

14 mei 2020
Behoort bij besluit van de raad d.d. < datum invullen > ,
Mij bekend de griffier,

.....
(naam) 



Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)

Ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Limes bouw woningen”

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Limes bouw woningen” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende

de termijn van ter inzage legging zijn vijf zienswijzen ingediend. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal vijf vrijstaande woningen aan de Limes in Huissen mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namens van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijze(n) zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Samenvatting zienswijze 1

Reclamant heeft op 26 september 2019 een mondelinge zienswijze ingediend op het gemeentekantoor in Bommel. Reclamant heeft d.d. 30 september 2019, ontvangen op 2 oktober 2019 een schriftelijke zienswijze ingediend. Zowel de mondeling ingediende zienswijze als de schriftelijk ingediende zienswijze worden hieronder samengevat en vervolgens beantwoord.

Samenvatting mondeling ingediende zienswijze d.d. 26 september 2019

1. In de zienswijze wordt aangegeven dat er onjuistheden in het bestemmingsplan staan vermeld. Het bestemmingsplan dateert van 9 april 2019. De situatie die geschetst wordt is van augustus 2018, zowel tekst als foto's: foto voorblad (nog aan te leggen Limes) en foto op bladzijde 1 zijn niet actueel.
2. Aangegeven wordt dat de kas in 2018 is verwijderd terwijl in het bestemmingsplan vermeld zou staan dat de kas nog gesloopt zal gaan worden. Hierbij wordt verwezen naar pagina 4, derde en vierde alinea van de toelichting van het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat op pagina 20 ook een foto is opgenomen met de tekst "te slopen kas".
3. De situatietekening op pagina 5 van de toelichting geeft aan dat de woning op de Limes 2 en de kavel achter de Loostraat nog niet gebouwd zijn. Aangegeven wordt dat dit niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.
4. Gevraagd wordt waarom de foto op pagina 27 is afgebeeld, de situatie zou niet meer kloppen, de haag is inmiddels weggehaald en de kavels zijn uitgezet. Aangegeven wordt dat de foto op pagina 28 ook niet overeen komt met de situatie op 9 april 2018.
5. Reclamant geeft aan dat als het college op basis van deze niet juiste informatie de beslissing heeft genomen om hier een bestemmingsplanherziening op toe te passen, zij onjuist zijn geïnformeerd. De beslissing zou dan niet op basis van de juiste informatie genomen zijn. Reclamant merkt op dat de bestemmingsplanherziening de juiste informatie moet bevatten en gecorrigeerd moet worden zodat er een juist beeld geschetst wordt van de situatie.
6. Reclamant geeft aan dat de verwacht wordt dat de wijk pas in 2022 klaar is als medewerking wordt verleend aan dit bestemmingsplan. Daardoor zou reclamant onnodig lang in de overlast door bouwwerkzaamheden zitten.
7. Reclamant geeft aan dat er gekeken moet worden naar stikstof en de evt. concentratie van fijnstof die vrij kan komen door de bouwwerkzaamheden.
8. Aangegeven wordt dat het oorspronkelijke plan ruimte en lucht gaf in de wijk. De wijk wordt nu volgens reclamant volgebouwd, voor de rest zou er geen belang zijn als er alleen maar sprake is van geldelijk gewin.

9. Aangegeven wordt dat de gemeente Lingewaard de komende jaren voldoet aan de woningbouwplannen van de overheid. Dit zou ook geen argument kunnen zijn om medewerking te verlenen aan dit plan.
10. Aangegeven wordt dat er verwarring zou zijn in het bestemmingsplan over de bouwhoogtes in vergelijking met bestemmingsplan Kom Huissen en de wijk Loovelden.
11. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan wordt ingediend door initiatiefnemer maar dat een andere partij ook eigenaar is van de grond.
12. Reclamant heeft het idee dat het plan al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling is doordat de kavels zijn uitgezet.

Samenvatting schriftelijk ingediende zienswijze d.d. 30 september 2019, ontvangen op 2 oktober 2019

