

Reactienota bestemmingsplan, Leerdamseweg 44 te Asperen, hotel, congrescentrum c.a. “de Schildkamp”.

Door middel van een brief van 18 oktober 2017, ontvangen op 19 oktober 2017 heeft indiener, namens een aantal bewoners van de Perendreef te Asperen, een inspraakreactie ingediend. Onderstaand worden puntsgewijs de verschillende aandachtspunten van deze inspraakreactie samengevat en hierop gereageerd.

1. De appellanten zijn verbaasd over het feit dat er werkzaamheden op de Perendreef zijn uitgevoerd. Concreet is er naast het bedrijfsperceel van het naastgelegen aannemersbedrijf op het terrein van Van Daalen (de initiatiefneemster) grond geëgaliseerd en is een aarden wal aangelegd, alsmede hierop een hek geplaatst. Hierover is namens appellanten navraag gedaan bij onze gemeente. De reactie hierop van de afdeling Ruimte was dat over de uitgevoerde werkzaamheden officieel niets bekend was. Nadat vervolgens de werkzaamheden zijn stilgelegd, werd bij de appellanten duidelijk door informatie uit het huis-aan-huisblad “Het Kontakt”, editie van 27 september 2017, dat voor het bedrijfsperceel van het aannemersbedrijf aan de Engweg 7 te Asperen, een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend bij onze gemeente voor het verbreden van een inrit ten behoeve van dit aannemersbedrijf.

Reactie:

De door het aannemersbedrijf gevoerde werkzaamheden zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en zijn niet met de gemeente gecorrespondeerd. Eveneens is er geen vergunning verleend voor de hiervoor genoemde werkzaamheden. Dit initiatief staat los van de ontwikkelingen die door het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ze worden dan ook separaat van dit bestemmingsplan behandeld waarbij het aannemersbedrijf rechtstreeks partij en aanspreekpunt is.

2. Tevens hebben appellanten vernomen dat er een bestemmingsplanwijziging wordt voorbereid voor het hotel / congrescentrum c.a. “De Schildkamp”, gevestigd aan de Leerdamseweg 44 te Asperen, tevens grenzend aan het bedrijfsperceel van het aannemersbedrijf aan de Engweg 7 te Asperen. Appellanten geven aan dat in hun beleving een wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig is omdat in het gebouw van “de Schildkamp” op dit moment formeel geen mogelijkheden zijn om teambuildingsactiviteiten te laten plaatsvinden. Deze activiteiten vinden echter volgens de appellanten feitelijk al plaats zonder dat dit formeel is toegestaan.

Reactie:

Eén van de redenen dat het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd wordt, is dat “de Schildkamp” teambuildingsactiviteiten wil laten plaatsvinden. Er wordt erkend dat er activiteiten worden georganiseerd door “de Schildkamp” zonder dat dit formeel planologisch toegestaan is.

Aangezien de teambuildingsactiviteiten vergelijkbaar zijn met dagrecreatieve buitensportactiviteiten die volgens het geldende bestemmingsplan positief bestemd zijn, ligt een verbod daarop niet in de reden.

Ter verduidelijking: in verband hiermee wordt in artikel 1 “Begrippen” van de ontwerpregels, onderdeel uitmakend van het ontwerpbestemmingsplan, onder “spel- en teambuildingactiviteiten” uitgelegd wat daaronder dient te worden verstaan.

3. Verder nemen ze aan dat een bestemmingsplanwijziging nodig is vanwege een mogelijk gebrek aan parkeergelegenheid t.b.v. “De Schildkamp” in de toekomst.

Reactie:

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan is de toekomstige behoefte aan parkeerplaatsen bepaald. Dit aan de hand van oppervlakten en activiteiten die “de Schildkamp” exploiteert. Momenteel heeft “de Schildkamp” met de parkeerplaatsen aan de Leerdamseweg meegerekend, 217 parkeerplaatsen tot haar beschikking. In de huidige situatie heeft “de Schildkamp” op basis van de gemeentelijke kencijfers 180 parkeerplaatsen nodig. Door de toekomstige ontwikkelingen zijn er 193 parkeerplaatsen benodigd. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de parkeernorm van

de gemeente Lingewaal. Met het oog op de toekomst worden aan de westzijde van het plangebied 42 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, om op die manier de parkeerdruk bij piekmomenten te kunnen opvangen. Deze mogelijke locatie van de extra parkeerplaatsen is in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven.

4. De noodzaak om parkeergelegenheid uit te breiden, wordt in de ogen van de appellanten kunstmatig gecreëerd.

Reactie:

Zoals voormeld worden deze extra parkeerplaatsen positief bestemd om in de toekomst parkeerdruk op piekmomenten te kunnen opvangen buiten de openbare ruimte, dus op eigen bedrijfsterrein.

