

GEMEENTE LINGEWAAL

**Inspraak- en vooroverlegnota bij
bestemmingsplan CPO Spijksekweldijk**

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING.....	2
2. ALGEMENE BEANTWOORDING	3
2.1. Inhoud bestemmingsplan	3
2.2. Planschade	5
3. BEANTWOORDING VAN VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIE.....	6
3.1. Vooroverlegreactie waterschap	6
3.2. Inspraakreactie	7

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'CPO Spijkse Kweldijk' heeft vanaf 24 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de periode van ter inzage legging is één vooroverlegreactie van het waterschap en één inspraakreactie ontvangen. Alle reacties zijn binnen de termijn binnengekomen.

In het navolgende zijn deze reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Teneinde de beantwoording van de inspraakreactie beknopt en leesbaar te houden is tevens een algemene beantwoording opgenomen.

Daar waar in deze nota wordt gesproken over 'bestemmingsplan', wordt daaronder tevens verstaan 'voorontwerpbestemmingsplan'.

De reacties zijn in de beantwoording anoniem weergegeven.

2. ALGEMENE BEANTWOORDING

2.1. Inhoud bestemmingsplan

2.1.1. Inhoud bestemmingsplan 'CPO Spijkse Kweldijk':

Het bestemmingsplan 'CPO Spijkse Kweldijk' heeft tot doel de planologische basis te leggen voor de bouw van 8 grondgebonden aaneengebouwde woningen ter plaatse van de Spijkse Kweldijk te Spijk. De woningen mogen binnen de op de verbeelding opgenomen aanduidingen 'bouwvlak' worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Het betreft een CPO-project. In onderstaande paragraaf 2.1.2. is ingegaan op de reden waarom een zelfstandig postzegelbestemmingsplan is opgesteld en géén gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Spijk'. Tevens is hierbij een globaal planologisch vergelijk van bouw mogelijkheden weergegeven.



Afbeelding: uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan CPO Spijkse Kweldijk

2.1.2. Bestemmingsplan 'CPO Spijkse Kweldijk' globaal vergeleken met de mogelijkheden op basis van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen' uit bestemmingsplan 'Spijk':

De ontwikkeling van woningen is ter plaatse op grond van het geldende bestemmingsplan 'Spijk', vastgesteld d.d. 4 december 2008, niet rechtstreeks toegestaan. De geldende bestemming is 'Wonen'. Deze is deels voorzien van een dubbelbestemming 'Waterkering' en is geheel voorzien van de aanduiding 'gebied met wijzigingsgebied'.

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 14.4 van de planregels kunnen vrijstaande en/of gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt.

De geldende bestemming 'Wonen' kan hiervoor worden omgezet naar 'Wonen – 1' of 'Wonen - 4'. Een en ander met dien verstande dat aan de zijde van de Zuiderlingedijk de bestemming 'Wonen 1 (W 1)' dient te worden geprojecteerd en aan de zijde van de Spijkse Kweldijk de bestemming 'Wonen 4 (W 4)' dient te worden geprojecteerd.



Afbeelding: omvang wijzigingsgebied (rood gearceerd) (bron: ruimtelijke plannen.nl).

De beoogde aaneengesloten woningen uit het CPO project bevinden zich in het deel van het wijzigingsgebied dat kan worden omgezet naar 'Wonen – 4' ofwel gestapelde woningen. Reden waarom onderhavig postzegelplan 'CPO Spijkse Kweldijk' is opgesteld.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Spijk' is een voorbeeld van een mogelijke ontwikkeling weergegeven binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Het betreft een stedenbouwkundig plan als uitvloeisel van stedenbouwkundige verkenningen. Voor de invulling van hetgeen mogelijk is binnen dit gebied, is evenwel bepalend wat regels van de wijzigingsbevoegdheid in onderling verband met de overige regels van het plan aan randvoorwaarden meegegeven:

ten aanzien van de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen 4 (W 4)' dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan één;
- het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan zes;
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m.'

Op grond van de bestemming 'Wonen 4 (W 4)' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. De bepaling van de omvang en ligging van de aanduiding 'bouwvlak' wordt in het kader van de toepassing de wijzigingsbevoegdheid niet voorgeschreven. Een absolute begrenzing is er echter wel. Deze begrenzing valt, voor zover het de wijziging naar 'Wonen 4 (W 4)' betreft, samen met het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied. Het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied valt aan de westelijke en zuidelijke zijde samen met het openbaar gebied. Aan de oostelijke zijde valt het wijzigingsgebied samen met de perceelsgrens van Spijkse Kweldijk 104.