13. In de zienswijze wordt aangegeven dat de zienswijze een aanvulling is op de mondeling ingediende zienswijze van 26 september 2019.
14. Reclamant geeft aan dat de bestemmingsplanherziening geen toegevoegde waarde heeft voor de wijk en slechts wordt ingediend met als doel: geldelijk gewin.
15. Aangegeven wordt van wie reclamant de grond heeft gekocht voor hun woning/kavel. Door de verkopende partij zijn verkooptekeningen gemaakt. Reclamant geeft aan dat zij op basis van deze situatie de kavel hebben gekocht. Reclamant geeft aan dat op de plankaart is te zien waar kavels voor vrijstaande woningen zijn gepland. Deze plankaart is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan Kom Huissen is te lezen dat in het gebied Tuindorp minimaal 20 en maximaal 35 vrije woningen gerealiseerd zouden mogen worden. Aangegeven wordt dat de realisatie van deze kavels al klaar is of in een vergevorderd stadium is. Reclamant geeft aan dat de kavels 33 en 34 in de plankaart die reclamant bij de zienswijze heeft gevoegd nog niet in verkoop zijn. Aangegeven wordt dat het aantal kavels 38 zal bedragen terwijl maximaal 35 kavels toegestaan zouden zijn. Het aantal vrije kavels in dit plan zou volgens reclamant overschreden worden.
16. Er wordt een schatting gegeven van de verkoopwaarde van de vijf kavels.
17. Reclamant is van mening dat de straat onnodig volgebouwd wordt.
18. Reclamant geeft aan dat zij de geplande speelvoorziening verliezen.
19. Reclamant geeft aan dat zij de gunstige parkeerplaatsen (naast elkaar) verliezen. Reclamant is van mening dat de parkeervoorzieningen anders opgelost moeten worden.
20. Reclamant geeft aan dat het bouwproces veel langer duurt dan de geplande 2020 voordat de wijk klaar is.
21. Reclamant is van mening dat het bestaande plan Loovelden prima is, dat op basis daarvan reclamant heeft besloten om in dit laatste deel van Tuindorp te willen wonen. Reclamant is van mening dat de drie extra kavels niet toevoegen en ook niet noodzakelijk zijn voor de groei in woonvoorzieningen in de gemeente Lingewaard.

Beantwoording zienswijze 1

Ad 1 Deze opmerking van reclamant geeft aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan actuelere foto's op te nemen. De foto en de tekst onder de foto op het voorblad en de foto op pagina 1 zijn dan ook vervangen.

Ad 2 De opmerking van reclamant dat de kas inmiddels gesloopt is, is juist. De opmerking van reclamant geeft dan ook aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen zodat in de toelichting is opgenomen dat de kas inmiddels gesloopt is. Zie ad 1

Ad 3 Naar aanleiding van deze opmerking van reclamant is een actuele situatietekening opgenomen op pagina 5 van toelichting. Zie ad 1

Ad 4 Naar aanleiding van deze opmerking van reclamant zijn de foto's op pagina 27 en 28 van de toelichting vervangen door actuelere foto's. Zie ad 1

Ad 5 De gedateerde weergave in de toelichting staat ons college niet in de weg een juridisch kader aan de raad ter vaststelling voor te leggen dat op juiste gronden is gebaseerd. Concreet betekent dit een eventueel geactualiseerde toelichting leidt niet tot wijziging in regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

Ad 6 Gevreesde overlast/hinder door bouwwerkzaamheden ziet op de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf. Met uitvoeringsaspecten kan geen rekening worden gehouden in een bestemmingsplan. Dit wordt natuurlijk lastig indien individuele kavels privaat worden bebouwd, dan geldt dat de gemeente regulier beleid voert in de uitvoeringsfase en zo nodig handelend op zal treden indien daar aanleiding voor is. Overigens is er bij 'reguliere woningbouw' in een bestaande woonwijk geen aanleiding om op voorhand uit te gaan van onevenredige benadeling; uiteraard wordt enige overlast onderkend, maar binnen het redelijke.

Ad 7: De stikstof berekening is naar aanleiding van de zienswijze alsnog uitgevoerd. Het onderzoek maakt deel uit van het bestemmingsplan. Conclusie van het onderzoek is dat er geen belemmeringen zijn.

Ad 8

De gemeente acht het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar; vanuit algemeen (wijk-)belang en vanuit het belang van de direct omwonenden. Vanuit de structuur van de wijk ligt het bouwplan binnen de bebouwingsstructuur en niet in de structurele groenstructuur in de wijk. Het bouwplan is op basis van de 'Gids Ruimtelijke Kwaliteit' getoetst of het qua stedenbouwkundige structuur en architectuur ruimtelijk past in de thematisch opgezette woonbuurt Loovelden. Het bouwplan past binnen de bebouwingstructuur langs de Limes. Het bouwplan sluit aan op de verkaveling structuur en bebouwingsstructuur langs de Limes.

Het bouwplan landt niet binnen structureel gepland groen in de wijk en de wijk voorziet in speelbehoefte. Argumenten zijn: reguliere grondgebonden woningen zijn in deze wijk in beginsel aanvaardbaar, geen aantasting structureel groen, voldoende speelvoorzieningen en groen op wijkniveau, logische inpassing in de strokenverkavelingen met logische voorkant- en achterkantrelaties etc.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure wordt beoordeeld of een initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is. Financieel gewin speelt daarbij geen rol.

