

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan

‘Schoolstraat’, Molenwaard

Datum **21 september 2015**

Versie **definitief**

hoofdstuk 1 **Inleiding**

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het ontwerp bestemmingsplan 'Schoolstraat'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 31 juli 2015 tot en met 11 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de genoemde periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Het plan heeft ter inzage gelegen en was raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en op het gemeentehuis. De gemeente heeft in deze nota alle zienswijzen samengevat, beantwoord en aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging van het wijzigingsplan. In totaal zijn er 6 zienswijzen binnengekomen.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

hoofdstuk 2 **Algemeen**

Gedurende de zienswijzentermijn zijn 6 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Adres
1.	de heer P. Blokland	Schoolstraat 19, 2965 BB te Nieuwpoort
2.	mevrouw J. van Logten	Schoolstraat 13, 2965 BB te Nieuwpoort
3.	familie Hulshof	Nieuwpoortseweg 10, 2965 AW te Nieuwpoort
4.	de heer T. Voormolen	Nieuwpoortseweg 12, 2965 AW te Nieuwpoort
5.	de heer J. Zweere	Schoolstraat 17, 2965 BB te Nieuwpoort
6.	de heer A. Verhoef	Liesdel 2, 2965 AS te Nieuwpoort

hoofdstuk 3 **Zienswijzen**

3.1 **Indiener zienswijze nr. 1, de heer P. Blokland**

Indiener heeft op 27 augustus 2015 een zienswijze ingediend.

3.1.1 **Inhoud**

Appellant stelt dat:

1. er onvoldoende rekening is gehouden met het parkeren van de reeds aanwezige woningen in de Schoolstraat. Gevreesd wordt dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
2. op de verbeelding niet is gewaarborgd dat er voldoende speelgroen wordt gerealiseerd;
3. de indicatieve voorgevellijn in combinatie met de forse goot- en bouwhoogte kan leiden tot een beperking van privacy en visuele hinder;
4. de waterbalans onvoldoende is uitgewerkt;
5. de goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter onacceptabel is, mede gelet op de onzeker situering van de voorgevelrooilijn.

3.1.2 **Beantwoording**

1. Parkeren

In de situatie tot eind 2014 was op de locatie sprake van een supermarkt (Spar). Ten behoeve van deze supermarkt was er een parkeerterrein aanwezig met 16 parkeerplaatsen. Aan de Schoolstraat zijn in totaal eveneens 16 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat gold een gecombineerd gebruik voor bezoekers aan de voormalige supermarkt alsmede voor de woningen aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor de vaststelling van de parkeernorm voor de nieuwbouwlocatie is gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers, uitgaande van een ligging in de schil/overloopgebied in een weinig stedelijk gebied.

Op basis van 3 vrijstaande woningen is er een parkeerbehoefte van minimaal 5,1 en maximaal 7,5 parkeerplaatsen. Per woning worden 2 opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 0,3 plaatsen voor bezoekers op straat.

In het plandeel met de uit te werken bestemming kunnen maximaal 7 woningen gerealiseerd worden met een behoefte van minimaal 9,8 en maximaal 15,4 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zullen allen in het openbare gebied moeten komen.

Nu de supermarktfunctie is komen te vervallen is besloten om uit te gaan van nieuw te realiseren parkeervoorzieningen in het plangebied conform de minimale parkeernorm. Dit betekent dus in de uiteindelijke situatie een parkeerbehoefte van 10,7 extra parkeerplaatsen in openbaar gebied. Zie onderstaande tabel voor de specificatie.

<i>Parkeerbehoefte</i>	<i>3 kavels</i>	<i>7 rijwoningen</i>
Minimaal	5,1	9,8
Bezoekers	0,9	0
Totaal eigen terrein	6	0
Totaal nodig op openbaar gebied	0,9	9,8

Er is in de planvorming rekening gehouden met een uitbreiding van 13 parkeerplaatsen langs de Schoolstraat, 2,3 meer dan minimaal noodzakelijk. Op basis hiervan kan er geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid aangelegd wordt.

Voor de nieuwe woningen is in de algemene bouwregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat een bouwwerk niet mag worden gerealiseerd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Dit wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de bouw. Bij het bepalen van voldoende parkeergelegenheid worden de genoemde CROW-normen in acht genomen.

Het deel parkeerplaatsen dat binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken' valt betreft extra parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen zodra dit aan bod komt. In de eerste fase waarin enkel de 3 kavels kunnen worden gerealiseerd zal het bestaande parkeren, inclusief de parkeerplaatsen van de voormalige Spar, gehandhaafd blijven. Daarmee is er ruim voldoende parkeren in deze eerste fase en bij verdere ontwikkeling zullen nieuwe plaatsen worden gerealiseerd zodat ook dan voldoende parkeren aanwezig is.

