

Notitie zienswijzen

Bestemmingsplan

Kleine Kernen, herziening Lemelerweg 6o Lemele

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie	4

I. Overzicht gevolgde procedure

Terinzagelegging

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 24 januari 2024. Via www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerp van het bestemmingsplan raadpleegbaar, evenals bij de publieksdienst in het gemeentehuis.

Bekendmaking

De ter inzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) van 13 december 2023.

Zienswijzen

Er is één schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

II. Ingekomen zienswijze en gemeentelijke reactie

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt hierna puntsgewijs behandeld. Het daarbij opgenomen nummer verwijst naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Zaaksysteem) is opgenomen. Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en omdat dit zienswijzenverslag op internet zal worden geplaatst, zijn de zienswijzen daar waar noodzakelijk geanonimiseerd.

1. Zienswijze 613597

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze is ingediend, mede namens de bewoners van 6 adressen in de omgeving van de projectlocatie. Inleidend is beschreven hoe zij de communicatie met de initiatiefnemer hebben ervaren, op welke momenten zij zijn geïnformeerd, op welke momenten zij informatie hebben gedeeld met de initiatiefnemer. Inhoudelijk worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Indieners van de zienswijze stellen na de eerste informatie ronde, d.d. 07-03-2023, niet verder te zijn geïnformeerd en meegenomen in de procedure en plannen, terwijl zij hier nadrukkelijk om gevraagd hebben.
2. Het plan wat nu voorligt is qua bebouwing buitenproportioneel en past in zijn geheel niet op deze locatie en deze omgeving. Eerder ontwikkelde plannen voor deze locatie hadden als uitgangspunt 'schuurwoningen' en bestaan uit minder woningen op een groter oppervlak.
3. Het plan verstoort de privacy. Met name de hoogte van de appartementen en 2 onder 1 kap woningen (duurdere koopsegment), zorgen voor inkijk in de aangrenzende woningen en blokkade van het uitzicht van meerdere woningen.
4. Gevreesd wordt voor de verkeersveiligheid voor in- en uitrijdend verkeer aan de aftakking. Het is een doodlopend stukje waar veel wandelaars en fietsers vanaf de Hallinkskamp een doorsteek maken naar de Lemelerweg. Het verplaatsen van de ondergrondse containers naar "een moestuin aan de noordkant van Lemele, waar de gemeente 15.000 euro voor moet reserveren" (bron "De Toren d.d. 12-12-23"), zal voor nog meer gevaarlijke situaties zorgen. De norm van 56 verkeersgeneraties, genoemd in artikel 2.2.3 van de plantoelichting zal minimaal worden verdubbeld, als het al niet meer gaat worden.
5. Er wordt uitgegaan van 4 auto's naast de 2 onder 1 kap en nog eens 4 auto's op gemeentegrond naast de overige 8 parkeerplekken in het concept. Hierdoor wordt (onrechtmatig) de verplichte 14 parkeerplekken gehaald.
6. Navraag bij CPO wonen Lemele (vereniging door inwoners opgericht om de bouw van betaalbare woningen voor inwoners van Lemele te realiseren) en bij Plaatselijk belang Lemele, heeft duidelijk gemaakt dat er op geen enkele manier contact is opgenomen door initiatiefnemer met deze verenigingen. Juist beide genoemde verenigingen behartigen de belangen en de behoefte van haar inwoners. Beide verenigingen hebben hun bedenkingen met betrekking tot het ontwikkelde plan en missen de samenwerking tussen alle partijen die (in)direct belanghebbenden zijn.

Reactie:

1. Initiatiefnemer heeft omwonenden ook na de informatieronde waarnaar wordt verwezen geïnformeerd over de planvorming en aanpassingen die in het plan hebben plaatsgevonden ten opzichte van het eerste ontwerp. Duidelijk is dat dit niet heeft geleid tot overeenstemming tussen initiatiefnemer en omwonenden over het plan. Dat men niet geïnformeerd is, is echter niet juist.
2. De plannen voor schuurwoningen waarnaar wordt verwezen liggen nu niet voor. De basis voor deze procedure ligt in een aanvraag die de initiatiefnemer aan ons heeft voorgelegd voor een herontwikkeling van deze locatie.

Bij de beoordeling van het plan speelde een goede stedenbouwkundige inpassing een belangrijke rol. Dit heeft ook geleid tot grote aanpassingen van het plan. In maart 2023 is een conceptbestemmingsplan bij de gemeente ingediend voor 12 appartementen, haaks op de Lemelerweg. Dit is ook het plan dat door initiatiefnemer aanvankelijk aan de omwonenden is gepresenteerd. Tegen dit plan bestonden echter grote stedenbouwkundige bezwaren. Afstemming tussen initiatiefnemer en stedenbouwkundige heeft geleid tot het nu voorliggende plan voor 8 appartementen, gericht op de Lemelerweg en twee grondgebonden woningen.

3. Een herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied gaat gepaard met verandering en heeft effecten op de omgeving. Met het voorliggende bouwplan krijgt het gebied een goede nieuwe invulling, passend in de omgeving en waarbij ook rekening is gehouden met de omliggende bebouwing.
Het appartementengebouw bestaat uit twee lagen en is gericht op de Lemelerweg. De achterzijde is gericht op de grondgebonden woningen die onderdeel uitmaken van hetzelfde project. Gezien de relatief beperkte bouwhoogte, de situering en de afstanden ten opzichte van omliggende woningen is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van inkijk of beperking van daglicht.
4. Het verplaatsen van de container naar een andere locatie staat los van dit concrete bouwplan. De bestaande container staat op grond die niet in gemeentelijk eigendom is. Er wordt een nieuwe locatie gezocht die wel in eigendom van de gemeente is. Daarnaast bestaat al langer de wens om de bestaande glascontainers eveneens te vervangen door een ondergrondse container. Er zijn verschillende mogelijkheden onderzocht en de 'moestuinalocatie' is inderdaad een mogelijke locatie om deze te realiseren. Maar dit staat zoals gezegd los van dit woningbouwplan.
5. In de inrichtingstekening zijn bij de twee woningen inderdaad 2 auto's ingetekend op de oprit. Gezien de lengte van deze opritten kunnen er zelfs meer auto's staan. Maar voor de berekening zijn de opritten ieder beschouwd als één parkeerplaats. De feitelijke parkeerruimte is dus hoger, dan het minimaal benodigde aantal van 14. De 4 parkeerplaatsen op gemeentegrond zijn aangelegd voor de supermarkt. Met het verdwijnen van de supermarkt is het reëel om deze plaatsen te betrekken bij de totale herontwikkeling van het gebied.
6. Navraag bij de initiatiefnemer leert dat er in mei 2023 contact is geweest tussen de initiatiefnemer en iemand van CPO Lemele. Ook is er contact geweest met Plaatselijk Belang Lemele. Het contact met Plaatselijk Belang Lemele was pas in januari 2024, dus relatief laat. Maar nog wel binnen de reactietermijn voor zienswijzen. Initiatiefnemer heeft hierbij ook aangeboden bereid te zijn om een nadere toelichting te geven of in gesprek te gaan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen ten opzichte van het ontwerp.