Bij de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen en zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" maakt de realisatie van minimaal 3 woningen en maximaal 5 woningen mogelijk (artikel 3.2.1 onder f van de planregels).

Wij zijn van oordeel dat de te realiseren woningen qua hoogte, situering en afstand tot de omliggende woningen, ruimtelijk aanvaardbaar is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De planlocatie is in een woongebied binnen de nieuwbouwwijk Loovelden gelegen, de omliggende bebouwing bestaat ook uit woningen. De planlocatie betreft een perceel dat ingesloten ligt in bestaande woonbestemmingen.

Aan de noordelijke zijde van de Limes is een bebouwingslint met ruime 2-onder-1- kap woningen gerealiseerd. Het bebouwingslint wordt in oostelijke richting aangevuld door onderhavig plan. Het gebruik van de gronden voor wonen past en sluit aan bij de bestaande woonomgeving. Woningbouw op deze locatie is dan ook een logische invulling van het plangebied.

Gerelateerd aan de huidige bebouwingsdichtheid langs de noordelijke zijde van de Limes is het realiseren van maximaal 5 woningen hier passend binnen de huidige bebouwingstructuur.

Binnen de huidige bebouwingsstructuur en bebouwingsdichtheid is de kortste afstand tussen de bestaande aangrenzende woningen en het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan van ca 5 meter passend.

Een degelijke afstand tussen woningen is niet ongebruikelijk in stedelijk gebied.

De kortste afstand tussen de woning van reclamant (onder zienswijze 1) en het bouwvlak is ruimer, namelijk ca 16 meter.

De bestaande woningen aan de noordzijde van de Limes hebben een hoogte van twee bouwlagen met een kap.

De in het voorliggende bestemmingsplan gestelde bouwhoogte van maximaal 10,5 meter hoog en een goothoogte van maximaal 6 meter sluit hiermee aan op de bestaande bouwhoogte langs de noordzijde van de Limes, de woningen aan weerszijde van het plangebied.

(De toegestane goot- en bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan is minder hoog dan is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen is voor de woningen direct ten westen en oosten van het plangebied aan de Limes een bouwhoogte toegestaan van 12 meter en een goothoogte van 8 meter.)

Wij zijn van oordeel dat de planologische ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Ad 9 Verwezen wordt naar het voorgaande onder ad 8. Aanvullend merken wij nog op dat het aantal inwoners in Lingewaard de komende jaren nog groeit. Belangrijke doelgroepen om voor te bouwen zijn gezinnen. De woningen zullen geschikt zijn voor gezinnen en voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Lingewaard. Enerzijds dient het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar te zijn. Dit is voor zowel de direct aangrenzende woonpercelen als op wijkniveau het geval, zie voorgaande toelichting onder ad 8. Daarnaast dient de woningbouw passend te zijn binnen de regionaal gemaakte afspraken (overheidsbelang). Ook hieraan wordt voldaan.

Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen tot 2023. Dit is inclusief dit plan. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen. (Companen Lingewaard 2019). In de planning (tot 2023) zitten er 495 (inclusief dit plan). Hiervan zitten 265 woningen in harde plannen. Gelet op de kans dat zachte plannen afvallen is enige overcapaciteit gewenst. Kortom e.e.a. biedt nog ruimte aan het toevoegen van nieuwe kwalitatief goede plannen.

Ad 10 Het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De maximale toegestane bouwhoogte van de te realiseren woningen is volgens de verbeelding van het bestemmingsplan (gelezen in combinatie met artikel 3.2.1 onder d van de planregels) maximaal 10,5 meter hoog.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen is binnen de bestemming Wonen-2 een bouwhoogte opgenomen van maximaal 12 meter. Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Er dient dan ook uitgegaan te worden van de bouwhoogte zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen". Voor de motivering met betrekking tot de toegestane hoogte verwijzen wij naar het voorgaande onder ad 8.

Ad 11 Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Van belang is dat de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan niet aan de eigenaar van dat moment worden toegekend, maar aan het betreffende perceel en/of gebouw. Bij wisseling van eigendom blijven de bepalingen uit het bestemmingsplan dan ook van toepassing; eigendom speelt hierin geen rol.

Ad 12 Er kan pas een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen worden verleend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. De procedure welke voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden doorlopen is, staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) en in de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4). Op grond daarvan geschiedt kennisgeving van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant en langs elektronische weg. De kennisgeving van de zakelijke inhoud van een ontwerpbesluit geschiedt tevens op grond van artikel 3:12 Awb in een dag- nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op andere geschikte wijze. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijke plannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in Het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant van 21 augustus 2019.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen naar aanleiding van de ter visie legging van het bestemmingsplan zijn bestudeerd en beantwoord in onderhavige Reactienota Zienswijzen. De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierbij nadrukkelijk meegenomen. Indien besloten wordt tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, wordt dit bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentenieuws.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of degenen die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. De uitvoering van het bestemmingsplan is uiteindelijk aan de initiatiefnemer die daarbij gebonden is aan het planologisch kader dat voorliggend bestemmingsplan biedt, nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld en het bestemmingsplan in werking is getreden. Dat een initiatiefnemer er zelf voor kiest om evt. de bouw kavels al uit te zetten, betekent nog niet dat er al gebouwd mag gaan worden.

