

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Kom Gendt”

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Kom Gendt”

1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan Kom Gendt heeft met ingang van 13 december 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen, te weten:

1. Appellant 1;
2. Appellant 2;
3. Appellant 3;
4. Appellant 4;
5. Appellant 5;
6. Appellant 6.

Hierna te noemen: respectievelijk appellant 1, 2, 3, 4, 5 en 6

In paragraaf 2 wordt een korte uiteenzetting gegeven van de inhoud van de zienswijzen en terzake een reactie gegeven.

2. Inhoud zienswijzen.

Appellant 1.

Appellant brengt naar voren dat:

1. Hoe gaat de gemeente in de toekomst om met afwijkingen van de gestelde maximale bouwhoogte van 4 meter?
2. Er wordt aandacht gevraagd voor het parkeren rondom het Julianaplein/straat, parkeren is van essentieel belang voor het goed functioneren van een winkelgebied.
3. Wat betekent het nieuwe bestemmingsplan voor eerder gedane toezeggingen voor wat betreft een eventuele uitbreiding, inclusief de maximale bouwhoogte?
4. Blijft er in de toekomst nog een mogelijkheid tot woningbouw op bestaande, dan wel nog te bouwen winkelpanden?

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet primair in het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Voor eventuele toekomstige afwijkingen van het bestemmingsplan geldt dat per geval een afzonderlijke planologische afweging plaats dient te vinden en dat eventueel voor dat desbetreffende geval een planologische procedure gevoerd zal worden. Nu het bestemmingsplan conserverend van aard is wordt ook geen uitbreiding van parkeervoorzieningen meegenomen.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting, regels en verbeelding.

Appellant 2.

Appellant brengt naar voren dat:

1. De bebouwde oppervlakte onjuist is weergegeven, de aanbouw en garage staan niet op de kaart.
2. Onduidelijk of sprake is van de bestemming “Wonen”, dan wel “Centrum gemengd-1”.
3. Wanneer en waar heeft de informatie-/inloopavond plaatsgevonden en waarin is dit aangekondigd. In een mondelinge toelichting heeft inspreker aangegeven dat perceel van appellant een boven en benedenwoning betreft. Het perceel is ook altijd voor woondoeleinden gebruikt. Inspreker heeft aangegeven dat hij zorg heeft of de bestemming centrum wel de mogelijkheden geeft welke vanuit het gebruik als woning wenselijk zijn.

Reactie gemeente:

Ten onrechte is aan het pand van appellant de bestemming centrum toegekend, nu het gehele pand feitelijk enkel voor woondoeleinden wordt gebruikt. Voor zowel beide panden van appellant zal de bestemming 'woondoeleinden' worden opgenomen met de bouwaanduiding 'aaneengesloten' en 'gestapeld'. De aanbouw en garage zullen vallen binnen de aanduiding 'erf' en hoeven niet expliciet aangeduid te worden op de kaart.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat de informatie met betrekking tot de inloopavond te vinden zijn op paragraaf 8.2 van de toelichting.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting, regels. De verbeelding zal worden aangepast. (zie afbeelding 1 en 1A)

Appellant 3.

Appellant verzoekt een mogelijkheid te creëren om de (oorspronkelijke) bestemming wonen toe te voegen.

Reactie gemeente:

De zienswijzen is per mail binnengekomen buiten de zienswijzen termijn. De gemeente Lingewaard heeft de digitale weg niet geopend voor het indienen van zienswijzen. Appellant is dan ook niet ontvankelijk.

Voor de volledigheid beantwoorden wij hieronder de zienswijze.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet primair in het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen zal alsdan een afweging plaatsvinden. Nu het huidige gebruik een tandartspraktijk betreft, is aan het perceel de bestemming "Maatschappelijk" toegekend.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting, regels en verbeelding.

Appellant 4.

Appellant brengt naar voren dat:

1. Het pand van appellant op grond van het thans geldende bestemmingsplan diverse functies zijn toegestaan en dat het zich prima leent voor deze functies.
2. In het koopcontract zijn deze gebruiksmogelijkheden destijds met de gemeente vastgelegd.
3. Het inperken van de gebruiksmogelijkheden lijdt tot grote schade, zowel planschade als contractschade.

Reactie gemeente:

In het thans vigerende bestemmingsplan 'Lootakkers' heeft het perceel van appellant de bestemming 'Gemengde bebouwing'. De nieuwe plansystematiek kent deze bestemmingsfiguur niet. Om de vigerende bestemming, de contractueel vastgelegde afspraken en het feitelijk gebruik te respecteren zal het perceel de bestemming Gemengd-1 met de aanduiding maatschappelijk en de aanduiding 'bedrijf' krijgen.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting en regels. De verbeelding zal worden aangepast (zie afbeelding 2 en 2A)

Appellant 5.

Appellant verzoekt op diens perceel een bouwhoogte van 9 meter toe te staan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet primair in het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Voor eventuele toekomstige afwijkingen van het bestemmingsplan geldt dat per geval een afzonderlijke planologische afweging plaats dient te vinden en dat eventueel voor dat desbetreffende geval een planologische procedure gevoerd zal worden.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting, regels en verbeelding.

Appellant 6.

