

Eindverslag Inspraak en vooroverleg (ex. Artikel 3.1.1 Bro) met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Herenland fase 3”

I. Inleiding

Het project Herenland, de nieuwbouwlocatie voor woningen gelegen aan de westzijde van Opheusden, bestaat uit 5 fases. In nauw overleg met de gemeente Neder-Betuwe heeft Van Arnhem Ontwikkeling BV voor een gedeelte van fase 3 een plan gemaakt.

II. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan “Herenland fase 3” heeft inspraak plaatsgevonden, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 30 augustus tot en met 10 oktober 2012 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket van het gemeentehuis te Kesteren/Opheusden en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is op 29 augustus bekend gemaakt in de Rhenense Betuwse Courant, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk of mondeling hun inspraakreactie kenbaar te maken.

Op 5 september heeft er een inloopavond plaatsgevonden (van 19.30 – 21.00 uur) in Verenigingsgebouw De Notenbalk te Opheusden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn hiervan tevens persoonlijk in kennis gesteld.

III. Schriftelijke inspraakreacties

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke inspraakreactie in het kader van de inspraak is gebruik gemaakt, door:

- A. De heer K.H. Hille, Nannenbergsstraat 13, 4043GK Opheusden**
- B. VABO Ontwikkeling, Anth. Van Diemenstraat 36, 4041 AE Culemborg**

De inspraakreacties worden hieronder behandeld. De desbetreffende inspraakreactie is samengevat, wordt vervolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie van gegrondheid.

- A. De heer K.H. Hille, Nannenbergsstraat 13, 4043GK Opheusden**

(Verkorte) inhoud van de reactie:

1. Het aanzien van de wijk wordt rommelig en de stedenbouwkundige opzet wordt doorbroken;
2. De parkeerdruk wordt vergroot en de onderbouwing van de te realiseren parkeerplekken voldoet niet aan de huidige behoefte;
3. Van de achterzijde van de woning verandert het aanzien. Door de woningen met een dubbele bouwlaag neemt de privacy in de achtertuin erg af. Mogelijke dakkapellen zullen dit verergeren;
4. Het uitzicht vanuit de woning en tuin neemt af;
5. De kredietcrisis en daarmee samenhangend de tegenvallende verkoop mag geen reden zijn om een stedenbouwkundige opzet te wijzigen. De stedenbouwkundige opzet en de gevolgen daarvan zullen langer meegaan dan de kredietcrisis.
6. Het vermarkten van de gronden voor vrijstaande woningen zal creatiever moeten gebeuren dan nu het omzetten in rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Reactie:

1. Voor de gehele wijk Herenland is reeds in 2001 een stedenbouwkundige opzet gemaakt en in 2005 is deze voor fase 2 en 3 verder uitgewerkt. Aan de beoogde stedenbouwkundige opzet wordt aan de Nannenbergsstraat niets veranderd. Aan de Viergeverstraat worden andere woontypologieën voorgesteld. De

oostzijde van de Viergeverstraat ligt binnen Herenland fase 2 en is een aantal jaren geleden gebouwd. Het betreft vrijstaande woningen met een kap, waarbij de nok loodrecht op de straat ligt. In het beeldkwaliteitsplan werd beoogd dat de woningen qua bouwmassa een grote variatie zouden kennen, met name door verschillende soorten aanbouwen te realiseren. Doordat de woningen in één bouwstroom projectmatig zijn gerealiseerd, is de beoogde variatie niet of nauwelijks gerealiseerd.

Daarom kan ook voor de voorliggende ontwikkeling, het westelijk deel van de Viergeverstraat, het uitgangspunt van een grote variatie in bouwmassa's worden losgelaten en is gekozen voor een meer eenduidig beeld, zoals dit ook het geval is bij de reeds gerealiseerde woningen aan de oostzijde van de Viergeverstraat. Daarnaast is door de veranderende marktomstandigheden de wens ontstaan om meer goedkope woningen te realiseren in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Dit type woning heeft een nok evenwijdig aan de straat.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen sprake van een rommelige opzet dan wel dat de stedenbouwkundige opzet wordt doorbroken.

