



Gemeente
West
Maas en
Waal

Inspraak- en vooroverlegverslag voorontwerpbestemmingsplan Alphen, Appelhoek fase 1b

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Alphen, Appelhoek fase 1b lag van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 voor een ieder ter inzage. Er zijn 3 inspraakreacties binnengekomen.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg (artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening) toegestuurd aan het Waterschap.

Verslag

In dit inspraak- en vooroverlegverslag behandelen we eerst de vooroverlegreacties (3.1.1 Bro) van de aangeschreven instanties. Daarna de inspraakreacties.

Van elke reactie geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is informeel afgestemd met het Waterschap. Wij ontvingen geen formele vooroverlegreactie van het Waterschap.

1.1 Algemene aanpassingen

Het voorontwerpbestemmingsplan was globaal van opzet. Op de verbeelding was één woongebied aangewezen waarbinnen maximaal 30 woningen konden worden gerealiseerd in verschillende woningtypen. Gelet op de inspraakreacties en de gewijzigde plannen van de ontwikkelaar is een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is vertaald in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is daardoor teruggebracht naar maximaal 21 woningen. Ook de infrastructuur, openbaar groen en water zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Binnen de bouwvlakken voor de woningen bieden we nog wel flexibiliteit voor verschillende typen woningen, zodat vraaggestuurd kan worden gebouwd. Gestapelde bouw is niet meer mogelijk.

1.2 individuele inspraakreacties

Inspreker 1, ingekomen 25 juni 2020

Samenvatting

- 1.1 Inspreker vraagt zich af of er behoefte bestaat aan het beoogde aantal woningen (30). En is van mening dat de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan te globaal is. Daarnaast is inspreker van mening dat de behoefte voor dit plan onderbouwd had moeten zijn met actuele cijfers en een specifiek onderzoek;
- 1.2 Inspreker is van mening dat er sprake is van een zig-zag-beleid, nu er voor een tweede keer woningbouw op dit perceel mogelijk wordt gemaakt zonder onderbouwing van behoefte cijfers;
- 1.3 Inspreker vraagt zich af of er geen alternatieve locaties voor handen zijn en is van mening dat er een deugdelijke onderbouwing op dit punt ontbreekt;
- 1.4 Inspreker is van mening dat de flexibiliteit die wordt geboden in het bestemmingsplan ten kosten zal gaan van de belangen van omwonenden;
- 1.5 Inspreker is van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu het bouwvlak gelijk is aan het bestemmingsvlak en woningen op korte afstand van zijn perceelsgrens gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast merkt inspreker op dat er voor bijbehorende bouwwerken geen minimale afstandseis tot zijn perceelsgrens geldt en vindt dit onwenselijk en onaanvaardbaar;
- 1.6 Inspreker is van mening dat, gelet op de ruime bebouwingsmogelijkheden, er onvoldoende rekening is gehouden met zijn privacy en dat het uitzicht vanuit zijn woning volledig verdwijnt. Inspreker is van mening dat dit een forse inbreuk is op het huidige woongenot / woon- en leefklimaat;
- 1.7 Inspreker merkt op dat er geen onderzoek is gedaan naar schaduwwerking en dat het plan niet voorziet in groene buffers oftewel groenstroken die als buffer kunnen fungeren tussen het plangebied en de omliggende percelen/bebouwing;
- 1.8 Inspreker vindt het volstrekt onbegrijpelijk dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor B&W voor het toestaan van gestapelde woningbouw tot maximaal 12,5 meter;
- 1.9 Inspreker is van mening dat er geen behoefte is aan gestapelde woningbouw en is van mening dat het niet passend is in de omgeving en niet strookt met de beoogde zachte overgang naar het buitengebied;
- 1.10 Inspreker is van mening dat de gestapelde woningbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt volstrekt onlogisch en onverantwoord is dergelijke bebouwing toe te staan direct achter een karakteristiek dorpslint;
- 1.11 Inspreker is van mening dat de gestapelde woningbouw zorgt voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Het feit dat aan de afwijkingsbevoegdheid de voorwaarde is gekoppeld dat de er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat stelt de inspreker niet gerust;
- 1.12 Inspreker verzoekt de mogelijkheid voor gestapelde bouw te schrappen uit het bestemmingsplan;
- 1.13 Inspreker is van mening dat de beoogde langzaam verkeersroute ook zal zorgen voor een forse inbreuk op zijn woongenot/woon- en leefklimaat, zoals de toename van verkeersbewegingen, geluidhinder en lichthinder. Inspreker verzoekt deze mogelijkheid te schrappen uit het bestemmingsplan;
- 1.14 Inspreker is van mening dat het ontbreken van verkaveling en interne ontsluitingsroutes, onnodige onzekerheid over mogelijke geluid- en lichthinder (afkomstig van gemotoriseerd verkeer) veroorzaakt;

1.15 Inspreker verwacht aanzienlijke planschade door de realisatie van het bestemmingsplan en vindt het opmerkelijk dat er niets over planschade is opgenomen in het bestemmingsplan;
1.16 Inspreker is van mening dat het onzeker is of de plannen wel voldoen aan de eisen van de ladder duurzame verstedelijking en daarmee de provinciale Omgevingsverordening.

Beantwoording

1.1 Het aantal woningen is teruggebracht naar maximaal 21 woningen, zie paragraaf 1.1 van dit verslag. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderbouwd;

1.2 In het verleden is de bouwmogelijkheid geschrapt doordat er regionaal teveel plancapaciteit was voor woningbouw. Gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zoals onderbouwd in het bestemmingsplan, zijn wij van mening dat het plan aansluit bij de actuele woningbehoefte;

1.3 In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Zowel beleidsmatig als milieu hygiënisch zijn er geen beperkingen ten aanzien van de woningbouw. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een zorgvuldige planvoorbereiding en een goede ruimtelijke ordening;

1.4/1.5/1.6 Het klopt dat er in het voorontwerpbestemmingsplan veel flexibiliteit werd geboden in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit op onderdelen aanzienlijk beperkt. In paragraaf 1.1 van dit verslag is toegelicht waarom ervoor is gekozen de flexibiliteit in te perken. Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;

1.7 De afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen is aanzienlijk vergroot ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;

1.8/1.9/1.10/1.11/1.12 De mogelijkheid voor gestapelde bouw is geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit verslag;

1.13 De langzaam verkeerroute is een onverhard pad voor fietsers en voetgangers. Door de inrichting van het onverharde pad voorkomen we dat dit pad gebruikt kan worden voor gemotoriseerd verkeer;

1.14 Wij hebben de onzekerheid weggenomen door een inrichtingsplan op te stellen en dit vast te leggen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit verslag;

1.15 De afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen is aanzienlijk vergroot. Indien inspreker van mening is dat het ontwerpbestemmingsplan zorgt voor een vermindering van de waarde van zijn woning, welke het eigen risico overstijgt, kan inspreker een verzoek om planschade indienen binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;

1.16 In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voldoet aan het geldende beleid (gemeentelijk / regionaal en provinciaal). Ook is onderbouwd dat het plan aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte.

Inspreker 2, ingekomen 29 juni 2020

Samenvatting

2.1 Inspreker is van mening dat het plan grote nadelige gevolgen heeft voor het uitzicht vanuit de woning van inspreker;

2.2 Inspreker verzoekt de mogelijkheden voor woningbouw zodanig te beperken dat dezelfde lijn als voor Appelhoek fase 1a wordt aangehouden;

2.3 Inspreker verzoekt de mogelijkheid voor gestapelde woningbouw te schrappen uit het bestemmingsplan omdat dit woningtype aanvullende negatieve gevolgen kan hebben voor het uitzicht van inspreker;

2.4 Inspreker verzoekt de positie van de noodzakelijk waterberging vast te leggen in het bestemmingsplan. Inspreker verzoekt dit vast te leggen aan de noordzijde van het plangebied ter bevordering van de zachte overgang naar het buitengebied. Daarnaast is dit volgens inspreker het laagste punt van het plangebied;

2.5 Inspreker is benieuwd wanneer het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd en wanneer er de mogelijkheid is hierop in te spreken;

2.6 Inspreker vraagt zich af wat de locatie is van de ontsluitingsweg / verbindingsweg tussen fase 1a en 1b. En vraagt zich af of er een voornemen is om de wijk via de Lindenlaan te ontsluiten.

Beantwoording

2.1 / 2.2 De afstand tussen de woning van inspreker en de boogde nieuwe woningen is aanzienlijk en zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van inspreker. De bestemming wonen is beperkt qua omvang zoals in paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag is toegelicht. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van inspreker;

2.3. Voor de beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag. De mogelijkheid voor gestapelde bouw is geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan;

2.4 Voor de beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag. De positie van de waterberging is vastgelegd middels de bestemming groen;

2.5 Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan. Inspreker wordt schriftelijk geïnformeerd over de publicatie;

2.6 De ontsluiting van het plangebied is vastgelegd middels een verkeersbestemming.

Inspreker 3, ingekomen 15 juli 2020

Samenvatting

3.1 Inspreker vraagt zich af of er behoefte bestaat aan het beoogde aantal woningen (30). En is van mening dat de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan te globaal is. Daarnaast is inspreker van mening dat de behoefte voor dit plan onderbouwd had moeten zijn met actuele cijfers en een specifiek onderzoek;

3.2 Het ontbreekt aan regels volgens de inspreker waaruit blijkt dat de zachte overgang aan de hand van kaders wordt vastgelegd. Alleen de maatvoering staat opgenomen; waterberging, wegen, parkeerplaatsen en zelfs geen bouwpercelen staan vastgelegd. Terwijl hier wel over wordt gesproken;

3.3 De inspreker vindt dat er momenteel geen kaders gegeven worden voor dit ontwerp terwijl dit wel een uitgangspunt is. Dit is in het voordeel van de projectontwikkelaar maar niet voor de rechten en belangen van de omwonenden. Hier zou de inspreker graag meer regels en kaders in willen zien;

3.4 De inspreker maakt zich zorgen om zijn privacy. Nu zijn er geen duidelijke richtlijnen voor de nieuwbouw waaronder de afstand tot de erfgrans. En zou graag zien dat artikel 5:50 BW in acht wordt genomen door de projectontwikkelaar. Dergelijke toestemming uit dit artikel wordt in elk geval nu nog niet gegeven zoals ook de afstandsgrens;

3.5 In artikel 3.4 wordt een hoogte van 12,5 meter toegestaan. Dit spreekt de zachteovergang van buitengebied naar gebouwd gebied tegen. Hierdoor wordt het woongenot en woon- en leefklimaat met deze gestapelde bebouwing in een nog grotere mate aangetast.

3.6 Doordat er geen indeling is van het bestemmingsvlak kan inspreker geen concreet bezwaar maken tegen het plan. Er ontbreekt een beeldkwaliteits- en stedenbouwkundigplan. Graag zou ik deze nog op tijd mogen ontvangen zodat ik hierop kan reageren;

3.7 Op en/of aan en/of tegen mijn erfafscheiding staan er verschillende beplanting en gebouwen. Dit kan eventueel problemen opleveren met nieuwe bewoners, zoals een boom bij de perceelgrens. De inspreker vraagt zich af in hoeverre hij kan bewijzen dat er sprake is van verjaring van 20 jaar, gelet op dat hij niet de eerste bewoner is van zijn woning;

3.8 De inspreker wil graag in het volgende plan de waterhuishouding zien. Hierbij dan wel het verzoek om de te bouwen woningen zo ver mogelijk van de perceelgrens (en hier ook kaders c.q. regels voor te stellen). Wellicht een voorstel: de waterhuishouding aan de achterzijde van de percelen van de Lindenlaan te realiseren, alsmede groenvoorzieningen. Er wordt hiermee 'gekozen tussen twee kwaden', maar het zou eventueel een oplossing kunnen zijn voor het afvoer van regenwater van deze percelen, gelet op dat ons perceel en wellicht dat van huisnummer 7 regelmatig blank staan. Inspreker merkt op dat door dit bestemmingsplan deze waterafvoerproblemen zeker niet mogen verergeren;

3.9 Indien er een toegangsweg wordt gerealiseerd, wil de inspreker graag in overleg met de projectontwikkelaar en/of met de gemeente om een aansluiting (inrit) te kunnen realiseren aan de achterzijde van zijn perceel;

3.10 De inspreker wil graag op de hoogte gehouden worden over de 0-meting en hoe er wordt omgegaan met de waardevermindering.

Beantwoording

3.1 Het aantal woningen is teruggebracht naar maximaal 21 woningen, zie paragraaf 1.1 van dit verslag. In paragraaf 3.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte onderbouwd;

3.2 / 3.3 / 3.4 Het klopt dat er in het voorontwerpbestemmingsplan veel flexibiliteit werd geboden in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit op onderdelen aanzienlijk beperkt. In paragraaf 1.1 van dit verslag is toegelicht waarom ervoor is gekozen de flexibiliteit in te perken. Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad;

3.5 Voor de beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag. De mogelijkheid voor gestapelde bouw is geschrapt uit het ontwerpbestemmingsplan;

3.6 Voor de beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig gepubliceerd met het ontwerpbestemmingsplan. Inspreker wordt schriftelijk geïnformeerd over de publicatie;

3.7 Voor de beantwoording verwijzen wij naar paragraaf 1.1 van dit inspraakverslag. De nieuw te realiseren woningen grenzen niet meer aan het perceel van inspreker;

3.8 Voor het waterhuishoudkundigplan verwijzen wij naar bijlage 5 van het bestemmingsplan. Daarin is onderbouwd op welke wijze wordt omgegaan met de waterhuishouding;

3.9 Onduidelijk is op welke wijze inspreker zijn ontsluiting wil realiseren. Voor het aanvragen van een inritvergunning kan inspreker een aanvraag indienen bij de Omgevingsdienst. Voor de vergunbaarheid van de aanvraag, kan inspreker ook eerst contact opnemen met de projectleider van de gemeente;

3.10 Indien inspreker van mening is dat het ontwerpbestemmingsplan zorgt voor een vermindering van de waarde van zijn woning, welke het eigen risico overstijgt, kan inspreker