Volgens appellant dient het perceel van appellant in het bestemmingsplan "Kom Gendt" te worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Het perceel van appellant ligt niet binnen de woningbouwcontouren zoals deze zijn vastgelegd in het regionaal structuurplan 2005. Voor de mogelijkheden die appellant wenst is niet relevant binnen welk bestemmingsplan het perceel valt. Het bestemmingsplan Kom Gendt heeft een conserverend karakter en voorziet primair in het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Appellant is ten onrechte in de veronderstelling dat bij opnemen van het perceel in het bestemmingsplan Kom Gendt zij de mogelijkheid krijgen meerdere woningen op het perceel te bouwen. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Voor eventuele toekomstige afwijkingen van het bestemmingsplan geldt dat per geval een afzonderlijke planologische afweging plaats dient te vinden en dat eventueel voor dat desbetreffende geval een planologische procedure gevoerd zal worden. In het gesprek met appellant op 1 oktober 2012 is medegedeeld dat gezien de ligging van het perceel aan de dorpsrand, de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied wel kan bieden en het feit dat het perceel ook in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gendt valt, het perceel zal worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.

Gevolgen bestemmingsplan:

Bovenstaande reactie heeft geen gevolgen voor de toelichting, regels en verbeelding.

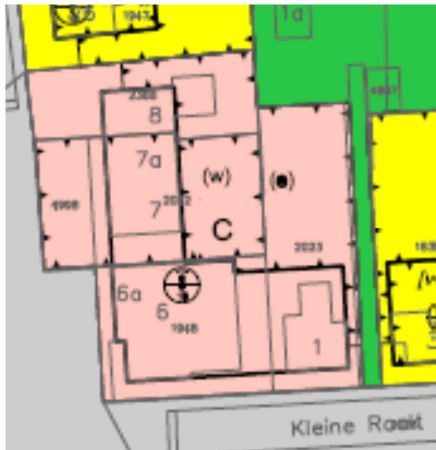
Ambtshalve wijzigingen

1. Julianaplein 8. Dit perceel heeft in het ontwerp de bestemming 'centrum' gekregen. Op basis van de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan is dit gewijzigd in een woonbestemming. (zie afbeelding 1 en 1A)
2. Sint Maartenstraat ter hoogte van nummer 34. Het bouwblok zoals opgenomen in het ontwerp komt niet overeen met de gerealiseerde bebouwing. Het bouwblok is aangepast aan de gerealiseerde bebouwing (zie afbeelding 3 en 3A)
3. Langakker 36. Een gedeelte van de groenstrook is verkocht aan de eigenaren van Langakker 36. In het ontwerp heeft deze strook de bestemming 'wonen' gekregen, maar geen aanduiding 'erf'. De aanduiding erf is alsnog opgenomen
4. Artikel 5 Gemengd-1, 5.1 onder sub g luidt in het ontwerp 'wonen op de begane grond; Hieraan wordt ter verduidelijking toegevoegd: met dien verstande dat per bouwperceel maximaal één woning op de begane grond is toegestaan, behoudens daar waar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan meerdere woningen bestaan.

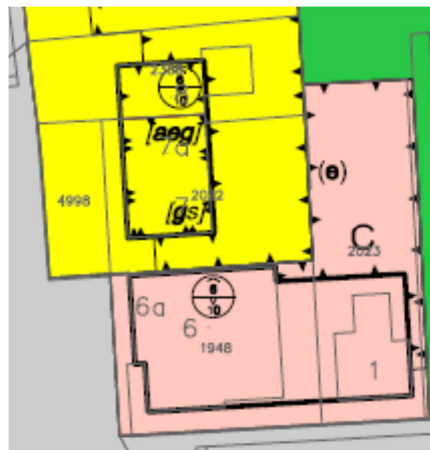
Bijlage

In onderstaande verbeeldingen worden de wijzigingen weergegeven.

De eerste verbeelding betreft het ontwerp. De verbeelding met de letter 'A' laat de wijziging zien



Afbeelding 1



Afbeelding 1A



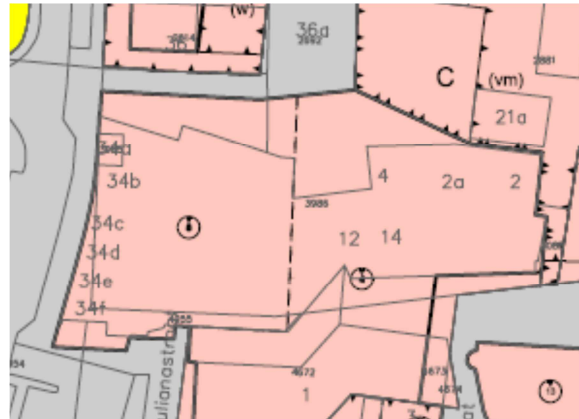
Afbeelding 2



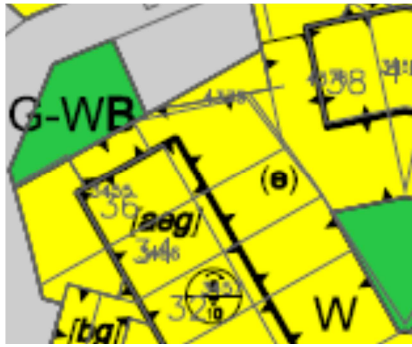
Afbeelding 2A



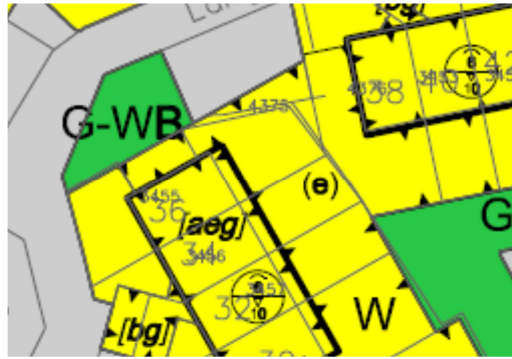
Afbeelding 3



Afbeelding 3A



Afbeelding 4



Afbeelding 4A