Ad 13 Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Zowel de mondelinge als schriftelijke zienswijze zijn integraal van een reactie voorzien.

Ad 14 Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording in het voorgaande onder ad 8.

Ad 15 Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van een deel van het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen en bestemmingsplan Loostraat 55a-57. In het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen heeft een gedeelte van het plangebied de bestemming Wonen-2 en de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen-2 is opgenomen dat binnen deze bestemming het aantal woningen niet minder mag bedragen dan 20 en niet meer dan 35. Hoofdgebouwen zijn binnen het plangebied hoofdzakelijk niet toegestaan. Met betrekking tot de afwijking van het aantal van 38 woningen: Dit aantal is destijds opgenomen op basis van het stedenbouwkundige plan dat op dat moment beschikbaar was. Dit was een samenhangend en afgerond plan, waarbij in het bestemmingsplan kon worden volstaan met dat aantal woningen. In het bestemmingsplan is op dat moment geen afweging gemaakt of een groter aantal woningen ook aanvaardbaar zou kunnen zijn. Zoals te doen gebruikelijk, is in het plan het aantal op dat moment voorziene en gewenste woningen bestemd.

Op basis van de huidige inzichten is het aanvaardbaar geacht om in het gebied enkele woningen extra te realiseren, passend binnen de criteria van goede ruimtelijke ordening. Daarin is vervolgens de aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen middels onderhavig nieuw plan. Daarom vindt er een planherziening plaats om de realisatie van maximaal vijf woningen juridisch planologisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" maakt de realisatie van minimaal 3 woningen en maximaal 5 woningen mogelijk (artikel 3.2.1 onder f van de planregels). Het toestaan van minimaal 3 en maximaal 5 woningen vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar het voorgaande onder ad 8.

Private afspraken of andere contractvormen zijn niet onderhavig aan deze procedure.

Ad 16 Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 17 Voor de beantwoording verwijzen wij naar het voorgaande onder ad 8 en ad 15.

Ad 18 Wij zijn van oordeel dat er voldoende speelvoorzieningen zijn (naar aard, omvang en binnen redelijke en goed bereikbare afstand, veilig te benutten etc.).

Ad 19 Reclamant geeft niet aan hoe en op welke het parkeerprobleem opgelost moet worden. Het bestemmingsplan gaat uit van parkeren op eigen terrein. Dit is conform het geldende parkeerbeleid.

Ad 20 Deze opmerking ziet op de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf. Met uitvoeringsaspecten kan geen rekening worden gehouden in een bestemmingsplan. Bovendien is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan hiervoor bepalingen op te nemen dan wel deze te koppelen aan het bestemmingsplan, omdat het hier een regulier bouwplan betreft.

Ad 21 Beoordeeld is of het initiatief om maximaal 5 woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor een motivering hiervan verwijzen naar het voorgaande onder ad 8.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt bovendien dat het plan niet strijdig is met geldend beleid. In de Nota Wonen 2016-2020 is beschreven dat de gemeente tot 2020 in ieder geval 700 woningen wil bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Voor de jaren 2021-2025 wordt er nog eens verwacht circa 250 woningen nodig te hebben. Belangrijke doelgroepen om voor te bouwen zijn gezinnen. De te realiseren woningen zullen geschikt zijn voor (jonge) gezinnen en voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Lingewaard.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" t.w.

1. De foto's zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" worden aangepast aan de werkelijke situatie.
2. De opmerking dat de kas is gesloopt wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen".
3. De "quicksan stikstof 5 woningen" wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Het juridisch deel van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" wordt niet aangepast.

