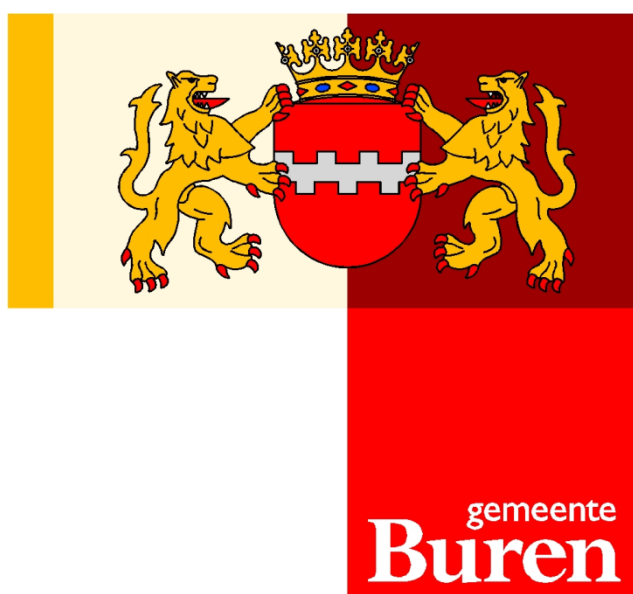


Nota van zienswijzen
Ontwerp wijziging omgevingsplan Lienden, Gelderse Singel



Datum collegebesluit vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan 16 juni 2025

Inhoud

1. Inleiding
2. **Zienswijzen**
Beantwoording zienswijze
3. **Bijlagen**

1 Inleiding

Op 14 januari 2025 heeft het college van B&W besloten om het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Lienden, Gelderse Singel in procedure te brengen. Deze wijziging maakt het mogelijk 18 woningen te bouwen, bestaande uit:

- 6 sociale huurwoningen in een rij;
- 5 koopwoningen in een rij;
- 4 twee-onder-een-kap-woningen;
- 3 vrijstaande woningen.

Procedure

In de periode van 30 januari tot en met 12 maart 2025 heeft het ontwerp wijzigingsbesluit Lienden, Gelderse Singel ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen over kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er in totaal 4 reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. Deze nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp voor de openbare ruimte aangepast. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt de verkeersfunctie van de toegangsweg in noordelijke richting verschoven zodat een voetpad langs de toegangsweg kan worden gerealiseerd. De kaart is hierop aangepast.

Ambtshalve wordt tevens een wijziging opgenomen.

Op basis van het geactualiseerde akoestisch onderzoek van 28 februari 2025 wordt het plan aangevuld met de maximaal toelaatbare geluidbelasting op verschillende bouwvlakken.

2.1 Algemeen

Zienswijze 1 (Z. 067721)

Ontvangen 16 maart 2025

Samenvatting

Het heeft de voorkeur dat de entree van Lingemeer een groene inrichting krijgt, volgens de huidige bestemming.

In artikel 6 van de grondexploitatieovereenkomst staat dat de bouwmogelijkheden zijn vervallen omdat de nieuwbouw niet voor 2020 was gerealiseerd.

Door de woningbouw wordt het uitzicht vanuit de woning van indieners van de zienswijze belemmerd. Dit heeft een waardedaling van de woning tot gevolg. Daarvoor zal een planschadeverzoek worden ingediend.

Indiener van zienswijze begrijpt niet dat er van de bouwwijze in Lingemeer wordt afgeweken. Het Lingemeer is gerealiseerd met twee onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen. De plannen die nu op tafel liggen betreffen ook rijtjeswoningen. De rijtjeswoningen passen totaal niet in het huidige straatbeeld van het Lingemeer. Het parkeren is niet goed geregeld en de toegangswegen zijn veel te smal. Het laden en lossen van vrachtwagen vormt een probleem. Hiervoor zou een oplossing gecreëerd moeten worden.

Indiener van zienswijze verzoekt geen rijtjeswoningen te realiseren maar alleen twee onder een kap en vrijstaand met parkeren op eigen erf.

Reactie

Tot en met 12 maart 2025 konden zienswijzen worden ingediend. Deze zienswijze is ontvangen op 16 maart en daarom niet ontvankelijk.

Zienswijze 2 (Z.067211)

Ontvangen 2 maart 2025

Samenvatting

Het heeft de voorkeur dat de entree van Lingemeer een groene inrichting krijgt, volgens de huidige bestemming.