2. Speelgroen

Het speelgroen zal worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken'. In de bij deze bestemming behorende regels is vastgelegd dat er tenminste 300 m² aaneengesloten groen als groen- en speelvoorziening gerealiseerd dient te worden. Vanwege de nog flexibele invulling van het uit te werken woongebied, is de exacte locatie van het speelgroen niet vastgelegd op de verbeelding. Wij achten met het vastleggen van de verplichting tot opname van 300 m² groen in de regels, het aanleggen van groen binnen het plangebied echter voldoende gewaarborgd. Doordat er aangegeven is dat het groen aaneengesloten moet zijn, wordt daarnaast voorkomen dat het groen als snippergroen aangelegd wordt. Een oppervlak van 300 m² biedt ook voldoende mogelijkheid om een goede groen- annex speelplek aan te leggen.

3. Indicatieve voorgevellijn

We onderkennen dat het uitzicht in vergelijking met de huidige situatie wijzigt door de beoogde nieuwbouw. Bij het opstellen van het plan is echter op verschillende manieren getracht om de eventuele hinder zo veel als mogelijk te beperken. Om die reden is er onder andere een bouwvlak opgenomen welke niet tot aan de erfgrans reikt, is er een bouwhoogte bepaald en is vastgelegd dat de oppervlakte van het hoofdgebouw maar 125 m² mag zijn. Op basis hiervan acht de gemeente de belangen van de omwonenden zo veel mogelijk gerespecteerd te hebben.

Daarnaast moet gemeld worden dat er conform het vigerende bestemmingsplan een groot gebouw met een gemengde bestemming opgericht kan worden. Deze bestemming en bijbehorende regels zijn namelijk nog gebaseerd op de schoolfunctie. Het bouwvlak van de nieuwbouw ligt op eenzelfde afstand dan het bouwvlak van de gemengde bestemming.

De toekomstige woning zal zijn hoofdoriëntatie niet op de Schoolstraat hebben en daarnaast wordt het realiseren van een groene erfafscheiding aan de zuidzijde van de vrije kavels als kwalitatieve verplichting opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. Het beoogde plan leidt hiermee niet significant tot beperking van de privacy.

4. Waterbalans

Het bestemmingsplan is zowel als voorontwerp als ontwerpplan voorgelegd aan waterschap Rivierenland. het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan Zij achten als bevoegd orgaan de waterparagraaf en de waterbergingsopgave voldoende uitgewerkt en zijn akkoord met het plan. Hiermee stelt de gemeente dat de waterbalans in het bestemmingsplan voldoende uitgewerkt is.

5. Hoogte

Een goothoogte van 6 meter is gezien de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit een zeer gebruikelijke goothoogte bij nieuwbouwwoningen.

De goothoogte van de woningen in het omliggende bestemmingsplan is 6 meter. Daarmee sluit de goothoogte aan bij de bestaande woningen langs de Schoolstraat. Op een dergelijke manier is aansluiting gezocht bij de bestaande wijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' is de bouwhoogte niet vastgelegd. De maximale bouwhoogte volgt normaliter uit de dakhelling in combinatie met de maximale goothoogte (in dit geval dus 6 meter). Om omwonenden extra zekerheid te geven heeft de gemeente echter besloten om bij dit plan, in afwijking van de gebruikelijke regels voor de kernen, wel een maximale bouwhoogte op te nemen. Dit naar aanleiding van verzoeken daartoe tijdens de informatiebijeenkomst van 16 maart 2015 over het voorontwerp-bestemmingsplan. De nu opgenomen bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen. De bouwhoogte van 11 meter wordt derhalve acceptabel geacht.

3.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Indiener zienswijze nr. 2, mevrouw J. van Logten

Indiener heeft op 7 september 2015 een zienswijze ingediend.

3.2.1 Inhoud

Appellant stelt dat:

1. behoud van het groen inclusief de oude kastanjeboom essentieel is voor de woonomgeving. Er is tevens behoefte aan speelgroen voor kinderen;
2. er eerder is toegezegd dat het projectgebied niet bebouwd zou worden voordat Langerak-Zuid ontwikkeld is. Appellant verzoekt om pas te bouwen als er een maatschappelijk belang is en andere beschikbare bouwgronden bebouwd zijn.

3.2.2 Beantwoording

1. Speelgroen

Binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken' zal er speelgroen worden gerealiseerd. In de bij deze bestemming behorende regels is vastgelegd dat er tenminste 300 m² aaneengesloten groen als groen- en speelvoorziening gerealiseerd dient te worden. Vanwege de nog flexibele invulling van het uit te werken woongebied, is de exacte locatie van het speelgroen niet vastgelegd op de verbeelding. Wij achten met het vastleggen van de verplichting tot opname van 300 m² groen in de regels, het aanleggen van groen binnen het plangebied voldoende gewaarborgd. Doordat er aangegeven is dat het groen aaneengesloten moet zijn, wordt daarnaast voorkomen dat het groen als snippergroen aangelegd wordt.

