

Zienswijzennota bestemmingsplan "Dorpsstraat 71-85, Angerlo"

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ronald van der Vorst
datum	13 juli 2023
versie	1
status	definitief

Inhoud

Inleiding	3
Het project	3
Procedure	4
Beoordeling zienswijzen	4
Reactie zienswijzen	6
Ambtshalve wijzigingen	10



Inleiding

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

Het project

Aan de Dorpsstraat huisnummer 71 tot en met huisnummer 85 (oneven) in Angerlo (gemeente Zevenaar) liggen acht twee-onder-een-kap huurwoningen. De woningen zijn verouderd en slecht geïsoleerd. De woningen voldoen niet aan de eisen die in de toekomst worden gesteld.

Plavei heeft het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De ontwikkeling voorziet in de sloop van acht woningen en de realisatie van twintig nieuwe woningen in het plangebied. Daarnaast biedt de herontwikkeling de kans om de openbare ruimte herin te richten. Het beoogde bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' niet mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Ontwikkeling Kolkwijk

De ontwikkeling maakt deel uit van de grotere ontwikkeling Kolkwijk. Het plangebied vormt samen met de gronden ten noorden van het plangebied Kolkwijk Fase 3 (zie onderstaande afbeeldingen). Woningstichting Plavei en BPD Ontwikkeling hebben gezamenlijk een integraal plan opgesteld om zo goed mogelijk invulling te geven aan de locatie.



Luchtfoto huidige situatie. Het plangebied van Plavei is met rode lijnen gemarkeerd. Het plangebied van BPD Ontwikkeling is met blauwe lijnen gemarkeerd



Gezamenlijk ontwerp



Procedure

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 2 maart 2023 tot en met woensdag 12 april 2023 in het gemeentehuis bekijken. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken stond in deze periode ook op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in De Zevenaar Post en het Gemeenteblad van woensdag 1 maart 2023. Van 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023 kon iedereen schriftelijk en mondeling op de ontwerpbesluiten reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

Beoordeling Zienswijze

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgt per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Zevenaar

Reactie zienswijzen

Zienswijze 1, ingediend op 3 maart 2023

1. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt in haar reactie vooral vragen en opmerkingen te hebben.

Uit de zienswijze blijkt geenszins dat reclamant tegen het bestemmingsplan en de ontwikkeling van woningbouw te zijn.

De door de reclamant gestelde vragen en opmerkingen worden hieronder behandeld en voorzien van antwoorden en reactie.

Reclamant:

- a. stelt dat de Dorpsstraat de inrichting mist om als 30 km weg te worden beschouwd;
- b. vraagt of het onderzoek naar stikstofdepositie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- c. vraagt of een weergave van het overleg met het waterschap wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan;
- d. ziet graag dat alle bewoners van Kolkwijk bij informatiebijeenkomsten aangaande dit project (planvorming en uitvoering) worden betrokken/geïnformeerd en niet alleen de direct omwonenden;
- e. vraagt zich af waarom het archeologisch proefsleuvenonderzoek pas in het najaar van 2023 kan worden uitgevoerd;
- f. stelt dat de ingetekende speelplaats overbodig is gezien de huidige nieuwe speelplaats in de Kolkwijk;
- g. vraagt zich af wanneer er concreet kan worden begonnen met de daadwerkelijke realisatie van deze woningen;
- h. vraagt zich af of er nog een gewijzigde publicatie komt omdat in de tekst van de publicatie wordt gesproken over Kolkwijk in Babberich.

2. Besluit

Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant stelt in haar zienswijze vooral vragen, in onze reactie gaan we in op hetgeen door reclamant is aangegeven.

Ad a. De inrichting van een weg bepaald niet of je op een weg 30 km of 50 km mag rijden. Dit wordt aangegeven met verkeersborden. In het kader van verkeersveiligheid kunnen daarnaast snelheid remmende maatregelen worden getroffen mocht dat noodzakelijk zijn.



Ad b en c. Reclamant mist een aantal bijlagen bij de toelichting. Het gevraagde onderzoek en de reactie van het waterschap worden bijgevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het stikstofonderzoek betreft het hier het onderzoek naar de bouwfase. De gebruiksfase was reeds onderzocht en levert geen problemen op.