Door de woningbouw wordt het uitzicht vanuit de woning van indieners van de zienswijze belemmerd. Dit heeft een waardedaling van de woning tot gevolg. Daarvoor zal een planschadeverzoek worden ingediend.

Indiener van zienswijze begrijpt niet dat er van de bouwwijze in Lingemeer wordt afgeweken. Het Lingemeer is gerealiseerd met twee onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen. De plannen die nu op tafel liggen betreffen ook rijtjeswoningen. De rijtjeswoningen passen totaal niet in het huidige straatbeeld van het Lingemeer. Het parkeren is niet goed geregeld en de toegangswegen zijn veel te smal. Het laden en lossen van vrachtwagen vormt een probleem. Hiervoor zou een oplossing gecreëerd moeten worden.

Indiener van zienswijze verzoekt geen rijtjeswoningen te realiseren maar alleen twee onder een kap en vrijstaand met parkeren op eigen erf.

Reactie

In het bestemmingsplan Kernen Buren uit 2013 was al voorzien dat de entree van Lingemeer ooit een invulling met woningen zou krijgen. In het geldende plan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd de bestemming Groen te wijzigen naar onder meer Wonen.

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen, nadat een omgevingsvergunning is verleend voor de woningen die door dit wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt.

Op grond van het Woningprogramma 2020-2023 worden bij nieuwe woningbouwplannen altijd sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen gerealiseerd naast dure koopwoningen. Ook in dit plan zijn deze opgenomen wat tot gevolg heeft dat een aantal woningen in een rij worden gebouwd. Dat door de twee rijtjes woningen in het plan het stedenbouwkundig beeld enigszins zal afwijken van de bestaande bebouwing zien wij niet als probleem. Het nieuwe plan voegt zich logisch in de structuur van de bestaande woonwijk.

In het plan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen om te voldoen aan de geldende parkeernormen. De toegangsweg is inderdaad smal, maar wel voldoende om het verkeer in twee richtingen af te wikkelen.. Het ontwerp is aangepast met de aanleg van een trottoir aan de noordzijde van de toegangsweg. Hierdoor zal de straat een ruimere uitstraling krijgen. Door toevoeging van het trottoir verschuift de grens tussen Wonen en Verkeer en komt deze op de kadastrale perceelgrens te liggen.

Zienswijze 3 (Z.067126)

Ontvangen 2 maart 2025

Samenvatting

Indiener van zienswijze vindt dat het plan niet overeenkomt met het beoogde karakter van het huidige villapark. De ontwikkeling is niet wenselijk omdat:

- het plan afwijkt van het huidige straatbeeld;
- de verkeersveiligheid in verband met parkeergelegenheid niet gewaarborgd kan worden. Er zijn op dit moment al te weinig parkeermogelijkheden. De bewoners kunnen hun auto's momenteel vaak niet kwijt en parkeren in het gras;
- de waarde van de woningen vermindert;
- stikstof een belemmering vormt.

Reactie

De structuur van het huidige plan wordt op logische en uniforme wijze voortgezet. De afwijking betreft vooral de toevoeging van twee rijtjes met woningen. Stedenbouwkundig doet dit geen afbreuk aan de gehele woonwijk. Het belang van het toevoegen van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen weegt daarbij zwaarder dan het voortzetten van een geheel uniforme bouwwijze.

De raad stemde op 2 juli 2024 in met het Parkeerbeleid 2024-2032. Dit beleid wordt gevolgd in het ontwerpplan. De parkeerbehoefte is berekend op 37 parkeerplaatsen. In het plan worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruim aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen nadat een omgevingsvergunning is verleend voor de woningen die door dit wijzigingsbesluit mogelijk worden gemaakt.

Lingemeer ligt in de buurt van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het projectgebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht. Omdat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn berekend, blijkt dat negatieve effecten door stikstofdepositie op deze gebieden als gevolg van stikstofemissie van dit project zijn uit te sluiten. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten is een nadere beoordeling, in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Zienswijze 4 (Z.067471)

Ontvangen 10 maart 2025

Samenvatting verkoop strookje grond langs Gelderse Singel

De tekening geeft aan dat een deel van het bouwplan geprojecteerd is op de huidige

toegangsweg Gelderse Singel, aan de rechter zijde gezien vanaf de Vogelenzangseweg. Indiener van zienswijze is tegen verkoop, verhuur of andere vorm van ingebruikname van deze strook gemeentegrond om de bouw van bouwnummer 12, zoals nu voorgesteld, mogelijk te maken. De volgende argumenten worden onder meer genoemd.

