

## Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Didam, Lockhorststraat / Rozenstraat"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Lockhorststraat / Rozenstraat' van de gemeente Montferland heeft m.i.v. 30 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend (waarvan 1 ondertekend door 3 personen).

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht, waardoor deze ontvankelijk zijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

### 1. De heer J.H.B. Lakemond, Singel 14 te Didam, ingeboekt op 2 augustus 2011

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat met daarbij een reactie van de gemeente.

- 1a. Reclamant stelt dat in het ontwerpplan er niet of nauwelijks aandacht besteedt is aan de milieusituatie. Nagenoeg alle begroeiing ter plaatse en enkele grote bomen moeten verdwijnen voor het bouwplan.
- 1b. Reclamant is van mening dat gelet op de huidige koop en huurmarkt het niet wenselijk is om woningen te realiseren.
- 1c. De noodzaak van de zorgwoningen is niet helder en gedetailleerd in het bouwplan aangegeven. Reclamant vraagt zich derhalve af of er een noodzaak bestaat voor de realisatie van zorgwoningen.
- 1d. Naar mening van reclamant is er sprake van een onveilige verkeerssituatie ter plaatse van de ontsluiting van de nieuwe parkeerstroken aan de Rozenstraat.
- 1e. De parkeerbehoefte en situering hiervan is niet goed uitgewerkt.
- 1f. Reclamant is van mening dat de kleuren groen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan misleidend zijn, daar er ook behoorlijk wat bouwmogelijkheden ontstaan op deze gronden.

#### Gemeentelijke reactie:

- Ad 1a. De structuurvisie Didam, die door de gemeenteraad van Montferland op 28 april 2009 is vastgesteld, beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling van Didam op hoofdlijnen. Eén van deze ontwikkelingen is de ontwikkeling van de locatie op de hoek Lockhorststraat, Rozenstraat waarin het onderhavige ontwerp bestemmingsplan in voorziet. In de structuurvisie is opgenomen dat het wenselijk is om de open plekken in Didam te behouden en om de kwaliteit van het groen te laten toenemen. Voor een zorgvuldige afstemming tussen groen en bebouwing is door de ontwikkelende partij een landschapsarchitect ingeschakeld en is er een groenplan ontwikkeld (zie bijlage).

Het nieuwbouwplan is ons inziens op een dusdanige wijze gesitueerd dat woningbouw ondergeschikt is aan de groene en open omgeving. Daar waar het terrein er nu enigszins rommelig bij ligt, kan met de komst van dit plan de continuïteit van het park worden behouden en versterkt door rondom de nieuwe woningen het park verder te ontwikkelen. Het ontwerp speelt in op de aanwezigheid van het park en de aanwezigheid van de verschillende bomen. Binnen het ontwerp worden vele grote bestaande bomen gehandhaafd, de bestaande verwildering opgeruimd en samenhangend omgegaan met de inrichting van de nieuw toe te voegen (natuurlijke) elementen, organische vormen en beheervriendelijke begroeiing. Het is uiteraard zo dat met de komst van de nieuwbouw er enkele bomen zullen moeten worden gekapt. Hier zal echter zorgvuldig mee worden omgegaan. Het groenontwerp met daarin opgenomen de (naar verwachting) te kappen bomen is opgenomen in de bijlage van dit zienswijzenverslag.

Voorts zijn ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan diverse onderzoeken verricht naar de milieuaspecten. Er is geconcludeerd dat het plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Er is ons inziens terdege rekening gehouden de aspecten milieu en groen.

