Xxxxxxxxxxxxx

Aan de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Bemmel, 14 maart 2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’.
Zaaknummer ZS-513072 dd. 7 februari 2023

Geachte Raad,

Ik heb kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Het Bosch 11a, Bemmel’.
Bij deze breng ik de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Parkeren op eigen terrein
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte van de nieuw te bouwen woning 2 parkeerplaatsen is. Deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Aangegeven wordt dat hier ruimte voor wordt gemaakt. Deze verplichting is echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ik verzoek U de parkeernorm op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

Verder kunnen de parkeerplaatsen achter elkaar gepositioneerd worden. Dit komt ten goede aan de ontstening van de voortuin (klimaat adaptatie). Een oprit hoeft voor een personenauto namelijk maar 2,5 breed te zijn. Dan is er ook nog voldoende “loop”-ruimte langs de auto’s. Aangezien de woning aan beide zijde een afstand heeft van 3 meter tot de perceelsgrenzen is parkeren in de voortuin niet noodzakelijk. Bij de inrichting van de buitenruimte dient immers rekening gehouden te worden met water- en hittestress.

Openbare parkeerplaatsen
Door toevoeging van deze woning met de ontsluiting op de beoogde manier vervallen 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit heeft grote impact op de nu al hoge parkeerdruk in de straat. Een ontwikkeling mag geen verslechtering van de parkeerdruk van een straat opleveren. De ontwikkeling dient dus ook rekening te houden met de parkeerdruk in de straat en een eventuele verslechtering op te lossen. Het ontwerpbestemmingsplan houdt op geen enkele manier rekening met de verslechtering van de parkeerdruk in de straat. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zou alleen mogelijk mogen zijn als initiatiefnemer door middel van onderzoek kan aantonen dat de openbare ruimte dit aankan. Mijns inziens is dit geenszins mogelijk. Ook zie ik geen mogelijkheden om de 2 parkeerplaatsen op een andere manier te positioneren in de straat.

Bij langsparkeren zijn de actuele afmetingen van parkeerplaatsen volgens de Nen-normen: 6 meter x 2,5 meter. Vroeger was dit minder: 5 meter x 1,80 meter. In de praktijk staan op deze oppervlakte … 3 parkeerplaatsen. Dit zijn bestaande rechten die nu vervallen.

Initiatiefnemer hoeft historisch gegroeide en bestaande parkeerproblemen niet aan te pakken. Wél moet voorkomen worden dat problemen door de ontwikkeling groter worden.

Ontsluiting

Door de ontsluiting aan de linkerzijde (oostelijk) te positioneren kan een betekenisvolle boom behouden blijven en kunnen in ieder geval 2 openbare parkeerplaatsen van de 3 behouden blijven. Daarnaast is deze gewijzigde uitrit een logischere positionering ten opzichte van de tegenoverliggende woningen ten opzichte van woon- en leefklimaat. Denk bijvoorbeeld aan het inschijnen van koplampen en de verkeersafwikkeling. Onderstaand een foto vanuit mijn woonkamer ‘Het Bosch 14’ in de huidige situatie. Het bestraatte gedeelte achter de auto’s is door initiatiefnemer een jaar geleden zonder overleg aangebracht.



Positionering bouwvlak en waardedaling
De voorgevel van een eventueel geplande woning zal zover mogelijk naar achteren geplaatst moeten worden om inkijkoverlast te voorkomen met name heeft het veel invloed op het woon- en leefklimaat van mijn en de omliggende woningen.

In hoeverre is er nagedacht over de waarde daling van mijn en de omliggende woningen die plaatsvind door een eventuele plaatsing van een woning. En wie gaat dit vergoeden?
Een gedegen onderzoek zou ook hier op zijn plaats zijn.
Dit is niet toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing.