- In de strook liggen kabels en leidingen.
- Smaller maken van het wegprofiel is voor de verkeersafwikkeling niet gewenst.
- Smaller maken van het wegprofiel doet afbreuk aan de rechte zichtlijn van de Gelderse Singel.
- Een haag (of schutting) langs de hoofdontsluitingsweg is verkeerskundig en visueel niet gewenst.
- Verkoop tast de beeldkwaliteit aan. Als het eigendom bij de gemeente blijft kan hier een voetpad worden aangelegd.

Indiener van zienswijze geeft als oplossing aan het twee meter verschuiven van de woningen 9 tot en met 12 in noordoostelijke richting. Of in plaats van de twee onder een kap woning (10 en 11) een vrijstaande woning realiseren.

Reactie

Indiener van zienswijze geeft steekhoudende argumenten om de strook grond langs de toegangsweg ter hoogte van nummer 12 niet te verkopen en er een voetpad aan te leggen. Wij nemen de suggestie over en vestigen op deze strook een verkeersbestemming ten behoeve van de aanleg van een voetpad. Zie ook de reactie op zienswijze 2.

Samenvatting bouwhoogtes en bouwoppervlakken

Indiener van zienswijze vindt bouw- en goothoogtes van 10 respectievelijk 6 meter te hoog in relatie tot de bestaande woningen. Daar zijn de bouw- en goothoogten 8 en 4 meter.

Voor zover dit niet wordt aangepast moet voorkomen worden dat in de toekomst nog grotere hoogtes of bouwoppervlaktes worden toegelaten.

Reactie

In het bestaande woongebied Lingemeer is de goot- en nokhoogte vastgelegd op respectievelijk 4 en 8 m. In het voorliggende plan (het entreegebied) is de goot- en nokhoogte met 2 meter verhoogd naar respectievelijk 6 en 10 m.

De nieuw te bouwen (vrijstaande en geschakelde) woningen hebben een iets statiger karakter dan de bestaande bebouwing in het woongebied Lingemeer. De woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kapconstructie. Het entreegebied wordt hiermee geaccentueerd en krijgt daardoor een duidelijke uitstraling.

Het plan voorziet niet in afwijkingsmogelijkheden voor grotere bouwhoogtes of –oppervlaktes.

Genoemde maten zijn daarmee de absolute maximale maten.

Samenvatting erfafscheidingen

Indiener verzoekt artikel 9.2.3 met o.a. regels voor plaatsen van erf- en terreinafscheidingen aan te passen.

Aanpassing/uitbreiding:

1. Geen hogere afscheidingen dan maximaal 1 meter toestaan langs rijwegen, (toekomstig) openbaar terrein, langs waterschapstrook en/of in WRO-zone. Dit geldt in bijzondere mate voor de erfafscheiding naast bouwnummer 12 langs de Gelderse Singel.
2. Bij lid a. van dit artikel maakt u een uitzondering voor toegangspoorten. Deze uitzondering graag schrappen omdat een dergelijk hoge constructie een verstoring van het ruimtelijk effect bij onze hoofdentree kan veroorzaken.

Reactie

De meeste bewoners hechten aan hun privacy in de achter- en zijtuin van de woning. Daarvoor is het belangrijk dat een erfafscheiding van twee meter gebouwd kan worden. Ook al grenst de achter- of zijtuin aan een openbare weg of openbaar groen. Alleen in de voortuin is voor de voorgevel van de woning het bouwen van een erfafscheiding van meer dan een meter niet toegestaan.

Samenvatting inrichting openbare ruimte en verkeersafwikkeling

1. De toegang naar het weggetje voor bouwnummer 9 t/m 12 is erg smal (max. 3,5 meter). Dit is onvoldoende voor inrijden met langere auto's, bestelbussen en vrachtwagens. Gevolg is dat deze parkeren op de rijweg Gelderse Singel en mogelijk zelfs de te leveren producten voor de betreffende woningen lossen en/of plaatsen op de rijweg.
2. De toegang naar en parkeervoorziening bij bouwnummers 9 t/m 12 is zodanig vormgegeven dat het regelmatig voor zal komen dat auto's achteruit naar of vanaf de hoofdontsluiting (rijweg) Gelderse Singel zullen rijden. Dit met gevaarlijke situatie tot gevolg.
3. De insteekhaven aan de Gelderse Singel bij de glasbakken e.d. is minder goed bruikbaar voor bewoners komende vanaf de Batouwse Singel, Betuwe Singel, Echteldse Singel en Liendense Singel.
4. Waar komen de aanbiedplaatsen voor de afvalcontainers (groen-GFT-papier)?

