

Zienswijzennotitie bestemmingsplan “Kerkweg 20, Malden”

Versie 11 april 2023

Van vrijdag 6 januari 2023 tot en met donderdag 16 februari 2023 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Kerkweg 20, Malden” ter inzage gelegen. In reactie op dit ontwerp zijn 6 zienswijzen ontvangen. Zienswijzen konden, zoals aangegeven, worden ingediend tot en met donderdag 16 februari, waarbij de datum van verzending bepalend is. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 Reclamant 1
- 2 Reclamant 2
- 3 Reclamant 3
- 4 Reclamant 4
- 5 Reclamant 5
- 6 Reclamant 6

Veel thema's en aspecten komen in meerdere zienswijzen aan de orde. Daarnaast worden in enkele zienswijzen specifieke bezwaren en op de individuele situatie betrekking hebbende bezwaren en punten naar voren gebracht. Hieronder worden eerst de bezwaren die meerdere keren naar voren zijn gekomen samengevat weergegeven en van een reactie worden voorzien. Daarna wordt ingegaan op zienswijzen waarin specifieke en op de individuele situatie betrekking hebbende punten worden benoemd.

Algemene punten

1 Onvoldoende participatie.

De indieners geven aan dat zij zich onvoldoende gehoord voelen en er geen serieus participatietraject is geweest ondanks het feit dat het college dit bij het besluit op het principeverzoek expliciet heeft vermeld. De initiatiefnemer heeft niet gereageerd op mails en op verzoeken voor overleg.

2 Het gebouw wordt te hoog en te groot

In het algemeen vinden de indieners het gebouw met een maximum bouwhoogte van 11 meter te hoog voor deze locatie. Zij pleiten voor lagere bebouwing. Hierbij wordt vaak genoemd dat kleinschaliger bebouwing, zoals een twee-onder-een-kapwoning of een gebouw met 1 bouwlaag minder (2 in plaats van 3) beter op zijn plaats zou zijn. De eigen woningen zijn rond de 7 meter hoog. Het verschil wordt als te groot ervaren. Als gevolg hiervan vinden indieners ook vaak de massa van het gebouw niet passend op deze plek. De indieners hebben een kleinschaliger complex voor ogen.

3 Aantasting van de privacy en zonlicht

De indieners vinden dat het gebouw te dicht bij hun eigendommen staat en dat dit samen met de hoogte van het gebouw tot een afname van de privacy leidt. De toekomstige bewoners zouden vanaf hun balkons in de tuinen en woningen van de burens kunnen kijken.

De omvang en hoogte van het gebouw zou ook leiden tot een afname van de hoeveelheid zon in de tuin en op de woning.

4 Een grote toename van de hoeveelheid verkeer en te weinig parkeerruimte

De indieners vinden dat de bouw van het appartementencomplex leidt tot een te grote toename van de hoeveelheid verkeer in de toch al smalle straat. Er worden bovendien op het eigen terrein te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd (16 parkeerplaatsen). Dit leidt tot parkeren (voor bezoekers) in de openbare ruimte voor 4 auto's. Deze ruimte is niet te vinden in de openbare ruimte.

5 Het gebouw past niet in de buurt, in het beleid (structuurvisie) en voldoet niet aan de adviezen van de CRK

Het gebouw is te groot en past daarmee niet bij de bestaande bebouwing die vooral bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen. Er worden bovendien te weinig betaalbare (slechts 2 van de 10) woningen gebouwd. Binnen die context past geen appartementencomplex. De richtlijnen voor ontwikkelingen in de buurt zijn vastgelegd in de Welstandnota 2019 (artikel 3.4 Wederopbouw en woonerven) deze worden niet gevolgd, en ook de opmerkingen van de CRK zijn niet verwerkt in het plan.

Ad 1 Onvoldoende participatie

De initiatiefnemer heeft in goed overleg met de gemeente een plan ontwikkeld. Het plan is onderwerp geweest van een interne, integrale afweging en daarna voorgelegd aan het gemeentebestuur met het verzoek een principebesluit nemen. Het college heeft op 2 november 2021 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen. Een aanvullende voorwaarde was het doorlopen van een participatief proces. Daarbij moet worden opgemerkt dat vanuit de gemeente geen richtlijnen worden gegeven voor het doorlopen van het participatieproces. Het participatieproces is 'vormvrij'.