5. Tevens vinden de appellanten dat bestrating van het grasveld op het westelijk deel van het plangebied, het uitzicht vanuit de woningen aan de Perendreef, nrs. 23 - 31, verslechtert. Tevens wordt verkeersoverlast gevreesd door het gebruik van deze parkeergelegenheid.

Reactie:

Momenteel wordt het uitzicht van deze woningen (met name op de begane grond) belemmerd door een aarden wal met bosschages. Deze aarden wal is bestemd in het bestemmingsplan "De Eng II" die dit jaar is opgenomen in de beheersverordening "Kern Asperen". Bovendien heeft het college van B&W aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief om vier in plaats van drie vrijstaande woningen te realiseren aan de noordzijde van de Perendreef. De woningen zullen een aantal meter buiten het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd, dat momenteel bestemd is voor drie vrijstaande woningen. De bebouwing die mogelijk is op het bouwvlak dat planologisch juridisch positief is bestemd, belemmert overigens momenteel het uitzicht gedeeltelijk voor een aantal woningen aan de Perendreef.

Door het voorgaande wordt geconcludeerd dat het uitzicht vanuit de woning(en) aan de Perendreef niet op een onevenredige wijze wordt aangetast.

6. Het uitbreiden van de teambuildingsactiviteiten leidt volgens de appellanten tot meer activiteiten op het terrein van het westelijk plandeel. Dit geeft in de ogen van appellanten teveel overlast. De huidige activiteiten van het healthcenter en het pijl en boog schieten, geeft al overlast genoeg.

Reactie:

Volgens het geldende bestemmingsplan mogen op het westelijke gedeelte van het plangebied dagrecreatieve 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 daar al sprake van is.

7. Het is volgens de appellanten niet noodzakelijk en niet wenselijk om het westelijk deel van het plangebied te betrekken bij de herbestemming. Ze vinden dat het volstaat om de herbestemming alleen uit te oefenen op het bedrijfspand "de Schildkamp" waardoor slechts daarin de teambuildingsactiviteiten mogen plaatsvinden.

Reactie:

De westzijde van het plangebied wordt erbij betrokken omdat de teambuildingsactiviteiten ook buiten zullen plaatsvinden. Op grond van de huidige bestemming is dat formeel niet mogelijk, ondanks het feit dat ze in het kader van mogelijke overlast voor de omgeving (met name stemgeluid van deelnemers aan de teambuildingsactiviteiten) vergelijkbaar zijn met de geldende dagrecreatieve buitenactiviteiten, zoals minigolf, speelveld, trapveld, speeltuin, jeu de boules, badminton, tennis en basketbal. (Artikel 5, lid 1 onder a. van het bestemmingsplan "De Eng II").

8. Verder maken de appellanten duidelijk dat volgens hen in het kader van het geldende bestemmingsplan, een opslaggebouw gerealiseerd mag worden in het westelijk plangebied.

Reactie:

De intentie van destijds was dat het bestemmingsplan de realisatie van kleinschalige bebouwing mogelijk maakte voor recreatieve buitenactiviteiten.

Het onderliggende bestemmingsplan maakte de realisatie van deze kleinschalige gebouwen in het plangebied mogelijk onder voorwaarden:

- Het oppervlak van het gebouw mag niet meer dan 100m² bedragen.
- De afstand van het gebouw tot de grens van de bestemming “Woondoeleinden” moet minimaal 50 meter bedragen.
- Het gebied dient nabij de Engweg te worden gerealiseerd.
- De maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw staat op de kaart aangegeven

Naar aanleiding van de gevoerde beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van destijds is dit onderdeel vernietigd. Dit betekent dat dit onderdeel formeel is geschrapt.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een gebouw van 125 m² mogelijk met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Het bouwvlak ligt nabij de Engweg, maar ligt volgens de verbeelding (plankaart) van het voorontwerpbestemmingsplan op een afstand van minder dan 50 meter van de dichtstbijzijnde woonbestemming. Gelet op het voorkomen van mogelijke overlast, dient de afstand van het bouwvlak van dit gebouw tot de grens van de meest nabij gelegen woonbestemmingen, minimaal 50 meter te bedragen. Dit is aangepast op de verbeelding (plankaart) behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Bouwblok aan de Engweg: “specifieke vorm van gemengd - bebouwing teambuildingsactiviteiten” (sgd-bta).

9. De appellanten vrezen dat de bestemming “Gemengd” nieuwe toekomstige mogelijkheden biedt voor uitbreiding van horeca en de realisatie van extra gebouwen in het westelijke deel van het plangebied.

Reactie:

Het voorliggend voorontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van een klein gebouw mogelijk, behorende bij de teambuildingsactiviteiten die op het buitenterrein plaatsvinden. Hiervoor is een bouwvlak vastgelegd. (sgd-bta) Het gebouw zal gebruikt worden ten behoeve van opslag, toilet-douche- en kleedruimte, keuken (t.b.v. het bereiden van een lunch), alsmede kleinschalige horeca (categorie I, d.w.z. serveren van kleine etenswaren en alcoholvrije drank. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij hiervoor een gebouwtje nodig heeft met een oppervlakte van 125 m². Dit zal worden vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan om verdere uitbreiding te voorkomen.

10. De appellanten vragen of het westelijk deel van het plangebied bestraat wordt als de huidige bestemming wordt veranderd in “gemengd”.

Reactie:

Het aanbrengen van verhardingen wordt mogelijk gemaakt door het geldende en door het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de retentieregels (opvang hemelwater) van Waterschap Rivierenland.

11. Appellanten geven aan dat het aannemersbedrijf een stuk grond van de grondeigenaar van “de Schildkamp” heeft gekocht voor het vermoedelijk het realiseren van een parkeerterrein voor vrachtwagens en groot materieel. Zij uiten zorgen dat het herbestemmen naar de bestemming “Gemengd” daarvoor goed uitkomt en dat zij bang zijn dat toestemming wordt afgedwongen bij de gemeente om de bestemming te veranderen naar “Gemengd”. Ze geven aan dat verandering van het bestaande grondgebruik in tegenspraak is met paragraaf 4.1 van de toelichting van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Dit zal volgens de appellanten leiden tot meer

overlast.

De appellanten vrezen in het verlengde daarvan voor de uitbreiding van het aannemingsbedrijf naar een industriegebied in hun directe omgeving.

Reactie:

De grondeigenaar van “de Schildkamp” heeft aangegeven in principe gronden te willen verkopen aan het aannemersbedrijf. Het betreffende bedrijf heeft een vergunningsaanvraag ingediend voor het verbreden van zijn inrit (t.b.v. het realiseren van een keerlus voor grote voertuigen). Het parkeren en de keerlus is in strijd met het geldende bestemmingsplan en met het ter inzage liggende plan, waardoor de realisatie van het voornemen (thans) niet mogelijk is. Het gehele initiatief staat los van de ontwikkelingen van “de Schildkamp” en wordt apart getoetst, apart van de ontwikkelingen van “De Schildkamp”.

Overlegreactie van Waterschap Rivierenland.

Door middel van een brief van 27 oktober 2017, ontvangen op 30 oktober 2017, heeft het Waterschap Rivierenland een overlegreactie ingediend. Het Waterschap geeft aan positief te adviseren, mits de gegeven opmerkingen worden verwerkt. Onderstaand worden puntsgewijs de verschillende aandachtspunten van deze inspraakreactie samengevat en hierop gereageerd.

1. In de waterparagraaf ontbreekt een beschrijving van het omliggende watersysteem. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een B-watergang en aan de zuidzijde een A-watergang. Langs deze watergangen liggen beschermingszones, die in beginsel obstakel vrij dienen te blijven.

Het Waterschap verzoekt een beschrijving van het omliggende watersysteem op te nemen en daarbij aan te geven op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige watergangen en beschermingszones.

Reactie:

De waterparagraaf is conform het onderdeel van de inspraakreactie aangepast.

2. Het Waterschap verzoekt de waterparagraaf uit de toelichting te herzien. De reden hiervan is dat de voorgestelde wadi niet conform het beleid van het waterschap is, aangezien een wadi als laatste in de voorkeursvolgorde voor alternatieven voor waterberging voorkomt. Bovendien ontbreekt in de toelichting de onderbouwing waarom drie alternatieven ten opzichte van een wadi niet inpasbaar zijn. Het Waterschap geeft aan dat er voldoende ruimte is voor compensatie in oppervlaktewater. Overigens is een verkeerde berekening toegepast voor de wadi.

Reactie:

De waterparagraaf is conform het onderdeel van de inspraakreactie aangepast.

3. Uit de verbeelding kan het Waterschap onvoldoende afleiden op welke wijze de bestemming “Gemengd” zich verhoudt tot de naastgelegen A-watergang. Deze watergangen dienen, inclusief de oevers, de bestemming “Water” te krijgen.

Het Waterschap verzoekt de bestemming te wijzigen ten behoeve van het bovenstaande.

Reactie:

De waterparagraaf is conform het onderdeel van de inspraakreactie aangepast.

4. Het Waterschap geeft aan dat de bestemmingsomschrijving van artikel 3 “Gemengd” “Waterhuishoudkundige voorzieningen” als ondergeschikte functie aan de primaire bestemming is opgenomen. Doordat de bestemming “Water” ontbreekt, lijkt open water en waterberging binnen de bestemming niet mogelijk. Dit leidt tot een ongewenste situatie waarbij (voor een eventuele) toekomstige verbreding van de watergang een bestemmingsplanprocedure bijvoorbeeld voor vereist is.

Het waterschap verzoekt het bestemmingsplan meer flexibiliteit te geven ten aanzien van water. Dit kan door "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen" in de bestemmingsomschrijving op te nemen.

Reactie:

De waterparagraaf is conform het onderdeel van de inspraakreactie aangepast.