



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 16 september 2021 nr. 2021/09-10

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Alphen, Appelhoek fase 1b

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 01-04-2021 tot en met 12-05-2021 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en de Staatscourant van 31-03-2021. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Beantwoording zienswijzen

In deze nota maken we van elke zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer. Indien van toepassing leest u ook het advies van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Indiener 1:

Inhoud zienswijze 1a, 1b en 1c

Reclamanten geven aan dat zij de nokhoogte van 11 meter te hoog vinden. In het oude bestemmingsplan Appelhoek fase 1b was de maximale nokhoogte 9 meter en de maximale goothoogte 6 meter, gelijk aan bestemmingsplan Appelhoek fase 1a.

Reclamanten vragen zich af wat bewoners hebben aan een zolder van circa 5 meter en geven aan dat de woningen grenzend aan hun tuinen het zicht en licht wegnemen.

Reclamanten zien graag dat de bouwhoogte wordt gewijzigd naar 9 meter, gelijk het oude bestemmingsplan Appelhoek, fase 1b, ook gezien het feit dat de woningen aan het Gement volgens het toen geldende bestemmingsplan een maximale nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3 meter moesten aanhouden om zo voor een zachte overgang te zorgen naar het buitengebied.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Om een goede afweging in bouw- en goot hoogte te maken heeft de gemeente naar de geldende regels van de aangrenzende woningen gekeken. De woningen aan het Gement hebben een maximale bouwhoogte tussen de 7 en 9 meter, en een maximale goothoogte tussen de 3,5 en 5 meter. Hier is indertijd bewust voor gekozen om een duidelijk afbouw van volumes richting het landschap te creëren. Ondertussen is er echter een nieuwe uitbreiding aan het dorp gemaakt. Deze vormt de nieuwe rand richting het landschap en is onderdeel van de nieuw te ontwikkelen locatie in het bestemmingsplan. De woningen aan de Sterappel gaan uit van maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Aansluiting op deze bouwhoogte creëert eenheid in de nieuwe rand van de wijk. Ook zijn we naar aanleiding van de zienswijze in gesprek gegaan met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een bouwhoogte nodig van 9,5 meter voor de realisatie van het beoogde concept, waarbij rekening is gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaamheid en isolatie. Aanpassing van de maximale bouwhoogte van 11 naar 9,5 meter is daarmee gerechtvaardigd.

Conclusie

De ingediende zienswijze is gegrond. De maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 11 meter naar 9,5 meter.

Inhoud zienswijze 1.2

Reclamanten merken op dat in de stikstofberekening wordt uitgegaan van heien en zien daarom graag een nulmeting van de aangrenzende huizen op kosten van de gemeente. De voorkeur wordt gegeven aan boren.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Voor de stikstofberekening is uitgegaan van heipalen, echter is het aan de aannemer om te bepalen hoe hij gaat funderen. De ontwikkelaar heeft aangegeven te boren en niet te heien. Wij verwachten daardoor geen schade aan omliggende woningen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.3

Reclamanten vragen zich af wat het vloerpeil (bouwpeil) wordt voor de nieuwe woningen. Indien dit komt op 4,70 m+ NAP (4,40 m. + 0,3 m.), gelijk aan het bouwpeil van de woningen aan het Gement wordt het aanvaardbaar geacht. Een hoger bouwpeil is niet aanvaardbaar, omdat er dan nog meer wateroverlast ontstaat dan nu het geval is.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie. Het plan mag niet leiden tot extra wateroverlast voor bestaande woningen.

Beoordeling zienswijze

Het bouwpeil komt op 4,70 m+ NAP, waardoor er geen sprake zal zijn van extra overlast. Er wordt in dit plan aan de noordzijde waterberging toegevoegd waardoor de verwachting is dat wateroverlast zal afnemen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.4

Reclamanten achten het noodzakelijk dat het uitgevoerde archeologische rapport geupdate wordt aangezien de situatie is opgenomen uit Appelhoek fase 1.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

De planbegrenzing is goed opgenomen in het uitgevoerde archeologische rapport. Het updaten van het rapport leidt niet tot een andere conclusie.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.5

Reclamanten merken op dat in het stedenbouwkundig plan aan de oostzijde van de weg aan de kant van de Lindelaan geen groenvoorziening, (bv. een haag) is ingetekend. De

bewoners van de huizen aan de Lindenlaan zien dit graag aangepast zodat bij in- en uitrijden van auto's er geen licht op hun huizen schijnt en zij er geen overlast van ondervinden. Tevens zal door de groenvoorziening inkijk verminderen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Op dit moment is er bij nummer 9 al een groenbuffer aan de achterzijde van de woning in het bestemmingsplan aanwezig. Deze strook is 10 meter breed en heeft de bestemming groen. Ter hoogte van nummer 7 is deze lijn doorbroken. Door in het bestemmingsplan voor het meeste oostelijke blok de verkeerbestemming te verkleinen ontstaat de mogelijkheid hier een smalle groenstrook van 3 meter te creëren en zo tegemoet te komen aan de wens van bewoners. Het laten vervallen van het trottoir is verkeerskundig verantwoord vanuit de lage gebruikers intensiteit door het beperkte aantal aangrenzende woningen. Daarnaast blijft de eenheid in beeld behouden door de doorlopende wegen structuur en groenrand langs de zuid- en oostzijde van de wijk.

De groenstrook zal worden ingeplant met hogere heesters met hierin verspreid enkele solitaire bomen.

Conclusie

De zienswijze is (deels)gegrond. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat er een groenstrook mogelijk is aan deze zijde van het plangebied.

Inhoud zienswijze 1.6

Reclamanten merken op dat het bevoegd gezag op basis van artikel 5.5.1. te veel toestemming kunnen gaan geven aan internet bedrijfjes en dat daardoor te veel verkeer in de wijk komt in verband met aan- en afvoer van goederen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Het bevoegd gezag kan inderdaad een internetbedrijfje toestaan. Hieraan zijn echter wel voorwaarden aan verbonden zoals:

- een maximum vloeroppervlak van 80 m²;
- er mag een niet zodanige verkeersaantrekkende werking ontstaan, dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaan.

Op basis van de bestemmingsplanregels 'Dorpen, actualisatie 2021' geldend voor de aangrenzende woningen heeft het bevoegd gezag ook daar de mogelijkheid om een internetbedrijf toe te staan. Dit heeft niet tot overlast geleid en de verwachting is dat dit ook met dit plan niet tot overlast zal leiden.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.7

Reclamanten merken op dat in het plangebied een paardenschuur met asbest dak zonder dakgoot heeft gestaan. Na het slopen van de paardenstal is de grond niet afgegraven.

Reclamanten hebben het sterke vermoeden dat deze grond asbest bevat. Op de plek van de schuur is geen monster genomen. Reclamanten verzoeken dit alsnog te doen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Door Lycens is in april 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat tot 2010 op het zuidoostelijke terreindeel een klein bouwwerk aanwezig is geweest. Uit dit onderzoek blijkt dat uit eerder verkennend bodemonderzoek Lindenlaan (percelen K 65 en K510) te Alphen, door Enviroplan, P-054160/R01, d.d. 6 juli 2005 al melding is gemaakt van een schapenschuur.

Tijdens dat onderzoek is rondom de schuur asbestverdacht materiaal aangetroffen. Betreffend materiaal is middels monsternamen van de locatie verwijderd. In de bodem ter hoogte van de schuur is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Gesteld is dat het materiaal hoogstwaarschijnlijk van de schuur afkomstig is. Het materiaal bleek daadwerkelijk asbesthoudend.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek uit 2005 blijkt dat het asbestverdachte materiaal is verwijderd. Hierdoor mogen we er van uit gaan dat er geen asbesthoudend materiaal aanwezig is. De zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.8

Reclamanten vragen zich af :

- a. of op basis van artikel 9.1 sub d het klopt dat er een afwijkingsmogelijkheid van 100% staat;
- b. waarom er geen maximum aantal Bed&Breakfast is aangegeven waaraan, het bevoegd gezag toestemming mag geven;
- c. Het bevoegd gezag kan kamerbewoning toestaan waarbij in 1 woning 2 of meer onzelfstandige huishoudens zijn toegestaan. Dit vinden de reclamanten erg ruim en moeilijk te reguleren.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Het bevoegd gezag kan hieraan onder voorwaarden medewerking verlenen. De algemene afwijkingsregels gelden ook op basis van het geldende bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' voor de aangrenzende woningen. Tot op heden heeft dit niet geleid tot nadelige gevolgen voor de directe omgeving. In Appelhoek fase 1b zal dit dan ook niet tot problemen leiden.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.9

Reclamanten geven aan dat in artikel 3 (Groen) onder 3.1 sub c staat: paden. Reclamanten gaan er daarom vanuit dat paden in de bestemming 'Groen' per definitie onverhard zijn. Graag zien zij dat expliciet vermeld in de regels. Men vreest dat als het een verhard pad wordt er al snel een drukke alternatieve route voor scooters e.d. ontstaat. Mocht dit pad toch worden verhard dan ziet men graag dat er snelheidsremmende maatregelen worden getroffen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Paden in de bestemming 'Groen' hoeven niet per definitie onverhard te zijn. Ook hier is qua regelgeving aangesloten op bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' Bij de nadere

uitwerkingen van de openbare ruimte zal de gemeente in overleg treden met de direct aanwonenden. Er is een langzaamverkeerroute voorzien.

Conclusie

De zienwijze is ongegrond.

Inhoud zienswijze 1.10

Reclamanten merken op dat het nieuwbouwplan in 3 gedeelten is ingedeeld. Zij geven aan dat het niet duidelijk is waar t.p.v. de aanduiding rijwoningen mogelijk, 'Wonen aan het water' mogelijk is. Volgens reclamanten bevindt zich daar geen water.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

De opmerking is terecht gemaakt. De blauwe kleur (wonen aan het water) wordt verwijderd in de randvoorwaarden kaart.

Conclusie

De zienwijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 1.11

Reclamanten geven aan dat het transformatiehuisje niet is ingetekend en of dit wel is meegenomen bij het intekenen van de percelen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Het transformatiehuisje wordt verwijderd en elders in het openbaar gebied geplaatst.

Conclusie

De zienwijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 1.12

Reclamanten vragen zich af waarom qua materiaalkeuze wordt gerefereerd naar Appelhoek fase 1a en niet expliciet wordt vermeld.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Voor de duidelijkheid zal dit expliciet in de toelichting worden vermeld.

Conclusie

De zienwijze is ongegrond, maar zal desondanks voor de duidelijkheid worden vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 1.13

Reclamanten vragen zich af wat in bijlage 5 Geologisch onderzoek juist is van compenserende waterberging 308 m² of 308 m³.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

De compenserende waterberging moet 308 m³ zijn. Dit wordt in het rapport aangepast.

Conclusie

De zienwijze is gegrond en wordt aangepast in het rapport.

Inhoud zienswijze 1.14

Reclamanten geven aan dat in bijlage 4 Stikstofdepositie wordt gesproken over de straat Appeltern. Volgens reclamanten moet dit de straat Sterappel zijn.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Beoordeling zienswijze

Dit is een juiste opmerking en wordt in het rapport aangepast.

Conclusie

De zienwijze is gegrond en wordt aangepast in het rapport.

Indiener 2:

Inhoud zienswijze 2.1

Reclamant geeft dat de zienswijzen van indiener 1, ook namens hem zijn verzonden. Daarnaast heeft reclamant nog enkel zienswijzen die hiernaar worden behandeld.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Voor kennisgeving aangenomen, voor de beantwoording zie beoordelingen en conclusies bij indiener 1.

Conclusie

geen

Inhoud zienswijze 2.2

Reclamant geeft aan dat door het bestemmingsplan zijn woongenot, privacy en woon- en leefgenot verslechteren en zal door de hogere goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter nog meer inbreuk hierop doen. Een aanvaardbare reden om naar een nokhoogte van 11 meter te gaan ontbreekt en er is geen sprake van een 'zachte overgang' naar het buitengebied.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Om een goede afweging in bouw- en goot hoogte te maken heeft de gemeente naar de geldende regels van de aangrenzende woningen gekeken. De woningen aan het Gement hebben een maximale bouwhoogte tussen de 7 en 9 meter, en een maximale goothoogte tussen de 3,5 en 5 meter. Hier is indertijd bewust voor gekozen om een duidelijk afbouw van volumes richting het landschap te creëren. Ondertussen is er echter een nieuwe uitbreiding aan het dorp gemaakt. Deze vormt de nieuwe rand richting het landschap en is onderdeel van de nieuw te ontwikkelen locatie in het bestemmingsplan. De woningen aan de Sterappel gaan uit van maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Aansluiting op deze bouwhoogte creëert eenheid in de nieuwe rand van de wijk. Ook zijn we naar aanleiding van de zienswijze in gesprek gegaan met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft een bouwhoogte nodig van 9,5 meter voor de realisatie van het beoogde concept,

waarbij rekening is gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaamheid en isolatie. Aanpassing van de maximale bouwhoogte van 11 naar 9,5 meter is daarmee gerechtvaardigd.

Conclusie

De ingediende zienswijze is gegrond. De maximale bouwhoogte wordt gewijzigd van 11 meter naar 9,5 meter.

Inhoud zienswijze 2.3

Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de waterhuishouding. Momenteel staat zijn perceel regelmatig blank. Het is reclamant niet duidelijk hoe met de waterhuishouding rekening is gehouden. Er wordt gerekend met een vuistregel en gesproken over 'circa', 'ingeschat', 'exacte ligging is nog niet bekend'. Reclamant geeft aan dat hij graag ziet hoe rekening wordt gehouden met de reeds bestaande afvoerproblemen. Reclamant vreest dat door het voorgestane plan de waterproblematiek zal verergeren.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Het plan Appelhoek fase 1b, kan waterproblemen in de directe omgeving niet oplossen. Echter wordt in het plan meer dan de benodigde 308 m³ aan water gerealiseerd, waardoor de verwachting is dat dit ook een positief effect zal hebben voor de omliggende percelen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 2.4

Reclamant verzoekt ook om een groenstrook aan te leggen grenzend tegen de achtertuinen van de woningen aan de Lindenlaan en dit ook vast te leggen in het bestemmingsplan. De voor zijn perceel bestemming Verkeers- en Verblijfsgebied maakt wel waterhuishouding mogelijk binnen deze bestemming, maar de breedte van deze bestemming is aan de achterzijde van de woningen aan de Lindenlaan slechts 7 a 8 meter. Reclamant verzoekt dan ook om aan deze zijde een strook met de bestemming 'Groen' op te nemen. Reclamant vreest dat als de waterproblematiek verergert voor zijn perceel, hij iemand aansprakelijk moet stellen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Het plan is in overleg met de stedenbouwkundige aangepast zodanig dat er een groenstrook van circa 3 meter aan deze zijde gerealiseerd kan worden en zo tegemoet te komen aan de wens van bewoners. Het laten vervallen van het trottoir is verkeerskundig verantwoord vanuit de lage gebruikers intensiteit door het beperkte aantal aangrenzende woningen. Daarnaast blijft de eenheid in beeld behouden door de doorlopende wegen structuur en groenrand langs de zuid- en oostzijde van de wijk.

De groenstrook zal worden ingeplant met hogere heesters met hierin verspreid enkele solitaire bomen.

Conclusie

Deze zienswijze is (deels) gegrond. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Inhoud zienswijze 2.5

Reclamant wil graag aan de achterzijde een ontsluiting realiseren op de weg in het plangebied van Appelhoek fase 1b. Indien de gemeente hieraan tegemoet wil komen wordt er een

stukje tegemoet gekomen aan zijn inbreuk op zijn woongenot en woon- en leefklimaat. Reclamant komt graag hierover in contact met de projectleider om de vergunbaarheid van de aanvraag te bespreken.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

De gemeente zal hierover contact opnemen met reclamant om zijn aanvraag te bespreken.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en zal niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

Inhoud zienswijze 2.6

Reclamant vraagt zich af of op basis van artikel 10 er aan het plan geschaapt kan worden en ziet hier graag een nadere toelichting op.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

Op basis van artikel 10 van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag de opgenomen bestemmingen wijzigen. Deze veranderingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. Deze wijzigingsmogelijkheid is opgenomen om bij kleine aanpassingen te voorkomen dat er gelijk een nieuwe procedure moet worden doorlopen. Stel: bewoner moet vanwege fysieke omstandigheden een lift aan de buitenzijde van zijn woning realiseren om te kunnen blijven wonen. De gemeente kan dan op basis van dit artikel regelen dat buiten het bouwvlak de lift wordt gebouwd en dat t.p.v. de lift de bouwhoogte 3 meter hoger mag.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en zal niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

Indiener 3:

Inhoud zienswijze 3.1

Reclamanten is geïnteresseerd in een kavel in de zone 'wonen aan het landschap' maar vindt de boogde goothoogte van 4 meter te beperkend en kan daardoor niet zijn woonwensen realiseren. Reclamant vindt ook dat de goothoogte van 4 meter niet aansluit bij het concept vraaggestuurd bouwen. Reclamant is van mening dat de zachte overgang naar het buitengebied is geborgd door de waterberging en de bestemming groen en geeft aan dat er voldoende voorbeelden zijn dat een zachte overgang ook met een goothoogte van 6 meter kan worden gecreëerd. Reclamant verzoekt de goothoogte te verhogen van 4 meter naar 6 meter.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Beoordeling zienswijze

In het dorpspaspoort voor Alphen is opgenomen dat er sprake moet zijn van een zachte overgang naar het buitengebied. Dit is het uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van het beoogde plan. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de stedenbouwkundige is gekomen tot een zorgvuldige inpassing van de locatie, passend in de omgeving met een zachte overgang naar het buitengebied. Er is bewust gekozen om aan de rand van het plangebied alleen woningen toe te staan met maximaal één (volledige) bouwlaag en een kap. Bij een goothoogte van 6 meter kunnen twee volledige bouwlagen

worden gerealiseerd met kap wat afbreuk doet aan de beoogde zachte overgang naar het buitengebied. Het beoogde plan is daarmee in strijd met de geldende kaders uit het dorpspaspoort.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond en zal niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de volgende aanpassingen:

In de Toelichting

- Het maximum aantal woningen wordt gewijzigd van 21 naar 27 woningen. De onderzoeken zijn voor zover noodzakelijk hierop aangepast;
- De laatste versie van het stedenbouwkundige plan voor 27 woningen is opgenomen in de toelichting;

In de Regels

- Het maximum aantal woningen wordt gewijzigd van 21 naar 27 woningen;

Op de Verbeelding

- De goothoogte voor de woningen in het zuidelijke bouwvlak wordt aangepast van 6 meter naar 4 meter voor een zachte overgang naar de bestaande woningen;

Beneden-Leeuwen, 16 september 2021,
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier,

De voorzitter,



K.M. (Katinka) Vons



V.M. (Vincent) van Neerbos