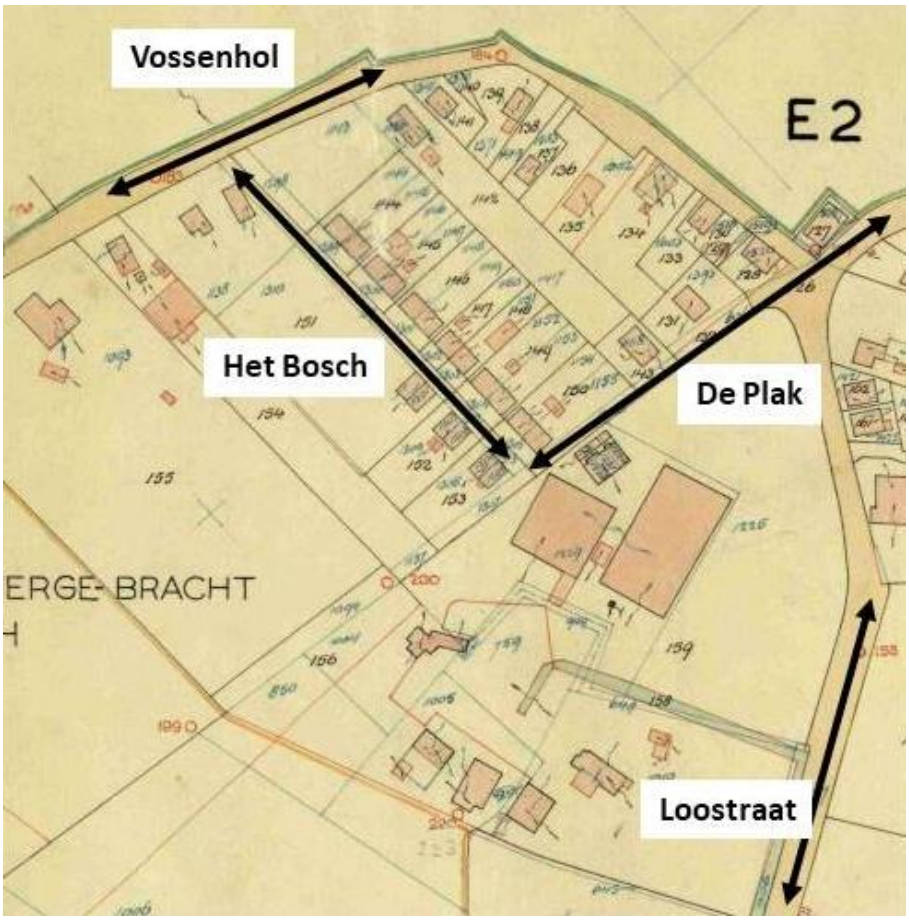
Omgevingsvisie Gelderland.
De Omgevingsvisie Gelderland komt onvoldoende naar voren in de ruimtelijke onderbouwing. De Gelderse Omgevingsvisie borgt de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral: een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij ontwikkeld wordt met kwaliteit. Ontwikkelingen moeten recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en er moet zorg gedragen worden voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen.

Ik verzoek U nogmaals te bezien of het plan past binnen de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Met een dergelijk plan kan namelijk alleen worden meegewerkt als het plan een zogenaamde “plus” oplevert in het desbetreffende gebied.

Cultuurhistorie
In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onder 4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie (pagina 30) staat het volgende: “*De locatie plangebied heeft geen hoge cultuurhistorische waarde door de ligging in een bestaand woongebied met overwegend naoorlogse woningen. Van de historische situatie Huis te Bemmel zijn geen waarden meer aanwezig.*” Deze informatie is pertinent onjuist en onvolledig.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Het Bosch is de straat tussen De Plak (die vanaf het kruispunt met de Loostraat en het Vossenhol recht doorloopt naar de kwekerij) en het Vossenhol.



Detailkaart Kadaster 1949: Sectie F.

J.C. Verweijen en J.H. Stoffels doen op 9 juli 1908 namens de Bouwmaatschappij “Bemmel” de aanbesteding van 6 blokken van elk 2 woningen. De woningen waren vooral bedoeld werknemers van de Betuwse Stoomtramwegmaatschappij die net opgericht was.



.

Je zou Het Bosch zelfs een gehuchtje in het centrum van Bemmel kunnen noemen. De buurt heeft door de tijdsperiode dat het gebouwd is een aantal overeenkomstige kenmerkende

stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Het Bosch is ontstaan aan het begin van de negentiende eeuw en is gerealiseerd volgens het tuindorp concept. Het concept Tuindorpen was het alternatief voor de overvolle stad en diens ongezonde woonomstandigheden. Daarom werden woonwijken gebouwd waarin de menselijke maat en de individuele woning weer een grote rol spelen. In Nederland was het gedachtegoed van architect Granpré Moliére bepalend voor de tuinwijkgedachte. Omdat de tuin een belangrijk onderdeel vormde in de tuinwijkgedachte had elke woning zijn eigen tuintje. Bovenwoningen werden dus vermeden. Kenmerkend is de uniformiteit van de stedenbouwkundige indeling en de architectuur en het oog voor detail en individualiteit. Ook is de overgang van privé ruimte naar de openbare weg zorgvuldig vormgegeven. De huizen zijn opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord in lichte kleuren, en afgedekt met forse doorgaande daken voorzien van rode pannen, dak overstekken en brede goten. De gevels zijn voorzien van ornamenten, houten kozijnen, rechthoekig van vorm en regelmatig onderverdeeld met stijlen en roeden. De detaillering is ambachtelijk. In de gemeente Lingewaard zijn gedurende de wederopbouwperiode woonwijken gebouwd die voor wat betreft de toepaste typologie, materialen en bouwsystemen aansloten bij de in de jaren tien van de twintigste eeuw, naar Engels voorbeeld overgenomen idee van een tuindorp.

