

Herziening bestemmingsplan

“Dorpskern Lichtenvoorde herziening Antoniusshove
Lichtenvoorde”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen en
ambtelijke wijzigingen

Oost Gelre

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Dorpskern Lichtenvoorde herziening Antoniushove Lichtenvoorde” voor actualisatie en digitalisering van het bestemmingsplan voor her perceel Rapenburgsestraat 33 te Lichtenvoorde gedurende zes weken voor eenieder van 8 maart 2019 tot en met 18 april 2019 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl.

Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 18 april 2019.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpskern Lichtenvoorde herziening Antoniushove Lichtenvoorde’ zijn een aantal zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ‘Dorpskern Lichtenvoorde herziening Antoniushove Lichtenvoorde’.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 18 april 2019):

Door De Mul Zegger advocaten en notarissen, de heer mr. F.J.M. Kobossen, Postbus 123, 7390 AC Twello is een zienswijze ingediend welke op 18 april 2019 door ons is ontvangen. Daarnaast is een aanvulling hierop op 19 april 2019 door ons ontvangen. Deze aanvulling werd in de zienswijze van 18 april 2019 al aangekondigd.

De zienswijze is gedaan namens de heer Th. Wessels, partner, de heer B. Eeftink, huisartsenpraktijk Richard Jansen en de 5 personeelsleden, Lichtenvoordse ondernemersvereniging, huisartsen praktijk de Nooijer, directe (de heer de Nooijer) en 9 personeelsleden, fysiotherapie Oost Gelre (in totaal de 4 medewerkers en directie), logopedie (4 directieleden/personeelsleden) en de heer Th. Gerritsen te Lichtenvoorde.

De lijst met reclamanten is als bijlage bijgevoegd. Aan de heer Kobossen is gevraagd de schriftelijke machtigingen te overleggen. Hiervoor is een termijn gesteld tot 10 juni 2019. Zijn voor deze datum de machtigingen niet ingediend, dan worden de zienswijzen voor die reclamanten niet ontvankelijk verklaard. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze van mr. Kobossen heeft betrekking op het ontwerp bestemmingsplan welke zij onvoldoende achten, vanwege het feit dat er onvoldoende wordt voorzien in parkeerplaatsen, terwijl er al een nijpend tekort is aan parkeervoorzieningen in het centrum van Lichtenvoorde. Er had een gedegen en actueel onderzoek moeten worden gedaan naar behoefte en voorzieningen in de sfeer van parkeren. Bij een verdere toevoeging met de nieuwbouw komen parkeervoorzieningen nog meer onder druk en zijn deze ontoereikend (ook in aantal).
- b. Diverse marktpartijen hebben bij het gemeentebestuur al aandacht gevraagd voor de achterblijvende planologische ontwikkelingen in verband met de parkeersituatie in en rondom het centrum. Ook ondernemers hebben geklaagd.
- c. Reclamanten zijn eigenaren/bewoners van een woning/woningen en (bedrijfsmatige)panden die in het centrum zijn gesitueerd en hebben recht en belang bij een voldoende parkeersituatie. Een mogelijke oplossing, ook in relatie tot het bestemmingsplan, te meer nu nieuwbouw plaatsvindt, direct planologische ruimte te laten ontstaan voor een parkeerkelder of parkeergarage. Door telkenmale, projectmatig, bestemmingsplannen te herzien van het groter geheel gaat de samenhang en coördinatie ontbreken.
- d. Als dit bestemmingsplan een toevoeging krijgt om de mogelijkheid tot een parkeergarage te doen ontstaan, ten dienste van het centrum, dan wordt tegemoetgekomen aan de inbreng van reclamanten.

Reactie

In algemene zin kunnen we opmerken dat het plan voorziet in een planologische waarborg dat voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd. In artikel 12 van de planregels is een regeling opgenomen waaruit (kort gezegd) volgt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend als bij de aanvraag voor die vergunning wordt aangetoond dat er voldoende parkeerruimte is, in op of onder het gebouw.

Daarnaast voorziet het plan in een ruime verkeersbestemming aan de zuid-oost zijde van het gebouw waar ruimte is voor parkeerplaatsen. Ook is parkeren toegestaan in de bestemming "maatschappelijk". Om dit te verduidelijken, zal aan de planregels in artikel 4.1 onder sub f expliciet worden opgenomen dat parkeer- en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan in de maatschappelijke bestemming. Het is bovendien op grond van de planregels (artikel 8.1) toegestaan om ondergronds te bouwen tot 3,5 meter onder het peil. Een parkeerkelder is dus in planologische zin mogelijk op deze locatie.

In planologische zin is niet afdwingbaar dat er een openbare parkeervoorziening (al dan niet in de vorm van een kelder) ten behoeve van het centrum wordt gerealiseerd. Zie in dit verband ABRvS 31 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1333, AB 2017/234. Ook kan van Careaz enkel verlangd worden voldoende parkeervoorzieningen te creëren voor de eigen plannen (zie ABRvS 29-08-2018, ECLI:NL:RVS:2018:2873, Gst 2019/11). Hoewel de planregeling dus voorziet in de mogelijkheid om een parkeerkelder aan te leggen, kan Careaz niet op basis van een planologische regeling worden

gedwongen om mee te werken aan de aanleg van een openbare parkeerkelder ten behoeve van het centrum.

Ad.a: Hoewel de daadwerkelijke toetsing aan de parkeernormen plaats zal vinden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het beoogde woonzorgcomplex, is er al wel een analyse gemaakt op basis van de bestaande parkeernormen. Uit deze analyse blijkt dat er, zonder parkeerkelder, kan worden voldaan aan de vigerende parkeernormen. Op basis van deze parkeernormensystematiek hoeft alleen in de parkeervraag voor de uitbreiding van het aantal wooneenheden te worden voorzien. Feitelijk is er sprake van een uitbreiding van 19 wooneenheden. Hierbij moet worden voorzien in een extra parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen.

Zowel de gemeente als Careaz vinden het wenselijk om een meer duidelijkere parkeersituatie te creëren. Hierbij wordt beoogd om het parkeren voor werknemers aan de achterzijde van het complex te laten plaatsvinden op een soort semi-afgesloten parkeerterrein. Het parkeren voor bezoekers kan plaatsvinden op het her in te richten gedeelte aan de zijde van de Rapenburgsestraat. Het parkeren voor bezoekers kan worden 'vermengd' met het overige parkeren in de schil van het centrumgebied door het instellen van een parkeerschijfzone. De Rapenburgsestraat wordt heringericht en er worden extra parkeerplaatsen aangelegd. In totaal zullen dan ook 60 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling voldoet hiermee ruim aan de verplichte aan te leggen parkeerplaatsen. Hiermee wordt de druk op de bestaande parkeerplaatsen enigszins weggenomen.

De ingebrachte zienswijze heeft wel geleid tot een verduidelijking van de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen paragraaf 4.9 'Verkeer en parkeren'. Met name onder het kopje 'Parkeren' is aan de hand van een tabel uitleg gegeven over de parkeerbehoefte en toename in parkeerplaatsen.

Dit deel van de zienswijze genoemd onder a. kan dan ook als gegrond wordt aangemerkt.

Ad b, c en d: Onder a. is al aangegeven dat in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de voorziening. Een deel van de realisatie van deze parkeerplaatsen is niet voorzien op gronden die momenteel al in gebruik zijn als parkeerplaatsen waardoor de ontwikkeling op zichzelf dus niet zal leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Dit plan hoeft dan voor een eventueel bestaand parkeerprobleem en een eventuele toename van de parkeerdruk als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied geen oplossing te bieden. Hiermee wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan de inbreng van reclamanten. Wel kan, op basis van de planregeling, reeds een ondergrondse kelder van 3,5 meter onder het maaiveld gerealiseerd worden. In zoverre komt het bestemmingsplan dus al tegemoet aan de wensen van reclamanten als genoemd onder sub d.

De zienswijzen onder b, c en d zal dan ook als ongegrond worden verklaard.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze onder a. heeft geleid tot een verduidelijking van de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen paragraaf 4.9 'Verkeer en parkeren'. Met name onder het kopje 'Parkeren' is aan de hand van een tabel uitleg gegeven over de parkeerbehoefte en toename in parkeerplaatsen. Mede hierdoor de zienswijze onder a. gegrond wordt verklaard.

De zienswijzen onder b, c en d zal als ongegrond worden verklaard.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 15 april 2019):

Door de heer B. Harbers is een zienswijze ingediend welke op 15 april 2019 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De heer Harbers geeft aan dat de locatie bij openbare basisschool 'Het Hof', nu deze vrijkomt, een mooie plek voor een nieuw te bouwen woonzorg- en verpleeghuiszorgcentrum zou zijn. Het is een toplocatie voor een zorgcentrum. Een gebouw met in het midden een groot atrium. Het is een rustige locatie met een historisch verleden en goed bereikbaar via de Richterslaan.

Bewoners kunnen blijven wonen tot de nieuwbouw klaar is en niet hoeven te verhuizen. Van de bestaande woonzorg- en verpleeghuiszorgcentrum aan de Rapenburgsestraat kunnen dan appartementen worden gebouwd.

Reactie

De huidige locatie aan de Rapenburgsestraat 33 te Lichtenvoorde is in eigendom van zorginstelling Careaz. De ontwikkeling van het nieuw te bouwen woonzorgcomplex zal dan ook op eigen gronden geschieden. Daarnaast is op deze locatie al sinds meerdere decennia sprake van een verzorgingstehuis voor ouderen. Deze soort van huisvesting cq. verzorging is dan ook algemeen geaccepteerd in de directe omgeving.

Bij verplaatsing naar de locatie 't Hof zullen gronden van derden moeten worden aangekocht. Daarbij is het natuurlijk maar de vraag of aankoop mogelijk is. Daarnaast zullen diverse onderzoeken moeten uitwijzen of deze locatie hiervoor wel geschikt is en is acceptatie van directe omwonenden van belang. Dit alles is wenselijk om uit te voeren in de verkennende fase voor aanvang van de planontwikkelingen.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Nu de ontwikkeling plaatsvindt op de locatie aan de Rapenburgsestraat 33 zal de gemeenteraad hier een besluit over nemen om het bestemmingsplan op deze locatie wel of niet vast te stellen.

De zienswijze dan ook als ongegrond wordt verklaard.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. Ambtelijke wijzigingen

In de toelichting van het bestemmingsplan is Paragraaf 4.9 'Verkeer en parkeren' verduidelijkt. Met name onder het kopje 'Parkeren' is aan de hand van een tabel uitleg gegeven over de parkeerbehoefte en toename in parkeerplaatsen.

In de Regels is aan artikel 4.1 sub. f. toegevoegd: parkeer- en verkeersvoorzieningen.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen zijn gegrond verklaard en hebben geleid tot een aanpassing in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het bestemmingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen. Doordat wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.