

Responsnota Vierkenschof, herziening 2018

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ard Schenk
datum	19 maart 2019
versie	1
status	definitief

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Reactie zienswijzen	5
Ambtshalve wijziging.	9



Inleiding

In deze nota geeft de raad haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Vierkenshof, Herziening 2018.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 27 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. JPR advocaten, namens besloten vennootschap Watersportcentrum De Bijland. Ontvangen op 7 januari 2019.
2. DAS Rechtsbijstand, namens cliënt wonende te Tolkamer. Ontvangen op 6 februari 2019

Beide zienswijzen zijn binnen de daarvoor bepaalde termijn ontvangen.



Reactie zienswijzen

Zienswijze van JPR advocaten namens BV watersportcentrum De Bijland B.V.

Algemene opmerking

Uit de reactie herleiden wij dat de zienswijze gericht is op het voorkómen van de bouw van meer woningen en van (te) hoge woningen. Nu maakt dit bestemmingsplan juist minder woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk en wordt ook het hoge appartementencomplex vervangen door vrijstaande woningen. Naar onze mening komt dit bestemmingsplan daarmee juist tegemoet aan de bezwaren van reclamant.

1. Bekendmaking

Reclamant merkt op dat het plan twee keer gepubliceerd is en dat het onterecht is dat de zienswijze gericht moet zijn aan de raad in plaats van het college.

Reactie gemeente

In de eerste publicatie stond zoals aangegeven in de zienswijze een onjuiste einddatum. Dit is de week erna gecorrigeerd door een extra kennisgeving met de juiste einddatum. In totaal heeft het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Wij merken ook op dat de zienswijze binnen de termijn is binnengekomen. Reclamant is daarmee niet benadeeld door de onjuiste einddatum, die in de 1^e publicatie stond.

Daarnaast constateren wij dat de standaardtekst in de Zevenaar Post onjuist is doordat in de standaardtekst is opgenomen dat zienswijzen gericht moeten zijn aan het college. Dit moet "de raad" zijn. Dit zal gecorrigeerd worden bij volgende publicaties. Ten aanzien van deze binnengekomen zienswijze merken we op dat deze zowel gericht is aan het college als de raad.

Conclusie.

Deze reactie leidt niet tot het gewijzigd vaststellen van het plan.

2. Ter inzage legging

Reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan verwezen wordt naar het oude bestemmingsplan Vierkenshof uit 2006. Reclamant merkt op dat deze geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De onderbouwing van het bestemmingsplan is deels gestoeld op het oude bestemmingsplan uit 2006. Deze zal als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.

Conclusie.

De toelichting van het bestemmingsplan Vierkenshof uit 2006 zal worden toegevoegd als bijlage.

3. Onderzoek

Reclamant merkt op dat onderzoeken ontbreken.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan betreft deels het herstel van een omissie en zijn het uitvoeren van onderzoeken niet aan de orde. Verder constateren wij dat dit bestemmingsplan in totaal aanzienlijk minder woningen mogelijk maakt dan het nu nog vigerende plan. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie.

Deze reactie leidt niet tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

4. Uitvoerbaarheid

Reclamant merkt op dat uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.

Reactie gemeente

Met de eigenaar van de gronden zijn anterieure overeenkomsten afgesloten voor dit plan. Zowel voor uitvoeringskosten als voor planschade is een overeenkomst afgesloten. Hiermee is uitvoerbaarheid gegarandeerd.

Conclusie.

Deze reactie leidt niet tot de aanpassing van het plan.

5. Ladder, goede ruimtelijke onderbouwing en behoefte

Reclamant geeft aan dat de bouw van 15 woningen mogelijk wordt gemaakt en dat de ladderonderbouwing hiervoor ontbreekt. Tevens zou geen rekening zijn gehouden met de omgeving en zou de behoefte niet zijn onderzocht.

Reactie gemeente

Reclamant doet voorkomen of dit plan meer woningen mogelijk maakt dan het vigerende plan. Dit is niet juist. Dit plan maakt juist aanzienlijk minder woningen mogelijk, van 32 naar 15, waarbij wij rekening houden met de omissie die ontstaan is in het plan uit 2013. Naar onze mening komen wij met dit bestemmingsplan door het kleinere aantal woningen en door het wegbestemmen van het hoge appartementencomplex juist tegemoet aan de belangen van reclamant. Verder constateren wij dat dit plan juist voldoet aan de vraag naar woningen op dit moment. Er is in deze omgeving veel interesse in de bouw van vrijstaande woningen op een 'redelijke' kavel.

Conclusie.

Deze reactie leidt niet tot de aanpassing van het plan.



Zienswijzen van DAS rechtsbijstand namens een inwoner van Vierkenshof

1. Achtergronden

Reclamant schetst in de inleiding de achtergronden van het bestemmingsplan zoals ook omschreven in de toelichting. Reclamant geeft aan belanghebbende te zijn, omdat zijn woning grenst aan het plangebied.

Reactie gemeente

De inleiding is ter kennisname.

2. Afspraken uit het verleden

Reclamant geeft aan dat ooit beoogd is dat er een groenstrook naast zijn woning zou komen en dat uit mailwisseling blijkt dat er woningen zouden komen die minimaal bestaan uit twee bouwlagen en een kap. Reclamant geeft aan dat Vryleve recent besloten heeft om geen zogenaamde dijkvilla's meer te bouwen. Reclamant wijst op het feit dat in het bestemmingsplan Vierkenshof 2002 de goothoogte minimaal 8,5 moest zijn. Reclamant wijst erop dat uit toezeggingen van een ambtenaar er van uit gegaan mocht worden dat er naast hem identieke woningen zouden worden gebouwd. Tevens is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verkleind tot 2,5 meter.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat er in 2005 een groenstrook was voorzien. Dit is juist. De groenstrook aan de noordzijde van zijn woning is toen echter komen te vervallen. Als compensatie heeft reclamant een strook van 3 meter over een lengte van ongeveer 33 meter om niet gekregen. Het gaat om ongeveer een oppervlakte van ongeveer 100 m². Daarmee is naar onze mening voldoende tegemoet gekomen aan het vervallen van de ooit beoogde groenstrook. Met deze strook is ook extra ruimte gecreëerd tussen woning van reclamant en nieuw te bouwen woningen aan de noordzijde van de woning van reclamant. Reclamant refereert aan een bestemmingsplan uit 2002. Dit bestemmingsplan is inmiddels twee keer herzien. Eén keer in 2006 en één keer in 2013. Bij deze laatste herziening is de omissie ontstaan zoals toegelicht in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan van 2006 is de minimale bouwhoogte al losgelaten. Ook is toen de kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens al geregeld. Waar reclamant doet vermoeden dat er een recente wijziging is, kunnen wij deze niet onderschrijven. Wat wel het geval is, is dat de kavels iets kleiner zijn dan ooit beoogd. Hiermee wordt beter voldaan aan de wensen van de huidige generatie. Door de kleinere percelen zijn in de lange strook iets meer vrijstaande woningen mogelijk. Het gaat om 10 woningen i.p.v. van de ooit beoogde 8 woningen uit het plan in 2002. Daar staat tegenover dat een groot appartementencomplex wordt wegbestemd, waardoor het tot totaal aantal woningen aanzienlijk afneemt.

3. Minimale goothoogte en inhoudsmaat

Reclamant betoogt dat de voorgestelde en toegezegde uitstraling in het nu voorliggende plan niet overeenkomt met de afspraken die gemaakt zijn. Reclamant verzoekt om wederom opnemen van een minimale goothoogte en inhoudsmaat in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Onder 2 staat de historie aangegeven. Het is niet zo dat het nu voorliggende bestemmingsplan aanzienlijk afwijkt van het bestemmingsplan uit 2006. Daarin was de minimale goothoogte al losgelaten. Daarnaast hebben we ook gewoon met verandering van inzicht te maken. De vraag naar woningen in dit gebied is nu anders dan in 2005 en daar waar mogelijk houden wij rekening met de wensen van de eigenaar, potentiële kopers en ook met de bestaande bebouwing. Naar onze mening geeft dit bestemmingsplan invulling aan een goede ruimtelijke onderbouwing, rekening houdend met de wensen van nu.

4. Aantal woningen

Reclamant geeft aan dat ten noorden van de woning 8 grote woningen waren voorzien. Dit zijn er 13 geworden. Reclamant verzoekt om vergroting van de kavels en opname van minimale afstanden tot perceelsgrenzen.

Reactie gemeente

Reclamant doet vermoeden dat op de strook waar 8 woningen waren voorzien nu 13 woningen worden geplaatst. Dit is niet juist. Op de locatie van de ooit beoogde 8 woningen zijn 10 woningen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. De andere 3 woningen komen op een locatie waar een appartementencomplex was voorzien. Zoals eerder betoogd zijn wij van mening dat er sprake is van een invulling die voldoet aan een bestemmingsplan uit 2006 en nu ook voldoet aan de wensen van potentiële kopers. Een aantal percelen is al verkocht en op een aantal percelen rust een optie. Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling past op deze locatie en past in de omgeving. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gezien bovenstaande motivatie zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan ten aanzien van deze zienswijze gewijzigd vast te stellen.



Ambtshalve wijziging.

Het voorliggende bestemmingsplan is afgeleid van het bestemmingsplan Tolkamer. Wij constateren dat deze niet op alle onderdelen 1 op 1 is overgenomen. Om aansluiting te zoeken bij het bestemmingsplan Tolkamer voeren wij de volgende twee wijzigingen door

1. Aan artikel 6. 2.1. voegen wij de punt toe "e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m²"
2. De afstand van "2 meter" zoals genoemd in artikel 6.2.1 onder b wordt vervangen door "2,5 meter"