Wanneer het bebouwingsbeeld (los van de woningbouwtypologieën) dat op basis van onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, wordt vergeleken met de invulling die de bovenaangehaalde wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Spijk' mogelijk maakt, dan wijkt het bebouwingsbeeld dat met het bestemmingsplan CPO Spijkse Kweldijk wordt mogelijk gemaakt, niet wezenlijk af. In beide bestemmingen is bebouwing met een goot en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter mogelijk. Het 'bouwvlak' van de aaneengesloten woningen wordt hierbij, in tegenstelling tot hetgeen op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, niet in de perceelsgrens gelegd.

2.2. Planschade

Het onderhavige bestemmingsplan is met zorgvuldigheid opgesteld binnen de gebruikelijke procedure en binnen de kader van de vastgestelde beleidsregels van gemeente en provincie.

Voor schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in de vorm van planschade staat een aparte procedure open via artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Indien een reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, staat het reclamant vrij gebruik te maken van deze gebruikelijke planschadeprocedure.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een inschatting gemaakt, van de mogelijke gevolgen van het plan op de waarde van omliggende onroerende zaken. Ingeschat is dat voorliggend plan, gelet op de globale planologische vergelijking als bedoeld in paragraaf 2.1.2., geen substantieel toerekenbare negatieve gevolgen zal hebben op de waarde van omliggende onroerende zaken.

Het aspect planschade vormt hiermee dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3. BEANTWOORDING VAN VOOROVERLEG- EN INSpraakREACTIE

Voor de inspraakreactie geldt dat in hoofdstuk 2 een algemene beantwoording is opgenomen, die mede als beantwoording van de specifieke inspraakreactie geldt. Voor de leesbaarheid is voor specifieke onderdelen naar de betreffende paragraaf verwezen.

3.1. Vooroverlegreactie waterschap

Inhoud reactie

1. Het waterschap geeft aan dat er in het kader van vooroverleg al enkele malen contact is geweest tussen gemeente en waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. Onder andere is informatie uitgewisseld over de ligging van de beschermingszones van de Zuiderlingedijk. Het waterschap constateert dat dit heeft bijgedragen aan voorliggend plan. In aanvulling hierop worden nog enkele opmerkingen ingebracht.
2. Het waterschap verzoekt om de verwijzing naar het waterbeheerplan 2010 - 2015 aan te passen naar het waterbeheerplan 2016 - 2021. En hierbij overige relevante regels als bedoeld in de Keur en bijbehorende beleidsregels op te nemen.
3. In het vooroverleg is besproken dat voor de bestaande situatie in de watercompensatieberekening ook de verharding van het voormalig schoolgebouw op de locatie meegenomen kan worden. Daarmee is de standaard verjaringstermijn voor gesloopte bebouwing verlengd. Op pagina 35 van de toelichting staat dat '... voor deze ontwikkeling geen eisen gelden ten aanzien van compensatie vanwege verhardingen'. Dit is onjuist. Er is in dit geval sprake van waterneutraal inrichten doordat de toename van verharding ten opzichte van de referentiesituatie, zoals afgestemd met het waterschap, nihil is. Wij verzoeken u een overzicht op te nemen waaruit blijkt dat de toename van verharding nihil is. Daaruit volgt dan dat er geen watercompensatie nodig is.
4. In de waterparagraaf ontbreekt een beschrijving van de wijze waarop met hemelwater en afvalwater wordt omgegaan. De afvoer hiervan dient bij voorkeur zo veel mogelijk gescheiden plaatse te vinden.

Beantwoording reactie

1. Over de ligging van de beschermingszones van de dijk is enkele malen afgestemd. Het is prettig te vernemen dat dit heeft bijgedragen aan een goede planvorming.

2. De verwijzingen naar relevante regelgeving en beleid van het waterschap zullen op de genoemde onderwerpen worden geactualiseerd in het ontwerpbestemmingsplan.
3. In de waterparagraaf zal een overzicht worden opgenomen van bestaande verhardingen (waaronder begrepen de verhardingen van het voormalige schoolgebouw) en verhardingen die met dit plan worden mogelijk gemaakt.
4. In de toelichting zal worden beschreven op welke wijze met de afvoer van hemelwater en afvalwater in het plangebied wordt omgegaan.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft geleid aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2. Inspraakreactie

Inhoud reactie

1. De eigenaren van de woning en bijbehorend perceel op het adres Spijkse Kweldijk 104 geeft een uitgebreide inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. In het navolgende volgt een samenvatting van betreffende inspraakreactie, maar geen letterlijke weergave. De inspraakreactie wordt als geheel afgewogen. De kern van de bezwaren zijn samengevat onder punt 3 en verder. Inspreker gaat in op de eigen woonsituatie belendend aan het plangebied en benoemt de ruimtelijke kwaliteiten van de Zuiderlingedijk en de Spijkse Kweldijk aan de hand van hetgeen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Spijk' (vastgesteld d.d. 4 december 2008), waaronder verwijzingen naar het structuurplan 'Lingewaal; weerbaar en leefbaar' uit februari 2004.
2. Inspreker geeft aan al decennia lang in Spijk te wonen. Toen inspreker in 1989 de woning kocht van de gemeente Lingewaal was op het belendende perceel nog een schoolgebouw aanwezig, waar inspreker destijds werkzaam was geweest. Ingegaan wordt op de situering van de school met een ruime strook groen en een schoolplein gelegen tussen het schoolgebouw en de woning aan de Spijkse Kweldijk 104. In 1996 is voornoemde woning verbouwd door deze uit te breiden met een serre en een slaapkamer en badkamer op de beneden verdieping. Na sluiting van de school in 1995 en afbraak van het schoolgebouw in 1999 is een nieuwe situatie ontstaan. Aangegeven wordt dat met het bestemmingsplan Spijk de bouw van eenzelfde soort appartementen als op de locatie Spijkse Kweldijk 108 mogelijk wordt gemaakt. Gesteld wordt dat het

gebouw op dezelfde plaats wordt geplaatst op dezelfde plaats als de school ooit stond. Tussen de woning van inspreker was een groenstrook en een parkeerplaats geplant, waardoor er ruimte bleef tussen de kern en de lintbebouwing langs de Spijkse Kweldijk. Inspreker geeft aan met voornoemde plannen geen problemen te hebben en om die reden geen bezwaren te hebben geuit tegen het bestemmingsplan Spijk.

3. Inspreker ervaart problemen met onderhavig plan. De bebouwing staat gepland direct naast de erfgrens. Het aanzicht van de Spijkse Kweldijk richting Heukelom wordt verstoord. Er is geen sprake meer van lintbebouwing. Op de verbeelding is het bijgebouw achter de woning van inspreker niet zichtbaar verbeeld. Het perceel van inspreker wordt overschaduwd door een blinde muur van maximaal 11 meter hoog. Hierdoor vermindert de licht en zoninval ter plaatse van de erker van de woning. Het vrije uitzicht richting de kern, de lichtinval, de zonnewarmte en de privacy van de woning gaan in grote mate verloren.
4. Inspreker ziet een mogelijkheid voor een in de ogen van inspreker meer aanvaardbaar plan, door het plan aan te passen. De suggestie wordt gegeven om de (achter)tuinen van de 5 woningen aan de verbindingsweg tussen de Zuiderlingedijk en de Spijkse Kweldijk (bijvoorbeeld 10 meter), waardoor het rijtje van 3 aaneengesloten woningen meer westelijk (5 meter) kan worden geplaatst ten opzichte van de erfgrens van de woning aan de Spijkse Kweldijk 104;
5. Inspreker geeft verder in overweging om de 3 aaneengesloten woningen aan de Spijkse Kweldijk niet in de voorgevelbouwgrans te bouwen, maar verder naar achteren, om hiermee bij te dragen aan de privacy van de woning aan de Spijkse Kweldijk 104.
6. Inspreker geeft aan dat met betrekking tot het aspect flora en fauna niets is aangegeven over de reeën die regelmatig vanuit het Lingebos via het landgoed en het te bebouwen perceel passeren richting de grienden langs de Linge en vice versa.
7. Inspreker vat zijn vragen en bezwaren samen in het navolgende:
 - a. Waarom is voor dit plan niet gekozen voor de locatie rond het Dorpshuis?
 - b. De geplande woningen passen niet in het landelijke en waardevolle landschap met de vrijstaande lintbebouwing. Ze passen veel beter in de kern zelf;
 - c. De afstand tussen de geplande woningen en het perceel aan de Spijkse Kweldijk 104 wijkt af van de gemiddelde afstanden langs de lintbebouwing van de Spijkse Kweldijk, zodat deze lintbebouwing verstoord wordt;

