

# Centrumgebied, Graaf Willemlaan

Hendrik-Ido-Ambacht

Nota inspraak en vooroverleg

## planstatus

datum:  
05-08-2021  
09-09-2021

status:  
concept  
definitief



Hendrik-Ido-Ambacht

## **INHOUD**

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Inspraakreacties</b>	<b>4</b>
<b>3. Vooroverlegreacties</b>	<b>12</b>

# 1. INLEIDING

In 2019 is door de gemeenteraad de Gebiedsvisie Centrum vastgesteld, waarin de ontwikkeling Ambachts Lint is voorzien. De ambitie is om een gebouwd programma zonder detailhandel mogelijk te maken mits een ruim aandeel groen met verblijfskwaliteit wordt gerealiseerd. De ontwikkeling moet daarnaast een logische aanhechting zijn van het gebied op de omliggende buurten en functies.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een inspraakreactie.

In deze periode hebben wij een inspraakreactie ontvangen van de volgende personen:

Nummer	Persoon	Ontvangstdatum
1	van Kooten, Pronk en de Wit	24-06-21
2	Tamerus e.a.	30-06-21
3	Verweij	01-06-21
4	Vermeeren	08-07-21
5	Vogelaar	16-06-21

In voorliggende nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

## 2. INSPRAAKREACTIES

### INSPRAAKREACTIE 1

#### Samenvatting inspraakreactie

Deze zienswijze is door drie omwonenden van de Willem de Zwijgerstraat en de Graaf Willemlaan ondertekend. De inspraakreactie is schriftelijk en mondeling ingediend.

#### *1a Hoogte appartementengebouwen*

Indiener geeft aan dat 18 meter voor het appartementengebouw grenzend aan de Graaf Willemlaan en de van Godewijckstraat te hoog is. Het huidige bestemmingsplan staat deze bebouwing niet toe.

Met deze hoogte gaat de privacy verloren, is er minder bezonning in de winter en wordt de uitzicht op natuur steen.

Men vraagt of het appartementenblok verschoven kan worden naar de patiowoningen. Daar hebben minder mensen last van inkijk in de tuinen. Tijdens het overleg en mondelinge inspraakreactie is verteld dat er stedenbouwkundig is gekeken naar het plan. En heeft de gemeente toegezegd dat verplaatsen van het gebouw besproken wordt met de ontwikkelaar. Dit geeft geen toezegging dat het gebouw verzet wordt.

#### *1b Horeca*

Indiener maakt bezwaar tegen horeca onder hun woningen en maakt zich zorgen over zondagsrust, geluidsoverlast en stankoverlast.

#### *1c Parkeren*

Indiener maakt zich zorgen over het verdwijnen van parkeerplaatsen.

#### *1d Verkeersveiligheid*

Indiener geeft aan dat de Graaf Willemlaan niet verkeersveilig is, vooral het kruispunt.

#### Beantwoording inspraakreactie

##### *1a*

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie is bepaald dat voor het bouwveld langs de Graaf Willemlaan en de Van Godewijckstraat tot 5 bouwlagen kan worden gebouwd. Dit is passend in een centrumgebied en sluit aan bij de bouwhoogtes van de appartementengebouwen aan de zuidzijde van het plangebied (22 meter) en de woontoren bij De Schoof (22 meter). Daarmee is sprake van een steviger volume tegenover De Schoof.

Het huidige bestemmingsplan 'Centrum' staat deze bebouwing niet toe. Dit bestemmingsplan legde de toen geldende situatie vast. Inmiddels is besloten dit deel van het centrumgebied van Hendrik-Ido-Ambacht te herontwikkelen en is een nieuw planologisch kader vereist.

In het ontwerp is op een zorgvuldige wijze omgegaan met de privacy van omliggende woningen. De mogelijkheid dat, ondanks zorgvuldige inpassing, enige inkijk ontstaat, is onoverkomelijk bij het wonen in een stedelijke omgeving. Om te bepalen wat de effecten van de ontwikkeling op de bezonning zijn, wordt een bezonningsstudie uitgevoerd.

**1b**

In voorliggend bestemmingsplan wordt geen horeca mogelijk gemaakt. Wel zijn ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' terrassen mogelijk bij de aangrenzende panden. Er wordt geen extra bebouwing voor horeca mogelijk gemaakt.

**1c**

In het plangebied zijn in de huidige situatie 80 parkeerplaatsen aanwezig. Onderstaand figuur geeft de ligging van de parkeerplaatsen in de huidige situatie weer.



