



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN 'Doetinchemseweg 171, Westendorp'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doetinchemseweg 171, Westendorp' heeft vanaf 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 27 september 2023;
- Gelderse Post van 26 september 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 27 september 2023.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. ingekomen op 17 oktober 2023
2. ingekomen op 7 november 2023
3. ingekomen op 9 november 2023
4. ingekomen op 7 november 2023
5. ingekomen op 9 november 2023
6. ingekomen op 7 november 2023
7. ingekomen op 7 november 2023
8. ingekomen op 9 november 2023
9. ingekomen op 5 november 2023

De hierboven vermelde zienswijzen zijn niet allemaal binnen de daarvoor gestelde termijn (tot en met 8 november 2023) ontvangen, maar worden toch allemaal in de beoordeling meegenomen. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

2.1 Toelichting centrale thema's beantwoording zienswijzen

2.1.1 Verkeersbewegingen

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat zij het niet eens zijn met de conclusie in het bestemmingsplan betreffende de paragraaf 'verkeer en parkeren' (§3.3.11). Indieners geven aan dat er momenteel geen verkeersbewegingen ontstaan door het winkelpand met bedrijfswoning op het onverharde deel van de Veldkamperstraat. De verkeersbewegingen van de huidige autohandel komen voornamelijk voor aan de Doetinchemseweg. Volgens de indieners zal het aantal verkeersbewegingen over de onverharde Veldkamperstraat hierdoor met 29,6 verkeersbewegingen per dag toenemen, wat volgens de indieners een belemmering oplevert.

Reactie van de gemeente:

Het klopt dat het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie met name plaatsvindt op de Doetinchemseweg en het verharde deel van de Veldkamperstraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen over het onverharde deel van de Veldkamperstraat (29,6) is echter ook beperkt. Indien deze bewegingen in 10 uur op een dag tot stand komen, gaat het om 3 voertuigen per uur. Om die reden zijn belemmeringen als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen niet te verwachten.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.1.2 Rijrichting Veldkamperstraat en Houtkampstraat

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat zij het niet eens zijn met de suggestie dat de rijrichting van de Veldkamperstraat tot de Houtkampstraat eenrichtingsverkeer wordt. Dit komt mede omdat indieners met vrachtwagens, bussen (met aanhangers) en trekkers dan via de te openen verbinding tussen de Veldkamperstraat en de Houtkampstraat moeten rijden. Vanwege twee bestaande bomen zal het niet mogelijk zijn om met groot materieel de draai vanaf de Veldkamperstraat de Houtkampstraat te maken. Tevens geven indieners aan dat de Houtkampstraat niet is ingericht op dit soort verkeer (groot materieel).

Reactie van de gemeente:

De afbeeldingen in de toelichting geven inderdaad de suggestie dat er een verplichte rijrichting (éénrichtingsverkeer) zal worden toegepast. Hiervan zal echter geen sprake zijn. Voertuigen die percelen verderop aan de Veldkamperstraat willen bereiken kunnen dus gewoon in beide richtingen blijven rijden. De pijlen op de afbeeldingen waren alleen bedoeld om te laten zien hoe de langspaarkeerplaatsen die in eerste instantie waren beoogd, bereikt en weer verlaten konden worden.

Mede naar aanleiding van de zienswijze en in overleg met de omwonenden zijn er aanpassingen gedaan aan de parkeeroplossingen voor de vier nieuw bouwen woningen aan de Veldkamperstraat. De langspaarkeerplaatsen komen te vervallen (en daardoor kunnen de woningen meer in de richting van de straat worden gepositioneerd) en ten oosten van de woningen worden zes haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Tussen de weg en de parkeerplaatsen is extra ruimte voorzien zodat de auto's goed in en uit kunnen draaien naar de parkeerplaatsen. De verbinding van de Veldkamperstraat en de Houtkampstraat is daarmee niet meer nodig en wordt daarom niet meer aangelegd.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door de verbeelding aan te passen om de nieuw beoogde parkeeroplossing mogelijk te maken en de positionering van de bouwvlakken van de woningen aan te passen. Ook de ruimte van de langspaarkeerplaatsen kan komen te vervallen (dit wordt tuin). In de toelichting wordt de toekomstige situatie (paragraaf 2.3) en de paragraaf parkeren (paragraaf 3.3.11) aangepast. Met afbeeldingen en tekst wordt ook verduidelijkt dat geen sprake zal zijn van een verplichte rijrichting ter plaatse van de Veldkamperstraat.

2.1.3 Wegverbreding

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat de verbreding van de weg aan de zijde van de Veldkamperstraat 1 dient te geschieden, gezien de andere zijde kadastraal bij het kavel van Veldkamperstraat 13 hoort.

Reactie van de gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte aangegeven dat sprake zou zijn van een verbreding van de betreffende weg. Er vindt geen verbreding van de weg plaats. In de toelichting zal voorgaande aangepast en verduidelijkt worden.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door in de toelichting niet langer te spreken over de verbreding van de Veldkamperstraat.

2.1.4 Eigen weg en versmalling van de weg

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat het onverharde deel van de Veldkamperstraat een eigen weg is waar alle aanwonenden eigenaar van zijn. Daarbij geven zij geen toestemming om iets te veranderen aan de weg. De weg dient door deze eigenaren open gehouden te worden voor het verkeer naar de woningen en de achtergelegen landbouwgronden. Uit het bestemmingsplan blijkt volgens de indieners dat aan de zuidkant van het ontwerpbestemmingsplan te zien is dat de helft van de bestaande weg gebruikt gaat worden voor een tuin en parkeerplaats. Deze versmalling wordt door de indieners niet geaccepteerd. De weg dient begaanbaar te blijven voor bewoners en het landbouwmaterieel.

