Behoort bij besluit van de raad
d.d. 17 juni 2021,
Mij bekend de griffier,

……..
(P.J. Peters)

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
bestemmingsplan Gendt, Markt 22-24

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gendt, Markt 22-24 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisering van een nieuw woongebouw met 15 appartementen mogelijk. Daarvoor wordt het bestaande pand Markt 24 gesloopt. In het voorste deel van het pand Markt 22 (voorheen bekend als 20-22) komt één grondgebonden woning.
Gedurende de termijn van terinzagelegging is één pro forma zienswijze ingediend. Deze zienswijze is daarna nader gemotiveerd.

In hoofdstuk 2 wordt de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord.
De namen en adresgegevens van particulieren mogen vanwege de AVG niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2. inhoud van en reactie op de zienswijze

De zienswijze is door ARAG, namens een cliënt, ingediend.

<u>Samenvatting van de zienswijze</u>
Stedenbouwkundige uitgangpunten

1. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is wat de juridische status van de gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten is en hoe deze tot stand zijn gekomen. Dit in verband met de opmerking dat bij het bouwplan ‘zo goed als mogelijk’ rekening is gehouden met deze uitgangspunten.
2. Eén van de uitgangspunten is dat er in de eerste bouwlaag geen woonfunctie komt en dat hier het parkeren wordt opgelost. Dit is niet geborgd in de planregels.
3. De gewenste ‘fabrieksuitstraling’ is evenmin geborgd in de planregels.
4. Ook het aantal appartementen in het hogere (negen) en het lagere (zes) deel van het gebouw is niet in de planregels vastgelegd.

Borging planregels

5. Naast deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn ook de randvoorwaarden zoals die door het Waterschap zijn gesteld niet in de planregels vastgelegd.
6. Ook de maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie en de waterhuishouding lijken niet geborgd in de planregels.
7. Er wordt op basis van de huidige planregels niet voorzien in het aantal parkeerplaatsen dat voldoet aan de parkeerbehoefte.
8. Het is onduidelijk waar de aanwezigheidspercentages ten aanzien van het aspect parkeren in de ruimtelijke onderbouwing op zijn gebaseerd.

Verkeersbewegingen

9. Er is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Indiener is van mening dat de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’ gebruikt moet worden.

Exploitatieplan

10. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de gemeente volledig eigenaar is van de grond en dat er daarom geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. Dit is niet juist. De gronden zijn deels in handen van de gemeente en deels in eigendom van een projectontwikkelaar. Er moet dus wel een exploitatieplan worden vastgesteld.

Bouwhoogte

11. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de toegestane maximale bouwhoogte van 14 meter. In de omgeving is overal maximaal 10 meter toegestaan. Dit is stedenbouwkundig onacceptabel.

12. Deze bouwhoogte heeft tot gevolg dat er een bijna volledige afname van privacy op het perceel van cliënt plaats zal vinden. Er zal permanent inkijk zijn. Dit wordt gekwalificeerd als een onrechtmatige afname van privacy terwijl er geen belangen aanwezig zijn die deze inbreuk op de privacy rechtvaardigen.
13. Er zal schaduwwerking op de door cliënt geplaatste zonnepanelen plaatsvinden, hetgeen ten koste gaat van de opbrengsten van deze panelen. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van het te realiseren gebouw.

Conclusie

14. Verzocht wordt niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan of vast te stellen met in achtneming van hetgeen naar voren is gebracht.

Reactie op de zienswijze

De zienswijze is tijdig ingediend (eerst pro forma en later nader gemotiveerd) en is ontvankelijk.

Stedenbouwkundige uitgangpunten

Ad 1, 2 3 en 4.

Voor deze planlocatie zijn in de loop der tijd verschillende bouwplannen aan de welstandscommissie voorgelegd. Om uiteenlopende redenen hebben deze niet geleid tot een definitief bouwplan. De economische crisis heeft er toe geleid dat eerst nu een definitieve invulling van deze bouwlocatie voor ligt. Er is met de huidige rayonarchitect en de commissie Omgevingskwaliteit gesproken over de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie. Dit leidde tot enigszins gewijzigde inzichten vergeleken met plannen uit het verleden.

Op 15 mei 2018 is er een collegebesluit genomen waarbij is ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die voorlagen (is als bijlage 2 aan deze Reactienota toegevoegd). Uitgangspunt hierbij was o.a. 4 bouwlagen met een platte afdekking of 3 bouwlagen met een kap waarbij een hoger en een lager deel gerealiseerd moet worden met een ‘fabrieksuitstraling’.

Op basis hiervan is een bouwplan ontwikkeld, welke grotendeels aan deze randvoorwaarden voldoet, is een inrichtingsschets gemaakt en is het bestemmingsplan opgesteld. Deze inrichtingsschets maakt onderdeel uit van de met de initiatiefnemer afgesloten koop- en realisatieovereenkomst. Hoewel dus niet geheel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan (er wordt één appartement op de begane grond gerealiseerd) hebben wij hiermee ingestemd omdat we vinden dat met dit bouwplan recht wordt gedaan aan een goede invulling van deze locatie met een modern, duurzaam, in deze omgeving passend gebouw.