Ad d. Het verzoek van reclamant dat alle bewoners van Kolkwijk bij informatiebijeenkomsten aangaande dit project (planvorming en uitvoering) worden betrokken/geïnformeerd en niet alleen de direct omwonenden geven we door aan de initiatiefnemer (Plavei) met het advies dit verzoek over te nemen;

Ad e. Reclamant vindt dat het archeologisch proefsleuvenonderzoek pas laat wordt uitgevoerd (najaar 2023). Dat klopt, maar dat heeft ermee te maken dat hiervoor eerst de huidige woningen aan de Dorpsstraat moeten worden gesloopt. Dit kan dus niet eerder plaatsvinden;

Ad f. Reclamant stelt dat de ingetekende speelplaats overbodig is gezien de huidige nieuwe speelplaats in de Kolkwijk. Op het stedenbouwkundig plan is een speelplek aangegeven, deze is indicatief. In het definitieve ontwerp van het openbaar gebied zal definitief worden bepaald hoe de openbare ruimte wordt ingericht. Naast een grotere speelplek waarop door reclamant wordt gewezen is het gebruikelijk om in een buurt ook nog een speelplek voor de kleinere kinderen te realiseren, daar is hiervan sprake;

Ad g. Reclamant vraagt zich af wanneer er concreet kan worden begonnen met de daadwerkelijke realisatie van deze woningen. Dit is afhankelijk van de vaststelling van het bestemmingsplan, het nader archeologisch onderzoek (proefsleuven) en het verlenen van de omgevingsvergunning. We kunnen op dit moment geen concrete data noemen;

Zienswijze 2, ingediend op 24 maart 2023

1. Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de ontsluiting via de Waterlelie. Reclamant geeft aan dat deze weg hierdoor nog drukker wordt dan oorspronkelijk bedoeld. Dit komt, volgens reclamant, mede omdat de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen in het plan van ontwikkelaar BPD straks ook via de Waterlelie plaatsvindt. Plan Groen Kolkwijk is een wijk met veel kleine kinderen en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

Reclamant geeft daarnaast aan dat tijdens de koop van hun kavel aan de Waterlelie is aangegeven dat alleen de (nieuw te bouwen) woningen van ontwikkelaar BPD via de Waterlelie de wijk ontsluiten.

Reclamant ziet graag het ontwerp van het plan aangepast op een dusdanige manier dat de ontsluiting plaatsvindt via de Dorpsstraat en niet via de Waterlelie. Dit kan volgens reclamant door de nieuw te bouwen woonblokken aan de Dorpsstraat te draaien.

Verder maakt Reclamant zich zorgen om de verkeersveiligheid aan de Dorpsstraat in zijn algemeenheid. Dit heeft te maken met de verschillende verkeersstromen (bestemmingsverkeer, bouwverkeer en landbouwverkeer in combinatie met parkerende auto's door bewoners en bezoekers van het café). Hierdoor ontstaat er een onoverzichtelijke situatie. Reclamant vraagt of de inrichting kan worden aangepast zodat er een overzichtelijke situatie ontstaat.

2. Besluit

Wij verklaren de zienswijze ongegrond.

2.1 Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant maakt zich zorgen over de ontsluiting via de Waterlelie. Reclamant geeft aan dat deze weg hierdoor nog drukker wordt dan oorspronkelijk bedoeld. Plan Groen Kolkwijk is een wijk met veel kleine kinderen en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Reclamant geeft aan dat tijdens de koop van hun kavel aan de Waterlelie is aangegeven dat alleen de (nieuw te bouwen) woningen van ontwikkelaar BPD via de Waterlelie zouden worden ontsloten.

Dat het drukker zal worden op de Waterlelie ten opzichte van de huidige situatie kunnen wij niet ontkennen. Het aantal verkeersbewegingen zal in de huidige opzet niet meer zijn dan de oorspronkelijke plannen van BPD. Wij verwachten dan ook geen problemen ten gevolge van een toename aan verkeersbewegingen.

In het oorspronkelijke plan werd voor de locatie van BPD uitgegaan van 38 woningen.

In de nieuwe opzet zijn dit 22 woningen. Samen met de woningen van Plavei (20 woningen) levert



dit een aantal van 42 woningen op. In het plan van Plavei zitten ook een viertal woningen die via de Dorpsstraat zullen worden ontsloten. Hierdoor is het aantal woningen dat wordt ontsloten via de Waterlelie gelijk aan het aantal woningen dat op grond van het oorspronkelijke plan zouden kunnen worden gerealiseerd, te weten 38.

We zien dan ook geen problemen of een toename aan verkeersbewegingen anders dan een autonome toename. Om deze zelfde reden zien wij dan ook geen noodzaak om de ontsluiting anders vorm te geven zoals door reclamant is voorgesteld.

Tot slot maakt reclamant zich zorgen om de verkeersveiligheid op de Dorpsstraat als gevolg van de verschillende verkeersstromen (bestemmingsverkeer, bouwverkeer en landbouwverkeer in combinatie met parkerende auto's door bewoners en bezoekers van het café). Deze opmerking staat los van de ruimtelijke procedure die wordt gevoerd voor de realisatie van de woningen voor Plavei. In verband met deze procedure wordt hier dan ook niets mee gedaan. Wel is de opmerking/vraag doorgegeven aan de betreffende afdeling binnen de gemeente.

Ambtshalve wijzigingen

Hiervoor hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al aangegeven of het bestemmingsplan op onderdelen wijzigt (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er worden verder geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.