Reactie

1. Het ontwerp van bedoeld weggetje voor bouwnummer 9 t/m 12 is aangepast zodat meer ruimte ontstaat voor parkeren.
2. Het ontwerp van bedoeld weggetje voor bouwnummer 9 t/m 12 is aangepast zodat meer ruimte ontstaat voor auto's om te keren.
3. Het ontwerp is aangepast en voor de glasbakken en afvalcontainers is een aparte parkeerstrook gemaakt voor het afleveren van glas en afval. De strook mag alleen gebruikt worden voor kort parkeren.
4. Alle voorzieningen voor inzamelen van afval evenals de brievenbus gaan we bij elkaar plaatsen aan de Gelderse Singel.

In onderstaand aangepast ontwerp is de inrichting van de openbare ruimte te zien. In het ontwerp zijn voetgangersverbindingen opgenomen naar de Bloembosweg en Meersteeg. Deze vallen buiten het plangebied en zijn nog niet definitief. De gemeente onderzoekt op dit moment of deze verbindingen haalbaar zijn. Zo is bijvoorbeeld medewerking van het waterschap nodig.



3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Zienswijze 1

Geacht College,

Graag dienen wij onze zienswijze in op de nieuwbouwplannen bij de entree van het Lingemeer. Al enige tijd staat de ingang van het Lingemeer beschreven als een groenbestemming, gezien de ligging vooraan de woonwijk zou dit zeer geschikt zijn voor een ingerichte omgeving met vooral veel groen en aantrekkelijk voor toeristen die per fiets het landschap van de Betuwe willen ontdekken. Dit zou dan ook onze voorkeur hebben.

Waarom heeft dit onze voorkeur? In 2019 zijn wij komen wonen aan de Linge Singel vooraf hebben wij de bestemmingsplannen bekeken bij rivierenland en tevens deelde de makelaar

destijds ons mee dat het een groenstrook zou blijven, daarbij staat in evt omgevings plan dat evt bouwvergunningen zijn komen te vervallen.

Bij rivierenland stond ook keurig beschreven dat het perceel voor de Betuwe Singel en Gelderse Singel, Linge Singel een groenbestemming had. Er stond ook in de grondexploitatieovereenkomst artikel 6 uitgangspunten project: dat de bouwmogelijkheden zijn vervallen omdat de nieuwbouw niet voor 2020 was gerealiseerd.

Dat zorgde voor ons een mooi vrij uitzicht.

Echter de groenbestemming wordt nu gewijzigd en er worden woningen gepland, deze plannen geven onze woningen vooraan de woonwijk ineens een behoorlijke waarde daling gezien het feit dat het vrije uitzicht straks wordt belemmerd door de geplande nieuwbouw. Dit zal resulteren in een planschade die dan ook zal worden ingediend mocht de nieuwbouw doorgaan.

Wat betreft onze visie op de geplande nieuwbouw het volgende.

Mochten deze plannen doorgaan dan begrijpen wij totaal niet dat er van de bouwwijze totaal wordt afgeweken van de woningen die zijn gerealiseerd op de mooie woonwijk Lingemeer.

Het Lingemeer is gerealiseerd met twee onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen, de plannen

die nu op tafel liggen betreffen ook rijtjeswoningen.

Nu zijn wij niet 100% tegen de hoognodige nieuwbouw op het perceel vooraan het Lingemeer, maar bouw het dan overeenkomstig zoals het park Lingemeer is opgezet.

De rijtjeswoningen passen totaal niet in het huidige straatbeeld van het Lingemeer. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd geven een klein verkeersinfarct iedere dag weer.

Haaks op de toegangswegen wordt er straks geparkeerd wat opstoppen en irritatie gaat geven aan de bewoners en de weggebruikers. De toegangswegen zijn veel te smal en de bochten zijn zo gecreëerd dat het niet mogelijk is om met twee voertuigen tegelijk de bocht te nemen.

Tevens is het nu al zo goed als onmogelijk dat vrachtwagens met te lossen lading gebruik maken van de zeer smalle toegangsweg bij ingang van de woonwijk.

