

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat 31'



10-11-2021

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat 31'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat 31' is voorbereid ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige sparlocatie op dit adres. Deze herontwikkeling ziet op een plan waarbij er commerciële ruimten (detailhandel/maatschappelijke voorzieningen) worden gerealiseerd in de begane grond van het gebouw (gericht op de Hoofdstraat), met daarboven 13 appartementen.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Hoofdstraat 31' heeft geleed op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 27 mei tot en met 7 juli 2021 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws, de Staatscourant en het digitale gemeentebled van woensdag 26 mei 2021 en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken. De hieronder genoemde zienswijze is binnen de genoemde termijn ingediend en is dan ook ontvankelijk.

3. Zienswijze

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Indiener zienswijze 1, Schenkhofstraat 1, 4041 CA, Kesteren.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

De inhoud van de zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. Daarna zal er per reactie een inhoudelijke beoordeling gemaakt worden. Ten slotte wordt geconcludeerd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Indiener zienswijze 1, Schenkhofstraat 1, Kesteren

- a. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt naast de woning van indiener zienswijze, zullen er nadelige gevolgen worden ondervonden zoals:
 1. het verminderen van dag- en zonlicht door de hoogte van het toekomstige gebouw;
 2. verminderen van privacy aangezien er ramen komen aan de zijde van de woning;
 3. Toename van verkeer dat langs de woning rijdt, zowel personenauto's als vrachtverkeer (aangezien er sprake is van detailhandel op de begane grond terwijl bij een eerdere info-avond sprake was van maatschappelijke functies zoals huisarts of tandarts);
 4. Bevoorrading dat via de inrit zal plaatsvinden.
 5. Winkelend publiek dat achter het gebouw zal parkeren, als er geen sprake is van privéparkeergelegenheid voor de bewoners
- b. De waarde van de woning van indiener zienswijze zal sterk dalen vanwege de ontwikkeling.
- c. Bij de sloop en bouwwerkzaamheden zal schade (als gevolg van scheurvorming) te verwachten zijn.
- d. Indiener zienswijze stelt daarnaast de volgende vragen:
 1. Uit eerdere informatie bleek dat er 11 appartementen worden gerealiseerd. In het verslag van Buro SRO volgt dat er sprake is van 13 appartementen. Wat wordt het uiteindelijke aantal?
 2. In het advies van het milieukundig adviesburo De Bruin wordt ook het huisnummer 29 aangehaald. In de aanvraag wordt alleen gesproken over nrs 31-33. Moet dit aangepast worden?
 3. T.a.v. In het historisch vooronderzoek In de jaren 80 was er sprake van een boomgaard grenzend aan de Schenkhofstraat Dat is later bestraat. Onbekend is of er gebruik is gemaakt van bestrijdingsmiddelen.
 4. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van 11 appartementen i.p.v. 13. Ook zijn er geen tekeningen van de verdiepingen. Zijn er tekeningen met hoogtes beschikbaar?
 5. T.a.v. het advies van Blom ecologie; er zijn zeker vleermuizen aanwezig, aangezien ze ook onder het dak van indiener zienswijze aanwezig zijn. Heeft dit nog consequenties?
 6. T.a.v. de plantoelichting zijn de volgende vragen gesteld:
 - wordt het plan 11 meter hoog?
 - Het aantal appartementen gaat van 11 naar 13?

- Waarom is er geen inspraakprocedure gevolgd, terwijl er zoveel bezwaren waren.