In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit punt verduidelijkt worden. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans. Zie paragraaf 4.3 van de plantoelichting.

**1d**

Het deel van de Graaf Willemlaan wat in het plangebied valt, zal worden heringericht. In het gebied zal de voetganger de baas zijn, auto's en bussen zijn te gast. In het ontwerp zal aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de inrichtingsmaatregelen te treffen.

## **INSPRAAKREACTIE 2**

### **Samenvatting inspraakreactie**

Deze inspraakreactie is ingediend mede namens 7 ondertekenaars, allen bewoners aan de Van Godewijkstraat.

#### *2a Afstand woningen*

Indiener geeft aan dat tijdens de informatiebijeenkomst van 22 april was gepresenteerd dat het appartementencomplex op 46,9 meter van de woning van de indiener zal worden geplaatst met een maximum bouwhoogte van 13 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan is de grens van het bouwvlak echter op 26 meter gelegen met een maximum bouwhoogte van 13,5 meter. Deze beperkte afstand doet inbreuk op de privacy. Tevens zal een gebouw op deze afstand dusdanig hoeveelheid zon- en daglicht blokkeren, met als gevolg verstoring van woongenot, extra stookkosten en waardedaling.

Indiener verzoekt daarom het bouwvlak tussen het nieuwe appartementencomplex (voor starters) en de woningen aan de van Godewijkstraat in te richten met een andere bestemming, namelijk een verkeer-verblijfsgebied. Op het inrichtingsplan, zoals tijdens de informatieavond gepresenteerd, wordt deze functie immers toegekend als bestemming voor dit gedeelte van het gebied.

#### *2b Beplanting*

Indiener verzoekt zoveel mogelijk van de bestaande struiken en gezonde bomen aan de rand van de Van Godewijkstraat te behouden, zoals ook toegezegd op de informatieavond.

### **Beantwoording inspraakreactie**

#### *2a*

In het voorontwerpbestemmingsplan was inderdaad een ruim bouwvlak geprojecteerd. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het bouwvlak aangepast en verder van de gevels van de woningen aan de Van Godewijkstraat af gelegd.

#### *2b*

Waar mogelijk wordt de bestaande beplanting behouden. Dit is echter geen aspect wat geborgd wordt in een bestemmingsplan, maar dit zal bij de uitwerking van de plannen worden meegenomen.

## **INSPRAAKREACTIE 3**

### **Samenvatting inspraakreactie**

#### *3a Publicatie*

Indiener geeft aan dat de pdf bestanden op de website van de gemeente niet waren te vinden.

#### *3b Aantal parkeerplaatsen*

In de planbeschrijving staat dat er in totaal 80 parkeerplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. indiener geeft aan dat dit er 49 zijn. De kleine parkeerplaats naast de markante woontoren wordt elders beschreven en kan daarom niet zijn meegerekend.

#### *3c Aantal woningen*

In de toelichting wordt maximaal 81 woningen genoemd. Indiener geeft aan dat eerder 79 is gecommuniceerd. Daarnaast werd tijdens een inspraakavond 85 genoemd. Dit geeft onduidelijkheid.

#### *3d Parkeren*

De 80 bestaande parkeerplaatsen worden in het plangebied teruggebracht ten behoeve van het winkelcentrum. Indiener geeft aan niet terug te lezen dat de parkeerplaatsen die moeten terugkomen ook voor de bewoners van de nabijgelegen woningen zijn.

In de toelichting staat dat de Schoof een parkeerveld aanwezig is. In de beantwoording van de online informatieavond staat dat er nu 10 parkeerplaatsen voorzien zijn. Indiener geeft aan dat dit er nu 23 zijn, worden de 13 elders gecompenseerd?

#### *3 e Woningcategorieën*

In de toelichting staat het volgende: "Daarnaast worden drie woongebouwen toegevoegd voor twee belangrijke doelgroepen: jongeren en ouderen. In totaal worden 81 woningen mogelijk gemaakt. Patiowoningen, een appartementengebouw voor de senioren en voor de starters een blok met betaalbare appartementen (sociale koop en huur)."

Indiener geeft aan dat hier taaltechnisch alleen staat dat in het startersblok (jongeren?) betaalbare appartementen komen (sociale koop en huur) maar op de website van Ambachtslint staat: Een van de woongebouwen wordt ontwikkeld voor senioren, op basis van het Senior Smart Living concept. Zowel in het koop- als betaalbare huursegment. Dit was eerder ook zo gecommuniceerd.