De wens tot behoud van de kastanjeboom is bij de gemeente bekend. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de ontwikkeling van het uit te werken woongebied. Op dit moment kan niet met zekerheid gesteld worden dat behoud van de kastanjeboom haalbaar is. De kastanjeboom heeft geen wettelijke beschermde status, juridisch is het behoud van de boom derhalve niet vast te leggen.

2. Toezegging

Eerdere toezeggingen zijn niet bij de gemeente bekend. In het structuurplan uit 2006 van de toenmalige gemeente Liesveld is reeds de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie in beeld gekomen. Ten tijde van de ontwerpfase van het plan Woonleefhart in 2009 is de locatie aan de Schoolstraat, evenals de locaties van de voormalige basisscholen, benoemd als vertreklocatie. Deze vertreklocaties zouden na realisatie van het Woonleefhart ontwikkeld worden voor woningbouw. De ontwikkeling van de locatie Schoolstraat is onder andere bedoeld om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen en op deze manier het draagvlak voor de voorzieningen te versterken.

Conform het provinciale beleid gaat inbreiding voor uitbreiding. Op basis hiervan is het dus noodzakelijk om eerst de vertreklocaties in te vullen met woningbouw alvorens een uitbreidingswijk te realiseren. Het uit te werken woongebied wordt pas ontwikkeld wanneer daar aantoonbare behoefte aan is. Dat is ook in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen. Tot die tijd blijft het bestaande groen behouden. De verwachting is dat er ter plaatse niet eerder dan over een aantal jaar gebouwd gaat worden.

Omdat er geen aanbod is aan vrije kavels in de kern Nieuwpoort/Langerak, is besloten om op de locatie Schoolstraat dergelijke kavels nu aan te bieden. Op basis van de reacties van omwonenden is besloten om het bouwplan te faseren. Met het

direct bestemmen van de eerste fase in het westelijke deel van het projectgebied wordt voldaan aan de mogelijkheid tot het aanbieden van een drietal vrije kavels. Voor de vrije kavels is reeds een gegadigde, verwacht wordt dat ook de andere vrije kavels binnen korte tijd ingevuld worden.

Fase 2 wordt niet direct bestemd. Deze fase wordt pas ontwikkeld wanneer er voldoende vraag vanuit de markt blijkt. De vraag uit de markt is tevens mede bepalend voor de invulling, op dit moment is dan ook nog niet aan te geven hoe dit uit te werken gebied ingericht gaat worden. De maximale invulling gaat uit van 7 rijwoningen. De gemeente bouwt hiermee naar behoefte en erkent daarmee de stelling van appellant.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het deel dat is bestemd als 'Woongebied – Uit te Werken' pas bebouwd mag worden nadat de behoefte is aangetoond in relatie tot de plannen in de kernen Langerak en Nieuwpoort, en in het bijzonder de ontwikkeling van het Woonleefhart en Langerak-Zuid.

3.2.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Indiener zienswijze nr. 3, Familie Hulshof

Indiener heeft op 8 september 2015 een zienswijze ingediend.

3.3.1 Inhoud

Appellant stelt dat:

1. de bouwhoogte van 11 meter onacceptabel hoog is. Mede gelet op de bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Schoolstraat en de ligging direct naast het beschermd stadsgezicht, wordt verzocht om de maximale bouwhoogte te verlagen. Gepleit wordt daarnaast voor een maaiveldhoogte gelijk aan de maaiveldhoogte van de bestaande bebouwing aan de Schoolstraat en het opnemen van deze hoogte in het bestemmingsplan;
2. er gevreesd wordt voor wateroverlast vanwege de lage ligging van de woningen aan de Nieuwpoortseweg. Appellant maakt zich zorgen om het natuurlijke afschot vanaf het projectgebied in oostelijke richting. Er is gesproken over een mogelijk overgangsterrein van 3 meter tussen het projectgebied en de percelen aan de Nieuwpoortseweg. Gevraagd wordt hoe het staat met deze ideeën;
4. er onder het projectgebied een hoofdriolering aanwezig is welke invloed kan hebben op de inrichting van het terrein. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor de capaciteit van de bestaande riolering wanneer er meer woningen op worden aangesloten;
5. er behoefte is aan meer speelgroen dan de geplande 300 m²;
6. er gevreesd wordt aan schade aan de woning in verband met het realiseren van de nieuwbouwwoningen. Gevraagd wordt om met de gemeente een voor- en

nasituatie te bepalen, zodat eventuele schade gekoppeld kan worden aan de bouwwerkzaamheden;

7. zij in het plan graag omschreven zien hoe er structureel wordt omgegaan met het onderhoud van de watervoorzieningen in het projectgebied. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de bestaande situatie ten aanzien van de sloot aan de oostkant van de percelen aan de Nieuwpoortseweg.

3.3.2 Beantwoording

1 Bouwhoogte + maaiveldhoogte

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' is de bouwhoogte niet vastgelegd. De maximale bouwhoogte volgt normaliter uit de dakhelling in combinatie met de maximale goothoogte. In onderhavig geval 6 meter. Om omwonenden extra zekerheid te geven heeft de gemeente echter besloten om bij dit plan, in afwijking van de gebruikelijke regels voor de kernen, wel een maximale bouwhoogte op te nemen. Een bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen. De bouwhoogte van 11 meter wordt derhalve acceptabel geacht.

De gemeente hanteert een maaiveldhoogte van ongeveer 0,15 meter boven de kruin van de aangrenzende weg. Omdat de exacte hoogte van het maaiveld op het moment van bouwen ter plaatse wordt bepaald, kan de hoogte niet worden vastgelegd in regels. Het gaat dus om een pragmatische bepaling. De gemeente staat niet positief tegenover het kunstmatig ophogen van gronden. Het projectgebied zal derhalve niet met een meter opgehoogd worden.

2. Watersituatie

Het is bij de gemeente bekend dat er op het perceel van appellant vanwege de lage ligging geregeld wateroverlast is opgetreden. In de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 4.8.3) is aangegeven dat zich aan de achterzijde van de percelen Nieuwpoortseweg 10 en 12 een drainage bevindt om een goede waterafvoer te borgen. In die paragraaf is tevens vermeld dat, als er op het oostelijk deel van de Schoolstraat woningen worden gebouwd, beoordeeld zal worden of de bestaande voorzieningen afdoende zijn of dat er aanvullende maatregelen voor een goede waterafvoer noodzakelijk zijn.

Er is inderdaad sprake van afschot van het projectgebied naar oostelijk richting. De bebouwing wordt nu alleen aan de westzijde gerealiseerd. De huidige planvorming heeft geen invloed op de situatie, omdat de afstand tussen de uit te geven kavels en de woning van appellant te groot is. Het uit te werken woongebied blijft op de huidige hoogte liggen en er is hierom geen sprake van een gewijzigde situatie en dus geen toename van mogelijke wateroverlast. Mocht het uit te werken woongebied daadwerkelijk worden ingevuld, dan zal een passende oplossing worden gezocht om mogelijke overlast van water te voorkomen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is een zone van circa 3 meter tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen aan de Nieuwpoortseweg

opgenomen om een oplossing te vinden voor het hoogteverschil. Deze zone biedt de mogelijkheid om maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.

4. Riolering

Er ligt een hoofdriolering in de overgangsstrook van 3 meter tussen de bestaande bebouwing en het uit te werken woongebied. De riolering blijft op deze plaats liggen en vormt in de huidige planvorming geen belemmering. Er ligt een persriolering aan de noordrand van het projectgebied. Deze ligt buiten het projectgebied en is waar nodig in overleg met de leidingbeheerder in het plan ingepast.

Bij iedere uitbreiding wordt gekeken naar de capaciteit van de riolering en of dit toereikend is. In dit geval gaat het om het vervallen van een rioolaansluiting van een voormalig winkelpand en het toevoegen van drie woningaansluitingen op de huidige riolering. De riolering is van voldoende capaciteit, waardoor zonder aanpassingen aan de riolering de nieuwe woningen kunnen worden aangesloten. Bij het invullen van het uit te werken woongebied zal deze afweging weer moeten worden gemaakt en is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gebouwd.

5. Speelgroen

Het is bekend dat er in de wijk Liesdel behoefte is aan speelgroen. Om die reden is in het projectgebied dan ook ruimte gereserveerd voor speelgroen. Speelgroen met een oppervlakte van 300 m² wordt voldoende geacht voor een klein trapveldje en enkele speeltoestellen. De oudere jeugd kan gebruik maken van het grotere trapveld op de locatie van de toekomstige wijk Langerak-Zuid. Hiermee wordt er voldaan aan de verschillende behoeftes.

6. Schade

Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zal er uiteraard rekening worden gehouden met de staat van de omliggende woningen. Wij weten op dit moment nog niet hoe fase 2 wordt ontwikkeld. Op het moment dat er meer bekend is over de invulling van fase 2, gaat de gemeente in overleg met de direct omwonenden over de vervolgstappen. Het gemeentelijk doel is om schade te voorkomen.

7. Onderhoud

Het is bekend dat er drainage ligt in de overgangsstrook tussen de bestaande bebouwing en het uit te werken woongebied. Deze wordt door de gemeente onderhouden. Bij mogelijke gebreken zal de gemeente hier onderzoek naar doen en herstellen. De watergang aan de voorzijde van de woningen aan de Nieuwpoortseweg is tevens in beheer en onderhoud van de gemeente. De watergangen worden periodiek onderhouden. Klachten over beheer en onderhoud kunnen worden gemeld bij de gemeente.

