Behoort bij besluit van de raad
d.d. 14 september 2023 ,
Mij bekend de griffier,

……..
(naam)

Reactienota Zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’ heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 maart 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van een vrijstaande woning op een afgesplitst deel van het perceel Het Bosch 11 in Bemmel mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 13 maart 2023

1. Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Deze verplichting is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. De parkeerplaatsen kunnen achter elkaar worden gepositioneerd. Dit komt ten goede aan de ontstening van de voortuin. Aangezien de woning aan beide zijden een afstand heeft van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen is hiervoor voldoende ruimte.
3. Door het bouwplan met de ontsluiting vervallen drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit heeft grote gevolgen voor de parkeerdruk in de straat. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen enkele rekening met de toename van de parkeerdruk in de straat. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zou alleen mogelijk zijn als middels onderzoek is aangetoond dat de openbare ruimte dit aankan.
4. Door de ontsluiting aan de linkerzijde te positioneren kan een betekenisvolle boom behouden blijven en drie openbare parkeerplaatsen behouden blijven. Ook is dit een logische positionering t.o.v. de inritten van de tegenoverliggende woningen op nummer 12 en 14.

Beantwoording zienswijze 1

1. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt aan de planregels een regeling toegevoegd, waarmee wordt geborgd dat het parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein en dat daarbij moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze regeling is als volgt:

   7.1 Parkeren

   7.1.1 Algemeen
   Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan:
   a. *de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard, vastgesteld op 14 mei 2020;*
   b. *als het onder a bedoelde parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

7.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;

b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

2. De initiatiefnemer heeft kennis genomen van deze zienswijze en geeft aan dat hij bereid is om aan dit voorstel tegemoet te komen. Vanuit de kant van de gemeente heeft dit ook de voorkeur.
3. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In die zin leidt het plan niet tot een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Ter plaatse van het nieuwe woonperceel zal een inrit worden aangelegd. Op dit moment is nog niet bekend waar de inrit precies wordt gesitueerd. Dit wordt verder uitgewerkt in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De inrit moet worden vrijgehouden, zodat hier inderdaad niet meer kan worden geparkeerd in de openbare ruimte. Dit gaat echter niet ten koste van formele parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op dit moment is ter hoogte van het perceel – en ook op andere plekken in de straat- sprake van een aantal informele parkeerplaatsen. Informele parkeerplaatsen, omdat deze plekken niet als parkeerplaats zijn aangeduid. Een “formeel” parkeervak voldoet aan bepaalde afmetingen; volgens de NEN norm is dat voor langsparkeren een breedte van 2,5 m en een lengte van 6 m.)



4. Het bouwplan en de precieze ligging van de uitrit wordt nog uitgewerkt nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Zoals onder punt 2 is aangegeven heeft het parkeren langs de woning de voorkeur.

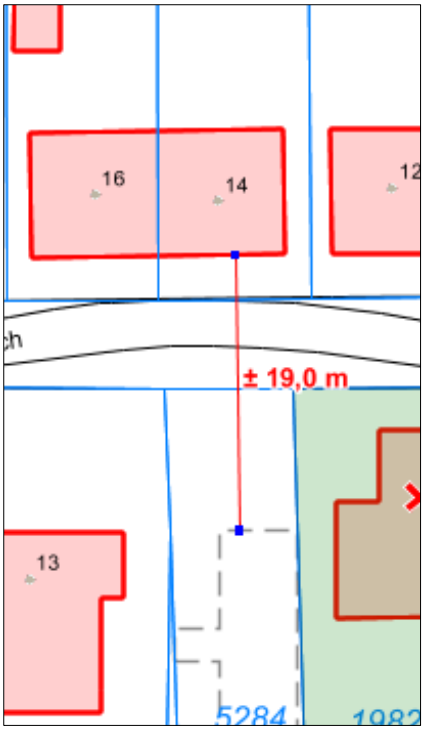
<u>Inhoud zienswijze 2 d.d. 14 maart 2023</u>

1. Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Deze verplichting is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. De parkeerplaatsen kunnen achter elkaar worden gepositioneerd. Dit komt ten goede aan de ontstening van de voortuin. Aangezien de woning aan beide zijden een afstand heeft van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen is hiervoor voldoende ruimte.

