

Zienswijzennota Nieuwe Komstraat 19 te Lobith



1. Inleiding

Het voormalige kinderdagverblijf Bereboot aan de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith wordt herontwikkeld. Het plan is om vier (patio)woningen te realiseren.

De locatie ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Lobith' en heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Er is een bestemmingsplan opgesteld waarmee een nieuw juridisch planologisch kader gecreëerd wordt op basis waarvan vier woningen kunnen worden gerealiseerd (bestemming 'Wonen').

Het ontwerp bestemmingsplan 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' heeft van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee (collectieve) zienswijzen ingediend.

Indieners zienswijzen en ontvankelijkheid

Er is één schriftelijke zienswijze tijdig ingediend door omwonenden van het plangebied (dit betreft een collectieve zienswijze, ingediend door 3 adressen).

Er is één mondelinge zienswijze tijdig ingediend door omwonenden van het plangebied (gezamenlijk door 2 adressen).

Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota is een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijzen gegeven en in de rechter kolom de beantwoording. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (collectieve zienswijze, ondertekend door 3 adressen)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant ziet graag dat het plan 180 gedraaid wordt en ca. 2 meter opschuift richting het Vogelpad. De ontsluiting wordt op die manier verplaatst naar het parkeerterrein aan het Vogelpad.	Op 23 november 2022 heeft de gemeenteraad de definitieve uitgangspunten voor diverse vastgoedlocaties, waaronder Nieuwe Komstraat 19, vastgesteld.  <i>Afbeelding 1. Ruimtelijke uitgangspunten voor Nieuwe Komstraat 19 te Lobith.</i> Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, heeft de gemeenteraad het uitgangspunt vastgesteld dat de ontsluiting zich aan de westelijke zijde van plangebied bevindt. Het 180 graden draaien van het plan is daarmee in strijd met het uitgangspunt zoals door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast zijn de volgende argumenten aan te dragen waarom het 180 graden draaien van het plan niet wenselijk is: - De uitgangspunten hebben gediend als basis in de selectie van de ontwikkelaar. Op deze uitgangspunten hebben de potentiële ontwikkelaars hun plan gebaseerd, en op basis hiervan is de uiteindelijke selectie van een ontwikkelaar gemaakt. Dit maakt het onwenselijk om deze uitgangspunten in deze fase nog te veranderen. - Door de ontsluiting aan de westelijke zijde te realiseren, wordt er gebruik gemaakt van een al bestaande in-/uitrit. Op deze manier hoeft er geen extra verharding te worden aangelegd. Extra verharding zou naast extra investeringen ook ten koste gaan van het aantal vierkante meters groen. - Eén van de doelstellingen van dit plan is om een groene verbinding te maken. Door de bebouwing op voorgestelde wijze te realiseren, blijven de omliggende groenstructuren gehandhaafd en worden ze versterkt

	door een betere ruimtelijke verbinding te maken tussen openbaar groen. Reclamanten wensen daarnaast een verschuiving van het plan naar het zuiden (richting het Vogelpad) van circa 2 meter. Dit zal in het plan worden aangepast. De nieuwe bebouwing wordt daarmee nog steeds globaal geplaatst op de plek van het oude kinderdagverblijf.
Reclamant geeft aan dat de door hen voorgestelde alternatieve situering de direct omwonenden geen hinder oplevert van de extra auto's die voorbij komen.	Het klopt dat er feitelijk meer verkeer gebruik gaat maken van de bestaande inrit. De verkeersgeneratie is echter beperkt gezien het beperkte aantal extra woningen (vier woningen). Daarnaast wordt er in de afweging gekeken naar het woon- en leefklimaat van de gehele omgeving. Hierop zal de voorgenomen ontwikkeling in totaliteit een positief effect hebben. De ontwikkeling heeft per saldo namelijk een vermindering van de verkeersgeneratie tot gevolg, aangezien de verkeersgeneratie van het kinderdagverblijf is komen te vervallen. Er kan daarom geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast door de westelijke ontsluiting van het plangebied.
Daarnaast geeft reclamant aan dat er met de voorgestelde alternatieve situering geen bomen gekapt hoeven worden voor het realiseren van de inrit.	In het voorgestelde plan worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden. Het is waarschijnlijk dat er maximaal één boom gekapt hoeft te worden (in verband met de ontsluiting). In dat geval zal dat elders in het plangebied worden gecompenseerd.
Ook geeft reclamant aan dat met de voorgestelde alternatieve situering het vrije uitzicht van hun woningen blijft gehandhaafd.	In de huidige situatie is er al sprake van bebouwing op deze plek (het kinderdagverblijf), waardoor er niet van een vrij uitzicht gesproken kan worden. Met het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan is van een verslechtering van dit uitzicht nauwelijks sprake, gezien de nieuwe bebouwing zich grotendeels bevindt op dezelfde plek als het kinderdagverblijf. En ook gezien de beperkte bouwhoogte van de nieuwe bebouwing (maximaal 3,5 meter met 20% maximaal 7 meter). Door de voorgestelde planaanpassing van het verschuiven van het bouwvlak met twee meter naar het zuiden, wordt de situatie met betrekking tot het uitzicht zelfs nog verbeterd. Daarnaast wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Al met al kan geconcludeerd worden dat van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en daarmee het woon- en leefklimaat geen sprake is.
Reclamant geeft een korte terugblik op de afgelopen jaren: "de opvang van de	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