Dit geeft zo goed als iedere dag trammelant en ergernis, hoe zal dit gaan met het te bouwen project?

Ons voorstel is dan ook als volgt, mocht het besluit er dan toch komen om vooraan het Lingemeer te gaan bouwen doe dat dan op de manier zoals de woningen in de woonwijk Lingemeer zijn gebouwd (twee onder 1 kap en vrijstaand). Daarmee doe je dan geen afbreuk aan de opzet van de woonwijk je kan het zo creëren dat de bewoners van de nieuwbouw woningen hun auto op hun eigen erf kunnen parkeren, waardoor er minder hinder zal ontstaan op de toegangswegen Gelderse Singel/ Betuwe Singel/ Batouwse Singel.

Tevens zou er dan ook iets gecreëerd kunnen worden zodat vrachtwagens in de toekomst hun lading vooraan in de woonwijk kunnen lossen.

Zie de film in de bijlage van het geworstel van vrachtverkeer op de Singels.

Met de huidige plannen zullen wij dan ook een planschade gaan indienen i.v.m. het verminderen van de waarde van onze woning door het beperken van het vrije uitzicht en het wijzigen van de groenbestemming.

Voor wat betreft het afwijken van de bouwwijze die is toegepast in de woonwijk, en de bouwwijze die nu is gebruikt met het opzetten van het plan zoals het nu staat beschreven (lees rijtjeswoningen) zullen wij onze rechtsbijstand gaan raadplegen.

Nogmaals wij zijn echt niet tegen de hoognodige nieuwbouw, maar willen wel voorkomen dat deze mooie woonwijk bij de entree zo onaangenaam gaat worden, en straks enorm veel verkeersleed gaat opleveren.

Met vriendelijke Groet.

Zienswijze 2

Geacht College,

Graag dien ik mijn zienswijze in op de nieuwbouwplannen bij de entree van het Lingemeer. Al enige tijd staat de ingang van het Lingemeer beschreven als een groenbestemming, gezien de ligging vooraan het park zou dit zeer geschikt zijn voor een park ingerichte omgeving met vooral veel groen en aantrekkelijk voor toeristen die per fiets het landschap van de Betuwe willen ontdekken.

Dit zou dan ook mijn voorkeur hebben.

Waarom heeft dit mijn voorkeur? In 2021 zijn wij komen wonen aan de Batouwse Singel, vooraf hebben wij de bestemmingsplannen bekeken bij rivierenland.

Daar stond keurig beschreven dat het perceel voor de Batouwse Singel en Gelderse Singel een groenbestemming had.

Dat zorgde voor ons een mooi vrij uitzicht.

Echter de groenbestemming wordt nu gewijzigd en er worden woningen gepland, deze plannen geven onze woningen vooraan het park ineens een behoorlijke waarde daling gezien het feit dat het vrije uitzicht straks wordt belemmerd door de geplande nieuwbouw. Dit zal resulteren in een planschade die dan ook zal worden ingediend mocht de nieuwbouw doorgaan.

Wat betreft mijn visie op de geplande nieuwbouw het volgende.

Mochten deze plannen doorgaan dan begrijp ik totaal niet dat er van de bouwwijze totaal wordt afgeweken van de woningen die zijn gerealiseerd op het mooie park Lingemeer.

Het Lingemeer is gerealiseerd met twee onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen, de plannen die nu op tafel liggen betreffen ook rijtjeswoningen.

Nu ben ik niet 100% tegen nieuwbouw op het perceel vooraan het Lingemeer, maar bouw het dan overeenkomstig zoals het park Lingemeer is opgezet.

De rijtjeswoningen passen totaal niet in het huidige straatbeeld van het Lingemeer. De parkeerplaatsen die worden gerealiseerd geven een klein verkeersinfarct iedere dag weer.

Haaks op de toegangswegen wordt er straks geparkeerd wat opstoppen en irritatie gaat geven aan de bewoners en de weggebruikers. De toegangswegen zijn veel te smal en de bochten zijn zo gecreëerd dat het niet mogelijk is om met twee voertuigen tegelijk de bocht te nemen.