Procesverloop participatie

Hiertoe zijn twee inloopavonden georganiseerd (op 7 december 2021 en op 24 mei 2022). Op 60 adressen in de omgeving zijn uitnodigingen in de bus gedaan. De eerste avond werd met minimaal 35 geregistreerde bezoekers goed bezocht. Door de direct omwonenden werden tijdens de avond de bezwaren geuit die nu door hen in de zienswijzen zijn herhaald. Door de mensen uit de 'tweede cirkel' werden geen bezwaren geuit. Zij zagen in het appartementencomplex een kans om hun grondgebonden woning te verlaten en toch in hun vertrouwde buurt te blijven wonen.

Om meer grip te krijgen op de vragen van de direct omwonenden heeft de initiatiefnemer een aantal onderzoeken laten uitvoeren. Als extra is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn samengevat in een 'stand van zaken' – notitie die tijdens de tweede inloopavond met de bezoekers van de avond is gedeeld. Uit de onderzoeken kwam naar voren dat het effect van de bouw van het appartementencomplex op de omgeving valt binnen de normen die aan een dergelijke ontwikkeling kunnen worden gesteld. De verkeersoverlast is minimaal en de bezonning verslechtert voor de omgeving maar zeer beperkt.

De plannen zijn samen met de onderzoeksresultaten tijdens de tweede inloopavond opnieuw met de omwonenden besproken. Deze avond werd bezocht door de direct omwonenden die zich tijdens de avond als collectief presenteerden. De omwonenden toonden zich (opnieuw) tegenstander van de plannen, waarbij het aantasten van de privacy als voornaamste punt naar voren werd gebracht.

Tijdens de tweede inloopavond is afgesproken te onderzoeken of partijen elkaar in goed overleg inhoudelijk konden naderen. Hiervoor is een mailwisseling gestart waarbij de initiatiefnemer heeft

aangeboden de privacy te verbeteren door op de balkons zicht werende voorzieningen te plaatsen en op de erfafscheiding bomen of wellicht een muur om het zicht op de tuinen te voorkomen. Daarnaast is aangeboden om bij de gemeente ruimte te zoeken om het gebouw te draaien en met brede kant richting Kerkweg te plaatsen. Daarover is telefonisch contact geweest met de gemeente. Na overleg is besloten om te hechten aan het eerder in het principebesluit geaccordeerde plan en de huidige oriëntatie te behouden waarbij het bouwplan gesitueerd blijft met de smalle kant naar de Kerkweg.

De omwonenden geven aan dat ze kiezen voor een gebouw van maximaal twee bouwlagen. Drie bouwlagen vinden zij niet acceptabel. Hun voorkeur gaat uit naar een programma waarbij ruimte is voor een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning. Zij kunnen zich niet vinden in de aanpassingen die door de initiatiefnemer zijn aangeboden om de privacy te verbeteren.

Gezien het grote verschil in uitgangspunten, is besloten om geen vervolgesprek aan te gaan met omwonenden. Het leek onwaarschijnlijk dat een gezamenlijk gedragen plan kan worden ontwikkeld. Daarom is door de initiatiefnemer besloten om het oorspronkelijke plan in het bestemmingsplan te vertalen, waarbij het aanbod om de privacy te verbeteren door zicht belemmerende maatregelen aan te brengen gehandhaafd blijft.