3. Door het bouwplan met de ontsluiting vervallen drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit heeft grote gevolgen voor de parkeerdruk in de straat. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen enkele rekening met de toename van de parkeerdruk in de straat. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zou alleen mogelijk zijn als middels onderzoek is aangetoond dat de openbare ruimte dit aankan.
4. Door de ontsluiting aan de linkerzijde te positioneren kan een betekenisvolle boom behouden blijven en drie openbare parkeerplaatsen behouden blijven. Ook is dit een logische positionering t.o.v. de inritten van de tegenoverliggende woningen.
5. De voorgevel van de woning moet naar achteren worden geplaatst om inkijkoverlast te voorkomen. De situering heeft veel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.
6. Onduidelijk is of er rekening is gehouden met de waardedaling van de woning van reclamant en de omliggende woningen.
7. De omgevingsvisie Gelderland komt onvoldoende naar voren in de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant verzoek de gemeente om te bezien of het plan past binnen de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Alleen als het plan een ‘plus’ oplevert kan medewerking worden verleend.
8. In de bestemmingsplantoelichting staat dat *het plangebied geen hoge cultuurhistorische waarde heeft, door de ligging in een bestaand woongebied met overwegend naoorlogse woningen. Van de historische situatie Huis te Bemmel zijn geen waarden meer aanwezig*. Dit is onvolledige en onjuist. Reclamant geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het buurtje en licht de tuinwijkgedachte toe. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de architectuur en de stedenbouw van de rest van de straat.
9. Ook is de welstandsnota onvoldoende betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De welstandsnota geeft onder meer aan dat de aanwezige stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van het bebouwingsbeeld behouden moeten blijven. Deze samenhang is kenmerkend voor Het Bosch. Het project is hier niet passend in. Op dit moment is geen rekening gehouden met de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden.
10. De conclusies m.b.t. stikstof zijn onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan doet onterecht nog een beroep op de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van 2021 terwijl de rechter hier in 2022 een streep door heeft gezet. Ook is geen gebruik gemaakt van meest recente Aerius-calculator.
11. In de tekeningen lijkt het alsof het bestemmingsplan een Vlaamse gevel mogelijk maakt. Reclamant verzet zich hiertegen nadrukkelijk.

<u>Beantwoording zienswijze 2</u>

1. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder punt 1.
2. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder punt 2.
3. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder punt 3.
4. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder punt 4.
5. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op ca. 19 meter tot de voorgevel van de woning van reclamant. De woning wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande woning op nummer 13 en voegt zich daarmee in de bestaande bebouwingsstructuur. De bewoners van de nieuwe woning zullen inderdaad zicht hebben op de woning van reclamanten, net zoals de bewoners van de bestaande woningen dat hebben. Dat is inherent aan het wonen in een woonstraat als Het Bosch. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning van reclamant (en de omliggende woningen) is geen sprake. Er is geen reden om het bouwvlak verder naar achteren te situeren.



6. In opdracht van de initiatiefnemer is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Tussen gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hiermee is geregeld dat eventuele planschade voor rekening komt van initiatiefnemer.
7. De door reclamanten genoemde provinciale uitgangspunten zijn vooral van belang voor ontwikkelingen in het buitengebied of in de nabijheid van gebieden met natuurwaarden. In die gevallen is sprake van een provinciaal belang waarmee in de planvorming nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. In het voorliggende geval gaat het om een kleinschalige ontwikkeling binnen de kern van Bemmel. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Om die reden kan de toets aan het provinciaal beleid relatief beperkt blijven.
8. De straat Het Bosch kenmerkt zich door een ontwikkeling in verschillende periodes. Aan de zuidzijde vormt tot en met Het Bosch 11 het oudste gedeelte. Onderstaand kaartbeeld dateert uit 1980 (bron: www.topotijdreis.nl). Te zien is dat de woningen Bosch 13 en 15 later zijn gebouwd.



De nieuwe woning sluit aan bij nummer 13 en ligt in de voorgevelrooilijn met deze woning. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) is aansluiting gezocht met nummer 13. Hierdoor staat de nieuwe woning los van de oudere 'tuindorpwoningen'. De woning wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het

bestaande straatbeeld. Hierbij is wel degelijk rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische structuur en het karakter van Het Bosch.

9. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit (welstandsnota) is betrokken bij het inpassen van het bouwplan. Het bouwplan is in 2021 ook besproken in het vooroverleg met de Commissie Omgevingskwaliteit.
10. Er is wel degelijk gebruik gemaakt van de meest recente Aerius-calculator. De berekening heeft ook met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In de toelichting is dit echter niet goed verwerkt. De toelichting wordt op dit punt aangepast. Dit doet verder niets af aan de conclusie van het onderzoek.
11. Het ontwerp van de woning zoals opgenomen in de bestemmingsplantoelichting is slechts indicatief. Van een definitief uitgewerkt plan is nog geen sprake. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan initiatiefnemer de omgevingsvergunning aanvragen. Het bouwplan zal dan worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Inhoud zienswijze 3 d.d. 14 maart 2023

1. De omgevingsvisie Gelderland komt onvoldoende naar voren in de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant verzoek de gemeente om te bezien of het plan past binnen de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Alleen als het plan een ‘plus’ oplevert kan medewerking worden verleend.
2. In de bestemmingsplantoelichting staat dat *het plangebied geen hoge cultuurhistorische waarde heeft, door de ligging in een bestaand woongebied met overwegend naoorlogse woningen. Van de historische situatie Huis te Bemmel zijn geen waarden meer aanwezig*. Dit is onvolledig en onjuist. Reclamant geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het buurtje en licht de tuinwijkgedachte toe. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de architectuur en de stedenbouw van de rest van de straat. In de onderbouwing zou op zijn minst de ‘Schoorsteen (op ’t Bosch)’ benoemd moeten worden.
3. Ook is de welstandsnota onvoldoende betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De welstandsnota geeft onder meer aan dat de aanwezige stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van het bebouwingsbeeld behouden moeten blijven. Deze samenhang is kenmerkend voor Het Bosch. Het project is hier niet passend in. Op dit moment is geen rekening gehouden met de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden.
4. Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Deze verplichting is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
5. De parkeerplaatsen kunnen achter elkaar worden gepositioneerd. Dit komt ten goede aan de ontstening van de voortuin. Aangezien de woning aan beide zijden een afstand heeft van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen is hiervoor voldoende ruimte.
6. Door het bouwplan met de ontsluiting vervallen drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit heeft grote gevolgen voor de parkeerdruk in de straat. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen enkele rekening met de toename van de parkeerdruk in de straat. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zou alleen mogelijk zijn als middels onderzoek is aangetoond dat de openbare ruimte dit aankan.
7. Door de ontsluiting te aan de linkerzijde te positioneren kan een betekenisvolle boom behouden blijven en drie openbare parkeerplaatsen behouden blijven. Ook is dit een logische positionering t.o.v. de inritten van de tegenoverliggende woningen.
8. Het betreft een erg smalle en diepe woning (dwarskap) die loodrecht op de weg staat. Het bouwvlak is gelijk aan nummer 13 tien meter naar achter gesitueerd. Stedenbouwkundig gezien zou het bouwvlak naar voren geplaatst moeten worden. Door de beoogde situering past het plan niet in het straatbeeld. Bovendien heeft het vanwege de massa aan de achterzijde, veel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.
9. Het perceel van reclamanten grenst aan de achterzijde aan het plangebied. Door verjaring zijn reclamanten eigenaar geworden van deze grond, waarop hun tuinhuis is gesitueerd. Reclamanten zijn nooit benaderd over het aanpassen van de perceelsgrenzen en gaan hiermee ook niet akkoord. Het bestemmingsplan is dus niet uitvoerbaar. Het plangebied moet aangepast worden.
10. De conclusies m.b.t. stikstof zijn onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan doet onterecht nog een beroep op de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van 2021 terwijl de rechter hier in 2022 een streep door heeft gezet. Ook is geen gebruik gemaakt van meest recente Aerius-calculator.
11. Er wordt onvoldoende ingegaan op het wegverkeerslawaai van de Herckenrathweg. Deze heeft een regime van 50 km/uur. In de onderbouwing staat dat de woning is gesitueerd op een afstand van 75 meter. Dat klopt niet. De afstand bedraagt 47,38 meter. Bovendien moet niet vanaf het bouwvlak worden gemeten, maar vanaf het bestemmingsvlak. De afstand tot de Herckenrathweg bedraagt vanaf het bestemmingsvlak 22,87 meter. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek vereist.
12. Na bebouwing zal het verhard oppervlak in vergelijking met de bestaande situatie enorm toenemen. Hiervoor moeten extra watercompenserende maatregelen worden getroffen. Infiltratiekratten zijn gebruikelijk. Onvoldoende is onderbouwd waarom dat nu niet nodig zou zijn.
13. In de tekeningen lijkt het alsof het bestemmingsplan een Vlaamse gevel mogelijk maakt. Reclamant verzet zich hiertegen nadrukkelijk.

