfsbestemming is nieuwvestiging van een bedrijf uitgesloten. Nieuwe bedrijfsactiviteiten (incl. bedrijfsverkeer) zijn niet wenselijk in relatie tot de directe omgeving welke hoofdzakelijk uit woningen bestaat. De meelfabriek betreft als naoorlogs industrieel bouwwerk thans een verstoring van het nog overwegend historisch karakter van de kern van Ameide. Men heeft bewust gekozen om grondgebonden woningen te realiseren, in plaats van hoogbouw, zodat het oorspronkelijke bebouwingslint wordt hersteld.	Nee.
b.	<u>Criteria collegebesluit</u> De indiener vraagt zich af welke criteria zijn gehanteerd om dit plan te prevaleren boven alternatieve plannen voor het plangebied.	Zie a. Het plan is door de gemeente getoetst aan de eerder opgestelde randvoorwaarden en de vigerende (milieu-) beleidskaders. De gemeente acht het plangebied een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plan is door de gemeente beoordeeld als een passende ontwikkeling.	Nee.
c.	<u>Beschermd stadsgezicht</u> De indiener vraagt zich af of dat het plan is voorgelegd aan het Rijk gezien de ligging een door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht.	In het kader van decentralisatie van overheidstaken heeft het Rijk de verantwoordelijkheid voor onder andere de kwaliteit/bescherming van beschermd stadsgezichten en Rijksmonumenten neergelegd bij de gemeentebesturen. Op basis hiervan worden dergelijke plannen niet meer voorgelegd aan het Rijk. Het plan is beoordeeld en akkoord bevonden door de deskundigen in de welstands- en monumentencommissie.	Nee.

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
d.	<p><u>Parkeerbehoefte kerkgangers</u> De indiener vraagt zich af in hoeverre in het parkeer- en verkeeronderzoek rekening is gehouden met de extra parkeerbehoefte ten behoeve van kerkgangers op zondagen.</p>	<p>Om er zeker van te zijn dat in de nieuwe situatie wat betreft parkeren en verkeer sprake is van een aanvaardbare situatie is door DTV Consultants een parkeer- en verkeeronderzoek uitgevoerd. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen in de Nota Parkeerbeleid (okt. 2014). In deze kengetallen is een aandeel opgenomen voor bezoekers. Tevens is als onderdeel van het parkeer- en verkeeronderzoek een telling van het aantal parkeerplaatsen uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in de huidige situatie en de toekomstige situatie sprake is van een ruim overschot aan parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de parkeerbehoefte welke is gerelateerd aan het plan volledig op eigen terrein opgelost. Om ongewenste parkeer- druk aan de Benedendamsestraat te voorkomen krijgen alle woningen aan de Benedendamsestraat twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten gevolge van het plan zullen geen bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Benedendamsestraat, welke op zondagen worden gebruikt door bezoekers van de kerk, verdwijnen. Op basis van het parkeer- en verkeeronderzoek (DTV Consultants, datum: 27-09-2017) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Het parkeer- en verkeeronderzoek is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting. Het plan zorgt niet voor een verslechtering van de huidige parkeersituatie. Het plan leidt niet tot een hogere parkeerdruk op zondagen. Bovendien valt de parkeerbehoefte van de kerk buiten het toetsingskader van dit plan.</p>	Nee.
e.	<p><u>Verkeersveiligheid</u> De indiener is van mening dat als gevolg van het plan een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat ter plaatse van de uitrit van de woning van de indiener. De indiener vraagt zich af op welke wijze de gemeente additionele maatregelen treft om deze gevaarlijke situatie te reduceren.</p>	<p>Om er zeker van te zijn dat in de nieuwe situatie wat betreft parkeren en verkeer sprake is van een aanvaardbare situatie is door DTV Consultants een parkeer- en verkeeronderzoek uitgevoerd. Voor de berekening van de verkeergeneratie is gebruik gemaakt van de vigerende kengetallen uit CROW-publicatie 317. Op basis van het parkeer- en verkeeronderzoek (DTV Consultants, datum: 27-09-2017) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. De woningen aan de Benedendamsestraat en de Vaarsloot genereren 33 en 41 voertuigenbewegingen. De verkeers- toename is dermate laag dat de verkeers- veiligheid niet verslechterd. Het parkeer- en verkeeronderzoek is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.</p>	Nee.

		<p>Bovendien wordt ter plaatse van de inrit van de woning van de indiener het zicht in de richting van de Prinsengracht en de Oudendijk reeds beperkt door bestaande bebouwing en een bestaande stenen muur. Tenslotte wordt middels de bestemmingsplanwijziging een bedrijfsbestemming, met daaraan verbonden vrachtverkeersbewegingen welke kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties, wegbestemd.</p>	
--	--	--	--

3.2 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<p>Verkeer</p> <p>De indiener maakt bezwaar tegen het veranderen van de bestaande verkeerssituatie aan de Vaarsloot. De indiener is van mening dat het plan leidt tot een grote van de verkeerdruk langs de bestaande woningen aan de Vaarsloot. De indiener vreest dat de verkeerstoename zal leiden tot nadelige gevolgen voor de constructie en gevel van zijn woning. Tevens is de indiener van mening dat het toenemende verkeer nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De indiener is van mening dat het plan niet voldoet aan de wet- en regelgeving betreffende het (her-)inrichten van wegen van gevel tot weg. De indiener is van mening dat het toenemende verkeer leidt tot een toename van het wegverkeerslawaaï welke het woongenot van de indiener verstoort.</p>	<p>Voor de ontsluiting van de woningen aan de Vaarsloot zal de bestaande verkeerssituatie aan de Vaarsloot worden gewijzigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door DTV Consultants een parkeer- en verkeeronderzoek uitgevoerd (DTV Consultants, datum: 27-09-2017). Hierbij is specifiek gekeken naar de verkeerssituatie op de Vaarsloot in de huidige en toekomstige situatie. Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabele nieuwe verkeerssituatie aan de Vaarsloot. De woningen aan de Vaarsloot generen 41 voertuigenbewegingen. Deze verkeerstoename is dermate laag dat de verkeersveiligheid niet verslechterd. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal worden acceptabel geacht voor een dergelijke straat. Het parkeer- en verkeeronderzoek is toegevoegd in de bijlagen van de toelichting.</p> <p>De Vaarsloot betreft een 30 km/h weg. Gezien het profiel van de Vaarsloot en de weg dood loopt voor autoverkeer leent de weg zich niet om harder te rijden dan 30 km/h. De Vaarsloot heeft op dit moment een zeer smal profiel. Als onderdeel van het plan zal de Vaarsloot worden verbreed tot circa 6 meter. Hiermee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving betreffende het (her-)inrichten van wegen. Op basis van deze gegevens, en het plan leidt tot slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, zal het plan geen nadelige gevolgen hebben voor de constructies en gevels van aangrenzende woningen.</p> <p>Indien de indiener van mening is dat ten gevolge van de beperkte verkeers-toename sprake is van aantasting van het woongenot, en daarmee planschade wordt geleden, staat het vrij een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente.</p>	Nee.

b.	<p><u>Bouwverkeer</u> De indiener vraagt zich af hoe de belasting en risico's met betrekking tot het bouwverkeer voor het bouwplan zijn geïnventariseerd en welke veiligheidsmaatregelen zijn getroffen om hinder voor direct en indirect omwonenden te minimaliseren.</p>	<p>In opdracht van de ontwikkelaar en in overleg met de gemeente wordt voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden door middel van een schouw c.q. foto-opname de staat van de daarvoor in aanmerking komende wegen en gebouwen vastgelegd. Indien noodzakelijk zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente en omwonenden de nodige maatregelen treffen ter voorkoming van schade aan de omliggende woningen en verkeers- onveilige situaties en de minimalisatie van de overlast voor omwonenden. Bouwverkeer is een onderwerp voor de uitvoering van het plan en wordt daarom niet vastgelegd in het bestemmingsplan.</p>	Nee.
c.	<p><u>Overlast/schade bouw</u> De indiener vraagt zich af voor de bouw van de woningen wordt geboord of geheid. Daarbij vraagt de indiener zich af wat de gevolgen zijn voor de direct omliggende bebouwing en wie verantwoordelijkheid/het aanspreekpunt zijn in geval van overlast/schade.</p>	<p>Zie b. De ontwikkelaar heeft aangegeven zijn verantwoordelijkheid te nemen voor een goede uitvoering van het plan, zodat eventuele risico's, zoals schade aan omliggende woningen, zullen worden ondervangen. Voorafgaand aan de uitvoering van het plan wordt bepaald of dat het voor de bouw van de woningen noodzakelijk is om te boren of te heien. De ontwikkelaar heeft tevens aangegeven de bouw van de woningen voornamelijk vanaf de Benedendamsestraat uit te voeren.</p>	Nee.
d.	<p><u>Bereikbaarheid woning</u> De indiener vraagt zich af hoe de bereikbaarheid van zijn woning gedurende de bouwwerkzaamheden is geregeld.</p>	<p>Zie b en c. De woning van de indiener zal gedurende de uitvoering van het plan ten alle tijden bereikbaar worden gehouden. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan en neemt indien noodzakelijk maatregelen om de bereikbaarheid van de omliggende woningen te garanderen. De bereikbaarheid van de omliggende woningen is een onderwerp voor de uitvoering van het plan en wordt daarom niet vastgelegd in het bestemmingsplan.</p>	Nee.
e.	<p><u>Aansluiting leiding/netwerk</u> De indiener vraagt zich af wat de gevolgen zijn van de aansluiting van de nieuwe woningen op het bestaande leiding en netwerk van de bewoners aan de Vaarsloot.</p>	<p>De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente en het netwerk van de nutsbedrijven. Het plan is getoetst op het aspect kabels en leidingen. Er is geconcludeerd dat de aansluiting van de nieuwe woningen op het bestaande rioleringsstelsel en netwerk niet tot problemen zal leiden. De gemeente zal het geplande riool en wegenonderhoud afstemmen met de voor dit plan noodzakelijke werkzaamheden aan de Vaarsloot.</p>	Nee.