Samengevat kan worden gesteld dat er frequent is overlegd met de omwonenden. De standpunten liggen volgens de initiatiefnemer echter te ver uit elkaar om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

Ad 2 Het gebouw wordt te hoog en te groot

De maximum bouwhoogte van (hoofd-)gebouwen bedraagt binnen het vigerende plan, bestemmingsplan “Kern Malden” op dit moment maximaal 10 meter. Het bebouwingspercentage voor een perceel is maximaal 60%. Een hoofdgebouw mag op 2,5 meter van de erfgrens worden gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkweg 20, Malden” maakt het mogelijk om een gebouw van 11 meter hoogte te bouwen. Dit is in feite 1 meter hoger dan nu toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage van 60% wordt niet gehaald. Het nieuwe pand staat ongeveer 7 meter van de erfgrens. Dit is de afstand tot de erfgrens bij de uitbouw aan de noordzijde. De afstand van het hoofdvolume tot aan de erfgrens is 9,30 meter. Volgens het geldende bestemmingsplan mag een hoofdgebouw (tot 10 meter hoog) nu op 2,5 meter van de erfgrens worden gebouwd. De afstand van de erfgrens in het ontwerpbestemmingsplan “Kerkweg 20, Malden” is dus in grote mate ruimer dan nu is toegestaan en is daarom naar ons oordeel acceptabel.

De goothoogte van de derde bouwlaag ligt op 8,70 meter. De dakopbouw - het deel tussen 8,70 en 11 meter – is alleen bedoeld voor het plaatsen van voorzieningen zoals warmtepompen en zonnepanelen. Deze apparatuur wordt door de dakopbouw aan het oog onttrokken.

Het appartementencomplex komt dus verder van de erfgrens af te staan dan in het geldende bestemmingsplan mogelijk is; haalt het huidige maximum bouwpercentage niet en benut de extra hoogte van een meter alleen om technische voorzieningen aan het oog te onttrekken. De goothoogte voor het deel waar gewoond kan worden is 8,70m.

Ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt lijkt er dus geen sprake van een te hoog en te groot gebouw. Het volume dat is gepresenteerd wijkt niet significant af van

hetgeen dat volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Malden' kan worden gerealiseerd. Daarnaast zou er dichterbij de erfgrans gebouwd kunnen worden en bovendien zou het perceel voor een groter percentage bebouwd kunnen worden.

De huidige opzet en situering van het bouwplan vinden wij dan ook aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Wij zijn van mening dat de hoogte en het bouwvolume goed passen op deze locatie.

Ad 3 Aantasting van de privacy en zonlicht

Ten aanzien van de privacy zijn er diverse voorstellen gedaan.

De bezonningsituatie voor het appartementencomplex is in beeld gebracht voor zes verschillende data door het aantal bezonningsuren per dag te meten. Uit de bezonningsstudie blijkt dat op 21 juni het aantal bezonningsuren het grootst is, namelijk 7 uur. Op 21 december is het aantal bezonningsuren het laagst, 5 uur. Door de verhoging van de bebouwing ontstaat er meer schaduwwerking op de woningen in de omgeving. Op 21 oktober en 19 februari is er 4,5 uur aan bezonning op de achtergevel. Ten opzichte van de huidige situatie is er een half uur meer schaduwwerking op de achterliggende tuinen en woningen. Dit betekent dat de situatie voor deze woningen licht verslechtert, maar ruim binnen de TNO-norm valt.

In de huidige situatie hebben de omwonenden dus een half uur meer zon (5 uur in plaats van 4,5 uur in de toekomstige situatie) op 21 oktober en op 19 februari. De 'lichte' TNO-norm is: 'Ten minste twee (2) mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'. De schaduwwerking voor deze periode is op 19 februari en 21 oktober het grootst, vanwege de lage stand van de zon.

Ad 4 Een grote toename van de hoeveelheid verkeer en te weinig parkeerruimte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeergeneratie van een nieuwe ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van standaardnormen die landelijk worden gebruikt. De normen zijn vastgelegd in de CROW-publicatie 381. Het CROW is het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek uit Ede.

Voor parkeren geldt dat de gemeente Heumen valt onder de categorie 'weinig stedelijk' en het plangebied ligt binnen 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen vragen de 10 appartementen in totaal 20 parkeerplaatsen. Van deze 20 zijn er 4 voor het parkeren van bezoekers. De overige zijn voor de bewoners. Deze 16 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd aan de westkant van het perceel gerealiseerd en ontsloten vanaf de Kerkweg. De parkeerbehoefte voor bezoekers wordt opgevangen in het openbaar gebied. Deze opzet is door de gemeentelijke verkeerskundige beoordeeld en het aantal te realiseren parkeerplaatsen is voor deze situatie voldoende. Een volledige bezetting, waarbij bezoekers in het openbaar gebied moeten parkeren, zal in de praktijk zelden voorkomen. Het openbaar gebied zal dan ook minimaal worden belast.

Voor de verkeersbelasting is de verkeersgeneratie van de huidige en de toekomstige situatie bepaald. De toename van het aantal verkeersbewegingen is, in principe, het verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie.

In de bestaande situatie bevinden zich binnen het plangebied 9 garageboxen. Hier is geen kencijfer van bekend. De garageboxen zullen naast de functie van parkeerplaats ook de functie van

opslagplaats hebben. Voor de berekening is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 1 motorvoertuig per etmaal, per garagebox. Inclusief de vrijstaande woning is er in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van 17 autobewegingen per dag. Omdat er al langere tijd geen sprake meer is van normaal gebruik op de locatie zijn deze verkeersbewegingen in de berekening niet meegenomen.

Een verschilberekening is niet gemaakt. Er wordt alleen rekening gehouden met de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie.

Het toekomstige programma zorgt voor circa 70 verkeersbewegingen per etmaal. De ontwikkeling wordt ontsloten aan de Kerkweg. Qua verkeersafwikkeling leidt dit niet tot problemen. De omliggende infrastructuur kan deze afwikkeling goed verwerken. Door de dag betreft het ongeveer 6 auto's per uur. Dit levert geen relevante hinder op.

5 Het gebouw past niet in de buurt, in het beleid (structuurvisie) en voldoet niet aan de adviezen van de CRK

In de structuurvisie wordt onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht. Op het gebied van wonen is het streven van de gemeente erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010. In kwalitatieve zin kent de gemeente Heumen een relatief eenzijdig opgebouwde woningvoorraad, bestaande uit met name grote eengezinswoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand). De huursector is er ten opzichte van omliggende gemeenten relatief klein. In Malden zijn veel voorzieningen aanwezig. Daarom wordt in het woningbouwprogramma extra aandacht besteedt aan de bouw van levensloopbestendige woningen en voor woningen voor (jonge) starters.

Het woningbouwprogramma wordt gestuurd op basis van de kwaliteiten van een locatie en de lokale behoefte. Voor Malden geldt dat geen uitbreiding meer aan de orde is, maar alleen inbreiding. Deze inbreiding vindt plaats op percelen waar bebouwing al aanwezig is en waar mogelijkheden ontstaan voor functiewijzigingen.

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de structuurvisie Heumen 2025. De ontwikkeling voorziet in een inbreidingsmogelijkheid: sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van appartementen. Parkeren wordt (met uitzondering van het bezoekersparkeren) binnen het plangebied opgelost. De appartementen variëren in prijscategorie en minimaal twee van de tien appartementen worden in de betaalbare sector gerealiseerd. Zodoende wordt de voorliggende ontwikkeling passend geacht binnen de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie Heumen 2025.

De planlocatie valt binnen Welstandsvrij gebied. Op locaties die niet onder welstandsgebied vallen geldt dat alleen nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen aan welstand worden getoetst. Aan welke welstandscriteria bouwplannen voor nieuwe hoofdgebouwen worden getoetst, verschilt in de gemeente Heumen per gebiedstype. Over de ontwikkeling zijn meerdere, in totaal 3 (de laatste was op 22 juni 2021), gesprekken gevoerd met de welstandscommissie van de gemeente Heumen (de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van Gelders Genootschap). De afspraken die zijn gemaakt tijdens het laatste gesprek zijn verwerkt in het plan.

Naar aanleiding van het overleg met de Commissie is het gebouw met de smalle kant van het gebouw naar de Kerkweg gesitueerd en met het brede gedeelte naar het groen. In overleg is

daarnaast gekozen om van een lage gootlijn naar een hogere gootlijn te gaan, waardoor er in de bovenste laag maximaal 2 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wordt daarmee teruggebracht van de oorspronkelijke 12 naar 10 appartementen.

De Commissie kan zich vinden in het realiseren van appartementen op dit perceel. Het definitieve architectonisch ontwerp wordt uiteindelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning nogmaals door de Commissie getoetst aan de welstandsnota. In het kader van het bestemmingsplan kan er alleen nog maar sprake zijn van een vooradvies.

Specifieke punten per zienswijze

Ad 1 Reclamant 1

- Reclamanten vrezen geluidsoverlast van warmtepompen en van het verkeer.

Zoals aangegeven blijft de toename van de hoeveelheid verkeer zeer beperkt. Dit leidt niet tot een overschrijding van geluidsnormen. Warmtepompen mogen alleen worden geplaatst als ze aan de wettelijke normen voldoen en kunnen ook nu bij alle woningen in de directe omgeving worden geplaatst. Ze kunnen bovendien vergunningsvrij worden geplaatst en vallen daarmee buiten het kader van dit bestemmingsplan. Bij het appartementencomplex worden ze op het dak geplaatst en ingebed in een brede rand die het geluid zal dempen.

De mogelijke geluidsoverlast komt vooral van de wegen uit de omgeving, de N844 en van de Blankenbergseweg, maar onderzoek toont aan dat ook het verkeer op deze wegen niet leidt tot een overschrijding van de geluidsnormen. Hetzelfde geldt voor de omliggende 30 km wegen.

- Reclamanten vrezen planschade

Indien reclamanten planschade vrezen kunnen zij nadat het plan onherroepelijk is geworden een schadeclaim indienen bij de gemeente. Een onafhankelijke instantie zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Het is mogelijk om een claim in te dienen gedurende een periode van 5 jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden.

- Reclamanten vrezen schade aan woningen en tuinen tijdens de bouwperiode

Voordat met de bouw zal worden gestart zal bij de omwonenden een nul-meting worden gedaan, zodat eventuele schade die ontstaat tijdens de bouw in beeld kan worden gebracht. Schade die optreedt zal door de ontwikkelaar vergoed moeten worden. Hier staat de gemeente buiten.

Ad 2 Reclamant 2

De punten genoemd in de brief van reclamanten zijn bij de algemene punten behandeld.

Ad 3 Reclamant 3

De punten genoemd in de brief van reclamanten zijn bij de algemene punten behandeld.

Ad 4 Reclamant 4

- Aanvullend op de algemene punten vrezen reclamanten voor een verslechtering van de luchtkwaliteit in hun omgeving

Voor de beoordeling luchtkwaliteit geldt in eerste instantie de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM). Deze regeling geldt voor ruimtelijke projecten waarbij de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is; hier is dan geen toetsing aan de

grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Hierin zijn voor verschillende functiecategorieën, waaronder woningbouw cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De 10 appartementen leiden dus niet tot een project waar in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden daarnaast de jaargemiddelde concentraties NO₂ (Stikstofdioxide), PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 18,0 µg/m³, 16,9 µg/m³ en 9,5 µg/m³ bedragen. De vastgestelde jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Van een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit is dus geen sprake.

Ad 5 Reclamant 5

- Aanvullend op de algemene punten wordt gevraagd om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er een groenstrook komt om inkijk te voorkomen

Het perceel wordt groen ingepast met o.a. leilinden. Het hoofdgebouw zou op ongeveer 16,5 meter van de erfgrens komen te liggen ten opzichte van de huidige situatie waarbij het hoofdgebouw op 5,5 meter van de erfgrens afligt. Hierdoor zijn wij onvoldoende aanleiding om een groenstrook vast te leggen met een voorwaardelijke verplichting.

Ad 6 Reclamant 6

De punten genoemd in de brief van reclamant zijn bij de algemene punten behandeld.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan en ook niet tot het aanbrengen van wezenlijke wijzigingen in de planopzet. De huidige opzet en situering van het bouwplan achten wij aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt en passend binnen een goede ruimtelijke ordening.