

**Nota inspraak en  
vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan  
"Bij de watertoren 's-Gravendeel"**

## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>2. INSPRAAKREACTIES.....</b>	<b>7</b>
<b>3. TE VERWERKEN AANPASSINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....</b>	<b>10</b>
<b>4. VOOROVERLEGREACTIES.....</b>	<b>11</b>

## 1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bij de watertoren 's-Gravendeel" heeft van 22 mei 2018 tot en met 3 juli 2018 op de grond van de Inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van de locatie mogelijk. Op de locatie zullen maximaal 80 woningen met bijbehorende tuinen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tijdens de inspraakperiode is er 1 reactie ingediend namens alle leden van de klankbordgroep. In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners is er een reactie ontvangen van Evides.

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 zijn de ontvangen reacties samengevat en beoordeeld. Ook is aangegeven wanneer de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

## 2. INSPRAAKREACTIE

Op 15 juni 2018 is een gezamenlijke inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Bij de Watertoren 's-Gravendeel' namens alle leden van de klankbordgroep.

### **Inhoud reactie**

#### **1. Woningaantal**

Insprekers vinden het woningaantal van 80 te fors. Er is met minder woningen een beter plan te maken. Het nu voorliggende plan houdt naar mening van insprekers te weinig rekening met de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17. Het gaat daarbij niet alleen om de nieuwe woningen direct naast Kilweg 17, maar ook om het parkeren voor de nieuwe woningen ter plaatse van de bestaande woningen. Er is niet voldoende parkeerruimte bij de nieuw te bouwen woningen en dan doen we dat maar bij de bestaande woningen met alle gevolgen van dien in de nu voorliggende planuitwerking. Wanneer het gehele blok direct naast Kilweg 17 wordt geschrapt ontstaat er meer afstand ten opzichte van de bestaande woningen en kan op die locatie worden geparkeerd. Op die wijze komt er tevens meer afstand tot de tennisvereniging. Wanneer deze ingreep te fors is, moeten er naar onze mening in ieder geval 2 – 3 woningen van dat blok worden geschrapt.

#### **2. Bouwhoogte**

Een bouwhoogte van 15 meter voor alle grondgebonden woningen is naar onze mening te hoog. Waarom moeten deze woningen een grotere hoogte hebben dan bijvoorbeeld de recent gebouwde woningen aan de Bevershoekstraat met een hoogte van ca. 9 m en bestaande woningen langs Kilweg met een hoogte van ca. 11 m.? Ter vergelijking: de gestapelde woningen aan de Oranjestraat hebben een goothoogte van max 16 m. Als we naar de gepresenteerde planuitwerking kijken is die hoogte ook helemaal niet nodig en is een max. bouwhoogte van 10-11 m volgens ons voldoende.

Een hoger blok direct ten zuiden van de watertoren is in onze ogen een misser ten opzichte van het appartementengebouw. Laat juist dat als alzijdig gebouw in de ruimte staan en niet concurreren met het blok langs de Kilweg.

Overigens de opmerking dat er sprake moet zijn van markante bebouwing in de hoogte vinden wij onjuist: het markante gebouw en oriëntatiepunt is de watertoren.

Kortom, alle grondgebonden woningen 2 lagen en een kap met een max. bouwhoogte van 10-11 m en daarnaast een appartementengebouw.

#### **3 Zichtlijnen**

Voor de nieuwbouwwoningen wordt gesproken over uitzicht en daarmee de noodzaak van het kappen van bomen. Op zich begrijpen we dat, maar wat we niet begrijpen is dat er op geen enkele manier blijkt van wordt gegeven dat er rekening wordt gehouden met zicht vanuit de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17 en het appartementencomplex 't Schenkeltje. Ook wij zijn daar gaan wonen met onder andere het uitzicht op het water als belangrijk elementen voor onze woon- en leefsituatie. Deels worden er nu woningen voor gezet, deels groeien de bomen aan het Schenkeltje hard en is feitelijk een regelmatige snoeibeurt nodig, deels haalt het gras op de top van de Kildijk het zicht voor verschillende bewoners weg (wordt nu slechts 2 maal per jaar gemaaid).

Uitzicht voor nieuwbouw woningen prima, maar doe dan als gemeente ook het nodige voor ons uitzicht. Er is over deze zaken al eerder contact met de gemeente geweest, maar helaas verandert er niets. Kom ook ons tegemoet!

#### **4. Parkeren**

Voor de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17 zijn in de planuitwerking ca. 30 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen getekend. Om die parkeerplaatsen te bereiken is er een ontsluitingsweg getekend. Deze weg ligt niet alleen te dicht bij de bestaande woningen, maar deze weg zal door de nieuwe bewoners ook gebruikt gaan worden als ontsluitingsweg. Wanneer er daar moet worden geparkeerd is het de moeite waard te zoeken naar een oplossing die voorkomt dat de weg tevens als ontsluitingsroute wordt gebruikt. En schuif die weg zoveel als mogelijk bij de bestaande woningen vandaan.

#### **5. Terrein voor de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17**

In het verlengde van het hetgeen hiervoor is beschreven blijft er tussen de weg en de bestaande woningen een ruimte over. Denkbaar is (een deel van) de gronden toe te voegen aan de bestaande woningen. Deze woningen krijgen daarbij wat meer eigendom voor hun deur en kunnen dan op eigen terrein parkeren (voor hun garagedeur). In feite is dit de bestaande situatie.

#### **6. Verkeer**

Het toevoegen van woningen op deze locatie betekent een toename van verkeer op de Kilweg en het Schenkeltje. Beide wegen zijn smal en passeren gaat regelmatig moeizaam c.q. is in het Schenkeltje onmogelijk.

Met tevredenheid hebben we geconstateerd dat dit ook uwerzijds de nodige aandacht heeft en dat wordt gedacht aan éénrichting verkeer, en het ontsluiten vanaf de nieuwe locatie op een zodanige wijze dat men alleen maar richting Kiltunneldak kan.

#### **7. Groen**

Het groengebied aan de noordzijde van het plan bij het Schenkeltje en het verplaatsen van de ontsluiting naar de Kilweg heeft onze instemming. We verzoeken te bezien of het mogelijk is aan de zijde van het Schenkeltje een parkeerhaven te maken voor enkele auto's. Aan de andere zijde van het appartementencomplex 'Schenkeltje' zijn in de Oranjestraat weinig parkeerplaatsen. Een paar parkeerplaatsen erbij langs het Schenkeltje helpt. Voor het overige gaan we uit van het aanbrengen van laagblijvend groen, zodat er vanuit de appartementen overheen gekeken kan worden. We lezen over het aanbrengen van hagen bij de nieuwe woningen en stellen voor dat ook hier te doen, evenals langs de Kilweg (weg onderlangs de dijk), waardoor er een zekere eenheid/verbinding, ontstaat.

Het aanleggen van een eenvoudig fietspad door het groen richting Schenkeltje geeft de bewoners van zowel de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17, als de nieuwe bewoners een korte route naar het Schenkeltje/dorp per fiets.

#### **8. Huidige situatie groen**

Het groengebied aan het Schenkeltje en het groen langs de Kilweg wordt al jaren niet onderhouden. We vinden vooral het groengebied een rommeltje dat (ook) het zicht vanuit het appartementencomplex ontnemt; we zijn van mening dat de gemeente los van de nu aan de orde zijnde planontwikkeling de eigenaar van de gronden (Evides/de Waal/Weboma) hierop moet aanspreken: zorg snel voor een schoon gebied en zaai er desnoods tot de planontwikkeling gaat starten, gras in.

#### **9. Wateroverlast**

Bekend is dat bij hevige regenval de woningen aan het Schenkeltje wateroverlast hebben; we hebben begrepen dat in de plannen wordt uitgegaan van een verbetering van de riolering om daarmee dit soort problemen zoveel mogelijk te voorkomen.

### **10. Bouwvlak watertoren**

Wat opvalt in het voorontwerpbestemmingsplan is dat het bouwvlak rond de watertoren groter is dan alleen de toren. Hoewel er in het voorontwerpbestemmingsplan geen max. bouwhoogte is aangegeven kan er discussie ontstaan over het wel of niet oprichten van aanvullende bebouwing. Wij vinden dat onjuist zolang niet bekend is wat er gaat komen. Wij verzoeken het bouwvlak alleen om de toren te leggen.

### **11. Bouwrijp maken en route**

Tijdens de klankbordgroep-vergadering op 31 mei 2018 is door ons duidelijk gemaakt dat de route voor het vrachtverkeer niet voorlangs de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17 moet gaan. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de nieuwe ontsluitingsroute ten zuiden van de watertoren. Het voorkomt veel ellende. Tevens vinden wij het van belang dat vooraf inzicht wordt verstrekt in de nieuwe hoogte die in de periode van voorbelasting ontstaat en dat er maatregelen worden genomen om te voorkomen dat er wateroverlast voor de bestaande woningen/percelen gaat ontstaan. Ook willen we graag info over het straatpeil in de definitieve situatie en eventuele consequenties voor bestaande woningen/percelen.

### **12. Nul meting**

We vinden het van belang dat voor dat start van de werkzaamheden een nulmeting wordt opgesteld. We ontvangen graag de toezegging dat dat ook gebeurt.

## **Beoordeling**

### **1. Woningaantal**

In 2005 is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente 's-Gravendeel besloten dat er maximaal 75 woningen op het terrein van de watertoren mogen worden gerealiseerd. Naar aanleiding daarvan zijn er besprekingen met de ontwikkelende partij gevoerd. Door een uitbreiding van het terrein is de totale planomvang gegroeid naar 80 woningen. Dat is gemiddeld ca. 20 woningen per hectare. Het aantal woningen in het plangebied is niet onevenredig meer dan in andere woonwijken in de gemeente Binnenmaas. Het betreffen voornamelijk grondgebonden woningen en deels appartementen die stedenbouwkundig gezien passen bij de woningen in de rest van de wijk.

Wel is naar aanleiding van de inspraakreactie overleg gevoerd met de ontwikkelende partij over de mogelijkheid om de eerste beneden- en bovenwoning van het bouwblok direct naast de bestaande woning aan de Kilweg 17 te laten vervallen. Deze wijziging is doorgevoerd. (Dit is aangegeven op de kaart in de bijlage van deze nota)

### **2. Bouwhoogte**

Wij delen de mening van de insprekers dat een bouwhoogte van 15 meter voor alle grondgebonden woningen te hoog is. Om die reden hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan de maximale bouwhoogte voor de grondgebonden woningen verlaagd en deze hoogte opgenomen in het bestemmingsplan. Deze grondgebonden woningen worden maximaal 11 meter. De dijkwoningen zijn in dit plan komen te vervallen en in plaats daarvan worden vier twee onder 1 kap woningen gebouwd.

### **3. Zichtlijnen**

#### *Uitzicht*

Uiteraard is bij de stedenbouwkundige uitwerking van dit plan ook het aspect van de zichtlijnen meegenomen. Uitbreidingslocaties hebben ter zake altijd ook invloed op de bestaande bebouwing. Dit geldt ook voor de woningen aan de Kilweg en het appartementencomplex 't Schenkeltje, die eerder zijn gebouwd. Zichtlijnen spelen voor deze nieuwe ontwikkeling van het gebied, zo vlak achter de dijk, ook een rol als

kernkwaliteit van het gebied. Er is nadrukkelijk gezocht naar een acceptabele ontwikkeling ter zake voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen. Naar onze mening is op dit punt met dit plan een acceptabele ontwikkeling gevonden.

#### *Bomen*

In de inspraak reactie wordt ook aandacht besteed aan de situatie van de bomen aan het Schenkeltje. In het verleden zijn hierover al eerder contacten met de gemeente geweest. Deze problematiek moet echter niet worden gekoppeld aan de ontwikkeling respectievelijk het bestemmingsplan voor deze nieuwe uitbreiding want dit heeft geen directe relatie met het bouwplan. Desondanks reageren wij toch nog inhoudelijk op de opmerkingen over deze bomen.