statushouders hebben we mogelijk gemaakt en door onze positieve grondhouding is dit goed verlopen. Het gebouw is daarna gekraakt. Daarna hebben kabellegers gebruik gemaakt van het terrein waardoor het op een industrieterrein leek. De afgelopen 10 jaren hebben we tegen een bouwval aan zitten kijken en zijn dan ook blij met de nieuwbouw. Er is door ondergetekenden al veel voorwerk verricht aangaande de invulling van het gebied in de gesprekken met voormalig wethouder gingen we in eerste instantie voor een ecologisch parkje. Dit bleek niet haalbaar.”	
Het voorstel van de vier patiowoningen heeft de instemming van reclamant, mits het plan zo aangepast wordt dat er geen hinder komt van de geplande inrit.	Zie beantwoording hierboven.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Het plan wordt aangepast door het bouwvlak twee meter in zuidelijke richting te verschuiven. De woonbestemming en tuinbestemming worden daarmee ook twee meter opgeschoven.	

2.2 Zienswijze 2 (mondelinge zienswijze, gezamenlijk door 2 adressen)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Verkeer	
Reclamant geeft aan dat de in-/uitrit zoals deze nu door de ontwikkelaar is ingetekend zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Er loopt hier namelijk veel schoolgaande jeugd, waardoor het extra van belang is dat er voldoende ruimte en zicht is bij het in en uitrijden (ontsluiting op de Nieuwe Komstraat). Reclamant verzoekt om deze in-/uitrit met ongeveer 2 meter te verbreden, waardoor de drie bestaande bomen gekapt moeten worden. Deze verbreding zal de verkeersveiligheid ten goede komen.	Het is onwenselijk om de gehele in-/uitrit met twee meter te verbreden, gezien daarmee de in-/uitrit zo breed wordt dat het risico ontstaat dat hier auto's geparkeerd zullen worden. Het met twee meter verbreden van de in-/uitrit is daarnaast niet wenselijk, omdat daardoor de bestaande bomen gekapt zouden moeten worden. Om een verkeersveilige situatie te creëren, zal het begin van de inrit (vanaf de Nieuwe Komstraat) wel verbreed worden aangelegd, waardoor er voldoende plek is voor auto's om zich op te stellen in geval van een tegenligger.

	Daarnaast wordt opgemerkt dat er hier sprake is van een inritconstructie, waarbij de weggebruiker geacht wordt rustig te rijden.
Reclamant geeft aan dat deze verbreding daarnaast zorgt voor meer ruimte, wat nodig is aangezien in het Vogelpad ook hun auto's geparkeerd staan (voor de garages) en er anders geen doorgang mogelijk is.	De aanduiding voor de ontsluiting zal op de verbeelding worden verbreed. Er wordt namelijk nog onderzocht op welke manier de parkeerplaatsen en ontsluiting het beste gesitueerd kunnen worden, zodat het verkeer op de beste manier in en uit het plangebied kan rijden (waarbij criteria zijn: verkeersveiligheid, ruimte houden voor auto's om te parkeren voor de garages en het voorkomen van kappen van bestaande bomen). Door de aanduiding voor de ontsluiting iets te verbreden, wordt flexibiliteit gehouden voor de uiteindelijke planinrichting.
Parkeren	
Volgens reclamant bestaat er al een hoge parkeerdruk in de wijk. Reclamant vreest dat door de vier nieuwe patiowoningen deze druk zal toenemen. De vier parkeerplaatsen die beoogd zijn, zijn volgens reclamant niet voldoende. Er is de wens om ten noorden van het plangebied (aan de Nieuwe Komstraat) parkeerhavens te realiseren.	Volgens de parkeernormen uit het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' bestaat de totale parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling uit acht parkeerplaatsen. Er wordt in ieder geval één parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd (in totaal vier), zoals ook vastgelegd in de door de raad vastgestelde uitgangspunten. De overige vier parkeerplaatsen worden gevonden in het openbaar gebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van de vrijkomende capaciteit van de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het voormalig kinderdagverblijf. Daarnaast is er in het kader van de herontwikkeling van Lobith op 21 november 2023 door een onderzoeksbureau een parkeeronderzoek uitgevoerd (dit betreft een nachtonderzoek, waarbij doorgaans de hoogste bezettingspercentages worden gemeten). Dit parkeeronderzoek onderschrijft dat er voldoende capaciteit beschikbaar is in de directe omgeving. Deze ontwikkeling zal dus niet zorgen voor een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Het plan wordt aangepast door de aanduiding voor de ontsluiting te verbreden.	

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

Niet van toepassing.

Regels

Niet van toepassing.

Verbeelding

- Het bouwvlak wordt twee meter in zuidelijke richting verschoven. De woonbestemming en tuinbestemming worden daarmee ook twee meter opgeschoven.
- De aanduiding voor de ontsluiting wordt verbreed.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing.