

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan De Eng II Zuidzijde

Idn: NL.IMRO.0733.BPASPDEENGIIZZ-VS01

Gemeente Lingewaal

Versie: Definitief

Asperen, 25 mei 2016

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Zienswijzen	5

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'De Eng II - Zuidzijde' van de gemeente Lingewaal. Het ontwerpbestemmingsplan, als ook de bijbehorende beschikking omgevingsvergunning 'Bessendreef 1 t/m 11 (oneven) en 2 t/m 12 (even) 4147 HH Asperen' hebben vanaf 4 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven, maar zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van ingezonden reacties.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen die zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan De Eng II - Zuidzijde.

2. Zienswijzen

De volgende partijen hebben een zienswijze ingediend:

2. [REDACTED];

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of en hoe de reacties hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan 'De Eng II - Zuidzijde'.

Zienswijze:

Als belanghebbende burens van deze nieuwe wijk hebben reclamanten het plan en alle bijbehorende tekeningen bekeken. Graag willen zij enkele vragen stellen en hun zienswijze bekend maken.

- a. Op enkele tekeningen staan drie parkeerplaatsen geprojecteerd in de groenstrook tussen de nieuwe wijk en de bestaande wijk, bij het perceel van reclamanten aan de Drostlaan. Op andere tekeningen ontbreken deze parkeerplaatsen. Welke tekeningen zijn geldend voor de uitvoering van het plan?
- b. In oktober 2004 ontvingen reclamanten een brief van het college van burgemeester en wethouders waarin is toegezegd dat, onder beschreven voorwaarden, een ontsluiting verkregen kon worden op de Bessendreef. In de brief wordt verwoord dat de gemeente grote waarde hecht aan het zoveel mogelijk waarborgen van een aaneengesloten groenstrook. Ook reclamanten hechten daar grote waarde aan. Zij zijn het daarom eens met de voorwaarden die gesteld worden aan de doorkruising van de groenstrook tussen het perceel en de Bessendreef. Zij zijn het er echter niet mee eens dat de groenstrook nog meer onderbroken wordt door het realiseren van drie parkeerplaatsen. Voor reclamanten betekent het tevens dat de groenstrook tussen hun perceel en de bebouwing/bestrating met meer dan de helft afneemt. Mocht de uitvoering van het plan betekenen dat er drie parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de groenstrook dan willen zij daar bij deze bezwaar tegen aantekenen.
- c. Een andere vraag betreft de huisnummers van de huizen aan de Bessendreef. Reclamanten wonen nu op Drostlaan. Reclamanten zijn van mening dat als dit plan is afgerond zij aan het eind van de doodlopende Bessendreef wonen. Reclamanten vragen zich dat ook af of de uitvoering van het plan, wat betreft het toewijzen van de huisnummers, daarmee rekening houdt? Met andere woorden: welk huisnummer krijgen zij aan de Bessendreef?

Gemeentelijk reactie:

- a. In het bestemmingsplan wordt bepaald welke functies op de gronden zijn toegestaan. De juridisch bindende delen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de daar aan gekoppelde regels. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De kaarten in de toelichting en/of de bijlagen bij de toelichting zijn slechts indicatief en hebben geen bindende status. De verbeelding van het bestemmingsplan, voorheen de plankaart is dan ook leidend!
In het ter inzage gelegde bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het realiseren van de parkeervoorzieningen in de groenstrook niet mogelijk gemaakt. Op de verbeelding is ter plaatse van de groenstrook de bestemming 'groen' opgenomen. Binnen de bestemming 'groen' laat het bestemmingsplan het aanleggen van parkeervoorzieningen niet toe.
Met reclamanten hebben wij geconstateerd dat op de kaartbladen van de bouwtekeningen van de verschillende woningen, die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning, op de overzichtskaartjes per abuis nog drie parkeerplaatsen zijn opgenomen. Op de separate inrichtingstekening, die eveneens onderdeel van de stukken van de ontwerp omgevingsvergunning is, zijn de parkeerplaatsen niet opgenomen.
Hoewel er geen rechten kunnen worden ontleend aan de overzichtskaartjes, zullen wij initiatiefnemers verzoeken de kaartbladen aan te passen, zodat bij de definitieve omgevingsvergunning geen verwarring bestaat met betrekking tot de parkeervoorzieningen.