- d. De nieuwe bebouwing sluit qua aard, architectuur en uitstraling niet aan op de structuur van de bestaande omgeving;
- e. De woningen krijgen een veel hogere goot- en bouwhoogte (6-11 m) dan alle bestaande woningen in de directe omgeving. Deze hoogtes zijn identiek aan het appartementengebouw op Spijkse Kweldijk 108.
- f. De nieuwbouw wordt te dicht gebouwd op het perceel Spijkse Kweldijk 104, waardoor het woongenot, vrije uitzicht, de lichtinval en de privacy worden aangetast;
- g. Een optie is om het plan aan te passen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder punt 4. In aanvulling hierop wordt in overweging gegeven om geen 3 maar 2 woningen op het betreffende perceel te situeren.
- h. Een optie is om het plan aan te passen overeenkomstig hetgeen is aangegeven onder punt 5.
- i. De vraag wordt gesteld of het plan werkelijk voor inwoners van Spijk is bedoeld, gelet op een aantal geïnteresseerden uit Gorinchem?
- j. Aandacht wordt gevraagd voor het aspect flora en fauna als bedoeld onder punt 6.
- k. Aangegeven wordt dat als de plannen worden uitgevoerd conform het voorontwerpbestemmingsplan, door inspreker een verzoek om vergoeding van planschade zal worden ingediend.

Beantwoording reactie

1. In de reactie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Spijk en daarin vervatte algemene beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten betreffende de Zuiderlingedijk en de Spijkse Kweldijk. Betreffende beschrijvingen zijn globaal van karakter en omvatten een groter gebied dan de locatiespecifieke situatie en zijn hierbij ontleend aan het niet meer geldende structuurplan (inmiddels is het structuurplan vervangen door de structuurvisie Manifest van Lingewaal). In navolgende zal de beantwoording worden ingegeven vanuit de locatiespecifieke situatie ter plaatse, de referentie met het bestemmingsplan Spijk en het voorliggend plan.
2. Inspreker doelt met de opmerkingen over de omvang en situering van het appartementengebouw dat op grond van het bestemmingsplan Spijk mogelijk kan worden gemaakt op de in de toelichting van dat plan opgenomen stedenbouwkundig plan. Evenwel is voor de bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Spijk bepalend het ruimtelijk kader dat voor de ontwikkeling wordt meegegeven op basis van de regels van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'wonen' en het

onderling verband met de regels die na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 2.1.2 is hierop nader ingegaan. Uit de beschouwing blijkt dat op grond van de regels van het bestemmingsplan Spijk een maximale invulling met bebouwing mogelijk is die verder gaat dan het stedenbouwkundig referentiebeeld aangeeft. Zo is het na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een bouwvlak te positioneren tot op de perceelsgrens van het belendende perceel Spijkse Kweldijk 104. Dit betekent echter niet dat een plan op een dergelijke wijze tot stand moet komen. De bepaling van het bouwvlak komt tot stand na een afweging van de ruimtelijke belangen.

3. Aan de hand van opmerkingen van inspreker over de ligging van het bouwvlak van de aaneengesloten woningen ten opzichte van het perceel Spijkse Kweldijk 104 moet worden vastgesteld dat optimalisatie van de ligging van het bouwvlak wenselijk is. Inspreker wordt gevolgd in zijn mening dat het bouwvlak van de aaneengesloten woningen in westelijke richting enigszins zal moeten opschuiven om tegemoet te komen aan de geuite bezwaren ten aanzien van lichtinval, zonnewarmte en privacy. Een vrij uitzicht is in het geldende bestemmingsplan (gelet op de wijzigingsbevoegdheid als beschreven in paragraaf 2.1.2) niet gegarandeerd. Om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken kan vrij uitzicht van vanuit Spijkse Kweldijk 104 richting de kern ook geen randvoorwaarde vormen voor het plan. Waar mogelijk wordt echter wel gekeken of rekening gehouden kan worden met de wensen van inspreker. Onder punt 4 en 5 wordt hier nader op ingegaan.

De stellingname van inspreker dat het aanzicht van het lint wordt verstoord, wordt niet gevolgd. Ter plaatse is sprake van een overgang tussen lintbebouwing en meer planmatige woningbouw. Om deze reden is in het bestemmingsplan Spijk ter plaatse al een ruimtelijke ontwikkeling van gestapelde woningbouw ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De in het bestemmingsplan Spijk opgenomen goot- en bouwhoogte voor deze locatie (respectievelijk 6 en 11 meter) verschilt niet met de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het bijgebouw van inspreker adequaat is bestemd in het bestemmingsplan Spijk en geen onderdeel uitmaakt van dit plangebied. De ondergronden waarop bestaande bebouwing zichtbaar wordt gemaakt gelden enkel ter oriëntatie. Inspreker ondervindt in dit geval geen nadeel van een niet allesomvattende ondergrondtekening. Voor de

opstelling van het plan zijn overigens de laatst beschikbare ondergronden gebruikt.