14. Reclamanten verzoeken om voor de goot- en bouwhoogten voor bijbehorende bouwwerken aan te sluiten bij artikel 2 van Bijlage II Bor. Een goot- en bouwhoogte van resp. 3,5 en 5,5 meter is ontoelaatbaar en heeft geen meerwaarde.

Beantwoording zienswijze 3

1. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 7.
2. Bij het ontwikkelen van de plannen is wel degelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische en stedenbouwkundige context van het plangebied. Wij verwijzen in dat verband naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 8.
3. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 9.
4. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.
5. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 2.
6. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 3.
7. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4.
8. In onze reactie op zienswijze 2 onder punt 8 gaan wij in op de situering van het bouwvlak. De woning wordt gesitueerd in de rooilijn van de bestaande woning op nummer 13 en voegt zich daarmee in de bestaande bebouwingsstructuur. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het bouwvlak van de nieuwe woning indicatief weergegeven:



De bewoners van de nieuwe woning zullen mogelijk enig zicht hebben op het perceel van reclamanten, net zoals de bewoners van de bestaande woningen dat hebben. Dat is inherent aan het wonen in een woonstraat als Het Bosch. Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de woning van reclamant (en de omliggende woningen) is geen sprake. Er is geen reden om het bouwvlak te verplaatsen.

9. Ten behoeve van de inpassing van de woning zullen de kadastrale grenzen worden herzien. Deze grenzen staan overigens los van de verbeelding van het bestemmingsplan. De situatie van het bijgebouw van reclamanten is nader te regelen in het kader van een burenoverleg en past bovendien in de bestaande en nieuwe bestemming (wonen).
10. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 10.

11. Het plan ligt in de geluidzone van de Herkenrathweg. Er is hiervoor geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gezien de afstand wordt er in de toelichting aangenomen dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Op basis van de RVMK2030 heeft de ODRA deze conclusie getoetst. Hieruit blijkt dat op de planlocatie inderdaad voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.
12. Paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting gaat in op de gevolgen voor de waterhuishouding. De infiltratie van hemelwater voor het plangebied wordt op eigen terrein geloosd in de tuin. Dit zal worden uitgewerkt als onderdeel van de bouwplannen en de omgevingsvergunning. De ondergrond van het plangebied is voldoende doorlatend en geschikt voor infiltratie. Er is geen rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.
13. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 11.
14. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan “Kom Bemmel” biedt. Reclamanten hebben voor wat betreft bijbehorende bouwwerken dezelfde bouwmogelijkheden. Er is geen reden om voor het nieuwe woonperceel een afwijkende regeling vast te leggen.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing

4. Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

<u>Planregels</u>
Naar aanleiding van de zienswijzen wordt aan artikel 7 van de planregels een artikel toegevoegd. Artikel 7.1 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt vernummerd, en wordt artikel 7.2.

7.1 Parkeren

7.1.1 Algemeen
Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan:

- *c. de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard, vastgesteld op 14 mei 2020;*
- *d. als het onder a bedoelde parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

7.1.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 mits:

- *c. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;*

d. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Plantoelichting

Paragraaf 4.2.1 is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan werd ten onrechte verwezen naar de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Als gevolg van de “Porthos-uitspraak” door de Raad van State is de bouwvrijstelling komen te vervallen. De tekst is op dit punt aangepast.

Aeriusberekening

De Aeriusberekening is geactualiseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie (versie 2022.1)