2. Door de bouw van nieuwe woningen zal er een grotere behoefte aan parkeerplaatsen ontstaan. Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied van de ontwikkeling opgelost. Hierbij worden de geldende normen van de gemeente Neder-Betuwe gehanteerd en aangesloten bij de toegepaste norm in Herenland. Deze sluiten aan bij de landelijk geldende normen zoals deze zijn vastgelegd in de CROW-ASVV. Met het volgen van deze normen wordt voldaan aan de huidige parkeerbehoefte in nieuwbouwwijken.

3. Het is natuurlijk al vanaf 2005 duidelijk dat er woningen gebouwd gaan worden aan de Viergeverstraat. Dit kan niet in het geding zijn. Met het voorstel om in plaats van vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren ontstaat er ruimtelijk wel een andere situatie maar of daarmee de privacy in de achtertuin afneemt wordt sterk betwijfeld. De privacy van het perceel wordt hoofdzakelijk bepaald door de ligging aan het openbaar gebied aan zowel de noord- als de westzijde (straat en voetpad). De achtertuin grenst aan een achterpad dat juist een fysieke scheiding aanbrengt die de mate van privacy verhoogt. Daarnaast leveren, ondanks dat de woningen typologisch anders zijn en in twee lagen met een kap, de rijwoningen door hun geringere bouwdiepte en compactere opzet ten opzichte van vrijstaande woningen een grotere afstand ten opzichte van de achtertuin. Dit komt juist de privacy ten goede. Bovendien zijn de kaveldieptes, met een minimale maat van 30 meter, als royaal te typeren. Ook dit draagt bij aan de mate van privacy. De mogelijkheden van het toepassen van dakkapellen zou ook kunnen spelen bij de vergunde vrijstaande woningen. Dergelijke uitbreidingen zijn binnen de wetgeving veelal vergunningvrij. Met de voorgestelde stedenbouwkundige opzet en invulling is er dan ook zeker geen sprake van een verslechtering van de privacy.

4. Met het voorstel om in plaats van vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren ontstaat er ruimtelijk een andere situatie en zal het uitzicht vanuit de tuin van de heer Hille mogelijk anders zijn. Van een vrij uitzicht is midden in een woonwijk natuurlijk al geen sprake. Een vrijstaande woning gebouwd in één laag met een kap levert over het algemeen een ander beeld op dan een rijwoning. Er worden direct achter de woning 4 rijwoningen voorgesteld in één bouwvolume in plaats van 2 vrijstaande woningen. Door de compactere bouwvorm van een rijwoning ten opzichte van een vrijstaande woning wordt de afstand vanuit de achtertuin tot aan de achtergevel groter. Daarmee kan gesteld worden dat het uitzicht eveneens royaler wordt ondanks dat er gebouwd wordt in twee lagen met een kap. Ook de diepte van de tuinen (minimaal 30 meter) speelt daarbij een positieve rol. Het uitzicht zal dus beperkt iets veranderen maar naar onze mening niet onacceptabel.

5 en 6. De oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdozet wordt niet gewijzigd. Ingegeven door een veranderde markt worden alleen andere woningtypologieën en daarmee meer woningen voorgesteld binnen het westelijk deel van de Viergeverstraat. De wegenstructuur blijft hetzelfde.

Woningen bouwen voor leegstand is natuurlijk geen uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten. In de gemeente Neder-Betuwe is het uitgangspunt bouwen voor de eigen woningbehoefte. Uit het woningmarktonderzoek van onze gemeente is gebleken dat de vraag naar dure woningen sterk afneemt en naar goedkope woningen toeneemt.

Ten tijde van het maken van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was de woningbehoefte anders dan nu. Eerdere aannames om vrijstaande woningen te realiseren zijn door de tijd achterhaald.