Inhoud zienswijze 2 d.d. 28 september 2019

1. Reclamant geeft aan dat zij in 2017 de koopakte voor hun woning hebben getekend en dat in de toenmalige plannen naast de woning van reclamant een groenstrook met parkeervoorzieningen was

- opgenomen. Door het nieuwe plan zouden volgens reclamant parkeerplaatsen, een groenstrook en een speeltuin verdwijnen en wordt de vrijheid naast de woning van reclamant aangetast.
2. Aangegeven wordt dat in nieuwbouwwijken vaak al te weinig parkeerplaatsen zijn. Het nieuwe plan zou volgens reclamant een aantal parkeerplaatsen schrappen die niet in de wijk worden teruggebracht. Reclamant geeft aan dat het lijkt dat er een rekenfout is gemaakt in de gehanteerde berekening in het nieuwe bestemmingsplan.
 3. Reclamant geeft aan dat in dit deel van Loovelden tussen de woningen in de wijk al heel weinig groen is voorzien. Door het verwijderen van deze groenstrook zou er weer een groenstrook uit het plan verwijderd worden. Reclamant vindt dat de ontwikkeling niet past in de groene gemeente die Lingewaard wil zijn.
 4. Er zouden minder speelvoorzieningen in de wijk komen dan eerder beloofd zou zijn. Reclamant is van mening dat dat niet de bedoeling kan zijn van een wijk waar veel jonge gezinnen hun kinderen groot brengen.
 5. Door de wijziging wordt de woning van reclamant aan vier zijden ingeklemd door woningen. Reclamant geeft aan dat ten tijde van de koop van de woning slechts aan drie zijden woningen waren voorzien. De woonkwaliteit zou verminderd worden.
 6. Reclamant geeft aan dat het de sterke voorkeur heeft om het oorspronkelijke plan uit te voeren. Indien toch voor een wijziging gekozen wordt, adviseert reclamant de gemeente om wijzigingen door te voeren die zien op meer ruimte tussen de woningen door 4 kavels uit te geven en de bouwhoogte te beperken tot 6-7 meter waarbij gedacht wordt aan patiowoningen.
 7. Reclamant geeft aan open te staan voor het aankopen van extra grond naast de woning indien er slechts 4 kavels gerealiseerd worden.

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1 Dat in het verleden geen plannen bekend waren voor woningbouw op onderhavige planlocatie, betekent niet dat er binnen het plangebied in de toekomst geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om langs de Limes woningen te realiseren.

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied binnen de nieuwbouwwijk Loovelden. Het plangebied wordt omsloten met woonbebouwing. De ontwikkeling van maximaal 5 woningen wordt als passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving gezien. Volledigheidshalve verwijzen wij naar hiervoor gegeven reactie onder ad 8 van zienswijze 1.

Ad 2

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt getoetst aan de geldende beleidsregels binnen de gemeente Lingewaard met betrekking tot de parkeernormen. Volgens de nota parkeernormen Lingewaard 2017 wordt een onderscheid gemaakt in prijsklassen van de woningen. Voor de realisatie van maximaal vijf woningen is de prijsklasse "duur" van toepassing. De woningen liggen binnen het gebiedstype "Huissen overig". Er geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woningen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers gerealiseerd dienen te worden. Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm

Ad 3 Dat een strook grond feitelijk ingericht is als groenstrook betekent niet dat dit altijd zo zal blijven. Suggestie om hier en ook hierna iets meegaander te formuleren. In eerdere planvoorstellen is inderdaad uitgegaan van een andere inrichting. De initiatiefnemer heeft dit verzocht en wij hebben dit verzoek getoetst. Wij hebben geconstateerd dat er een ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar planvoorstel is ingediend waarin het omgevingsbelang afdoende is meegewogen.

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van een deel van het vigerende bestemmingsplan Kom Huissen en bestemmingsplan Loostraat 55a-57. Op grond van deze vigerende bestemmingsplannen is aan de planlocatie al een woonbestemming toegekend en is geen groen bestemming toegekend. De vigerende

bestemming Wonen-2 van bestemmingsplan Kom Huissen is onder andere bestemd voor wonen, erven (voor onder andere parkeren, toegangspaden en tuinen), openbare ruimte, groenvoorzieningen, verkeersdoeleinden, nutsvoorzieningen, water en waterbeheersing. De vigerende bestemming Wonen in het bestemmingsplan Loostraat 55a-57 is onder andere bestemd voor wonen met daarbij behorende parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en duikers.

De vigerende bestemmingsplannen bieden gelet op de ruime bestemmingsomschrijving derhalve niet de garantie dat de planlocatie groen zou blijven. Ook binnen de bestemming Wonen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor wonen met daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en duikers.

Door de toekomstige invulling van het plangebied kan er wel groen verdwijnen ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie. Echter, woningbouw binnen de planlocatie is een ontwikkeling die past binnen een stedelijk gebied en binnen de bestaande woonomgeving.

Ad 4 Private afspraken of andere contractvormen zijn niet onderhavig aan deze procedure. Beoordeeld is of het initiatief om maximaal 5 woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor een motivering hiervan verwijzen naar het voorgaande onder ad 8.

Ad 5 Dat ten tijde van de aankoop van de woning van reclamant geen bouwmogelijkheid voor woningbouw binnen het plangebied was, wil nog niet zeggen dat woningbouw altijd onmogelijk zal zijn.

Er is beoordeeld of het voornemen van initiatiefnemer om maximaal vijf woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar het voorgaande reactie onder ad 8, bij zienswijze 1.

Een bestemmingsplan mag geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Het woon- en leefklimaat van reclamant kan wijzigen doordat naast het perceel van reclamant woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Wij zijn echter van oordeel dat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De afstand tussen het bouwvlak en de woning van reclamant is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied en past binnen de structuur en karakteristiek van specifiek deze buurt.

De planlocatie is in een woongebied binnen de nieuwbouwwijk Loovelden gelegen, de omliggende bebouwing bestaat ook uit woningen. In een dergelijk gebied is het gebruikelijk om enige invloeden van andere woningen te ondervinden.

Reclamant noemt niet het aspect bezonning in de zienswijze. In het kader van de zorgvuldigheid is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan (ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009: BH4613). Ondanks dat er geen wettelijke normen bestaan voor de bezonning van woningen, is er een bezonningstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit deze bezonningsstudie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de woning van reclamant.

Ad 6

De initiatiefnemers van het voorliggend bestemmingsplanherziening hebben het onderliggend bouwplan ingediend voor een bestemmingsplanherziening. Wij hebben gekeken vanuit een goede ruimtelijke ontwikkeling of deze woningen in deze vorm ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij komen tot de conclusie dat dit wel het geval is.

Ad 7 Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Gelet op het voorgaande wordt het bestemmingsplan ten aanzien van het aantal woningen dat mogelijk is op basis van voorliggend bestemmingsplan, niet aangepast. Met respect en begrip voor de gedane suggesties voor meer en lagere woningen; wij hebben de

aangevraagde stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet na toetsing aanvaardbaar geacht en ziet hierin geen aanleiding een ander juridisch kader vast te stellen. Wanneer we de 'Gids ruimtelijke kwaliteit' in acht nemen sluiten lagere woningen minder aan op de stedenbouwkundige structuur langs de Limes dan het voorliggende bouwplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Inhoud zienswijze 3 d.d. 28 september 2019

1. Aangegeven wordt dat het lijkt of in het plan geen rekening is gehouden met de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (stikstof uitspraak).
2. Aangegeven wordt dat de gehanteerde parkeernorm in het plan onjuist is. Het plan zou daarom volgens reclamant afgewezen moeten worden. Onduidelijk zou zijn welke categorie daarbij past volgens de toelichting "Lange oprit min 10 m lang of dubbele oprit". Meest voor de hand liggend is dat gekozen is voor "Lange oprit 10 m lang". Volgens de norm zou daar één auto per woning worden geteld. Dan zouden er vijf parkeerplaatsen te weinig zijn. Als voor een "dubbele oprit" is gekozen dan zouden er twee parkeerplaatsen te weinig zijn.
3. In de omgevingstekeningen van de verkoop van de huidige naast gelegen woningen waren dertien parkeerplaatsen gepland en toegezegd door BPD op de te ontwikkelen locatie. Onduidelijk zou zijn waar die dertien parkeerplaatsen nu komen. Aangegeven wordt dat voor Limes 34 een parkeerhaven is gemaakt die niet geschrapt zou kunnen worden omdat BPD zou hebben aangegeven dat de parkeerplaatsen echt nodig zouden zijn. Het zou in de rede hebben gelegen om bij reclamant de parkeerhaven te verwijderen en naast Limes 24, een extra parkeerplaats aan te leggen.
4. Aangegeven wordt dat BPD door uitvoering van dit plan de overeenkomsten met andere partijen niet nakomt. De gemeente zou niet willens en wetens mee moeten werken aan het tekortschieten van een private partij jegens derden. Volgens reclamant zou BPD bij verkoop van kavels toegezegd hebben dat naast Limes 78 en naast Limes 24 speeltuinen zouden worden opgericht. Door wijziging van het bestemmingsplan zou een speeltuin niet meer mogelijk zijn.
5. Er zou volgens reclamant sprake zijn van een waardedaling van bestaande woningen. De eigenaren van de betreffende woningen zouden hierdoor volgens reclamant schade leiden. Onduidelijk zou zijn hoe de gemeente deze schade gaat vergoeden als het plan wordt goedgekeurd.

Beantwoording zienswijze 3

Ad 1 Zie hiervoor het gestelde verwoord bij stikstofberekening. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen redenen zijn om de bouw van 5 woningen tegen te houden.

Ad 2

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt getoetst aan de geldende beleidsregels binnen de gemeente Lingewaard met betrekking tot de parkeernormen. Volgens de nota parkeernormen Lingewaard 2017 wordt een onderscheid gemaakt in prijsklassen van de woningen. Voor de realisatie van maximaal vijf woningen is de prijsklasse "duur" van toepassing. De woningen liggen binnen het gebiedstype "Huissen overig". Er geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woningen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers gerealiseerd dienen te worden. Hieronder is de tabel met parkeernormen opgenomen uit de nota parkeernormen Lingewaard 2017:

nr.	functie	Hu-cen	Hu	Be, Ge, Do, An	Ha	Aandeel bezoekers	Opmerkingen
	Woningen						
1	Woning duur	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3 / won	
2	Woning midden	1,3	1,7	1,8	1,8	0,3 / won	
3	Woning goedkoop	1,3	1,7	1,7	1,7	0,3 / won	
4	Serviceflat / aanleunwoning*	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3 / won	
5	Kamer verhuur (per kamer)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2 / won	
	* Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)						

Gelet op de norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning dienen er in totaal dus 10 parkeerplaatsen aangelegd te worden, indien er vanuit gegaan wordt dat gebruik gemaakt wordt van de planologische mogelijkheid om maximaal 5 woningen te realiseren. De woningen worden voorzien van een *dubbele oprit*, hiervoor geldt volgens onderstaande tabel een capaciteit van 1,7 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein:

Parkeervoorziening	Capaciteit	Minimale breedtes
Garage bij woning	0,4	
Enkele oprit min 5 m lang	0,8	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelwijd
Lange oprit min 10 m lang	1	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelwijd
Garage met oprit min 10 m lang	1,3	2,75 m. met obstakels, 2,5 m. obstakelwijd
Dubbele oprit	1,7	4,5 m.

Tabel 3.5: Capaciteit van parkeervoorzieningen op eigen terrein

Uitgaande van de realisatie van maximaal 5 woningen, betekent dit dat op eigen terrein ($1,7 \times 5 =$) **8,5** parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het openbare gebied is voldoende ruimte aanwezig om de overige **1,5** parkeerplaatsen te realiseren. Hiervoor verwijzen wij naar bijgevoegde bijlage 2 Parkeerbalans Loovalden Huissen waaruit blijkt dat in het openbare gebied voldoende ruimte zal zijn om te voldoen aan deze parkeerbehoefte.

Ad 3 Private afspraken of andere contractvormen zijn niet onderhavig aan deze procedure. Beoordeeld is of het initiatief om maximaal 5 woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor een motivering hiervan verwijzen naar het voorgaande onder ad 8.

Ad 4 1 Dat in het verleden geen plannen bekend waren voor woningbouw op onderhavige planlocatie, betekent niet dat er binnen het plangebied in de toekomst geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarnaast biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om langs de Limes woningen te realiseren. Private afspraken of andere contractvormen zijn niet onderhavig aan deze procedure. Beoordeeld is of het initiatief om maximaal 5 woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor een motivering hiervan verwijzen naar het voorgaande onder ad 8. Daarnaast is het nu voorliggend ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

ad 5 Voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) staat een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, staat het reclamant vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele

planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie

De toelichting wordt aangevuld met de "quicksan stikstof 5 woningen".

Inhoud zienswijze 4 d.d. 28 september 2019

Reclamant geeft aan dat de zienswijze ziet op de in het beeldkwaliteitsplan Loovelden genoemde maximaal toegestane hoogte van hoofd- en bijgebouwen en tevens de mogelijkheid om bijgebouwen tot aan de perceelsgrens toe te staan. Reclamant ziet graag een maximale bouwhoogte van 8 meter voor het hoofdgebouw en 3 meter voor het bijgebouw, dat bij voorkeur niet dichterbij 3 meter de perceelsgrens nadert. Als motivering hiervoor noemt reclamant "aanzienlijk verlies van vrij uitzicht".

Beantwoording zienswijze 4

De toegestane bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen". Het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De maximale toegestane bouwhoogte van de te realiseren woningen is volgens de verbeelding van het bestemmingsplan (gelezen in combinatie met artikel 3.2.1 onder d van de planregels) maximaal 10,5 meter. Voor de goothoogte geldt een maximale goothoogte van 6 meter (volgens de verbeelding gelezen in combinatie met artikel 3.2.1 onder e).

De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

De maximale bouwhoogte van 10,5 meter wordt als passend binnen de bestaande omgeving gezien. Vanuit de gids ruimtelijke kwaliteit sluit dit aan bij uitgangspunten voor ontwikkeling. Passen binnen en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur binnen de thematisch opgezette wijk

Direct ten zuiden van het perceel van reclamant geldt bestemmingsplan Kom Huissen. Op grond van dit vigerende bestemmingsplan geldt voor een deel van het plangebied dat grenst aan het perceel van reclamant de bestemming Wonen met functieaanduiding "erf". Op grond van artikel 21.2.2 van dit bestemmingsplan zijn binnen de aanduiding "erf" al bijgebouwen toegestaan direct ten zuiden van het perceel van reclamant. De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.

Ook in het voorliggende bestemmingsplan is direct ten zuiden van het perceel van reclamant binnen de functieaanduiding "erf" het mogelijk om bijgebouwen op te richten en geldt een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter voor vrijstaande bijgebouwen.

Gelet hierop is er geen aanleiding om de situering en bouw- en goothoogte voor bijgebouwen aan te passen.

In het algemeen kan opgemerkt worden dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Een gemeente ontwikkelt zich. Daarom kan er niet per definitie ervanuit worden gegaan dat een bestaand uitzicht nooit zal wijzigen. Het uitzicht van reclamant zal inderdaad wijzigen door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied. Een beperking van het uitzicht is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied waarin reclamant woonachtig is. De woning van reclamant ligt op ca 32 meter afstand van het bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan op grond van het voorliggende bestemmingsplan. De vermindering van uitzicht is gelet op deze afstand niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

Inhoud zienswijze 5 d.d. 1 oktober 2019

1. Ten tijde van de aankoop van de woning zou reclamant niet op de hoogte zijn geweest van de bouw van woningen direct achter de woning van reclamant. Achter de tuin van reclamant zou 1,5 kavel komen te liggen terwijl er volgens reclamant eerst een speeltuin met parkeerplaatsen zouden komen.
2. Reclamant geeft aan dat er wel een hoogte van 12 meter kan worden aangehouden, dit zou volgens reclamant onacceptabel zijn. Deze hoogte zou veel inkijk en verlies van zon in de tuin betekenen.

Beantwoording zienswijze 5

Ad 1 Dat ten tijde van de aankoop van de woning van reclamant geen bouwmogelijkheid voor woningbouw binnen het plangebied was, wil nog niet zeggen dat woningbouw altijd onmogelijk zal zijn.

Er is beoordeeld of het voornemen van initiatiefnemer om maximaal vijf woningen te realiseren ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar het voorgaande reactie onder ad 8, bij zienswijze 1.

Ad 2

Het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De maximale toegestane bouwhoogte van de te realiseren woningen is volgens de verbeelding van het bestemmingsplan (gelezen in combinatie met artikel 3.2.1 onder d van de planregels) maximaal 10,5 meter hoog en niet 12 meter hoog. Voor de goothoogte geldt een maximale goothoogte van 6 meter (volgens de verbeelding gelezen in combinatie met artikel 3.2.1 onder e).

Er dient derhalve uitgegaan te worden van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

Een bestemmingsplan mag geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Reclamant geeft ten eerste aan dat gevreesd wordt voor veel inkijk (verlies van privacy). De woning van reclamant is op een afstand van ca 36 meter van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan gelegen. Deze afstand tussen woningen is voldoende ruim en zeker niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Op deze afstand zijn standaard grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter acceptabel. Binnen het bestemmingsplan van de wijk en aangrenzende woningen langs de Limes is deze maximale bouwhoogte iets hoger, namelijk 12,00 meter. Hiermee past de bouwhoogte ruimtelijk in de omgeving en sluit hiermee aan bij de uitgangspunten vanuit de Gids Ruimtelijke Kwaliteit voor een ontwikkeling binnen een thematisch opgezette wijk.

Ten aanzien van het tweede aspect dat reclamant noemt, namelijk dat gevreesd wordt voor verlies van zon in de tuin, wordt het volgende opgemerkt.

Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan (ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009: BH4613). Ondanks dat er geen wettelijke normen bestaan voor de bezonning van woningen, is er een bezonningstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit deze bezonningsstudie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de woning van reclamant. De bezonningsstudie is onderdeel van het bestemmingsplan en is als bijlage gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" . In het voorgaande onder 2 is per zienswijze onder "Conclusie" de aanpassingen opgenomen.

De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven onder 3.

Volledigheidshalve wordt hieronder een overzicht gegeven van alle wijzigingen in het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen".

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen:

De toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" wordt naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende onderdelen aangepast:

1. De foto's zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" worden aangepast aan de werkelijke situatie.
2. De opmerking dat de kas is gesloopt wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan "Huissen, Limes bouw woningen" .
3. De "quickscan stikstof 5 woningen" wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting.
4. De bezonningsstudie wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Bijlage 1 bij reactienota zienswijzen: naam en adres van reclamant (alleen opgenomen in analoge exemplaar)

Bijlage 2 bij reactienota zienswijzen: Parkeerbalans Loovelden Huissen

Bijlage 1: naam en adres van reclamant