



Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Het Hoge Land III, Heukelum



Gemeente Lingewaal

Asperen, 6 november 2012

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Zienswijzen	6
3. Technische aanpassingen	9

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Land III te Heukelum' van de gemeente Lingewaal. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdens de termijn ingediend en ontvankelijk. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. In hoofdstuk 3 is een technische wijziging opgenomen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van antwoord voorzien.

1. Ingekomen op 12 september 2012, registratienummer 2566

Reactie

1. Verzocht wordt om met de realisatie van Hoge Land III ervoor zorg te dragen dat er extra parkeerplaatsen aan worden gelegd voor de bestaande bouw.
2. Verzocht wordt de algemene afwijkingsmogelijkheid Bed & Breakfast niet op te nemen.
3. Verzocht wordt om in ieder geval de niet publieksgerichte functies rechtstreeks toe te staan bij de bestemming Wonen en publieksgericht onder een aantal randvoorwaarden.

Beantwoording

1. De bestaande bouw rondom Hoge Land III is reeds aangelegd volgens de nationale parkeernormen die het CROW of de voorloper daarvan voorschrijft. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat uit van dezelfde parkeernormen. In de praktijk betekent dit dat binnen 50 à 100 meter altijd een parkeerplaats aanwezig is. Uit een parkeertelling op 22-10-2012 om 20.00 uur 's avonds is gebleken dat de parkeerdruk in de omgeving van Hoge Land III 67% bedraagt. Pas vanaf een parkeerdruk van 85% is sprake van een te hoge parkeerdruk. Het is zodoende niet nodig extra parkeerplaatsen aan te leggen binnen het exploitatiegebied van Hoge Land III.
2. De regels met betrekking tot B&B accommodaties zijn zonder wijzigingen overgenomen uit de gemeentelijke beleidsnotitie Bed & Breakfast, vastgesteld op 24 februari 2010. Wij hebben dit beleid opgesteld omdat wij een helder kader willen stellen voor deze voorzieningen. Hierbij maken wij geen onderscheid tussen verschillende gebieden binnen onze gemeente. Overal kan tot een bepaalde omvang en onder voorwaarden een B&B accommodatie worden gestart. Er is geen aanleiding om alleen in Het Hoge Land III hierop een uitzondering te maken.
3. Binnen de bestemming Wonen is in artikel 6.1 onder a (onder punt 4 vanaf "al dan niet...") de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bij recht toegestaan tot een bepaalde omvang en milieucategorie. In de lijst van bedrijven, die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen, is een overzicht opgenomen van de toegestane bedrijven. Hieronder vallen zowel niet-publieksgerichte als publieksgerichte functies.

Aanpassing

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Ingekomen op 12 september 2012, registratienummer 2584

Reactie

4. Door toenemend verkeer verhoogd de onveilige verkeerssituatie op de locaties hoek Ringovenlaan/Sorteerder, hoek Inzetter/Ringovenlaan en Inzetter tussen Dwarsweg en Ringovenlaan. Verzocht wordt het stratenplan van Hoge Land III aan te passen om daarmee de verkeersveiligheid te verbeteren.
5. Verzocht wordt in Hoge Land III meer ruimte te maken voor een veilige en voldoende grote speelgelegenheid voor kinderen van ca. 3 tot 12 jaar.
6. Verzocht wordt meer openbaar groen aan te leggen.
7. Bij de zienswijze is een voorstel gevoegd met een aanpassing van het plan om tegemoet te komen aan de zienswijze. Het voorstel is de Inzetter vanaf de Dwarsweg naar links af te laten buigen. Tevens wordt de Ringovenlaan onderbroken tussen Inzetter en Sorteerder en de Uitkruier en het noordelijk deel van de Ringovenlaan. Voorgesteld wordt groenstroken aan te leggen ter plaatse van de onderbroken straten, het appartementencomplex te verschuiven in zuidwestelijke

richting en de groenstrook daar te vergroten zodat het kan worden ingericht als speelveld. Het appartementencomplex is van vorm veranderd om een voldoende groot speelveld aan te leggen.

Beantwoording

4. Tijdens het opstellen van het verkeersveiligheidsonderzoek (nog in concept) is de veiligheid van de Ringovenlaan en de Inzetter niet als probleem opgenomen. Verder heeft een snelheidsmeting in de week van 29 oktober 2012 uitgewezen dat de 85% van het verkeer 33 km/u of langzamer in de richting van Inzetter en 32 km/u in de richting van Sorteerder passeert. Dit betreft een geringe overschrijding van de toegestane snelheid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen verkeersonveilige situatie is aan de Ringovenlaan.
Bij de definitieve inrichting van het openbaar gebied van Hoge Land III (woonrijp maken) worden verkeersremmende maatregelen in het hele gebied opgenomen, waaronder het eerste deel van de Inzetter. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen worden daarbij ook op de Ringovenlaan verkeersremmende maatregelen genomen. Denk hierbij aan de aanleg van verkeersplateaus of punaises op de kruisingen. Verder wordt op dat moment ook de parkeerstoep tussen Inzetter en Sorteerder verwijderd en de rijbaan verbreed zodat meer ruimte is voor passerende auto's. De hoek bij de Inzetter vanaf de Dwarsweg is niet onveilig onder andere door de korte straatlengtes.
U kunt te zijner tijd uw ideeën over de inrichting van de openbare ruimte inbrengen. Hiertoe wordt een inloopavond georganiseerd waarvan u via de lokale pers op de hoogte wordt gesteld.
5. In het plangebied is groen veld opgenomen waar speelgelegenheid kan worden gerealiseerd. De middelen die beschikbaar zijn om dit speelveld in te richten kunnen in overleg met de (toekomstige) bewoners worden geïnvesteerd. De inrichting van speelvelden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar in een inrichtingsplan. U kunt hierover uw ideeën inbrengen tijdens een inloopavond. De meeste invloed kunt u genereren door een buurtvereniging op te richten die de verantwoordelijkheid kan krijgen voor de inrichting en het beheer van de speelruimte(s).
6. In Hoge Land III zijn gebieden met groen en water opgenomen, namelijk respectievelijk 0,37 ha en 0,64 ha voor 57 woningen. Dat betekent 65 m² groen en 113 m² water per woning. De buurt krijgt daarmee een voldoende groen karakter.
7. Wij hebben niet gekozen voor een variant waarbij de Inzetter naar links loopt, om de volgende redenen. Het is niet wenselijk om de Ringovenlaan te onderbreken, omdat de woningen aan Ringovenlaan 77 tot en met 93 niet meer direct worden ontsloten en de woningen aan de Inzetter slechter bereikbaar worden. In het voorstel neemt de hoeveelheid groen toe ten koste van de geplande parkeerruimte, zodat niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Verder is het appartementengebouw dicht langs de weg geprojecteerd (op circa 2 m), waardoor de bocht onoverzichtelijk wordt en de verkeersveiligheid in het geding komt. Alles overwegende zijn wij van mening dat uw voorstel niet beter is dan de verkaveling zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ingekomen op 18 september 2012, registratienummer 2631

Reactie

8. Indiener uit zijn bezorgdheid omtrent het handelen van de gemeente met betrekking tot deze procedure, onder meer wordt afgevraagd of tijdens de procedure de mogelijkheid tot inspraak is geboden.
9. Gewezen wordt op de onveilige verkeerssituatie van de Ringovenlaan en de Inzetter. De locatie van het appartementencomplex maakt deze situatie nog onveiliger. Verzocht wordt deze situatie aan te passen en deskundig advies te vragen over de verkeerssituatie.
10. De locatie van het appartementencomplex is ondoordacht en sluit niet aan op de bestaande en niet te bouwen laagbouw.
11. Er is onvoldoende ruimte voor groenvoorzieningen opgenomen.
12. Er wordt geen rekening gehouden met een veilige speelvoorzieningen voor kinderen.

Beantwoording

8. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd tijdens de informatieavond van 1 september 2011. Deze avond was met name informatief van aard. Op deze avond zijn diverse opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit hebben wij per brief van 8 december 2011 laten weten aan iedereen die opmerkingen heeft geplaatst.
Voor het voorbereiden van het bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure gevolgd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan tussen 17 mei 2012 en 27 juni 2012 ter inzage gelegen conform de gemeentelijke inspraakverordening. U heeft hiervan gebruik gemaakt door op 18 juni 2012 uw inspraakreactie kenbaar te maken. Wij hebben alle reacties verzameld en naar aanleiding van alle inspraakreacties het plan aangepast. Wij hebben per brief van 9 augustus 2012 iedereen die een inspraakreactie heeft gegeven hiervan op de hoogte gesteld. Dit alles in acht nemende, zijn wij van mening dat de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Het Hoge Land III, Heukelum' zorgvuldig heeft plaatsgevonden.
9. Zie antwoord 4. Het is niet noodzakelijk deskundig advies extern in te winnen, aangezien de gemeente een verkeersdeskundige in dienst heeft.
10. De locatie van het appartementencomplex hangt samen met de inrichting van het hele terrein. Het aantal en type woningen voor Hoge Land III is vastgelegd in de startnotitie van het Hoge Land (april 2009) en past binnen ons woningbouwprogramma en de afspraken met de regio. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de aansluiting van de nieuwe bebouwing op de bestaande omliggende bebouwing. Om te voldoen hieraan zijn varianten voor de inrichting van het terrein opgesteld, waarbij de uiteindelijk gekozen variant het beste aansluit op de omliggende bebouwing.
11. Zie antwoord 6.
12. Zie antwoord 5.

Aanpassing

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Technische aanpassingen

Aanpassen afmetingen

Het middelste bouwvlak wordt 60 cm groter in zuidoostelijke richting. Het bestemmingsvlak van het appartementengebouw en de groenvoorzieningen worden aangepast aan de te situeren parkeerplaatsen.