Reactie van de gemeente:

De weg zal toegankelijk blijven voor de achtergelegen woonpercelen en landbouwgronden. Opgemerkt wordt dat de weg niet versmald zal worden. Zoals eerder in deze nota aangegeven is de inrichtingstekening onduidelijk. Daardoor kan de suggestie zijn gewekt dat de weg versmald wordt (en in gebruik wordt genomen als tuin en parkeerplaats). Hiervan is geen sprake. De inrichtingstekening zal daarom verduidelijkt worden.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door in de toelichting een aangepaste inrichtingstekening met de juiste (kadastrale) kavelgrenzen op te nemen. Tevens zal daarop de ligging van de bestaande weg worden weergegeven.

2.1.5 Kavelgrenzen

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat enkele kavelgrenzen niet juist ingetekend dan wel onduidelijk zijn op de situatietekening.

Reactie van de gemeente:

De genoemde kavelgrens is op de situatietekening inderdaad weggefallen. In de toelichting zal daarom een aangepaste tekening met juiste (kadastrale) kavelgrenzen worden opgenomen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door in de toelichting een aangepaste inrichtingstekening met de juiste (kadastrale) kavelgrenzen op te nemen.

2.1.6 Benaming onverharde weg

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat de onverharde weg waar de vier nieuw te bouwen rijwoningen gesitueerd worden, benoemd staat als de Veldkamperstraat. Volgens indieners is dit niet juist, en is dit alleen een inrit voor de nummers 3 t/m 11.

Reactie van de gemeente:

De genoemde weg betreft wel degelijk de Veldkamperstraat.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

2.1.7 Nadere uitwerking

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat zij het plan positief tegemoet zien, maar dat één en ander qua toelichting en inrichtingstekening tot nu toe niet eenduidig is weergegeven (o.a. wijze van ontsluiten en overwinnen hoogteverschil). Indieners nemen aan dat het plan nog nader wordt uitgewerkt en met een volgende ronde aan hen wordt voorgelegd.

Reactie van de gemeente:

Zoals in de reacties op de eerder behandelde zienswijzen is aangegeven, zal de inrichtingstekening verduidelijkt worden.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door in de toelichting een aangepaste inrichtingstekening op te nemen.

2.1.8 Afstand tussen schuur en pand

Samenvatting van de zienswijze:

Indieners geven aan dat de afstand tussen hun schuur en het pand dat direct aan de zijde van hun woning grenst niet juist is.

Reactie van de gemeente:

Het is niet duidelijk wat indieners bedoelen. De afstand tussen de betreffende schuur en de kadastrale grenzen en nieuwe woningen zijn correct weergegeven op de afbeeldingen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijziging naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

3.1.1

De verbeelding is aangepast om de nieuw beoogde parkeeroplossing mogelijk te maken (uitbreiding plangebied en toevoegen bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen'). De positionering van de bouwvlakken is eveneens aangepast. De locatie van de langspaarkeerplaatsen die zijn komen te vervallen, zijn deels bestemd als 'Tuin'.

3.1.2

In de toelichting wordt voorgenoemde situatie in paragraaf 2.3 ('Toekomstige situatie') en de paragraaf parkeren (paragraaf 3.3.11) aangepast.

3.1.3

Vanwege het voorgaande is de verbinding van de Veldkamperstraat en de Houtkampstraat niet meer nodig en wordt daarom niet meer aangelegd. Om die reden is de uitgevoerde bomeneffectanalyse en de daaruit voorkomende voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.5) ook niet meer relevant. Om die reden is de passage over de bomeneffectanalyse in de toelichting (paragraaf 3.3.10), het rapport (bijlage 5) en artikel 6.4.5 van de regels verwijderd.

3.1.4

In de toelichting is op de afbeeldingen en in de tekst verduidelijkt dat geen sprake zal zijn van een verplichte rijrichting ter plaatse van de Veldkamperstraat.

3.1.5

In de toelichting zijn de passages waarbij wordt gesproken over de verbreding van de Veldkamperstraat verwijderd.

3.1.6

In de toelichting is een aangepaste inrichtingstekening met de juiste (kadastrale) kavelgrenzen opgenomen.

Tevens is daarop, ter verduidelijking, de situering van de bestaande weg weergegeven. Bijlage 1 van de regels is tevens vervangen door een nieuwe bijlage 1 (de aangepaste inrichtingstekening).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

3.2.1

De begrenzing van het plangebied is aangepast ter plaatse van en in overeenstemming met het kadastrale perceel van de locatie Veldkamperstraat 1 (perceel nr. 5447). Dit betekent onder meer dat de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op dit perceel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd.

3.2.2

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting (bodem) stond aangegeven dat nader bodemonderzoek nog moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Om die reden is in de regels (artikel 6.4.5) een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat aanvullend onderzoek samen met de sanering (van de bodem) moet worden uitgevoerd alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen voor de nieuwe functies. Daarvoor is het reeds uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek ook als nieuwe bijlage 2 bij de regels gevoegd.

3.2.3

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd. Om die reden is de geactualiseerde versie als nieuwe bijlage 2 bijgevoegd. De resultaten van het aangepaste onderzoek hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan de paragraaf geluid (3.3.3). In artikel 6.2.6 van de regels is daarnaast aanvullend

opgenomen dat de gevels van de woningen die gericht zijn op de Doetinchemseweg worden uitgevoerd met de benodigde gevelwering.