Wij zijn van mening dat binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet het goed mogelijk is om andere woontypologieën voor te stellen waarbij de kwaliteit van het totale plan overeind blijft.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

B. VABO Ontwikkeling, Anth. Van Diemenstraat 36, 4041 AE Culemborg

Inhoud van de reactie:

Vanwege de veranderde woningmarkt wordt verzocht om:

1. de plankaart aan te passen daar waar de aanduiding “vrij” staat naar Vrij en tae” zodat er zowel vrijstaand als twee onder een kap gebouwd kunnen worden;
2. de aanduiding op de plankaart “tae” wijzigen naaar “tae en aeg” zodat er zowel twee onder een kap als geschakelde woningen gebouwd kunnen worden.
3. een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen zodat het maximaal aantal woningen 25 wordt.

Aan Vabo is gevraagd hun reactie te verduidelijken en te motiveren. Het verzoek voor het bouwen van meer woningen is inmiddels uitgewerkt en verduidelijkt. Op de noordoostelijke kavel, op de hoek van de Nannenbergsstraat stond 1 vrijstaande woning gepland en daar wil men de mogelijkheid open houden voor de bouw van 2 tweekappers. Verder wil men de mogelijkheid openhouden om op het meest westelijke stuk van de Viergeverstraat 2 rijen van 3 woningen en 2 tweekappers bouwen in plaats van 1 rij van 3 woningen en 4 tweekappers. Het gaat dus in totaal om de bouw van twee extra woningen. Het totaal aantal woningen komt dan op maximaal 24 woningen. Verder wil men dit niet middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken maar direct in het plan door een aanpassing van de verbeelding.

Reactie:

De woningmarkt vraagt om het moment om kwalitatieve producten tegen zeer scherpe prijzen. Verder verandert de woningbehoefte van dure woningen naar meer goedkope woningen. In dit licht gezien is het verzoek van VABO Ontwikkeling geen vreemd verzoek. Het bouwen van nog meer woningen mag echter de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet teveel aantasten.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan betekent het voorstel van VABO een uitbreiding van 2 woningen. Op de hoekkavel aan de Nannenbergsstraat is er voldoende ruimte voor twee tweekappers. In de Nannenbergsstraat staan zowel afwisselend vrijstaande als tweekappers. Het bouwen van een tweekapper op de hoekkavel past goed in het straatbeeld.

Aan het westelijk deel van de Viergeverstraat wil men de mogelijkheid hebben om een tweekapper om te zetten in een rijtje van 3. Om te bezien hoe dit er ruimtelijk uitziet heeft VABO een straatbeeld tekening gemaakt (zie bijlage). Op deze beelden is te zien dat er zeer net geheel blijft bestaan en dat dit deel van de Viergeverstraat mooi in evenwicht is. Zowel de twee kappers, de rijtjes van 3 en het rijtje van 4 hebben de dezelfde vormgeving. Zo is het mogelijk om 2 tweekappers uit te wisselen met een rijtje van 3 zonder dat de ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. De woningen sluiten qua vorm aan bij andere woningen die in fase 3 gebouwd zijn.

De parkeerbehoefte voor 24 woningen is anders dan voor 22 woningen. Er zijn binnen het plangebied extra parkeermogelijkheden gevonden. Op basis van de geldende parkeernorm zijn er 44 parkeerplaatsen nodig en er worden er 47 gerealiseerd.

De mogelijkheid voor de bouw van 2 extra woningen kan direct in het ontwerpplan worden opgenomen. Omdat duidelijk is dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast en dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is er geen bezwaar om dit te doen. De rechtszekerheid van belanghebbenden wordt hiermee niet geschaad omdat er tegen het ontwerpplan nog zienswijzen kunnen worden ingediend.

Conclusie:

Door de mogelijke bouw van 2 extra woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast. Deze mogelijkheid kan direct in het bestemmingsplan worden opgenomen.

IV. Vooroverleg

Naast de wettelijk voorgeschreven inspraak bepaalt artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met de bij het plan betrokken waterschappen en overleg kan worden gevoerd met onder meer betrokken provinciale diensten. Het Waterschap Rivierenland heeft meegedeeld geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het plan. De provincie had al eerder bericht dat het plan geen provinciaal belang betreft daar het om binnenstedelijk gebied gaat. Zij heeft het plan derhalve niet beoordeeld in het kader van het vooroverleg.

V. Conclusie

Zowel de vooroverlegreacties en de ingediende reactie geven geen aanleiding om van voortzetting van de procedure af te zien.