Mijn voorstel is dan ook als volgt, mocht het besluit er dan toch komen om vooraan het Lingemeer te gaan bouwen doe dat dan op de manier zoals de woningen op het park Lingemeer zijn gebouwd (twee onder 1 kap en vrijstaand). Daarmee doe je dan geen afbreuk aan de opzet van het park, je kan het zo creëren dat de bewoners van de nieuwbouw woningen hun auto op hun eigen erf kunnen parkeren, waardoor er minder hinder zal ontstaan op de toegangswegen Gelderse Singel/ Betuwe Singel/ Batouwse Singel.

Met de huidige plannen zullen wij dan ook een planschade gaan indienen i.v.m. het verminderen van de waarde van onze woning door het beperken van het vrije uitzicht en het wijzigen van de groenbestemming.

Voor wat betreft het afwijken van de bouwwijze die is toegepast op het park Lingemeer, en de bouwwijze die nu is gebruikt met het opzetten van het plan zoals het nu staat beschreven (lees rijtjeswoningen) zullen wij onze rechtsbijstand gaan raadplegen.

Nogmaals wij zijn echt niet tegen de hoognodige nieuwbouw, maar willen wel voorkomen dat dit mooie park Lingemeer bij de entree zo verkracht gaat worden, en straks enorm veel verkeersleed gaat opleveren.

Met vriendelijke Groet.

Zienswijze 3

Geachte Gemeente,

Ik heb deze woning specifiek gekozen vanwege de ligging met vrij uitzicht. Bij de aankoop heb ik het bestemmingsplan van het stuk grond voor mijn woning geraadpleegd. Hieruit bleek dat het stuk grond een groenbestemming had en geen woonbestemming.

Ik ben dan ook diep teleurgesteld in het plan voor het nieuwe bouwproject, zeker omdat dit niet overeenkomt met het beoogde karakter van het park (villapark). De eerder gebouwde woningen moesten zich aan het straatbeeld voldoen, dit huidige plan wijkt hier enorm vanaf.

Graag dien ik mijn zienswijze in op basis van de volgende argumenten:

- Het plan wijkt af van het huidige straatbeeld.
- Veiligheid in verband met parkeergelegenheid: De bewoners kunnen hun auto's momenteel vaak niet kwijt en parkeren, net als ik, in het gras. Nu blijkt dat er nog meer woningen bijkomen, waardoor de verkeersveiligheid niet gewaarborgd kan worden. Er zijn op dit moment al te weinig parkeermogelijkheden.
- Vermindering van de woningwaarde.
Indien de plannen doorgaan, ben ik voornemens mijn rechtsbijstand in te schakelen vanwege de verwachte vermindering van de woningwaarde.
- Stikstof

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 4

Zienswijze op:

Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Buren: Lienden Gelderse Singel

Gepubliceerd op 29-01-2025, Gemeenteblad 2025, nummer 36805

Bij deze zienswijze maak ik gebruik van de gegevens zoals gepubliceerd op 29 januari 2025 en van de gegevens welke ik heb ontvangen/ingezien tijdens de inloopavond van 5 februari 2025, georganiseerd door Gebiedsontwikkelaar Ter Steege (en De Vree en Sliepen). Argumenten staan in willekeurige volgorde.

Zienswijze t.a.v. verkoop strookje grond langs Gelderse Singel

De tekening geeft aan dat een deel van het bouwplan geprojecteerd is op de huidige toegangsweg Gelderse Singel, aan de rechter zijde gezien vanaf de Vogelenzangseweg.

Ik ben tegen verkoop, verhuur of andere vorm van ingebruikname van deze strook gemeentegrond om de bouw van bouwnummer 12, zoals nu voorgesteld, mogelijk te maken.

Argumenten:

