

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Loddero 18'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loddero 18' heeft vanaf 13 september tot en met 24 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan kon digitaal worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook lag het plan ter inzage op het Publieksbureau, Philippus Gastelaarsstraat 2 te Doesburg.

In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

De aanpassingen die naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

	Ingekomen datum	Naam	Adres	Plaats
1.	19-10-2018	H. Jansen en U. Jansen-Brugman	Loddero 24	Doesburg
2.	22-10-2018	J. Wolsink en A. Wolsink-van Veldhuizen	Luykenhof 17	Doesburg

Zienswijze 1

1. Er wordt geen aandacht geschonken aan het karakter van het naastgelegen pand Loddero 24, terwijl dat het enige karakteristieke pand is dat direct grenst aan het plangebied. Het pand wordt daardoor ruimtelijk ondergeschikt aan de 3 geplande woningen aan de Loddero. Met name door de geringe afstand tussen de bouwblokken en de openbare ruimte 'verdwijnt' het pand achter de nieuwe woningen. Een grotere afstand van het bouwblok tot de weg kan een bijdrage leveren aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.
2. In het plan wordt een te lage parkeernorm gehanteerd. De oprit van de naastgelegen woning ligt op zeer korte afstand van de voorgevel van betrokkenen, waardoor zij dagelijks geconfronteerd worden met geparkeerde auto's. Dit past ook niet in het toekomstige beeld van de fietsstraat Loddero.
3. Er is verwarring over de kadastrale perceelsgrens. Uitgegaan wordt dat er een juiste inmeting van het terrein wordt gedaan.
4. Betrokkenen voelen zich door voorgenomen ontwikkeling aangetast in hun privacy en vrezen voor een negatieve invloed op de waarde van hun onroerend goed.
5. Aandacht wordt gevraagd voor de (peil)hoogte van het te ontwikkelen perceel. Voorkomen moet worden dat het naastgelegen perceel belast wordt met de afvoer/opslag van hemelwater van het bouwvlak ernaast.

Antwoord

1. *De woning Loddero 24 is oorspronkelijk gebouwd als een dubbele woning. Deze staat als het ware haaks op de weg. De naar het plangebied gerichte gevel kan worden beschouwd als de belangrijkste gevel. Om de zichtbaarheid van de karakteristieke woning te vergroten zal het plan worden aangepast door de nieuwe dubbele woning verder naar achter op het perceel te plaatsen. De afstand tussen de voorgevel en het openbare gebied wordt 4 meter in plaats van 2 meter. Op deze wijze blijft het aangezicht van de woning zo goed mogelijk behouden. Daarnaast zijn ontwikkelaar en appellant overeengekomen om de kadastrale kavelgrens aan te passen. Appellant krijgt hierdoor meer ruimte vóór zijn woning en de mogelijkheid om dit terrein naar eigen inzicht in te richten. De erfdienstbaarheid die op deze grond gevestigd was komt te vervallen.*
2. *Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin het aantal parkeerplaatsen voor onderhavig plan is vastgelegd. Deze overeenkomst is reeds gesloten voordat het Parapluplan parkeren werd vastgesteld, reden waarom hier van de parkeernorm uit het Parapluplan wordt afgeweken. Langs de Loddero wordt – mede vanwege het karakter van de fietsstraat – bewust niet voorzien in extra (openbare) parkeerplaatsen. Daarnaast begrijpen wij de zorg om het parkeren op de naastgelegen oprit. Zoals hiervoor onder punt 1 is aangegeven is aan appellant een voorstel gedaan voor aanpassing van de kavelgrens, waardoor hij meer ruimte krijgt vóór zijn woning en de mogelijkheid om dit terrein naar eigen inzicht in te richten. Daarmee wordt een zekere afstand tussen de gevel en de oprit gegarandeerd.*
3. *Er ligt een voorstel voor wijziging van de kadastrale grenzen. Er zal derhalve ook een kadastrale inmeting worden gedaan.*
4. *Wij denken dat met de maatregelen hiervoor genoemd onder de punt 1 een situatie ontstaat die recht doet aan woonkwaliteit en privacy van appellant. Mocht hij van mening zijn dat de waarde van zijn onroerend goed is gedaald, dan staat hem vrij een verzoek tot planschade in te dienen.*

5. *Er wordt nog onderzoek gedaan naar de wijze waarop het hemelwater zal worden geborgen. Dit gebeurt in overleg met het waterschap. Uiteraard moet voorkomen worden dat naastgelegen percelen belast worden met de waterafvoer. Hier zal in de verdere uitwerking zeker op worden gelet.*

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het plan wordt aangepast door het bouwvlak van de dubbele woning aan de Loddero twee meter naar achter te verplaatsen. Daarnaast wordt, vanwege aanpassing van de kadastrale grens, de begrenzing van het plangebied iets gewijzigd. Dit is een beperkte wijziging, het plangebied wordt met ca. 10 m² vergroot.

Zienswijze 2

1. Aan betrokkenen is beloofd dat contact opgenomen zou worden in verband met de erfafscheiding. Dit is tot op heden nog niet gebeurd. Daarom is nu deze zienswijze ingediend.
2. Door het plan wordt de achteruitgang van het perceel van betrokkenen geblokkeerd door de tuin van de naastgelegen nieuwe woning. De andere woningen aan de Luykenhof hebben een pad aan de achterzijde en daarmee de mogelijkheid om de tuin aan de achterzijde te verlaten.
3. Het voorstel wordt gedaan om de te realiseren weg vanaf de Loddero door te trekken tot het perceel van betrokkene of de strook grond in het verlengde van deze weg in eigendom van de gemeente te behouden met de huidige bestemming 'Groen'.

Antwoord

1. *Inmiddels is er contact geweest tussen ontwikkelaar en appellant en zijn afspraken gemaakt over de erfafscheiding.*
2. *De overige woningen aan de Luykenhof zijn rijenwoningen. De achtertuinten van deze woningen zijn bereikbaar via een achterpad dat om de woningen heen loopt en uitkomt op de Luykenhof. De woning van betrokkene betreft de hoekwoning, langs de zijkant van het huis heeft men direct toegang tot de achtertuin. Een extra 'achterom' is niet nodig. Niettemin is door ontwikkelaar een voorstel gedaan om de bestaande schutting met deur aan te passen zodat appellant toch een uitgang aan de achterzijde behoudt.*
3. *Zie antwoord onder punt 2.*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overzicht wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punt aangepast:

Wijziging op de verbeelding

- a. Aanpassing van de plangrens aan de noordwestzijde van het plangebied.
- b. Het bouwvlak van de dubbele woning aan de Loddero wordt twee meter naar achteren verplaatst.