

Zienswijzennota n.a.v. het openbaar ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Leerdamseweg 44 en Engweg" te Asperen (complex "De Schildkamp").

A. Zienswijze 1 (aannemersbedrijf, hierna vermeld als: appellant).

Appellant geeft aan dat de zienswijze uitsluitend gericht is op het westelijk deel van het plangebied. Het betreffen de gronden ten westen van de Perendreef.

- 1. Appellant geeft aan dat een verruiming plaatsvindt van de mogelijkheden op het terrein. De 'nieuwe' bestemmingsomschrijving 'Gemengd' (art. 3) lijkt ruimer, nu in artikel 3 lid 1, onder a wellicht ook activiteiten in de avond- en nachtperiode niet expliciet verboden zijn en een nadere aanduiding van het begrip spel- en teambuildingsactiviteiten voor groepen en (dag)recreatieve voorzieningen ontbreekt.*

Reactie:

In artikel 1 van de bestemmingsplanregels zijn de begrippen opgenomen. In deze begrippenlijst zijn voor zowel dagrecreatieve voorzieningen als spel- en teambuildingsactiviteiten, begrippen opgenomen. Volledigheidshalve zijn beide begrippen hierna weergegeven:

Dagrecreatieve voorzieningen: vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

Spel- en teambuildingsactiviteiten: activiteiten die gericht zijn op het versterken van het groepsgevoel. Het gaat hierbij onder meer om het oplossen van teampuzzels, outdoor-oefeningen en sportbeoefening, gericht op teambuilding / samenwerking, persoonlijke ontwikkeling en het aanleren van vaardigheden in het algemeen. Onder spel- en teambuildingsactiviteiten wordt onder meer de volgende activiteiten en mogelijkheden verstaan: minigolf, speelveld, trapveld, speeltuin, jeu de boules, badminton, tennis en basketbal.

Activiteiten in de avond- en nachtperiode zijn zoals in het begrip omschreven, in principe niet toegestaan en dienen in hoofdzaak tussen zonsopgang en zonsondergang plaats te vinden.

- 2. Appellant geeft tevens aan dat een onderbouwing ontbreekt of het mogelijk gebruik van het westelijk deel van het plan, in ruimtelijke zin al dan niet op gespannen voet zal staan met de directe omgeving, te weten de woonbestemming aan de zuidoostzijde van het plangebied en de bedrijfsbestemming aan de oostzijde.*

Reactie:

Appellant geeft aan dat de uitbreiding van het gebruik mogelijk op gespannen voet staat met de directe omgeving. Gesteld kan worden dat de appellant geen belanghebbende is indien het gaat om de hinder op de ten zuiden van het plan liggende woningen. Appellant is wel belanghebbende bij de bedrijfsbestemming aan de oostzijde, echter is er geen reden om aan te nemen dat appellant extra gehinderd wordt in haar bedrijfsactiviteiten. Dit kan gesteld worden aangezien er geen 'hinder-gevoelige functies' worden toegevoegd / verplaatst, waardoor de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf niet extra belemmerd worden.

- 3. Het plan voorziet daarnaast in 42 extra parkeerplaatsen op het terrein. Anders dan in het huidige plan, kunnen die parkeervoorzieningen nog uitsluitend aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd. Appellant geeft aan dat deze inperking niet gemotiveerd en tevens niet gewenst is.*

Reactie:

Met de initiatiefneemster ("De Schildkamp") zijn in een eerder stadium afspraken gemaakt over de te realiseren parkeerplaatsen. In deze afspraken is vastgelegd dat de parkeerplaatsen uitsluitend in de noordwestelijke hoek gewenst zijn. Door de parkeerplaatsen op deze locatie zo ver mogelijk van de bestaande woningen te situeren, wordt mogelijke overlast naar verwachting voorkomen.

4. *Appellant geeft aan dat appellant een deel van het plangebied zoals behorend bij dit bestemmingsplan, direct ten westen van de locatie Engweg 9, heeft aangekocht van de initiatiefneemster. Appellant wijst erop dat deze strook in de toekomst derhalve niet (langer)(uitsluitend) voor spel- en teambuildingsactiviteiten zal kunnen worden gebruikt. Appellant geeft daarom aan dat het onderhavige bestemmingsplan voor deze locatie uitgaat van een onjuist vertrekpunt.*

Reactie:

Het beoogde doel van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is het faciliteren van de activiteiten van "De Schildkamp". Dat tijdens de bestemmingsplanprocedure appellant een deel van het plangebied van "De Schildkamp" heeft aangekocht, staat hier formeel los van. Appellant heeft voor het aangekochte deel van het plangebied een principeverzoek bij onze gemeente ingediend. Dit principeverzoek wordt separaat van het onderhavige bestemmingsplan behandeld. Het onderhavige bestemmingsplan van "De Schildkamp" ziet hier derhalve niet op.

5. *Tevens geeft de appellant aan dat de duiker, zoals ingetekend op de afbeelding op pagina 21. van de plantoelichting (B-watergang aan de noordzijde), inmiddels in oostelijke richting is verplaatst.*

Reactie:

Deze duiker is ingetekend op de legger van Waterschap Rivierenland en is waarschijnlijk nog niet geüpdatet. In de plantoelichting wordt daarom omschreven dat de duiker verplaatst wordt.

6. *In de toelichting wordt gesteld dat er geen problemen zijn voorzien ten aanzien van de ontsluiting en afwikkeling van het verkeer op de Engweg. Appellant geeft aan dat dit niet juist is, de Engweg is een smalle weg, waar appellant in toenemende mate haar voertuigen naast de weg parkeert. Door extra verkeer dat ook nog verder doorrijdt naar het westelijke deel van het westelijke plangebied, ontstaat er mogelijk een gevaarlijke situatie. Dit geldt zowel voor de vele wandelaars uit Asperen, als voor werknemers en bezoekers van appellant.*

Reactie:

Het parkeren van voertuigen in de berm van de Engweg is toegestaan, echter dit wordt niet wenselijk geacht. Het parkeren op een straat zodat de doorgang wordt belemmerd, is niet toegestaan. De straat dient altijd vrij toegankelijk te zijn.

Het is gezien het wegprofiel van de Engweg niet mogelijk om hierop met een hoge snelheid te rijden, waardoor gevaarlijke situaties in beginsel voorkomen worden. Het passeren van voertuigen is gezien de breedte van de berm, mogelijk. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat met de toevoeging van de nieuwe parkeerplaatsen gevaarlijke situaties ontstaan.

7. *Anders dan de toelichting stelt, bestaat er wel degelijk een noodzaak voor het doen van aanpassingen aan de verkeerssituatie ter plaatse. In het verlengde van eerdere opmerkingen ten aanzien van de inperkingen van het zoekgebied voor de beoogde parkeervoorzieningen, wordt verzocht om voldoende parkeergelegenheid aan de oostzijde van het westelijk plandeel te realiseren (tegen het perceel van appellant aan). Hiermee wordt voorkomen dat bezoekers verder dan noodzakelijk, de Engweg in hoeven te rijden.*

Reactie:

Het moet geen verschil maken of de uitrit van het nieuw aan te leggen parkeerterrein, aan de oostzijde of aan de westzijde van het westelijke deel van het plangebied gerealiseerd wordt. Zoals ook in de beantwoording van de hierboven genoemde opmerking wordt opgemerkt, dient de Engweg altijd toegankelijk te zijn voor auto's. In de normale verkeerssituatie ter plaatse is dit ook het geval. Voor zover dit het aannemersbedrijf betreft, valt dit buiten het bestek van het voorliggende bestemmingsplan.

B. Zienswijze 2 (bewoners van de Perendreef, hierna vermeld als: bewoners).

1. *De bewoners geven aan tegen iedere vorm van uitbreiding te zijn ten opzichte van de bestaande situatie. De bewoners geven aan van deze bestaande situatie reeds overlast te ondervinden in het voorjaar, in de zomer en in het najaar. De overlast gaat vooral over het volgende:*

- schreeuwende sportinstructeur(s) die sporters begeleiden van de sportschool.
- geschreeuw van teams die paintball spelen (met pijl en boog).
- gedeeltelijk zicht op sportende mensen vanaf de begane grond, vooral na het verwijderen van het onkruid op de dijk. Er is namelijk slechts gedeeltelijk beplanting aanwezig.

De bewoners geven aan vaak in de vrije tijd geconfronteerd te worden met de activiteiten van "De Schildkamp". Aangegeven wordt dat in de huidige situatie dagrecreatie mogelijk is. Dit betekent concreet dat tot zonsondergang overlast verwacht kan worden. Het geluid is niet alleen aan de voorkant van de huizen, maar ook aan de achterkant goed hoorbaar. Vooral aan de achterkant is de afstand behoorlijk gering. De bewoners zien dit dus als een ernstige inbreuk op hun kwaliteit van wonen.

Reactie:

Volgens het geldende bestemmingsplan mogen op het westelijke gedeelte van het plangebied dag-recreatieve buitenactiviteiten plaatsvinden. De teambuildingsactiviteiten zijn vergelijkbaar in het kader van mogelijke (geluid-)overlast voor de omgeving. Er vindt daarom in vergelijking met de vergunde situatie op het plangebied, geen verhoging van de gevreesde overlast plaats, voor zover daarvan al sprake is.

2. *In het ontwerpbestemmingsplan worden in het westelijk deel parkeerplaatsen aangelegd en is bebouwing voorzien. Hierdoor is volgens de bewoners de kans groot dat de overlast gaat toenemen. Van de initiatiefneemster hebben de bewoners begrepen dat "De Schildkamp" openstaat voor elke ondernemer die het westelijk deel wil exploiteren. De bewoners vragen zich af waar dit gaat eindigen.*

Reactie:

Volgens het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een dergelijk parkeerterrein reeds toegestaan. In vergelijking met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan treedt dus geen wijziging op.

In het geldende bestemmingsplan is het reeds toegestaan een bouwwerk van 100 m² op te richten. Er vindt dus een vergroting plaats van 25 m² ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Deze vergroting is opgenomen om een opslag van voldoende omvang te creëren. Gezien de oppervlakte van het terrein en de mogelijkheden die het terrein biedt, is een dergelijke opslag noodzakelijk. Binnen het bouwvlak zijn een opslagruimte, een ontvangstruimte, horeca - categorie 1 (zonder alcohol), toilet- en doucheruimtes en kleedkamers behorende bij de teambuildingsactiviteiten, toegestaan. De bebouwing wordt op 50 meter van de meest nabij gelegen woonbestemming gesitueerd om eventuele overlast te voorkomen. Ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheid is door het vastleggen van het bouwvlak op voldoende afstand, sprake van een verbetering. Daarnaast wordt het schenken van alcoholische dranken door middel van dit bestemmingsplan uitgesloten.

3. *Volgens het nationaal beleid voor gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties daarin leidend. De bewoners geven aan echter geen behoefte te hebben aan deze gebiedsontwikkeling, enkel "De Schildkamp" heeft deze behoefte.*

Reactie:

De bewoners verwijzen naar paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting. In deze paragraaf wordt beschreven of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dus ook sprake is van een behoefte aan de ontwikkeling in het marktgebied / de regio. Deze toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, waardoor de behoefte derhalve niet aangetoond hoeft te worden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het complex van "De Schildkamp" bijdraagt aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Asperen. De bewoners betwijfelen dit omdat het gaat om het faciliteren van (outdoor) teambuildingsactiviteiten voor met name zakelijke gasten en het faciliteren van sportactiviteiten voor mensen die voor een groot deel niet uit Asperen komen. Volgens de bewoners gaat het slechts om commerciële redenen.

Reactie:

Het merendeel van de gasten / gebruikers van "De Schildkamp" komen van buiten Asperen. De beoogde bestemming zorgt echter voor levendigheid in de omgeving, creëert het banen en trekt naast de zakelijke gasten, ook recreanten. Al met al kan gesteld worden dat "De Schildkamp" bijdraagt aan zowel de (be-)leefbaarheid als de vitaliteit van de kern Asperen.

4. *De bewoners geven aan zeer ernstige twijfels te hebben bij de handhaving door de gemeente wanneer het overtredingen van De Schildkamp en andere ondernemers betreft.*

Reactie:

Hoe de gemeente omgaat met handhaving, valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Voor vragen over handhaving kunnen de bewoners terecht bij het team 'Vergunningen en Handhaving' van de gemeente Lingewaal.

5. *De bewoners benadrukken nogmaals dat ze er zeer op tegen zijn dat er een nieuw bestemmingsplan van kracht wordt. De bewoners zijn tegen de professionalisering van de sportactiviteiten. Ze voorzien een onprettige woonsituatie en / of waardevermindering van hun woningen.*

Reactie:

Ten aanzien van de angst voor een onprettige woonsituatie wordt verwezen naar de reactie onder 4.

Voor wat betreft de vermeende waardevermindering van onroerend goed wordt opgemerkt dat het de bewoners vrij staat om binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

C. Zienswijze 3 (Waterschap Rivierenland, hierna vermeld als: het Waterschap).

1. *Het Waterschap heeft een positieve zienswijze ingediend. Het Waterschap constateert dat "De Schildkamp" een extra parkeerterrein wil realiseren op het westelijk deel het plangebied. Dit leidt tot een toename van het verhard oppervlak van 1.544 m². Ten behoeve van het realiseren van deze door "De Schildkamp" gewenst parkeerplaatsen wordt een oppervlakte-waterlichaam gegraven. Dit oppervlaktelichaam herbergt de benodigde 67 m³ aan watercompensatie. Het Waterschap concludeert hieruit dat voor de realisatie van de benodigde waterberging op het terrein voldoende ruimte is en gaat hiermee derhalve akkoord. Voor de uitwerking van de plannen dient een vooroverleg plaats te vinden met de afdeling Vergunningen van het Waterschap.*

Reactie:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De initiatiefneemster zal van gemeentewege conform de wens van het Waterschap worden verzocht om voor de uitwerking van de plannen vooroverleg te plegen met de afdeling Vergunningen van het Waterschap.