#### *3f Groene daken*

In de toelichting staat dat groene daken worden gerealiseerd. Indiener vraagt of de zonnepanelen dan ook groen worden, want die staan wel op de impressie in plaats van de groene daken.

#### *3g frequentie bussen*

Indiener geeft aan dat de weergegeven frequentie van de bussen onjuist is weergegeven en verzoekt dit aan te passen.

### *3h Parkeernorm*

Indiener geeft aan dat bij de parkeerbalans het aantal van 79 weer terugkomt. Daarnaast wordt verzocht om voor alle Ambachters dezelfde parkeernorm te hanteren en dat er geen verschil tussen bewoners meer is zodat het gevoel van 2<sup>e</sup> rangsburger zijn verdwijnt.

### *3i Regels*

Indiener vraagt of de gestelde bouwhoogtes (13,5 meter, 15,5 meter en 18,5 meter) al zijn aangenomen. Bij de regels wordt over maximaal 10 meter gesproken met een maximale afwijking van 10%.

### *3j status bestemmingsplan*

Er wordt gevraagd of het bestemmingsplan al is aangenomen.

## **Beantwoording inspraakreactie**

### *3a*

De PDF bestanden van het voorontwerpbestemmingsplan zijn sinds 31-05-21 beschikbaar op de gemeentelijke site. Op ruimtelijkplannen.nl waren de bestanden vanaf 28 mei beschikbaar.

### *3b*

De genoemde 80 parkeerplaatsen gaan over het gehele plangebied in de huidige situatie, dus ook samen met het plein aan de zijde van De Schoof. Dit zal in de toelichting verduidelijkt worden.

### *3c*

Het maximaal aantal woningen is 81. Eerder is het ontwerp was dit aantal 85, maar na enkele optimalisaties in het ontwerp is dit teruggebracht naar 81. In het proces is eerder maximaal 79 woningen gecommuniceerd, maar om flexibiliteit in de uitwerking te bieden is dit met twee woningen vermeerderd. Het is begrijpelijk dat dit onduidelijk is naar de indiener toe. Het huidige stadium van het proces biedt echter nog ruimte voor aanpassingen in het ontwerp van de ontwikkeling, al zullen de aanpassingen tot een minimum beperkt worden. Het aantal blijft staan op maximaal 81 woningen.

### *3d*

In het gehele plangebied komen de bestaande 80 parkeergelegenheden terug. Hiervan worden circa 10 bij het plein bij De Schoof beoogd, de overige parkeerplaatsen worden aan de andere zijde van de Graaf Willemlaan binnen het plangebied gerealiseerd. Er komen geen extra parkeerplaatsen bij voor zittende bewoners. Uit het conceptparkeeronderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

### *3 e*

De indiener geeft terecht aan dat de tekst op dit punt onduidelijk is. Ook voor senioren worden betaalbare woningen gerealiseerd. Dit wordt verduidelijkt in de toelichting.



3f

In de toelichting staat inderdaad dat groene daken gerealiseerd worden, maar op de impressie staan daken met zonnepanelen weergegeven. Dit strookt niet met elkaar. De toelichting zal op dit punt aangepast worden.

3g

De gemeente dankt de indiener voor de reactie. Ook op het punt van de frequentie van de buslijnen zal de toelichting worden aangepast.

3h

In de paragraaf 'verkeer en parkeren' staat inderdaad nog het aantal van 79 woningen genoemd. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar 81 woningen. De gemeente hanteert de Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2018, die uitgaat van de parkeernormen van het CROW. Deze parkeernota is vastgelegd in de "Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht". Deze geldt voor de hele gemeente.

3i

De maximum bouwhoogtes zijn weergegeven op de verbeelding (= de plankaart) . Dit betreft inderdaad 18,5, 13,5 en 15,5 meter. De maximum bouwhoogtes van 10 meter geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

En in de algemene afwijkingsregels is inderdaad een bepaling opgenomen om onder bepaalde voorwaarden met ten hoogste 10% af te wijken van de maten en aantallen in de regels en op de verbeelding.

3j

Het bestemmingsplan is nog niet aangenomen. Het bestemmingsplan bestaat uit de juridische bindende gedeeltes de regels en de verbeelding. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt onderbouwd in de bijbehorende toelichting.

In de huidige fase ligt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode een zienswijze indienen. Daarna worden de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Indien nodig, wordt het bestemmingsplan aangepast. Vervolgens gaat het bestemmingsplan voor vaststelling naar de raad. Na vaststelling is er 6 weken de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd waarna gestart kan worden met bouwen.