De bomen aan het Schenkeltje zijn in april 2018 door een extern bedrijf gecontroleerd. Tijdens deze controle werden de bomen gecontroleerd op gezondheid. Tevens werd er nagegaan of de bomen gesnoeid dienen te worden. Uit deze controle is gebleken dat deze bomen niet gesnoeid hoeven te worden. Twee (noten)bomen lopen terug in gezondheid en zullen daarom jaarlijks gecontroleerd worden. Alle andere bomen worden elke 3 jaar gecontroleerd.

Onderaan het Schenkeltje staan 8 platanen, deze bomen vormen onderdeel van de bomenhoofdstructuur. Deze bomen worden elke 5 jaar teruggesnoeid (gekandelaberd). Deze werkzaamheden zijn in 2016 uitgevoerd, en staan op de planning om in 2021 opnieuw gesnoeid te worden.

#### *Kildijk*

De Kildijk wordt tweemaal per jaar gemaaid. De 1<sup>e</sup> maaibeurt vindt in principe plaats tussen week 25 t/m 28 en de 2<sup>e</sup> maaibeurt tussen week 38 t/m 41. In 2018 is dit gedaan in de zomer van 2018 en eind 2018.

#### **4. Parkeren**

De geplande toegangsweg is niet alleen om deze 30 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen te bereiken, maar wordt ook gerealiseerd als weg om het nieuwe gebied te ontsluiten. Naar aanleiding van de inspraakreactie en de bespreking in de klankbordgroep vergadering wordt deze weg verlegd en wordt deze meer richting de Kildijk aangelegd.

#### **5. Terrein voor de bestaande woningen aan de Kilweg 1 t/m 17**

Op verzoek van de leden van de klankbordgroep heeft de ontwikkelaar de mogelijkheden voor de verkoop van deze strook grond onderzocht en zal de bewoners van de Kilweg voor vaststelling van het bestemmingsplan een aanbod doen.

#### **6. Verkeer**

Het aspect verkeer heeft in deze ontwikkeling zeker onze aandacht. Ter volledigheid willen we aanvullen dat het Schenkeltje, zoals in de inspraakreactie ook met instemming wordt genoemd, inderdaad gedeeltelijk eenrichtingsverkeer wordt.

#### **7. Groen**

Er zal een verbinding worden gemaakt waardoor er ook voor fietsers een ontsluiting komt aan de zijde van het Schenkeltje. Met het aanleggen van een dergelijke gewenste verbinding is er geen ruimte meer om ter plaatse extra parkeerplaatsen te realiseren.

Bij de nadere uitwerking van het plan zal aandacht worden geschonken aan de toepassing van openbaar groen in het gebied.

### **8. Huidige situatie groen**

De ontwikkelaar heeft de huidige eigenaar (Evides) verzocht om het aanwezige groen met regelmaat te onderhouden en te snoeien.

### **9. Wateroverlast**

In de inspraakreactie wordt ingegaan op de wateroverlast in het Schenkeltje. De wateroverlast in het Schenkeltje staat los van de ontwikkeling van dit gebied. Voor het plan bij de Watertoren wordt er gestreefd naar een klimaatbestendige omgeving. Om te voorzien in goede waterafvoersysteem zal Weboma tijdens de werkzaamheden aan het plangebied, in het Schenkeltje op kosten van de gemeente een extra rioleringsbuis aanleggen.

### **10. Bouwvlak watertoren**

Het is de bedoeling dat de watertoren zal worden verkocht en worden herbestemd. Geïnteresseerden kunnen een plan indienen. Door de gemeente zal worden beoordeeld of dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en gewenst is. Daarbij speelt zeker ook een rol dat de watertoren een gemeentelijk monument is. Hierdoor zijn er ook beperkingen ten aanzien van het uiterlijk aanzien van de watertoren en de maximale bebouwing die wordt toegevoegd aan de bestaande watertoren. Om de verkoop te stimuleren en mogelijke geïnteresseerden de gelegenheid te bieden met creatieve oplossingen te komen, met in acht name van de monumentale status van de toren, is er gekozen voor enige flexibiliteit in bebouwingsoppervlakte en dus een ruimer oppervlakte dan alleen maar de watertoren.

### **11. Bouwrijp maken en route**

Wij onderschrijven het belang dat het vrachtverkeer niet of zo min mogelijk langs de bestaande woningen gaat. Om die reden hebben we er expliciet voor gekozen om de tijdelijke weg te gebruiken voor alle vrachtverkeer in het kader van de bouw van de woningen.

Voor de benodigde sanering wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsweg voor de woningen aan de Kilweg. Dit betreft een beperkt aantal verkeersbewegingen.

Met de voorbelasting is er een pakket van circa een halve meter grond aangebracht over het totale terrein. Dit zal gedurende een periode van minimaal 6 maanden blijven liggen. Daarna zal het terrein verder bouwrijp worden gemaakt, dat wil zeggen aanbrengen van rioleringen en wegenstructuur, zodat de bouw kan starten.

### **12. Nulmeting**

Niet alleen voor de omwonenden, maar ook voor de ontwikkelaar is het van belang dat er een nulmeting plaatsvindt. De bouwer is aansprakelijk voor eventuele schade die wordt veroorzaakt door de bouw van de woningen en de werkzaamheden die hiermee gepaard gaan. Het is (verzekeringstechnisch) gebruikelijk om voor de start van de werkzaamheden een opname van omringende woningen te maken. Zoals aangegeven betreft dit een verantwoordelijkheid van de bouwer, die ook verantwoordelijk is voor de communicatie met de omwonenden. Deze opnames hebben inmiddels plaatsgevonden.

### **Aanpassing van het plan**

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- de maximaal toegestane bouwhoogtes worden aangepast en gespecificeerd per woningtype. De maximale hoogte van de grondgebonden woningen is aangepast naar maximaal 11 meter.



- er komen twee woningen te vervallen die het dichtst bij de bestaande woningen aan de Kilweg zijn gelegen. Dit betreft een woning op de begane grond en woning die erboven is gesitueerd. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door de tuinbestemming ter plaatse te vergroten.

#### Ambtelijke aanpassingen op het voorontwerpbestemmingsplan

- De dubbelbestemming Waterstaat – waterkering is aangepast.
- De regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen is afgestemd op de mogelijkheden die zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht voor wat betreft de minimale afstand van een aanbouw tot de voorgevel van een woning.
- De mogelijkheden voor het realiseren van een dakterras is opgenomen.
- De weg is verder van de woningen aan de Kilweg afgelegd. Het bestemmingsplan is hierop aangepast door de verkeersbestemming te verplaatsen.
- De langzaam verkeer route naar 't Schenkeltje is opgenomen in het plan.
- Het woningtype direct achter de Kilweg is gewijzigd in een lager woningtype. Dit heeft geresulteerd in een lagere maximale goothoogte.
- Er zijn op basis van het akoestisch onderzoek zijn er geluidsschermen toegevoegd ter hoogte van de vrije kavels/veld C van de voetbalvereniging en ter hoogte van de beneden/bovenwoningen. Deze schermen hebben een hoogte van 4,75 meter bij de vrije kavels en een hoogte van respectievelijk 2 meter bij de beneden/bovenwoningen.
- Er is een minimum van 19 gestapelde woningen en 22 beneden/bovenwoningen opgenomen. In de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waar deze gesitueerd zijn.

### 3. VOOROVERLEGREACTIES

<b>V/1</b>
<b>Van</b>
Evides Waterbedrijf
<b>Inhoud reactie</b>
Evides heeft in het plangebied vitale transportleidingen die van belang zijn voor de drinkwatervoorziening. Verzocht wordt om deze op te nemen op de verbeelding en de voorgestelde bestemmingsregels over te nemen in de Regels van het plan.
<b>Beoordeling/aanpassing van het plan</b>
De leidingen zijn niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan 's-Gravendeel. Uit overleg met Evides blijkt dat er met de planontwikkeling wel degelijk rekening is gehouden met deze leidingen. Deze zijn echter niet opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat het inderdaad over planologisch relevante leidingen gaat worden deze opgenomen in het plan.