Het hogere en lagere deel van het te realiseren appartementengebouw is in de planregels vastgelegd door binnen het bouwvlak voor het appartementengebouw verschillende maximaal toegestane bouwhoogtes op te nemen (11 respectievelijk 14 meter).

De eerste bouwlaag moet gebruikt worden om het parkeren zoveel mogelijk inpandig op te lossen. Dit om ‘het zicht op blik’ zo veel als mogelijk is te beperken. Bovendien is het aantrekkelijker om op hoger gelegen bouwlagen de woon/verblijfsruimten te realiseren aangezien er dan sprake is van uitzicht op de dijk/op de uiterwaarden.

Borging van de te realiseren ‘fabrieksuitstraling’ in de planregels is niet noodzakelijk aangezien dit aspect aan de orde komt bij de welstandstoetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten is de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw als uitgangspunt genomen. Vervolgens is bekeken hoeveel appartementen er in dit gebouw passen om te komen tot een financieel en economisch uitvoerbaar plan. Op die wijze is tot de genoemde aantallen van negen in het hogere deel en zes in het lagere deel gekomen. Om nog zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden in het bestemmingsplan bij de exacte uitwerking van het plan waarbij de contouren en situering van het gebouw vaststaan maar nog niet de hele specifieke indeling van het gebouw is er voor gekozen om niet het aantal appartementen per deel van het bouwvlak vast te leggen. Met name het uiterlijk van het gebouw bepaalt of sprake is van een goede invulling van deze locatie. Het aantal appartementen dat in dit gebouw wordt gerealiseerd is daaraan ondergeschikt.

Borging planregels

Ad 5. De balkons zullen zoals met het Waterschap is afgesproken niet boven het eigendom van het Waterschap komen. Op tekening ‘situatie nieuw’ (als bijlage 3 toegevoegd aan deze Reactienota) is de situering van het gebouw nader aangegeven.
Over dit bestemmingsplan/bouwplan is uitvoerig overleg gepleegd met het Waterschap.
De gronden rondom de dijk in het plangebied hebben de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 6 van de planregels). Dit betekent dat er voor alles wat er binnen de andere bestemmingen is toegestaan (aan bouwen en uitvoeren van een werk of werkzaamheden) eerst overlegd moet worden met /een vergunning aangevraagd moet worden bij de beheerder van de waterkering om te bepalen of dit verenigbaar is met het belang van de waterkering.

Ad 6. Met de initiatiefnemer is een koop- en realisatieovereenkomst afgesloten. Onderdeel hiervan is een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan is rekening gehouden met de maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie en de waterhuishouding zoals dit in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. Dit inrichtingsplan is ook als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de Toelichting is opgenomen:
In het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden alle woningen gasloos uitgevoerd en zullen ze voldoen aan de BENG-norm. Ook wordt ruimte geboden aan een, buiten de parkeerplaatsen en de rijloper, zo groen mogelijke inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting en halfverharding ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Het terugplanten van zoveel mogelijk (verschillende soorten) bomen draagt bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt daarnaast het gewenste, groene karakter van het plangebied.
Daarnaast maakt de waterparagraaf onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op dit moment is het (nog) geen beleid in Lingewaard om in bestemmingsplannen bepalingen op te nemen ten aan zien van klimaatadaptatie. Het RAS (Regionale Adaptatie Strategie) wordt binnenkort aan de raad aangeboden. Daarna volgt de vertaalslag naar Lingewaard in de vorm van het LAS (Lokaal Adaptatie Strategie).
Wel is op 1 april jl. door de gemeenteraad een addendum op de nota Groen vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat we bij nieuwe plannen contractueel gaan vastleggen dat er minimum eisen aan groen worden gesteld. Dit geldt echter nog niet voor voorliggend plan aangezien dit plan al in procedure was voordat dit besluit werd genomen. Dat neemt niet weg dat bij het inrichtingsplan al zoveel mogelijk rekening is gehouden met inpassing van groen en klimaatadaptatie.

Door de inrichtingstekening onderdeel van de overeenkomst te laten zijn hebben we een handvat om te sturen op de invulling van het plangebied zoals gewenst.

Ad 7. en 8.
In artikel 9 van de planregels is bepaald dat een bouwplan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen 2020 (of een latere versie als die actueel is). Hiermee wordt bereikt dat er een op het te realiseren bouwplan afgestemd aantal parkeerplaatsen beschikbaar zal moeten zijn. De actuele parkeernormen zijn tot stand gekomen met actuele cijfers en kengetallen van dat moment. Op deze wijze is geborgd dat er altijd voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.
Er is voor gekozen om het parkeren ook deels inpandig (op de begane grond) te projecteren opdat het wonen dan zoveel mogelijk op de hoger gelegen verdiepingen met uitzicht op/over de dijk kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt met de mogelijkheid tot inpandig parkeren bereikt dat er minder auto’s buiten in het zicht zullen worden geparkeerd.

