



Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan Bevershoekstraat 2, 's-Gravendeel



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.2	Zienswijze	3
1.3	Overlegreacties	3
2.	Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1	4
2.1.3	<i>Parkeren</i>	4
2.1.4	<i>Groenvoorziening</i>	5
2.2	Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2	6
2.2.1.	<i>Hoogte ramen 1e verdieping</i>	6
2.2.2	<i>parkeren</i>	6
2.2.3	<i>Secundaire ingang</i>	6
2.2.4	<i>Tuin</i>	7
2.2.5	<i>Nulmeting</i>	7
2.2.6	<i>Schade op lange termijn</i>	8
3.	Beantwoording van de vooroverlegreacties	9
3.1	Samenvatting Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)	9
3.1.1	<i>Paragraaf externe veiligheid</i>	9
3.1.2	<i>Bereikbaarheid</i>	9
3.1.3	<i>Aandachtspunten bij nadere uitwerking</i>	9
3.1.4	<i>Betrokken blijven</i>	9
3.2	Samenvatting Waterschap Hollandse Delta	10
4.	Lijst van aanpassingen	11
4.1	Toelichting	11
4.2	Bijlage bij de toelichting	11
4.3	Planregels	11
4.4	Verbeelding	11



1. Inleiding

Initiatiefnemer wil de woning aan de Bevershoekstraat 2 in 's-Gravendeel verbouwen en uitbreiden en hierin 14 (zorg)appartementen voor senioren realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bevershoekstraat 2' lag met bijbehorende stukken vanaf 22 mei 2021 6 weken ter inzage. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Tijdens deze periode ontvingen wij 2 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook 2 overlegreacties ex artikel 3.1.1 ingediend.

In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijzen samen. Daarnaast is een beantwoording op de zienswijzen opgenomen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en rijk.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties zijn allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee zijn alle zienswijzen en overlegreacties tijdig ingediend.

1.2 Zienswijzen

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze of overlegreactie indienen.

Z/21/104704	1
Z/21/104708	2

1.3 Overlegreacties

Indieners van de overlegreacties:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ);
- Waterschap Hollandse Delta (WSHD).



2. Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

2.1.1. Indiener voorziet een onveilige verkeerssituatie als de bevoorrading aan de Verbruggestraat plaatsvindt.
In paragraaf 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat de secundaire ingang aan de Verbruggestraat onder andere gebruikt gaat worden voor bevoorrading. Aangezien de Verbruggestraat een doorgaande drukke straat is, voorziet indiener onveilige verkeerssituaties. Indiener eist dat de bevoorrading overdekt op eigen terrein plaatsvindt.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.2 wordt niet gesproken over dergelijke bevoorrading via de Verbruggenstraat. De bevoorrading vindt plaats aan de voorzijde van de woning Bevershoekstraat 2 op eigen terrein waardoor onveilige verkeerssituaties niet aan de orde zijn. Het plaatsen van een overkapping voor de bevoorrading is architectonisch niet wenselijk en gelet op de beperkte bevoorrading niet doelmatig.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1.2 Bouwhoogte nieuw te realiseren appartementen

In paragraaf 3.2 wordt beschreven dat er in de achtertuin 5 appartementen komen. Echter, er staat niet beschreven hoe hoog de appartementen worden en uit hoeveel lagen het bestaat. En ook niet of dit met plat- of puntdak is. In het plan staat alleen de beoogde situatie aangegeven en een aantal aanzichten. Maar niet het vooraanzicht van de appartementen in de achtertuin. In het kader van de privacy eist indiener hierbij dat deze 5 appartementen lager moet worden dan 5 meter.

Reactie gemeente

In de betreffende paragraaf staat beschreven dat de goothoogte 4 meter bedraagt, de dakhelling ligt conform de regels tussen de 0 en 60 graden waardoor zowel een plat- als schuin dak kan worden gerealiseerd. De goothoogte in combinatie met de hellingshoek zorgt voor een maximale bouwhoogte, deze regeling is gelijk aan die van het hoofdgebouw. Dit is vastgelegd in artikel 3.2. van de planregels.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. De bouw mogelijkheden zullen worden verduidelijkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

2.1.3 Parkeren

In paragraaf 4.1 staat beschreven dat de woonzorgvilla aangesloten is bij de parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingstehuizen binnen de bebouwde kom. De parkeerbehoefte is berekend van zowel de bezoekers als het personeel. Mocht er op eigen terrein geen parkeermogelijkheid zijn dan eist indiener dat de bezoekers en personeel de parkeergelegenheid gebruiken op het Havenplein. Dit om de parkeerdruk te ontzien in de omliggende straten.



Reactie gemeente

De berekening van de parkeerbehoefte is conform de geldende normen uitgevoerd en er is aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het is overigens ook niet mogelijk om iemand te verplichten op een bepaalde locatie (Havenplein) te laten parkeren. Wij geven dit wel als advies mee aan de initiatiefnemer/exploitant.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Wel geven wij de optie om zo nodig op het Havenplein te parkeren mee aan de exploitant.

2.1.4 Groenvoorziening

In het kader van de groenvoorziening, met name de groene coniferen haag van 7 meter hoog en de bomenrij van dezelfde hoogte, en de privacy voor zowel indiener en de nieuwe bewoners, eist indiener dat de groene coniferen haag en bomenrij blijft behouden. Dit niet alleen voor de privacy maar ook voor de huismus die zich hier huisvesten. Mocht dit niet mogelijk zijn omdat de haag of bomenrij gerooid moet worden in verband met ziekte dan eist indiener dat er een andere coniferen haag van 7 meter en bomenrij van dezelfde hoogte voor in de plaats komt.

Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet het inrichten van een tuin. Een dergelijke garantie kan niet worden gegeven in het kader van het bestemmingsplan, wel laat de initiatiefnemer weten naast normaal onderhoud geen aanpassingen aan de haag en bomen te willen verrichten.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. De initiatiefnemer laat weten niet van plan te zijn de haag (naast normaal onderhoud) te veranderen.



2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

2.2.1. Hoogte ramen 1e verdieping

In figuur 3.2 in het bouwplan staat dat de nieuwbouw in stijl en vormgeving aansluit op het bestaande gebouw, met een maximale goothoogte van vier meter en een maximale dakhelling van 60 graden. Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte en de inkijk van de nieuwbouwramen indien daar gewerkt zou gaan worden met ramen en/of dakkappen. Ramen en/of dakkappen zijn nu niet ingetekend op de schets, maar zouden wel mogen worden verteld tijdens de voorlichtingsavond. In die situatie zou er inkijk ontstaan vanaf de 1e verdieping van de nieuw te bouwen woningen richting mijn 1e verdieping. Inkijk die dan ook wederzijds zou zijn. Op mijn 1e verdieping heeft indiener naast een slaapkamer ook mijn badkamer met toilet, dus dat vindt indiener niet prettig. Indiener eist dan ook dat daar in het definitieve ontwerp van de bouw rekening mee gehouden wordt.

Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet de plaatsing van ramen en dakkappen. Dit komt bij de verdere uitwerking van het plan en de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat bij de verdere uitwerking van de plannen hiermee rekening wordt gehouden.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal de zienswijze in beschouwing worden genomen.

2.2.2 parkeren

Indiener voorziet in de toekomst problemen met parkeren. In de Verbruggestraat is onvoldoende parkeergelegenheid. De realisatie van 10 parkeerplekken in het plangebied zal mijns inziens onvoldoende zijn. Graag ziet indiener dat de gemeente op zoek gaat naar extra parkeergelegenheid op of nabij de Bevershoekstraat 2.

Reactie gemeente

De berekening van de parkeerbehoefte is conform de geldende normen uitgevoerd en er is aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Wel geven wij de optie om zo nodig op het Havenplein te parkeren mee aan de initiatiefnemer/ exploitant.

2.2.3 Secundaire ingang

In paragraaf 3.2 staat vermeld dat de secundaire ingang aan de Verbruggestraat hetzelfde blijft. Hier kunnen geen auto's door, alleen servicekarretjes, voetgangers, fietsen en bewoners met rollators staat beschreven. De huidige situatie is nu al breed genoeg voor een bestelbus of scootmobiel en of ander gemotoriseerd vervoer en zou ook gemakkelijk verbreed kunnen worden. Indiener ontvangt graag een garantie van de gemeente en/of de initiatiefnemer dat ook in de toekomst de ingang niet verbreed wordt en of gebruikt gaat worden voor gemotoriseerd vervoer dan wel voor ander in- en uitgaand verkeer.

Reactie gemeente



Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet de inrichting van de secundaire doorgang en welke verkeersdeelnemers wel of niet zijn toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.4 Tuin

Beschreven staat dat het groen als genoemd in het ontwerpbestemmingsplan behouden zou blijven. Op dit moment staat er een haag en een bomenrij grenzend aan mijn achtertuin met een hoogte van 7 meter. Niet beschreven staat welke zekerheid geboden wordt dat deze haag in de toekomst zal blijven en waar nodig zou worden vervangen door een even hoge haag/ afscheiding. Indiener eist een harde garantie dat ook in de toekomst een zelfde type groen, hoogte en dichtheid zal blijven.

Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet het inrichten van een tuin. Een dergelijke garantie kan niet worden gegeven in het kader van het bestemmingsplan, wel laat de initiatiefnemer weten naast normaal onderhoud geen aanpassingen aan de haag en bomen te willen verrichten.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.5 Nulmeting

Er staat beschreven dat er een nulmeting zal plaatsvinden van de naastliggende woningen voordat de bouw gestart wordt en dat nogmaals een meting bij oplevering gedaan zal worden. Er wordt niet gesproken wie wij aansprakelijk kunnen stellen indien de bouw schade aan onze woningen zal opleveren. Ik acht de gemeente, naast de ontwikkelaar/ aannemer, ook aansprakelijk voor eventuele ontstane schade.

Reactie gemeente

De eventuele schadeafhandeling maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. De schadeafhandeling betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente geen partij is.

Conclusie:

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.



2.2.6 Schade op lange termijn

De woning van indiener is gebouwd in de jaren 30 met de toen geldende bouweisen. Al jaren verzakken de woningen in de Verbruggestraat en ontstaan er scheuren in de buitenmuren. Mocht de jaren na de bouw dit proces versnelt of verergert worden, dan gaat indiener er vanuit dat de bouw de oorzaak is, tenzij onomstotelijk bewezen wordt dat er sprake is van een andere oorzaak. Indiener is bang voor schade als gevolg van zowel de werkzaamheden zelf als door het extra vrachtverkeer dat langs zal rijden. In de huidige situatie is in de Verbruggestraat sprake van een verbod voor vrachtverkeer aan beide zijdes, met uitzondering van voor bezorging. Dat zegt genoeg over de risico's die de gemeente hier ook zelf ziet. Het lijkt indiener daarom reëel dat de aansprakelijkheid ook de jaren na afronden van de bouw nog blijft en niet stopt na het doen van de 2e nulmeting. Dit omdat schade mogelijk pas later zichtbaar zal worden. Graag hoort indiener tot hoe lang wij eventuele schade kunnen verhalen.

Reactie gemeente

De eventuele schadeafhandeling maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. De schadeafhandeling betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de gemeente geen partij is.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.



3. Beantwoording van de vooroverlegreacties

3.1 Samenvatting Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

3.1.1 Paragraaf externe veiligheid

De VRZHZ kan zich vinden in de paragraaf Externe veiligheid.

3.1.2 Bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020)

3.1.3 Aandachtspunten bij nadere uitwerking

Een aantal aandachtspunten: de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie; Plaats bij voorkeur de slaapruimtes aan de niet-risicozijde;

Aangezien het om een woonzorgvilla gaat, kan de doelgroep in het bezit zijn van elektrische ondersteuning (fiets / scooter). Het is handig om na te denken over een goede en veilige ruimte t.a.v. het opladen;

Informeert de bewoners en het personeel over de risico's en biedt hierbij een handelingsperspectief.

3.1.4 Betrokken blijven

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor de woningen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt ter kennisname aangenomen en doorgezet aan de architect die dit mee kan nemen in de verdere uitwerking.

Conclusie

De zienswijze geeft **geen aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen.



3.2 Samenvatting Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap stelt dat de watercompensatie niet afdoende is geborgd in dit plan. Er moet hiervoor een nadere uitwerking plaatsvinden met daar in aangegeven waar compenserend water wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de overlegreactie heeft op 18 augustus 2021 overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en het Waterschap, in dit overleg is besloten dat de watercompensatie plaats vindt op het eigen terrein, in de reeds bestaande waterberging in de voortuin. Deze waterberging is op initiatief van de eigenaar ten tijden van de bouw van de woning gerealiseerd. De hemelwaterafvoer van de nieuw te bouwen opstallen word op deze berging aangesloten. Deze watercompensatie wordt op basis van de Keur opgenomen op de legger van het Waterschap.

Conclusie

De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. De waterparagraaf wordt op dit punt aangevuld.



4. Lijst van aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan is richting de vaststelling op de volgende wijze aangepast:

4.1 Toelichting

Paragraaf 4.4 is onder de alinea 'Waterkwantiteit en compensatie' aangevuld met de tekst:

'Uit overleg met het waterschap is besloten de waterberging aan de zijde van de Bevershoekstraat op te nemen in de legger van het waterschap. Op deze wijze wordt de waterberging erkent door het waterschap en kunnen afspraken worden gemaakt over de continuïteit van de berging.'

De conclusie van paragraaf 4.4 is aangevuld met de volgende tekst:

'De waterberging dient te worden opgenomen in de legger van het waterschap, dit gebeurt op basis van de benodigde watervergunning.'

4.2 Bijlage bij de toelichting

De bijlage bij de toelichting zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Planregels

De planregels zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4.4 Verbeelding

De verbeelding is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.