1. Bij de ontwikkeling van het toenmalige Villapark Lingemeer en later bij de legalisering naar woonwijk (kern) Lingemeer is bewust gekozen voor rechte lijnen van de Gelderse Singel. Hiervoor zijn ten tijde van de legalisering kadastrale wijzigingen doorgevoerd en is perceel LND04-O-1322 gevormd.
2. In de bewuste strook liggen nu een groot aantal kabels en leidingen. Deze liggen met vergunning of instemming van de gemeente. Bij verkoop moeten deze verlegd worden wat de nodige kosten met zich meebrengt welke indirect van invloed zijn op tarieven van nutsbedrijven. Uiteindelijk betaalt u en ik het gelag en de ontwikkelaar strijkt de winst op.
3. Bij verkoop moet het wegprofiel verschoven of smaller gemaakt worden. Gezien het aantal verkeersbewegingen en functies die gebruik moeten maken van deze enige ontsluiting van de woonwijk Lingemeer is smaller maken geen optie. Een verschuiving van het totale wegprofiel past niet bij de ligging van de nu aanwezige duiker in de waterschapsloot langs de Vogelenzangseweg en doet afbreuk aan de zichtlijnen zoals bij de planontwikkeling ooit bedoeld waren. (mogelijk toen zelfs een eis van de gemeente).
4. Volgens tekening van de ontwikkelaar staat nu een haag geprojecteerd langs de openbare weg bij bouwnummer 12. Het is niet ondenkbaar dat deze op enig moment uitgroeit tot boven de rijweg. Om dit te voorkomen zal regelmatig onderhoud (lees knippen/snoeien) uitgevoerd moeten worden waarbij de bewoner of hovenier gebruik moet maken van de rijweg. Ook dit is op de hoofdontsluiting zeer ongewenst.
5. Bij verkoop, verhuur of ingebruikname van de betreffende strook grond bestaat de kans dat de nieuwe bewoner een schutting van 2 meter hoog plaatst direct naast de rijweg. Dit is zeer onwenselijk voor zowel de verkeersveiligheid, het gebruik van de rijweg door de diverse disciplines en voor het totale aanzicht van de hoofdontsluiting van de woonwijk Lingemeer.
6. Bij verkoop of verhuur ontnemt de gemeente zichzelf mogelijkheden voor aanpassing openbare ruimte bij toekomstige boven- of ondergrondse ontwikkelingen. De verkoop heeft een onomkeerbaar karakter en is tevens nadelig voor een 'vriendelijke en open' entree van de woonwijk. Het beïnvloedt de beeldkwaliteit tot in lengte van jaren, zo niet voor de eeuwigheid.

7. Niet verkopen van de grond betekent dat de entree ruimtelijker vormgegeven kan worden. De strook kan benut worden voor rijweg en berm/voetpad. Dit geeft een royalere entree en biedt de mogelijkheid om een voetpad of loopstrook aan de noordzijde van de Gelderse Singel aan te leggen en door te trekken tot over de duiker richting de Vogelenzangseweg. Een smal voetpad aan die zijde zou wenselijk zijn voor met name hondenbezitters die gebruik maken van de waterschapstrook of bermen langs Vogelenzangseweg en Bloembosweg om een wandeling met de hond te maken. Zij hoeven dan minder vaak over te steken. Dit komt de verkeersveiligheid zeker ten goede.
8. Bijkomend effect is dat er geen (hoge) erfafscheiding direct naast de rijweg ter hoogte van bouwnummer 12 komt en voorkomt op dat punt ongewenste situaties, vergunningaanvragen of handhaving.

Suggestie t.a.v. oplossen probleem:

1. De bouwnummers 9 t/m 12 circa 2 meter opschuiven richting Bloembosweg. Hiervoor de WRO-zone terugbrengen van ca. 9 meter naar 7 meter of een vrijstelling verlenen voor de bouwnummers 9 en eventueel bouwnummer 1. (zie Kernen, art 55.4.29)
2. Verschuiven van de woningen in noordoostelijke richting geeft als bijkomend voordeel dat in de tuin en woning met bouwnummer 12 de mogelijke geluidsoverlast van verkeer op de Gelderse Singel beter beheersbaar wordt.
3. Indien de voorgaande oplossing niet haalbaar of gewenst is dan de twee onder een-kapwoning wijzigen in een vrijstaande woning. Dit geeft als bijkomend voordeel dat de aanblik van de gehele entree van de woonwijk minder 'druk' wordt.

Zienswijze t.a.v. bouwhoogtes en bouwoppervlakken

In het Ontwerp wijzigingsbesluit geeft u bouwhoogtes en bouwoppervlakken aan. Deze zijn voor alle woningen een nokhoogte maximaal 10 meter, goothoogte maximaal 6 meter, bouwdiepte rijwoningen van 11 meter en vrije sector 11,50. De breedtes 7 meter voor vrijstaand en 13 meter voor de dubbele woningen. De rijwoningen hebben een lengte van ca. 30 en 27,5 meter.

Ik vind zowel de nok- als goothoogtes te hoog, mede gezien de toegepaste nok- en goothoogtes in de rest van de wijk. Graag aanpassing naar overeenkomstige hoogtes van 3 en 9 meter. Voor wat betreft de oppervlaktes voorzie ik in de toekomst dat deze overschreden gaan worden, wat afbreuk doet aan de totale aanblik van de hoofdentree naar onze woonwijk.