Ad 9 Er is in de Toelichting van het bestemmingsplan inderdaad verwezen naar verouderde CROW normen. De Toelichting zal hierop worden aangepast. Dit heeft echter geen consequenties voor de parkeerbalans aangezien de parkeerbalans wordt bepaald aan de hand van onze Nota Parkeernormen.

Ad 10 Het is een juiste constatering dat de tekst zoals nu in Hoofdstuk 6.1 van de toelichting is opgenomen niet geheel correct is. De Toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.
Het perceel Markt 22 is door de gemeente verkocht aan initiatiefnemer/ontwikkelaar. Hiervoor is een koop- en een realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is verdisconteerd in de koopsommen. Het kostenverhaal is met het sluiten van “de koopovereenkomst Markt 20-22” en “de koop- en realisatieovereenkomst exploitatiegebied Markt 20-24 te Gendt” (een overeenkomst over grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro) anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Ad 11 De stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder de bouwhoogten, zijn in overleg met de rayonarchitect en de Commissie Omgevingskwaliteit bepaald. Zij geven een onafhankelijk advies aan de gemeente over gewenste stedenbouwkundige randvoorwaarden van bouwplannen. Zij zijn van mening dat genoemde bouwhoogten stedenbouwkundig passend zijn op deze locatie. Deze toegestane maximale bouwhoogte is afgestemd op de nabijgelegen toren van de Hervormde kerk. Bij collegebesluit van 15 mei 2018, zoals al eerder benoemd, is ingestemd met deze stedenbouwkundige uitgangspunten. De maximaal toegestane hoogte van 14 meter geldt alleen voor het middelste deel van het bouwvlak voor appartementengebouw. Voor de weerszijden hiervan geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter.
Gelet op het totaalbeeld van deze locatie is dit een invulling die als passend in de omgeving wordt gezien.

Ad 12 De kortste afstand tussen het appartementengebouw en het perceel van cliënt is ca. 20 m (dit is de punt achterin de tuin van cliënt). Aan deze zijde is op het perceel van cliënt een berging en een bijgebouw aanwezig. Deze hebben een afschermende werking richting het te realiseren appartementengebouw.
Het appartementengebouw is zodanig ingedeeld dat de woon- en verblijfsruimten voornamelijk aan de andere zijde/de zijde van de dijk zijn gesitueerd. Aan de zijde van cliënt bevinden zich de trappenhuizen en de slaapkamers.

Ad 13 Ten behoeve van dit bouwplan is in juli 2020 een zonnestudie uitgevoerd. In bijlage 4 zijn de resultaten (per 21 maart en 21 juni; tekeningen d.d. 16 juli 2020) hiervan opgenomen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van schaduwwerking op het perceel van cliënt.

3. Conclusie

Gelet op de omvang en ligging van het plangebied aansluitend aan de lintbebouwing aan de Markt en grenzend aan de Waaldijk kan op deze locatie een gebouw met een samengestelde massa bestaande uit een hoger (maximaal 14 meter) en lager deel (maximaal 11 meter) zoals in de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is bepaald, worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan biedt de kaders om een dergelijk bouwplan te realiseren.

De toetsing aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4 van de Toelichting van het bestemmingsplan) leert dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de realisering van voorliggend bouwplan waarvoor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gelet op deze overwegingen wordt de conclusie getrokken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan past binnen de in 2008 vastgestelde Dorpenvisie Gendt.

Het pand Markt 22 blijft door deze invulling van het plangebied behouden. Hoewel het geen monument is, heeft het pand een bepaalde monumentale waarde. Het gebouw is een exponent van de wederopbouwarchitectuur. Vanuit het Gelders Genootschap en vanuit de Gendtse gemeenschap is al eerder aangegeven dat het te betreuren zou zijn als het gebouw gesloopt zou worden.

Er is geen reden om te twijfelen aan de onderzoeksresultaten van de uitgevoerde zonnestudie waaruit de conclusie volgt dat er geen sprake zal zijn van schaduwwerking door het appartementengebouw op het perceel van cliënt.

Ontwikkelaar heeft zich door het organiseren van een informatieavond ingespannen om omwonenden te informeren over het bouwplan en zodoende een maatschappelijk draagvlak te creëren.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Er moet een afweging gemaakt worden tussen het openbaar belang (woningbouw in de kern Gendt), het belang van ontwikkelaar (op een economische verantwoorde wijze invullen van de bouwkavel) en de belangen van omwonenden (de omgeving/het woongenot ongewijzigd laten). Daarvoor is het initiatief getoetst aan alle van belang zijnde wettelijke bepalingen en het van toepassing zijnde beleid. De conclusie is dat daaraan wordt voldaan.

Dit alles overwegende geeft de ingekomen zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Behalve dat de toelichting op genoemde onderdelen (hoofdstuk 4.11.1 verkeer – aanpassing tekst voor wat betreft de verwijzing naar de CROW norm en hoofdstuk 6.1 de economische uitvoerbaarheid) wordt aangepast.