## **INSPRAAKREACTIE 4**

### **Samenvatting inspraakreactie**

Indiener dient een reactie in namens het initiatief Groepswonen voor Senioren. Zij zijn diverse malen betrokken bij de planvorming. Er is veel behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor senioren.

Tijdens de informatieavond kregen we informatie over het aantal sociale senior huurwoningen, dit bleek een schamele 12 stuks te zijn. Daarnaast werd een aantal van 35 koopappartementen voor senioren genoemd en enkele koopwoningen. Er is tijdens de informatieavond herhaaldelijk gevraagd naar de prijs van de koopappartementen/woningen. Hier werd op gereageerd dat dit marktconforme prijzen zullen zijn. Voorafgaand aan de informatieavond had ondergetekende telefonisch contact met Blauwhoed en toen werd als indicatie een prijs genoemd van de koopappartementen vanaf € 300.000,00.

Het aantal belangstellenden voor sociale huurappartementen voor onze groep is momenteel 18. Uitbreiding van het aantal sociale huurappartementen kan volgens de indiener worden gerealiseerd door een extra verdieping op het geplande gebouw te verwezenlijken. Bovendien is de prijs vanaf € 300.000,00 niet haalbaar voor meerdere senioren die b.v. in een eengezinswoning wonen, gebouwd in de jaren 60/70 van de vorige eeuw. Naast het voorstel een extra verdieping te plaatsen vraagt de indiener in hoeverre het mogelijk is dat de gemeente op een andere plek voor de groep senioren een sociale huurwoning kan realiseren.

### **Beantwoording inspraakreactie**

Volgens artikel 6.3.2. van het bestemmingsplan moet ten minste 30% van het totaal aantal woningen gerealiseerd worden in de categorie sociale huur- of koopwoningen. Er worden 25 sociale koop en 12 sociale huurwoningen gebouwd. Dat is ruim 46 % in de categorie sociale huur- of koopwoningen.

Een extra verdieping bouwen op het seniorencomplex is stedenbouwkundig niet gewenst en is in strijd met de door de raad vastgestelde Gebiedsvisie Centrum die de maximale bouwhoogte bepaalt op 5 bouwlagen langs Graaf Willemlaan en 4 bouwlagen op het overig deel.

De komende jaren worden op diverse plaatsen in de gemeente sociale huurwoningen gebouwd. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw van de Oranjebuurt. In dit complex dat tegenover Ambacht Lint is gelegen worden 40 extra sociale huurwoningen gebouwd door de woningbouwvereniging.

## **INSPRAAKREACTIE 5**

### **Samenvatting inspraakreactie**

De inspraakreactie is voor het grootste deel gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 3. Voor de inhoud en beantwoording wordt dan ook verwezen naar inspraakreactie 3.

Daarnaast geeft de indiener aan dat sinds 2007 het woongenot ernstig is aantast door de meewarige aanblik van het gebied waarop de indiener uitkijkt. Bijna twee jaar geleden is daarbij nog gekomen de – chaotische – opslagruimte van het bedrijf Vulpen.

Indiener geeft aan dat het belangrijk is dat het centrumgebied wordt aangepakt en wel zo spoedig mogelijk, hopelijk zo veel mogelijk met inachtneming van de wensen van de direct betrokken omwonenden.

### **Beantwoording inspraakreactie**

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3. De afgelopen jaren is het gebied deel voor deel gesloopt en is het in afwachting van herontwikkeling. Tot voor kort werd de locatie inderdaad deels als opslagruimte gebruikt. De betreffende aannemer heeft de opslagactiviteiten inmiddels beëindigd.

Ons voornemen is om op korte termijn te starten met de werkzaamheden om een aantrekkelijk gebied te realiseren zowel voor nieuwe bewoners als omwonenden.

### 3. VOOROVERLEGREACTIES

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro aan de diverse vooroverlegpartners gezonden. Er is een reactie ontvangen van Stedin, het Waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio. Stedin en het waterschap geven aan geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. De Veiligheidsregio geeft aan zich te kunnen vinden in de paragraaf 4.8 'Externe Veiligheid'.

Daarnaast adviseert de VRZHZ de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. 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). Tot slot geeft de VRZHZ enkele adviezen ten aanzien van brandveiligheid ten aanzien van zonnepanelen en oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen.

Het advies van de Veiligheidsregio wordt in het ontwerp meegenomen.

De vooroverlegreacties leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.