Argumenten:

1. Het nu voorgestelde bouwplan en type woningen is qua uitstraling al een afwijkend geheel t.o.v. de bestaande bebouwing. Een grotere nok- en goothoogte accentueert dit in nog sterkere mate.
2. Indien aanpassen van de nok- en goothoogtes niet doorgevoerd wordt dan een bepaling in het ontwerp wijzigingsbesluit opnemen dat er onder geen enkele voorwaarde (dus ook geen vrijstelling o.d.) afgeweken mag worden van de maximale bouwhoogtes zoals nu aangegeven. Dit mede omdat het ontwerp wijzigingsplan een op maat gemaakt plan is wat in samenwerking en op verzoek van Gebedsontwikkelaar Ter Steege tot stand gekomen is.
3. Ten aanzien van de bouwvlakken geldt hetzelfde, bouwen binnen het nu voorgestelde bouwvlak zonder mogelijkheden van vrijstelling.
4. Voor bijgebouwen of aanbouw geen afwijking toestaan voor overschrijding van de normpercentages. Dit alles om de beeldkwaliteit van onze hoofdentree te borgen.

Zienswijze t.a.v. erfafscheidingen

In artikel 9.2.3 geeft u o.a. regels aan voor plaatsen van erf- en terreinafscheidingen.

Ik maak bezwaar tegen de nu voorgestelde regelgeving. Ik verzoek u dit artikel aan te passen op een tweetal punten.

Aanpassing/uitbreiding:

1. Geen hogere afscheidingen dan maximaal 1 meter toestaan langs rijwegen, (toekomstig) openbaar terrein, langs waterschapstrook en/of in WRO-zone. Dit geldt in bijzondere mate voor de erfafscheiding naast bouwnummer 12 langs de Gelderse Singel.
2. Bij lid a. van dit artikel maakt u een uitzondering voor toegangspoorten. Deze uitzondering graag schrappen omdat een dergelijk hoge constructie een verstoring van het ruimtelijk effect bij onze hoofdentree kan veroorzaken.

Zienswijze t.a.v. inrichting openbare ruimte en verkeersafwikkeling

Hoewel in het ontwerp wijzigingsbesluit geen inrichtingsplan openbare ruimte is toegevoegd wil ik (gebaseerd op de tekening zoals getoond bij de inloopavond) toch enkele opmerkingen plaatsen met verzoek om aanpassing.

1. De toegang naar het weggetje voor bouwnummer 9 t/m 12 is erg smal (max. 3,5 meter). Dit is onvoldoende voor inrijden met langere auto's, bestelbussen en vrachtwagens. Gevolg is dat deze halteren/parkeren op de rijweg Gelderse Singel en mogelijk zelfs de te leveren producten voor de betreffende woningen lossen/plaatsen op de rijweg. Dit geeft iedere keer opnieuw overlast voor bewoners en bezoekers van de woonwijk en is volstrekt ontoelaatbaar. Op de hoofdentree zijn meer dan 3000 verkeersbewegingen per dag en het is niet ondenkbaar dat dit nog toeneemt.
2. In aanvulling op voorgaande punt wil ik aangeven dat de toegang naar en parkeervoorziening bij bouwnummers 9 t/m 12 nu zodanig vormgegeven is dat het regelmatig voor zal komen dat auto's achteruit naar of vanaf de hoofdonthouding (rijweg) Gelderse Singel zullen rijden. Dit met gevaarlijke situatie tot gevolg.
3. Insteekhaven aan de Gelderse Singel bij de glasbakken e.d. is minder goed bruikbaar voor bewoners komende vanaf de Batouwse Singel, Betuwe Singel, Echteldse Singel en Liendense Singel.
4. Waar komen aanbiedplaatsen voor de afvalcontainers (groen-GFT-papier)?
5. Als het definitieve inrichtingsplan openbare ruimte gepubliceerd of bekendgemaakt wordt dan komen mogelijk meer of andere punten aan de orde.

Deze zienswijze is bedoeld om de omgeving van onze (enige) hoofdentree zodanig vorm te geven dat een evenwichtig en ruimtelijk beeld ontstaat en deze tevens gewaarborgd blijft. Ik verneem graag uw reactie en ben bereid om e.e.a. verder toe te lichten.

Deze zienswijze is ingediend door: