

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Schoolstraat"

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Beantwoording zienswijzen

Inleiding

Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Schoolstraat" vanaf vrijdag 21 mei 2010 tot en met donderdag 1 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 20 mei 2010 in de Rozet en de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Ubbergen en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 1 juli 2010. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	J.H. Janssen en N.A. Kersten-Janssen, Schoolstraat 26, 6579 AN Kekerdom	23 juni 2010
2	Waterschap Rivierenland	28 juni 2010
3	J. Bekhuis, M. Hurenkamp en E. Bekhuis, Wethouder Sandersstraat 10	30 juni 2010
4	H.P.J. Haukes en M.H.A. Haukes, Schoolstraat 15	30 juni 2010
5	C. Raben, Schoolstraat 21, 6579 AN Kekerdom, mede namens 30 anderen personen	30 juni 2010
6*	Fam. Janssen, Schoolstraat 26	30 juni 2010
7*	Fam. Thijssen, Schoolstraat 24	30 juni 2010
8*	Fam. Geurts en Ger Janssen, Schoolstraat 17	30 juni 2010
9*	Fam. Haan, Schoolstraat 13	30 juni 2010
10*	Fam. Janssen, Schoolstraat 9	30 juni 2010
11*	D.H. van Gem, Schoolstraat 11	30 juni 2010
12*	S. van Straaten, Schoolstraat 21	30 juni 2010
13*	Fam. Swart, Schoolstraat 19	30 juni 2010
14*	Fam. Kersten, Wethouder Sandersstraat 1	30 juni 2010
15	M. Kloosterman, Jan Arntzstraat 10, 6579 AM Kekerdom	30 juni 2010
16	Fam. Arts, Schoolstraat 10	30 juni 2010
17	Fam. Koenders, Schoolstraat 23	30 juni 2010
18	J. Coopman en A. Groot, Schoolstraat 20	30 juni 2010
19	K. Hermus en P. Mollen, Schoolstraat 5	30 juni 2010
20	M. van de Geer, Jan Arntzstraat 23	30 juni 2010
21	J. Hovens en S. Tabak, Jan Arntzstraat 21	30 juni 2010
22	G. Scheck en H. Klomp, Jan Arntzstraat 31	30 juni 2010
23	I. Janssen en W. van Ijzendoorn, Jan Arntzstraat 20	30 juni 2010
24	E. Croes, Visserstraat 23	30 juni 2010
25	E. Traast, Visserstraat 16	30 juni 2010
26	C. Koenders, Visserstraat 17	30 juni 2010
27	J. Wolters, Visserstraat 57	30 juni 2010
28	G. Peters, Wethouder Sandersstraat 12	30 juni 2010
29	N. Beljaars en M. Schipperen, Wethouder Sandersstraat 8	30 juni 2010
30	M. Teunissen, Wethouders Sandersstraat 6	30 juni 2010
31	Fam. van Beek, Schouwenburgstraat 29	30 juni 2010
32	E. Lentjes en M. Linders, Weverstraat 49	30 juni 2010
33	G. Haukes en J. van Deursen, Duffeltdijk 24	30 juni 2010
34	G. Winkens-Kreijts en H.J. Winkes	30 juni 2010

* neemt ook deel aan de handtekeningenlijst, telt slechts één keer mee voor het totaal aantal zienswijzen.

In zijn totaliteit hebben bewoners van 35 adressen in Kekerdom een zienswijze ingediend.

Beantwoording zienswijzen

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven, met een conclusie of de zienswijzen gegrond dan wel ongegrond kunnen worden geacht.

1. J.H. Janssen en N.A. Kersten-Janssen, Schoolstraat 26, 6579 AN Kekerdom

Samenvatting

Indiener maakt op een aantal punten bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor de Schoolstraat. Het gaat om de volgende punten.

- a. Zoals in het plan wordt benoemd zijn de kernkwaliteiten van Kekerdom kleinschaligheid en de ligging omringd door de natuur. De indieners van de zienswijze willen deze kernkwaliteit graag behouden. Men wil graag genieten van de vrije doorzichten in het dorp, zoals aan de Schoolstraat en het wekje van Sanders aan de Weverstraat. Dit open karakter wordt niet ondersteund door het bouwen van een muur op de grens van de achtertuinen van woningen aan de Wethouder Sandersstraat. Voort betreuren indieners het dat men bij het tot stand komen van dit plan niet gekend zijn.
- b. Zoals op pagina 11 beschreven voldoet het ontwerp niet aan de KAN-norm van minimaal 50% betaalbare woningen. Dit, i.c.m. de gegevens rond de doelgroepen op de woningmarkt in de gemeente (27% van de gezinnen hebben een laag inkomen tegenover 8% een hoog inkomen, 38% van de oudere bewoners beschikken wel over een hoog inkomen), maakt de kans erg groot dat de middeldure en dure woningen bewoond zullen worden door ouderen. Dit zal de vitaliteit van het dorp niet doen toenemen. De doelstelling van het plan wordt hiermee dus niet behaald, terwijl het woongenot van de huidige bewoners wel wordt aangetast.
- c. Het vitaliteitsscenario beschrijft dat er jonge gezinnen aangetrokken dienen te worden om voldoende draagvlak te creëren voor het in stand houden van voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, verenigingen en commerciële activiteiten zoals winkels. Kekerdom heeft weinig te bieden wat betreft voorzieningen. Er is geen kinderopvang, geen peuterspeelzaal en er zijn geen winkels. Dit maakt de aantrekkelijkheid voor jonge gezinnen niet groot. Dit feit, samen met de keuze middeldure tot dure woningen te bouwen, zal er toe leiden dat de aanwas van jonge gezinnen gering zal zijn.
- d. Vanwege het geringe aantal bewoners van de huurwoningen aan de Jan Arntzstraat is het niet nodig voor deze personen (tijdelijke) woonruimte te creëren middels het bouwen van woningen aan de Schoolstraat.
- e. Indiener is van mening dat de schaal van de nieuwbouw plannen erg groot is. Relatief gezien is het een uitbreiding van Kekerdom die vergelijkbaar is met de Waalsprong voor Nijmegen. Daarnaast is er, gelet op de huidige woningmarkt in Kekerdom (en Millingen aan de Rijn) geen behoefte aan de geplande woningen. Gelet op andere woningbouwplannen in kernen met meer voorzieningen voor bijvoorbeeld jonge gezinnen (Ooij, Leuth en Millingen ad Rijn), zal door dergelijke gezinnen eerder voor die kernen dan voor Kekerdom worden gekozen.
- f. Indiener maakt bezwaar tegen de verkeerstoename die door de plannen worden veroorzaakt. De angst bestaat dat het rustige dorpse karakter door 145 verkeersbewegingen extra per etmaal zal worden aangetast.
- g. Het bouwen van nieuwe woningen zal de waarde van de huidige woningen die hun uitzicht verliezen doen dalen.
- h. Indiener wenst de mogelijkheid het pad naast zijn woning (Schoolstraat nr. 26) te kunnen gebruik te behouden.
- i. Indiener vreest een (verdere) waardedaling van zijn woning ten gevolge van de vergroting van het woningaanbod in Kekerdom

- j. Als mogelijk alternatief voor de woningbouwplannen aan de Schoolstraat stelt de indiener voor eerste andere (reeds bebouwde) delen van het dorp aan te wenden. Gedacht kan worden aan de locatie van het dorps huis en de plaats waar nu het Wildernis Café staat. Deze woningen dienen vervolgens te vallen in de goedkope prijsklasse.
- k. Tenslotte stelt de indiener dat het open karakter van het dorp Kekerdom door de plannen zal worden aangetast, de uitzichten op de stuwwal verdwijnen.

Reactie gemeente:

- a. In de ontwerp opgave zijn de door de indiener genoemde kernkwaliteiten van Kekerdom (waaronder de ligging omringd door de natuur) specifieke aandachtspunten geweest. Het behoud van de karakteristieke 'doorkijkjes' naar het landelijke gebied heeft voorop gestaan in de stedenbouwkundige afronding van het dorp. Overigens kan niet worden ontkend dat op korte afstand van de achtertuinen van woningen aan de Wethouder Sandersstraat kan worden gebouwd. Om de impressie van een muur die bij de indiener leeft waar mogelijk weg te nemen is het plan gewijzigd. De goot- en nokhoogte (6 en 10 meter) die het bestemmingsplan mogelijk maakt van de bebouwing grenzend aan de tuin van de indiener is teruggebracht naar respectievelijk 4 en 9 meter. Daarnaast is de op de verkavelingsschets weergegeven aanbouw met 2,5 meter teruggebracht, zodat op ruime afstand van de perceelsgrens wordt gebleven.

Gelet op het feit dat gedurende het proces een aantal malen met de bevolking (via informatieavonden m.b.t. de school en de MFA) is gesproken is het onjuist te stellen dat indiener niet bij het tot stand komen van het onderhavige plan is betrokken.

- b. Hetgeen op pagina 11 onder 3.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat' m.b.t. de KAN-normering wordt genoemd is onjuist. Met de verdeling van 11 betaalbaar (w.o. middelduur) en 8 in de dure prijs categorie wordt namelijk (ruimschoots) aan de KAN-normering voldaan. In tegenstelling tot hetgeen de indiener stelt, zal ook de verkoop van de (middel)dure woningen aan bijvoorbeeld ouderen de vitaliteit van Kekerdom bevorderen. De bedoelde ouderen (die voornamelijk uit Kekerdom zelf afkomstig zullen zijn) laten immers een woning achter, zodat de doorstroming wordt bevorderd.
- c. Naast de geplande woningbouw wordt tevens een Multifunctionele Accommodatie (MFA) opgericht. Deze MFA biedt ruimte aan een consultatiebureau, peuterspeelzaal, BSO, jongerenwerkorganisatie, culturele activiteiten etc. Een dergelijke accommodatie vergroot de aantrekkelijkheid van de kern Kekerdom voor met name jonge gezinnen. De aanwas van dergelijke gezinnen zal vervolgens het draagvlak voor (extra) voorzieningen vergroten.
- d. Zoals de indiener stelt is het niet noodzakelijk woningen aan de Schoolstraat op te richten ten behoeve van tijdelijke bewoning door bewoners van de te slopen woningen aan de Jan Arntzstraat. Door Oosterpoort wordt dit slechts als 'extra service' aan haar huurders aangeboden. Daarnaast hebben een groot aantal huurders van woningen aan de Jan Arntzstraat te kennen gegeven 'permanent' in de nieuw te bouwen woningen aan de Schoolstraat te willen wonen.
- e. Gelet op de schaal van de kern Kekerdom, het feit dat een groot deel van de onderhavige plannen (i.c. het herstructureringsdeel) in de kern plaatsvindt, het feit dat het in het ontwerp van de uitbreiding aan de Schoolstraat is uitgegaan van kleinschaligheid en het feit dat de woningen gefaseerd (gedurende een aantal jaren) zullen worden opgericht, maakt dat een vergelijking met de Waalsprong bij Nijmegen niet opgaat.
- f. De verkeersintensiteiten zullen ten gevolge van het plan stijgen naar in totaal ca. 800 verkeersbewegingen per etmaal in 2020. Deze intensiteiten zullen op de genoemde wegen niet leiden tot problemen. Voorts zal een stijging met 160 verkeersbewegingen (in 2020) geen onevenredige aantasting van het rustige dorps karakter met zich meebrengen. Een toename van 160 verkeersbewegingen per etmaal zal op het drukste moment (tussen 6:00 en 9:00) theoretisch gezien niet meer dan één voorbijrijdende auto per 2,5 minuut betekenen.

- g. Eventuele waardedaling van een woning is bij de ruimtelijke afweging een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen niet aan de orde. De eventuele waardevermindering kan worden getoetst in een planschadeprocedure op grond van artikel 3.6 Wro. Het staat de indiener van de zienswijze vrij een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegde gezag.
- h. Het feit of indiener al dan niet gebruik kan blijven maken van het pad naast zijn woning speelt bij de ruimtelijke afweging het bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen geen rol. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie waarbij naast de indiener van de zienswijze de eigenaar van de desbetreffende gronden is betrokken.
- i. Zie antwoord onder punt g.
- j. De gemeente dient eerst en vooral te beslissen omtrent de plannen zoals die zijn ingediend. Indien deze plannen op zichzelf aanvaardbaar zijn, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat voor verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De door de indiener aangedragen alternatieven leveren, gelet op het te realiseren woningbouwprogramma met bijbehorende woningtypen, geen gelijkwaardig resultaat.
- k. Zie antwoord onder punt a.

Conclusie

De zienswijze van de indiener is deels gegrond en het plan is naar aanleiding van de zienswijze onder punt a en b aangepast.

2. Waterschap Rivierenland

Samenvatting

Het waterschap maakt bezwaar tegen het feit dat in het proces de watertoets niet is doorlopen. Het voorontwerp is in het kader van het verplichte vooroverleg niet aan het waterschap voorgelegd, zodat de gemeente in strijd heeft gehandeld met artikel 3.1.1 van het Bro. Het achterwege laten van de watertoets heeft geleid tot een aantal inhoudelijke en juridische gebreken in het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft de volgende zaken:

- a. Het is onvoldoende duidelijk op welke wijze invulling gegeven gaat worden aan de benodigde waterbergingscompensatie van de toename aan verhard oppervlak. Het waterschap heeft nog niet in kunnen stemmen met het aan de waterparagraaf ten grondslag liggend waterhuishoudkundig plan (CSO, datum 25-02-2010).
- b. In het juridische gedeelte (verbeelding met planregels) zijn de waterbelangen onvoldoende beschermd. Binnen de planregels wordt water en waterberging wel mogelijk gemaakt, maar ontbreekt de bescherming door middel van bijvoorbeeld een aanduiding. Het waterschap verzoekt dit alsnog op te nemen, daarbij wordt verwezen naar bijlage 1 (uitgangspunten regeling waterstaatkundige belangen, notitie bij modelregels).
- c. In het ontwerp is de benodigde onderhoudsstrook parallel aan de A-watergang bestemd als Waterstaat-Waterlopen alsmede voor 'Wonen'. Hoewel de juridische bescherming hiermee is gewaarborgd, zal deze situatie in de praktijk niet beheersbaar blijken. Een brede onderhoudszone vrijhouden op particulier terrein (huiskavel) is onwenselijk en zal een grote druk leggen op handhaving. In de huidige situatie (weiland) leidt dit niet tot problemen. Het waterschap verzoekt om hiervoor een passende oplossing te zoeken.

Reactie gemeente:

- a. Het waterhuishoudkundig plan is na overleg met het waterschap aangepast, de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Hiertoe wordt de mogelijkheid onderzocht de beide plangebied fysiek te koppelen zodat middels een 'wadi-constructie' het water geïnfiltreerd kan worden op de locatie aan de Schoolstraat.

- b. Een dergelijke aanduiding is inmiddels opgenomen.
- c. Deze strook heeft om de handhaving te vereenvoudigen een minder ruime bestemming gekregen dan 'wonen', namelijk 'landelijk-groen'. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met de eigenaar van het agrarische perceel, dat nu reeds betreden dient te worden voor onderhoud door het Waterschap aan de watergang, een overeenkomst gesloten omtrent het gebruik van het agrarische perceel ter hoogte van het plangebied, zodat voldoende zekerheid voor het waterschap ontstaat omtrent onderhoud en toegang tot de watergang.

Conclusie

De zienswijze van de indiener is gegrond en het is naar aanleiding van de zienswijze onder punt a, b en c aangepast.

3. J. Bekhuis, M. Hurenkamp en E. Bekhuis, Wethouder Sandersstraat 10

Samenvatting

De zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1 onder a t/m g, j en k. Voor de gemeentelijke reactie daarop wordt dan ook naar die zienswijze en die punten verwezen. Daarnaast worden door de indiener de volgende zaken genoemd.

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de aantasting van de groene ruimte. De open groene ruimte in de Ooijpolder (Gelderse Poort) is uitermate kostbaar en waardevol. Door de unieke combinatie van cultuurhistorische en groene elementen heeft de overheid het gebied notabene geselecteerd als één van de twintig Nederlandse nationale landschappen. Deze nationale landschappen zijn aangewezen als visitekaartjes van het landelijke gebied. Hier moet de groene ruimte juist extra beschermd worden tegen urbanisatie. Het is in tegenspraak met de filosofie achter het Nationale Landschap om bij Kekerdom een stuk groen landschap op te offeren.
- b. Indiener stelt dat ten tijde van de aankoop van zijn woning aan de Wethouder Sandersstraat nummer 10 (van Oosterpoort) in 2005 zowel de gemeente als Oosterpoort met geen woord over de onderhavige plannen hebben gerept. De belangrijkste overweging van de indiener om in 2005 tot aankoop over te gaan was het vrije landelijke uitzicht. Nu dit uitzicht door de te bouwen woningen, die praktisch op de erfscheidingen worden gerealiseerd, verloren gaat, verdwijnt voor indiener het waardevolste element in het woongenot.

Reactie gemeente

- a. In paragraaf 4.2.2 heeft een toetsing aan de kernkwaliteiten van het Nationale landschap Gelderse Poort plaatsgevonden. Deze kernkwaliteiten mogen bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen (waartoe de onderhavige locatie door de provincie is aangewezen) niet worden aangetast en dienen waar mogelijk te worden versterkt. Een dergelijke aantasting is, gelet op de genoemde kernkwaliteiten en het ontwerp (compacte bouwwijze), niet aan de orde.
- b. De gemeenteraad van Ubbergen heeft in zijn vergaderingen van 17 juni en 15 juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen vastgesteld. In deze visie is een gebiedgerichte uitwerking opgenomen waarin per dorp is gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden (locaties) en de ruimtelijke kwaliteiten. De onderhavige locatie is reeds in deze visie aangemerkt als mogelijk te ontwikkelen locatie. Zie voorts ook antwoord op zienswijze 2 onder a.

Conclusie

De zienswijze van de indiener is voor wat betreft de bovenstaande punten ongegrond en het plan is naar aanleiding van deze punten niet aangepast.

4. H.P.J. Haukes en M.H.A. Haukes, Schoolstraat 15

Samenvatting

De zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1 onder a t/m g, j en k en zienswijze nummer 3 onder a. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook naar die zienswijzen en punten verwezen.

5. Chantal Raben, Schoolstraat 21, 6579 AN Kekerdom, mede namens 9 andere adressen.

Samenvatting

De zienswijze is gelijk aan zienswijze nummer 1 onder a t/m g, j en k en zienswijze nummer 3 onder a. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook naar die zienswijzen en punten verwezen.

6 t/m 34. Zie adressenlijst op pagina PM.

Samenvatting

Van de bewoners van 28 adressen in Kekerdom is een standaard zienswijze binnengekomen. De zienswijze betreft een samenvatting van de hiervoor genoemde zienswijze nummer 5. Voor de gemeentelijke reactie wordt dan ook naar die zienswijze verwezen.