3.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Indiener zienswijze nr. 4, de heer T. Voormolen

Indiener heeft op 9 september 2015 een zienswijze ingediend.

3.4.1 Zienswijze

Appellant stelt dat:

1. er in het bestemmingsplan niets vermeld is over de verbinding van het projectgebied met de woningen aan de Nieuwpoortseweg. Gepleit wordt om het maaiveld gelijk te stellen aan de maaiveldhoogte van de bestaande bebouwing aan de Schoolstraat en deze hoogte op te nemen in het bestemmingsplan;
2. de goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter onacceptabel hoog is. Mede gelet op de bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Nieuwpoortseweg en de ligging direct naast het beschermd stadsgezicht, wordt verzocht om de maximale bouwhoogte te verlagen.

3.4.2 Beantwoording

1. Verbinding

De gemeente hanteert een maaiveldhoogte van ongeveer 0,15 meter boven de kruin van de aangrenzende weg. Omdat de exacte hoogte van het maaiveld op het moment van bouwen ter plaatse wordt bepaald, kan de hoogte niet worden vastgelegd in regels. Het gaat dus om een pragmatische bepaling. De gemeente staat niet positief tegenover het kunstmatig ophogen van gronden. Het projectgebied zal derhalve niet met een meter opgehoogd worden.

In het stedenbouwkundig ontwerp is een zone van circa 3 meter tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen aan de Nieuwpoortseweg opgenomen om een oplossing te vinden voor het hoogteverschil. Deze zone biedt de mogelijkheid om maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.

2. Hoogte

Een goothoogte van 6 meter is gezien de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit een zeer gebruikelijke goothoogte bij nieuwbouwwoningen. Daarnaast sluit deze goothoogte aan bij de bestaande woningen langs de Schoolstraat. Op een dergelijke manier is aansluiting gezocht bij de bestaande wijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' en 'Beschermd Stadsgezicht' is de bouwhoogte niet vastgelegd. In het 'Beschermd Stadsgezicht' is ook de goothoogte niet vastgelegd. De maximale bouwhoogte volgt normaliter uit de dakhelling in combinatie met de maximale goothoogte. In dit geval dus 6 meter. Om omwonenden extra zekerheid te geven heeft de gemeente echter besloten om bij dit plan, in afwijking van de gebruikelijke regels voor de kernen, wel een maximale bouwhoogte op te nemen. Een bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Schoolstraat. Ook in de vesting van Nieuwpoort vindt men woningen met een dergelijke goot- en nokhoogte. De bouwhoogte van 11 meter wordt derhalve acceptabel geacht.

3.4.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Indiener zienswijze nr. 5, heer J. Zweere

Indiener heeft op 8 september 2015 een zienswijze ingediend.

3.5.1 Zienswijze

1. hij ontevreden is over de manier en mate van communicatie;
2. er onvoldoende rekening is gehouden met spelende kinderen op de nu braakliggende locatie;
3. hij twijfels heeft over de behoefte, basisprioriteit van noodzaak en de financiële aspecten van het project;
4. er onvoldoende rekening is gehouden met het parkeren van de reeds aanwezige woningen in de Schoolstraat. Gevreesd wordt dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
5. op de verbeelding niet is gewaarborgd dat er voldoende speelgroen wordt gerealiseerd;
6. de indicatieve voorgevellijn in combinatie met de forse goot- en bouwhoogte kan leiden tot een beperking van privacy en visuele hinder;
7. de waterbalans onvoldoende is uitgewerkt;
8. de goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter onacceptabel is, mede gelet op de onzeker situering van de voorgevelrooilijn.

3.5.2 Beantwoording

1. Communicatie

Over de invulling van de locatie aan de Schoolstraat is op meerdere momenten gecommuniceerd met de omwonenden en zijn diverse opmerkingen en suggesties verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Zo zijn de omwonenden van het projectgebied vanaf het begin geïnformeerd over de plannen, zowel via brieven als via bijeenkomsten. Tijdens de eerste bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan geïntroduceerd en tijdens de tweede bijeenkomst is het concept ontwerpbestemmingsplan toegelicht. Tijdens deze bijeenkomsten heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een reactie te geven. Dit is veelvuldig gedaan. Naar aanleiding van de reacties tijdens deze bijeenkomsten is het plan op een aantal punten aangepast. Zo is onder andere een fasering opgenomen, is de aanleg van 300 m² speelgroen vastgelegd en zijn er maximale bouwhoogtes opgenomen.

2. Spelen

Naar aanleiding van reacties van omwonenden heeft de gemeente besloten om binnen de uit te werken bestemming speelgroen te realiseren met een oppervlakte van 300 m². De behoefte aan speelgroen in de wijk Liesdel is groot, vanwege het ontbreken van speellocaties in de nabijheid en de belevingswaarde van groen. Gerealiseerd wordt dat het beoogde speelgroen weliswaar minder is dan het groen

in de bestaande locatie, maar 300 m² wordt voldoende geacht om een volwaardige speellocatie te creëren. Daarnaast zal het woongebied pas uitgewerkt worden nadat er aangetoond is dat er voldoende vraag is. Tot die tijd kan het onbebouwde terrein nog gebruikt worden door de jeugd.

3. Behoeft

In het structuurplan uit 2006 van de toenmalige gemeente Liesveld is de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie in beeld gekomen. Ten tijde van de ontwerpfase van het plan Woonleefhart in 2009 is de locatie aan de Schoolstraat, evenals de locaties van de voormalige basisscholen, benoemd als vertreklocatie. Deze vertreklocaties zouden na realisatie van het Woonleefhart ontwikkeld worden voor woningbouw. De ontwikkeling van de locatie Schoolstraat is onder andere bedoeld om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen en op deze manier het draagvlak voor de voorzieningen te versterken.

Conform het provinciale beleid gaat inbreiding voor uitbreiding. Op basis hiervan is het dus noodzakelijk om eerst de vertreklocaties in te vullen met woningbouw alvorens een uitbreidingswijk te realiseren.

Omdat er geen aanbod is aan vrije kavels in de kern Nieuwpoort/Langerak, is besloten om op de locatie Schoolstraat dergelijke kavels aan te bieden. Op basis van de reacties van omwonenden is besloten om het bouwplan te faseren. Met het direct bestemmen van de eerste fase in het westelijke deel van het projectgebied wordt voldaan aan de mogelijkheid tot het aanbieden van een drietal vrije kavels. Voor de vrije kavels is reeds een gegadigde, verwacht wordt dat ook de andere vrije kavels binnen korte tijd ingevuld worden.

Fase 2 wordt niet direct bestemd. Deze fase wordt pas ontwikkeld wanneer er voldoende vraag vanuit de markt blijkt. Op dit moment is dan ook nog niet aan te geven hoe dit uit te werken gebied ingericht gaat worden. De maximale invulling gaat uit van 7 rijwoningen. De gemeente bouwt hiermee naar behoefte.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het deel dat is bestemd als 'Woongebied – Uit te Werken' pas bebouwd mag worden nadat de behoefte is aangetoond in relatie tot de plannen in de kernen Langerak en Nieuwpoort, en in het bijzonder de ontwikkeling van het Woonleefhart en Langerak-Zuid. Er wordt dus pas op het oostelijke deel gebouwd wanneer daar maatschappelijke behoefte aan is.

4. Parkeren

In de situatie tot eind 2014 was op de locatie sprake van een supermarkt (Spar). Ten behoeve van deze supermarkt was er een parkeerterrein aanwezig met 16 parkeerplaatsen. Aan de Schoolstraat zijn in totaal eveneens 16 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat gold een gecombineerd gebruik voor bezoekers aan de voormalige supermarkt alsmede voor de woningen aan de zuidzijde van het plangebied.

Voor de vaststelling van de parkeernorm voor de nieuwbouwlocatie is gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers, uitgaande van een ligging in de schil/overloopgebied in een weinig stedelijk gebied.

Op basis van 3 vrijstaande woningen is er een parkeerbehoefte van minimaal 5,1 en maximaal 7,5 parkeerplaatsen. Per woning worden 2 opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 0,3 plaatsen voor bezoekers op straat.

In het plandeel met de uit te werken bestemming kunnen maximaal 7 woningen gerealiseerd worden met een behoefte van minimaal 9,8 en maximaal 15,4 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zullen allen in het openbare gebied moeten komen. Nu de supermarktfunctie is komen te vervallen is besloten om uit te gaan van nieuw te realiseren parkeervoorzieningen in het plangebied conform de minimale parkeernorm. Dit betekent dus in de uiteindelijke situatie een parkeerbehoefte van 10,7 extra parkeerplaatsen in openbaar gebied. Zie onderstaande tabel voor de specificatie.

<u>Parkeerbehoefte</u>	<u>3 kavels</u>	<u>7 rijwoningen</u>
Minimaal	5,1	9,8
Bezoekers	0,9	0
Totaal eigen terrein	6	0
Totaal nodig op openbaar gebied	0,9	9,8

Er is in de planvorming rekening gehouden met een uitbreiding van 13 parkeerplaatsen langs de Schoolstraat, 2,3 meer dan minimaal noodzakelijk. Op basis hiervan kan er geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid aangelegd wordt.

Voor de nieuwe woningen is in de algemene bouwregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat een bouwwerk niet mag worden gerealiseerd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Dit wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de bouw. Bij het bepalen van voldoende parkeergelegenheid worden de genoemde CROW-normen in acht genomen.

Het deel parkeerplaatsen dat binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken' valt betreft extra parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen zodra dit aan bod komt. In de eerste fase waarin enkel de 3 kavels kunnen worden gerealiseerd zal het bestaande parkeren, inclusief de parkeerplaatsen van de voormalige Spar, gehandhaafd blijven. Daarmee is er ruim voldoende parkeren in deze eerste fase en bij verdere ontwikkeling zullen nieuwe plaatsen worden gerealiseerd zodat ook dan voldoende parkeren aanwezig is.

5. Speelgroen

Het speelgroen zal worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied – Uit te Werken'. In de bij deze bestemming behorende regels is vastgelegd dat er tenminste 300 m² aaneengesloten groen als groen- en speelvoorziening gerealiseerd dient te worden. Vanwege de nog flexibele invulling van het uit te werken woongebied, is de exacte locatie van het speelgroen niet vastgelegd op de

verbeelding. Wij achten met het vastleggen van de verplichting tot opname van 300 m² groen in de regels, het aanleggen van groen binnen het plangebied echter voldoende gewaarborgd. Doordat er aangegeven is dat het groen aaneengesloten moet zijn, wordt daarnaast voorkomen dat het groen als snippergroen aangelegd wordt. Een oppervlak van 300 m² biedt ook voldoende mogelijkheid om een goede groen- annex speelplek aan te leggen.

6. Indicatieve voorgevellijn

We onderkennen dat het uitzicht in vergelijking met de huidige situatie enigszins wordt beperkt door de beoogde nieuwbouw. Bij het opstellen van het plan is echter op verschillende manieren getracht om de eventuele hinder zo veel als mogelijk te beperken. Om die reden is er onder andere een bouwvlak opgenomen welke niet tot aan de erfgrans reikt, is er een bouwhoogte bepaald en is vastgelegd dat de oppervlakte van het hoofdgebouw maar 125 m² mag zijn. Op basis hiervan acht de gemeente de belangen van de omwonenden zo veel mogelijk gerespecteerd te hebben.

Daarnaast moet gemeld worden dat er conform het vigerende bestemmingsplan een groot gebouw met een gemengde bestemming opgericht kan worden. Deze bestemming en bijbehorende regels zijn namelijk nog gebaseerd op de schoolfunctie. Het bouwvlak van de nieuwbouw ligt op eenzelfde afstand dan het bouwvlak van de gemengde bestemming.

De toekomstige woning zal zijn hoofdorïëntatie niet op de Schoolstraat hebben en daarnaast wordt het realiseren van een groene erfafscheiding aan de zuidzijde van de vrije kavels als kwalitatieve verplichting opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. Het beoogde plan leidt hiermee niet significant tot beperking van de privacy.

7. Waterbalans

Het bestemmingsplan is zowel als voorontwerp als ontwerpplan voorgelegd aan waterschap Rivierenland. het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan Zij achten als bevoegd orgaan de waterparagraaf en de waterbergingsopgave voldoende uitgewerkt en zijn akkoord met het plan. Hiermee stelt de gemeente dat de waterbalans in het bestemmingsplan voldoende uitgewerkt is.

8. Hoogte

Een goothoogte van 6 meter is gezien de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit een zeer gebruikelijke goothoogte bij nieuwbouwwoningen. Daarnaast sluit deze goothoogte aan bij de bestaande woningen langs de Schoolstraat. Op een dergelijke manier is aansluiting gezocht bij de bestaande wijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen' is de bouwhoogte niet vastgelegd. De maximale bouwhoogte volgt normaliter uit de dakhelling in combinatie met de maximale goothoogte. In dit geval dus 6 meter. Om omwonenden extra zekerheid te geven heeft de gemeente echter besloten om bij dit plan, in afwijking van de gebruikelijke regels voor de kernen, wel een maximale bouwhoogte op te nemen.

Dit naar aanleiding van verzoeken daartoe tijdens de informatiebijeenkomst van 16 maart 2015 over het voorontwerp-bestemmingsplan. De nu opgenomen bouwhoogte van maximaal 11 meter sluit aan bij de bouwhoogte van de bestaande woningen. De bouwhoogte van 11 meter wordt derhalve acceptabel geacht.

3.5.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Indiener zienswijze nr. 6, de heer A. Verhoef

Indiener heeft op 10 september 2015 een zienswijze ingediend.

3.6.1 Zienswijze

Appellant stelt dat:

1. er geen rekening wordt gehouden met de gewenste woonomgeving van de omwonenden;
2. er geen aantoonbare maatschappelijke behoefte is aan de beoogde woningbouw of die wordt gecreëerd door andere projecten op een lager peil te zetten;
3. dat het onwenselijk is meer groen op te offeren voor woningbouw in de wijk Liesdel.

3.6.2 Beantwoording

1. Communicatie

Over de invulling van de locatie aan de Schoolstraat is op meerdere momenten gecommuniceerd met de omwonenden en zijn diverse opmerkingen en suggesties verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Zo zijn de omwonenden van het projectgebied vanaf het begin geïnformeerd over de plannen, zowel via brieven als via bijeenkomsten. Tijdens de eerste bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan geïntroduceerd en tijdens de tweede bijeenkomst is het concept ontwerpbestemmingsplan toegelicht. Tijdens deze bijeenkomsten heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een reactie te geven. Dit is veelvuldig gedaan. Naar aanleiding van de reacties tijdens deze bijeenkomsten is het plan op een aantal punten aangepast. Zo is onder andere een fasering opgenomen, is de aanleg van 300 m² speelgroen vastgelegd en zijn er maximale bouwhoogtes opgenomen.

2. Behoeft

In het structuurplan uit 2006 van de toenmalige gemeente Liesveld is de mogelijkheid van woningbouw op deze locatie in beeld gekomen. Ten tijde van de ontwerpfase van het plan Woonleefhart in 2009 is de locatie aan de Schoolstraat, evenals de locaties van de voormalige basisscholen, benoemd als vertreklocatie. Deze vertreklocaties zouden na realisatie van het Woonleefhart ontwikkeld worden voor woningbouw. De ontwikkeling van de locatie Schoolstraat is onder andere bedoeld om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen en op deze manier het draagvlak voor de voorzieningen te versterken.

Conform het provinciale beleid gaat inbreiding voor uitbreiding. Op basis hiervan is het dus noodzakelijk om eerst de vertreklocaties in te vullen met woningbouw alvorens een uitbreidingswijk te realiseren.

Omdat er geen aanbod is aan vrije kavels in de kern Nieuwpoort/Langerak, is besloten om op de locatie Schoolstraat dergelijke kavels aan te bieden. Op basis van de reacties van omwonenden is besloten om het bouwplan te faseren. Met het direct bestemmen van de eerste fase in het westelijke deel van het projectgebied wordt voldaan aan de mogelijkheid tot het aanbieden van een drietal vrije kavels. Voor de vrije kavels is reeds een gegadigde, verwacht wordt dat ook de andere vrije kavels binnen korte tijd ingevuld worden.

Fase 2 wordt niet direct bestemd. Deze fase wordt pas ontwikkeld wanneer er voldoende vraag vanuit de markt blijkt. Op dit moment is dan ook nog niet aan te geven hoe dit uit te werken gebied ingericht gaat worden. De maximale invulling gaat uit van 7 rijwoningen. De gemeente bouwt hiermee naar behoefte en erkent daarmee de stelling van appellant.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het deel dat is bestemd als 'Woongebied – Uit te Werken' pas bebouwd mag worden nadat de behoefte is aangetoond in relatie tot de plannen in de kernen Langerak en Nieuwpoort, en in het bijzonder de ontwikkeling van het Woonleefhart en Langerak-Zuid. Er wordt dus pas op het oostelijke deel gebouwd wanneer daar maatschappelijke behoefte aan is.

3. Het is bekend dat er in de wijk Liesdel behoefte is aan speelgroen. Om die reden is in het projectgebied dan ook ruimte gereserveerd voor speelgroen. Speelgroen met een oppervlakte van 300 m² wordt voldoende geacht voor een klein trapveldje en enkele speeltoestellen. De oudere jeugd kan gebruik maken van het grotere trapveld op de locatie van de toekomstige wijk Langerak-Zuid. Hiermee wordt er voldaan aan de verschillende behoeftes.

3.6.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 Conclusie

Naast de aspecten riolering, parkeren en water zijn de belangrijkste punten in de zienswijzen de hoogte van de bebouwing, het (speel)groen en de behoefte aan woonbebouwing op deze plek.

Het bestemmingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd zodat er naar behoefte gebouwd kan worden. Hierbij wordt de behoefte bekeken in relatie tot andere locaties in Langerak en Nieuwpoort, en in het bijzonder Langerak-Zuid. Woningbouw op deze locatie zal dus moeten voldoen aan de behoefte uit de markt en daar hoort een hoogte bij die courante woningen mogelijk maakt. Het bestemmingsplan 'Dorpskernen' hanteert dezelfde goothoogte als die is opgenomen in dit

bestemmingsplan. In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Dorpskernen' is hier wel een maximale bouwhoogte opgenomen zodat er een extra zekerheid is over de mogelijke hoogten van de woningen. Deze hoogten sluiten aan bij de directe omgeving van de wijk Liesdel, die bestaat uit woningen van 2 lagen met kap.

Bij volledige ontwikkeling is in het bestemmingsplan een verplichting opgenomen om een minimale hoeveelheid aaneengesloten groen te realiseren. Zodat gewaarborgd wordt dat het gebied nooit helemaal bebouwd kan worden.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan Schoolstraat al op zorgvuldige wijze de aspecten uit de zienswijzen heeft behandeld danwel een juridische plek heeft gegeven. Met dit bestemmingsplan kan een kwalitatief goed woonmilieu ontstaan voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden.

De zienswijzen leiden daarom niet tot nadere aanpassing van het bestemmingsplan.