Beoordeling van de zienswijze

- a. De omgevingskarakteristiek zal door de herontwikkeling enigszins veranderen. Het gebruik ten behoeve van een supermarkt zal worden getransformeerd naar gebruik ten behoeve van wonen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de gemeente zoals onder andere is omschreven in het Masterplan centrum Kesteren. Hierna gaan wij in op de gemaakte opmerkingen.
 1. Door de ontwikkeling zal de bebouwing iets dichterbij het woonhuis aan de Schenkhofstraat 1 worden gepositioneerd, dan onder het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Er is echter wel rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving. Aan de zijde van de Schenkhofstraat wordt namelijk uitgegaan van 2 bouwlagen met een kap, met een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Meer naar de Hoofdstraat is hogere bebouwing toegestaan waardoor ook de in het Masterplan aangegeven markering van de zuidelijke entree van het centrum, goed kan worden vormgegeven. Stedenbouwkundig sluit de toegestane bouwhoogte naar onze mening dan ook goed aan op de naastgelegen bebouwing. Wat betreft de bezonning zal er mogelijk alleen in de late middag/avond sprake zijn van verminderde bezonning. Hoewel hiervoor geen wettelijke normen van toepassing zijn wordt ruimschoots voldaan aan de vaak toegepaste TNO norm (strengere norm gaat uit van 3 bezonningsuren per dag gedurende periode 21 januari tot en met 22 november).
 2. Naast de woning van indiener zienswijze wordt 1 appartement gerealiseerd met 1 raam in de zijgevel (op de 1^e verdieping) dat rechtstreeks zicht kan geven op de naastgelegen woning, en daarnaast enkele dakramen op de tweede verdieping. De initiatiefnemer heeft het bouwplan reeds aangepast, waardoor het raam in de zijgevel is vervallen. De situatie is overigens niet anders dan elders in het dorp waar burens zicht hebben in elkaars tuinen/woningen. De overige appartementen zijn verder weg gesitueerd of hebben geen rechtsreeks zicht in de tuin van indiener zienswijze, ook mede gezien de garage met verdieping in de tuin van indiener zienswijze. De balkons van de nieuwe appartementen zijn aan de straatzijde geprojecteerd, waardoor hinder vanwege aantasting privacy, tot een minimum wordt beperkt.
 3. Via de inrit naast de woning van indiener zienswijze zal personenverkeer plaatsvinden van de bewoners van de appartementen. Incidenteel zou ook via deze zijde bevoorrading plaats kunnen vinden van de centrumvoorzieningen. Wij merken op dat ten tijde van de exploitatie van de supermarkt de bevoorrading veel intensiever was en zijn van mening dat ook de verkeersgeneratie vanwege de appartementen, binnen de woonkern en in het centrum, aanvaardbaar is. Zowel de invulling met detailhandel, als eventueel maatschappelijk functies achten wij passend in het beleid, met name het meergenoemde centrumplan geeft aan dat deze locatie ook voor centrumvoorzieningen kan worden ingevuld (exclusief een supermarkt).
 4. Zie onder 3.
 5. Er zal sprake zijn van een privé parkeergelegenheid achter het gebouw. Winkeland publiek zal hier dan ook niet parkeren. Uit de parkeeronderbouw blijkt voorts dat er bijna voor alle bewoners van de nieuwe appartementen 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het achterterrein. Daarnaast blijkt uit parkeeronderzoek dat er voldoende ruimte is (gecreëerd) in het openbaar gebied voor het parkeren t.b.v. de centrumvoorzieningen in het gebouw alsmede het bezoekersparkeren.
- b. Indien indiener zienswijze van mening is dat door de planologische wijziging sprake is van planschade, dan kan daarvoor een planschadeverzoek worden ingediend. In dat geval zal een onafhankelijke commissie beoordelen of de wijziging heeft geleid tot schade die niet voor rekening van verzoeker dient te blijven, waarbij tevens rekening wordt gehouden met het zogenaamde normaal maatschappelijk risico.
- c. Voor eventuele schade als gevolg van fysieke maatregelen is de aannemer verantwoordelijk. Hiervoor zal voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden door een deskundige een bouwkundige opname worden gedaan, zodat achteraf goed is vast te stellen of schade is ontstaan vanwege de werkzaamheden.
- d. Ten aanzien van de gestelde vragen, kunnen wij als volgt reageren:
 1. Met het plan kunnen ten hoogste 13 appartementen worden gerealiseerd. In de plantoelichting is onderbouwd dat dit aantal past binnen de kwantitatieve behoefte voor Neder-Betuwe/Kesteren alsook binnen de kwalitatieve behoefte (o.a. woningen voor senioren).

2. Het bestemmingsplan ziet op de ontwikkeling van de huisnummers 31-33. Abusievelijk is waarschijnlijk ook nummer 29 genoemd in het bodemadvies. Huisnummer 29 lijkt vervallen, de ontwikkeling van het plan is echter gewoon begrensd door de plangrenzen van het bestemmingsplan.
3. Volgens het bodemonderzoek is het plangebied niet verdacht op het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De ODR heeft het onderzoek getoetst en akkoord bevonden. Er is geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.
4. Het akoestisch onderzoek berekent de geluidbelasting op de gevel. Dat het aantal woningen met 2 is toegenomen is daarom niet relevant. Hoewel de procedure ziet op de vaststelling van een bestemmingsplan hebben wij de voorlopige bouwtekeningen van het plan aan indiener zienswijze beschikbaar gesteld.
5. In de periode mei – september 2019 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn 2 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing op de planlocatie geen functie heeft voor vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats, vliegroute of foerageergebied. Hierdoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.
6. Ten aanzien van de vragen over het bestemmingsplan, kan het volgende worden opgemerkt:
 - Hoogte: zie onze overwegingen onder a1. De hoogte aan de zijde van indiener zienswijze is 6,5 m goothoogte en 10 m bouwhoogte. Aan de zijde van de Hoofdstraat bedraagt de bouwhoogte maximaal 12,5 meter. Hier worden 3 bouwlagen gerealiseerd.
 - Aantal appartementen: zie onze overwegingen onder d1.
 - Inspraakprocedure; gelet op de gehouden inspraakavond, waar de plannen in het algemeen goed ontvangen zijn, hebben wij gemeend om het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen. Naar onze mening bestaat er voldoende draagvlak voor de ontwikkeling. Het geringe aantal zienswijzen, onderstreept dit.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage: Zienswijze 1, geanonimiseerd.

Opheusden, 10-11-2021