4. Een reguliere acceptabele afstand van het bouwvlak tot aan de erfgrans betreft 3 meter. Een iets ruimere opzet is ter plaatse denkbaar als de perceelsindelingen licht worden gewijzigd. Een afstand van 4,5 meter tot aan de erfgrans is dan goed haalbaar. Naar aanleiding van de opmerkingen van inspreker zal het plan zodanig worden aangepast dat een onderlinge afstand van het bouwvlak tot aan de erfgrans wordt gegarandeerd van 4,5 meter.
5. Op dit moment volgt het plan met de bepaling van het bouwvlak de bestaande rooilijnen. Het in noordelijke richting opschuiven van het bouwvlak van de aaneengesloten woningen is vanuit de ruimtelijke aanvaardbaarheid, mede gelet op het kader van de bestaande wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in paragraaf 2.1.2 en de voorgestelde planaanpassingen als bedoeld onder punt 4, niet noodzakelijk. Evenwel kan, zonder afbreuk te doen aan de planopzet, het bouwvlak voor de aaneengesloten woningen nog 2 meter in noordelijke richting worden opgeschoven. Deze aanpassing wordt doorgevoerd om aan de bezwaren van inspreker tegemoet te komen.
6. De indicatie van inspreker over de mogelijke routes van reeën door of in de buurt van het plangebied is kortgesloten met het ecologisch adviesbureau. Het ecologisch adviesbureau geeft aan dat het niet aannemelijk is dat het gebied intensief door reeën voor een noord-zuid migratie worden gebruikt. Dit heeft te maken met de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom. Evenwel is niet uit te sluiten dat in voorkomende gevallen hiervan sprake is. Vastgesteld moet worden dat, ook na realisatie van het plan, openbaar gebied resteert welke de bedoelde migratie mogelijk maakt en dat er nog alternatieve migratieroutes voorhanden zijn. Verder zijn de reeën aan te merken als overige zoogdieren als bedoeld in paragraaf 4.2.7 van de quickscan. Voor deze soorten (tabel I als bedoeld in de flora en faunawet) geldt een algemene vrijstelling op de verbodsbepalingen. Dit betekent dat de Flora en faunawet geen beletsel vormt voor de voorgestane ontwikkeling. De opmerking leidt niet tot verdere planaanpassingen.
7. In onderstaande een beantwoording van de vragen en opmerkingen die inspreker samenvat. In meerdere gevallen wordt terugverwezen naar eerdere beantwoordingen:
 - a. Onderhavige planlocatie betreft een inbreidingslocatie waarmee in eerdere planvorming al rekening is gehouden. De planmatige opzet past bij de locatiespecifieke situatie waarin sprake is van een overgang van het lint naar een meer verdichte vorm van bebouwing als bedoeld in de kern van Spijk. De

planvorming wordt ingezet vanuit een concrete behoefte om op deze locatie woningen te realiseren. Er is in dit licht geen aanleiding om de locatie rond het dorpshuis te overwegen.

- b. Zie voor de beantwoording onder punt 7a;
- c. Zie voor de beantwoording onder punt 7a en de benoemde planaanpassingen onder punt 3 en 4;
- d. Zie voor de beantwoording onder punt 3 en 7a;
- e. Zoals verwoord onder punt 3 is er in dit plan geen sprake van een afwijkende maximale goot- en bouwhoogte ten opzichte van hetgeen de wijzingsbevoegdheid als bedoeld in het bestemmingsplan Spijk mogelijk maakt
- f. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 3;
- g. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 4;
- h. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 5;
- i. Het plan voorziet in een concrete lokale behoefte van het CPO project. Een bestemmingsplan kan echter in zijn algemeenheid niet uitsluiten dat anderen dan lokale bewoners gebruik maken van het woningaanbod dat ontstaat na realisatie van het plan;
- j. Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.2.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat:

- een onderlinge afstand van 4,5 meter tussen het bouwvlak en de erfgrans van Spijkse Kweldijk 104 wordt gewaarborgd;
- het bouwvlak van de aaneengesloten woningen belendend aan het perceel Spijks Kweldijk 104 met 2 meter in noordelijke richting wordt verschoven.