- b. In een eerder fase van het project is overwogen om drie parkeervoorzieningen aan het einde van de Bessendreef ter hoogte van de groenstrook te realiseren. Aangezien het plan voorziet in de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen in en rond het plangebied om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, zijn deze drie parkeervoorzieningen in principe niet nodig. Er is dan ook besloten om af te zien van de realisatie van de parkeerplaatsen. Ook de inbreuk die de parkeerplaatsen maken op het bedoelde groene karakter van de zone ten oosten van de projectlocatie, zoals ook door reclamanten aangegeven, heeft meegewogen in deze beslissing.
Wij nemen de reactie van reclamanten dat zij bezwaar zullen aantekenen tegen de aanleg van de parkeerplaatsen dan ook voor kennisgeving aan, aangezien in de planvorming reeds is afgezien van de aanleg van de parkeerplaatsen en dit is bestendigd in de bestemming van de groenstrook (zie ook reactie onder a.).
- c. Hoewel de huisnummering geen onderdeel uitmaakt van de procedure met betrekking tot het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning willen wij hier toch kort op reageren. Met het bestemmingsplan wordt een oude toezegging aan reclamant ingelost om het perceel van reclamant via de Bessendreef te ontsluiten. In het bestemmingsplan is hiervoor een specifieke mogelijkheid opgenomen. Wij delen de mening van reclamant dat de woning hiermee ook aan de Bessendreef gelegen is, echter niet. De woningen aan de Drostlaan en de woningen aan de Bessendreef worden gescheiden door een groenstrook van circa 15 meter. Er is onzes inziens dan ook geen sprake van een samenhangend straatbeeld tussen de woningen aan de Bessendreef en de woning van Reclamant. Wij zien dan ook geen redenen om de woning te betrekken in de huisnummering van de woningen aan de Bessendreef.
Noot: het college van Burgemeester en wethouders heeft op 17 mei 2016 besloten voor dit perceel een nieuw adres en huisnummer aan de Bessendreef toe te kennen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De reactie van reclamant heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel zal initiatiefnemer worden verzocht de kaartbladen met bouwtekeningen behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te passen zodat er geen verwarring kan ontstaan ten aanzien van de parkeervoorzieningen.

Zienswijze:

Reclamanten hebben het ontwerpbestemmingsplan De Eng II- Zuidzijde ingezien en hebben daarbij de volgende zienswijze.

- a. In een eerder onderhoud met de wethouder Ruimtelijke ordening op 15 februari j.l. hebben reclamanten een voorstel besproken voor de realisatie van 8 woningen op het perceel aan de noordzijde van het zuidelijke deel van de Appeldreef. Tijdens dat gesprek is aangegeven dat reclamanten geïnteresseerd zijn om dit perceel van de gemeente te kopen en voor eigen rekening en risico 8 woningen te bouwen.
- b. Het huidige ontwerpbestemmingsplan geeft voor dat bouwvlak de mogelijkheid voor 6 woningen. In het voorstel zoals besproken met de wethouder hebben reclamanten een verdeling van 4 woningen type 2-onder-1-kap en 4 eengezinsrijwoningen gemaakt. Mede naar aanleiding van advies van de makelaar hebben reclamanten hiertoe besloten omdat deze verdeling beter aansluit bij de vraag uit de markt. Ook door op het kavel 8 in plaats van 6 woningen te bouwen worden de woningen goedkoper en dus voor een grotere doelgroep bereikbaar. Met name de eengezinsrijwoningen zijn geschikt voor starters.
Reclamanten verzoeken om voor dit perceel het aantal te stellen op maximaal 8 woningen in plaats van de in het voorontwerp genoemde 6 woningen.

Gemeentelijke reactie:

- a. Parallel aan het verzoek van reclamanten is ook door andere partijen bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om de kavel te kunnen verkrijgen, cq. aan te kopen. Naar aanleiding van deze verzoeken heeft het college haar standpunt ten aanzien van de kavels opnieuw overwogen. Besloten is om de laatste kavels in De Eng in eigen beheer uit te geven. Het college heeft hierbij overwogen dat de afgelopen jaren binnen de gemeente Lingewaal op

meerdere locaties projectmatig woningen zijn ontwikkeld. Binnen de gemeente bestaat echter ook behoefte aan percelen waarop geïnteresseerden naar eigen inzicht en wensen kunnen bouwen. Het college acht het daarom wenselijk om de kavels algemeen beschikbaar te stellen, om zo belangstellenden de mogelijkheid te bieden om een woning in eigen beheer te realiseren.

- b. In het gesprek met de wethouder heeft reclamant inderdaad zijn ideeën over de mogelijke ontwikkeling van woningen op het laatste perceel langs de Appeldreef voorgelegd. Het gesprek had onzes inziens uitsluitend een verkennend karakter. Wel is ook toen aangegeven dat de keuze voor de bestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'De Eng II – Zuidzijde' een bewuste en weloverwogen besluit is geweest.

In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen het woningtype voor deze kavels vast te leggen op twee-aaneen gebouwde en/of geschakelde woningen. Hiervoor zijn diverse argumenten. Dit type woningen maakt een differentiatie in de wijk mogelijk. Gezien de open planopzet, als ook de tegenoverliggende kavels, sluit dit type woningen goed aan bij de schaal van het gebied. Daarnaast vormen zes woningen op ruimere percelen stedenbouwkundig een overgang van vrijstaande woningen aan de Appeldreef naar rijwoningen aan de Notendreef. Uit de gegevens van gemeentelijke woningbehoefteonderzoek, dat in het kader van de nog vast te stellen woonvisie is uitgevoerd, blijkt dat ook aan dit type woningen eveneens behoefte bestaat in Asperen.

Het initiatief van reclamanten sluit minder goed bij aan bij het gewenste woningtype zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij hebben de wens om een groter programma te realiseren met kleinere kavel. Wij delen de mening van reclamant dat aan dit type woningen behoefte bestaat. Er bestaat echter ook behoefte aan het gekozen woningtype. Onzes inziens is het daarom zowel stedenbouwkundig als qua woningprogramma wenselijk om vast te houden aan het in het (ontwerp) bestemmingsplan De Eng II – Zuidzijde voorgeschreven woningtype en de bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf. Wij zien op dit moment geen reden om hiervan af te wijken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De reactie van reclamant heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.



situatie

kadastraal bekend: Lingewaal
 gemeente Asperen
 sectie: A
 nr.: 1351 en 2093(ged)

project
 12 woningen in het
 plan "de Appelgaard"
 te Asperen

opdrachtgever
 CPO Appelgaard

onderdeel
 situatie

jong zeeuw
 architecten adviseurs

Waldijk 191
 4171CD Herwijnen
 T 0418-582597
 E buro@jongzeeuw.nl
 I www.jongzeeuw.nl

J	_____
I	_____
H	_____
G	_____
F	_____
E	_____
D	26-05-2016
C	14-01-2016
B	08-01-2016
A	1-10-2015
datum	11-09-2015
schaal	1:500
getekend	JZ
formaat	A1
status	DO
blad	100
projectnr.	1325



kavel 06

kavel 05

kavel 04

kavel 03

kavel 02

kavel 01

straatbeeld Bessendreef (noord)



kavel 12

kavel 11

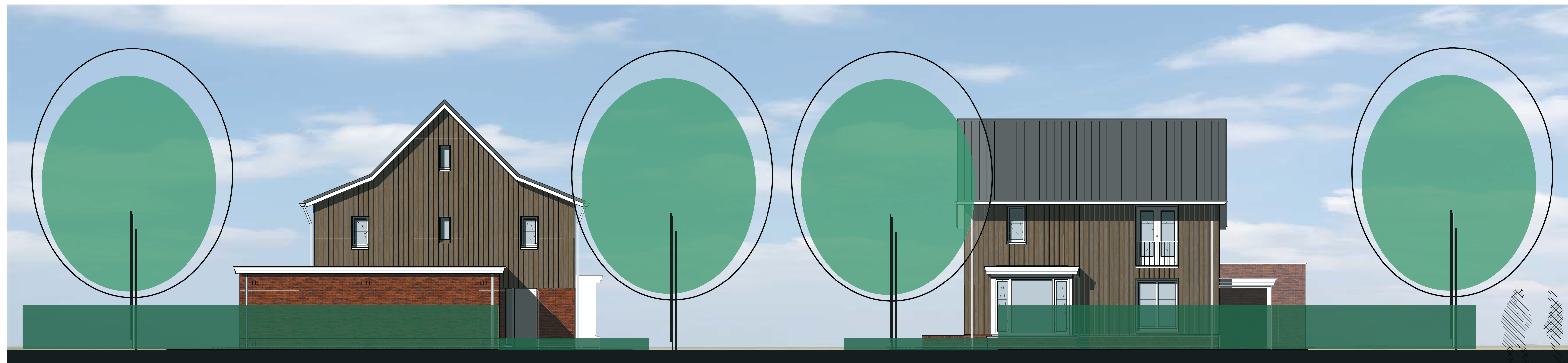
kavel 10

kavel 09

kavel 08

kavel 07

straatbeeld Bessendreef (zuid)



kavel 06

kavel 07

straatbeeld Appeldreef (west)

project	12 woningen in het plan "de Appelgaard" te Asperen
opdrachtgever	CPO Appelgaard
onderdeel	straatbeelden
project	08-01-2016
A	24-09-2015
datum	22-09-2015
schaal	1:100
geleend	B.Hardorff
formaat	A1
status	bestek
blad	str-101
projectnr.	1325


 Waaldijk 191
 4171CD Herwijnen
 T 0418-582597
 E buro@jongzeeuw.nl
 I www.jongzeeuw.nl

J _____
 I _____
 H _____
 G _____
 F _____
 E _____
 D _____
 C _____
 B _____
 A _____

Dit document is eigendom van Jongzeeuw Architecten B.V. Zonder schriftelijke toestemming mag niet gekopieerd of verspreid worden.