Het overgrote deel van de woningen in de straat zijn gebouwd tussen 1905 en 1915. Veel oorspronkelijke kenmerken van de woningen zijn in oorspronkelijke staat gebleven. Er zijn enkele woningen naoorlogs. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de architectuur en de stedenbouw van de rest van de straat. Het plan past niet binnen de architectuur / stedenbouw van Het Bosch.

Ook constateer ik dat de welstandsnota onvoldoende is betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. Als de welstandsnota pas wordt betrokken in de vergunningsfase zijn sommige dingen een voldongen feit en is toetsing door de welstandscommissie op een aantal punten niet meer mogelijk. Denk aan de stedenbouwkundige waarden, typologie, situering en afmetingen. Volgens de welstandsnota moet het bouwplan voldoen aan de volgende kernkwaliteiten:

- De **stedenbouwkundige structuur** wordt bepaald door de specifieke kenmerken van de woonbuurt, de betreffende planmatig ontworpen stedenbouwkundige opzet en de samenhang per bouwblok en tussen de bouwblokken onderling.
- De **openbare ruimte** is veelal in samenhang met de bebouwing ontworpen en wordt bepaald door het profiel van de straat en de compositie van de begeleidende woningbouw. Het onderscheid tussen openbaar- en privégebied is afhankelijk van het bebouwingsthema en niet altijd duidelijk aanwezig.
- De **typologie en architectuur van de bebouwing** is afhankelijk van het bebouwingsthema maar kent een grote samenhang per bouwblok, straat en/of buurt. Er is wel een grote diversiteit tussen de architectuur van de verschillende bebouwingsthema's onderling. De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met kap. Een afwijkend maat en schaal komt voor.
- **Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur** is bepaald per bouwblok en afhankelijk van de bebouwingstypologie of het architectuurthema. De gevarieerdheid wordt bepaald door diversiteit van de bouwblokken onderling.

Verder geeft de welstandsnota aan dat de aanwezige stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden bij veranderingen van het bebouwingsbeeld behouden moeten worden. Daarnaast moet een zekere stedenbouwkundige samenhang per straat en een architectonische samenhang per bouwblok bij wijzigingen en toevoegen. Een stedenbouwkundige en architectonische samenhang is bij uitstek kenmerkend voor Het Bosch. Het project is hier niet passend in.

Ik ben van mening dat dit plan de cultuurhistorische, architectonische waarden en stedenbouwkundige samenhang van één van de oudste straten in Bemmel moet waarborgen en

verbeteren. Niet verslechteren. Op dit moment is geenszins rekening gehouden met de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden. Ik verzoek U het plan opnieuw en volledig te toetsen aan voorgaande aspecten en daarbij de benodigde expertise te betrekken.

Stikstof
De conclusies in de toelichting met betrekking tot stikstof zijn onjuist. De informatie in dit ontwerpbestemmingsplan is verouderd. In 2022 heeft de rechter een streep gezet door de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van 2021 en moet de stikstofuitstoot in de realisatiefase niet meer bedragen dan 0,00 mol N/ha/jr. Dit ontwerpbestemmingsplan doet onterecht nog een beroep op de uitzondering. De bijgevoegde voortoets gaat wel uit van de nieuwe regelgeving. Dit is echter niet verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Ook is geen gebruik gemaakt van de meest recente Aerius-calculator. Dit is wel verplicht. Op dit moment is de meest recente versie van Aerius van 26 januari 2023. De Aerius van dit bestemmingsplan is van 22 december 2022.

Vlaamse gevel
In de tekeningen lijkt alsof het bestemmingsplan een Vlaamse gevel mogelijk maakt. Een Vlaamse gevel is echter in strijd met de goothoogte. Ik verzet mij uitdrukkelijk tegen een dergelijke Vlaamse gevel. Het mag niet zo zijn dat deze achteraf makkelijk met een afwijking van het bestemmingsplan vergund gaat worden omdat het “altijd beoogd” zou zijn.

Verzoek(en)
Gelet op de bovenstaande overwegingen verzoeken Ik U om het bestemmingsplan – conform vorenstaande zienswijzen – aan te passen. Ik behoud mij nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

xxxxxxxxxxxxxxxxx