- Ad 1b. De ambitie van de gemeente Montferland is om een stabilisatie van het aantal inwoners rond de 35.000 de komende jaren vast te houden. Om dit te realiseren wordt voor de periode 2010 – 2020 een woningbouwprogramma van 1.400 woningen aangehouden. De gemeente wilt daarmee in deze periode bouwen voor de woningbehoefte die op de gemeente afkomt. Om deze behoefte goed in beeld te krijgen, heeft de gemeente het woningbehoefteonderzoek uit 2006 (Montferland: visie op de woningbouw 2005 – 2015, februari 2006) geactualiseerd. In Didam is er volgens het woningbehoefteonderzoek tot 2020 behoefte aan 510 woningen. In bijlage 2 van het Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009 is voor de locatie aan de Lockhorststraat een plancapaciteit van 12 reguliere woningen opgenomen. De 6 reguliere woningen die het onderhavige project mogelijk maakt passen binnen de behoefte. Het onderhavige plan levert daarmee een bescheiden aandeel aan het beoogde bouwprogramma van de gemeente.
- Ad 1c. Naast de 6 patiowoningen wordt er een appartementencomplex met 20 wooneenheden ontwikkeld voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn, maar wel een hoge mate van zelfstandigheid genieten. Doordat hier sprake is van woningen voor een bijzondere doelgroep vallen deze buiten de reguliere plancapaciteit zoals opgenomen in het 'Actualisering woningbehoefteonderzoek'. Er is in Didam behoefte aan uitbreiding van de intramurale capaciteit en aan verzorgd wonen woonvormen. Het projectgebied ligt binnen een straal van 500meter van Meulenvelden en is daarmee gelegen in een woonzorgzone. Met name binnen deze zone is er veel behoefte aan verzorgd wonen, zo blijkt uit het rapport Laagland advies 'Woonzorgzones in Montferland'. Met 20 zorgappartementen voorziet het plan in een volkhuusvestelijke en tevens een belangrijke maatschappelijke behoefte.
- Ad 1d. Naar mening van reclamant ontstaat een onveilige parkeersituatie ter plaatse van de ontsluiting op de Rozenstraat. In paragraaf 3.6 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan 'Didam, Lockhorststraat/Rozenstraat' is gemotiveerd aangegeven dat er door de komst van de nieuwe parkeersituatie er ons inziens geen sprake is van een onveilige parkeersituatie.
- Er is gezocht naar een situering waarin de benodigde parkeerplaatsen op een verantwoorde wijze in het plangebied opgenomen zijn. In vergelijking met het oude voorstel, heeft de nieuwe opzet van de parkeerplaatsen als voordeel dat effectiever met de beschikbare ruimte wordt omgegaan en dat er minder 'groen' verloren gaat ten koste van parkeren. In het huidige ontwerp is bovendien het zicht op geparkeerde auto's bovendien minimaal. De onrust aan parkeren is in het huidige ontwerp grotendeels uit het zicht getrokken middels een blokhaag aan de zijde van de gebouwen.
- Ad 1e. Om inzicht te bieden in de parkeerbehoefte is een berekening gemaakt op basis van het oorspronkelijke bouwprogramma (zes patiobungalows en zestien zorgappartementen). Op basis van de ASVV 2004 (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) zijn de volgende parkeernormen voor de voorgenomen ontwikkeling gehanteerd. De patiobungalows hebben een parkeernorm van 1,4, de zorgappartementen hebben een parkeernorm van 0,3. De totale parkeerbehoefte komt daarmee uit op 14 (13,2) parkeerplaatsen. Door in plaats van 16 (zorg)wooneenheden 20 (zorg)wooneenheden toe te staan neemt de parkeerdruk toe tot 15 (14,4) parkeerplaatsen.
- In paragraaf 3.6 (verkeer en parkeren) van de toelichting is een situatietekening opgenomen waarop de nieuwe parkeersituatie in het plangebied staat aangegeven. De inrichtingsschets gaat uit van de ontwikkeling van in totaal 17 parkeerplaatsen. Er bevinden zich 12 parkeerplaatsen aan de west- en 5 parkeerplaatsen aan de oostkant van het plangebied. Op basis hiervan is geconcludeerd dat er voldoende parkeerruimte is.
- Ad 1f. Het ontwerp bestemmingsplan 'Lockhorststraat/Rozenstraat, Didam' is opgebouwd volgens de bindende afspraken van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2008 (SVBP2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Voor bestemmingsplannen is een standaard opgesteld die het mogelijk maakt om alle bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze op te bouwen en te verbeelden. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Deze standaard is een bindende standaard voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Voor zowel de analoge als de digitale verbeelding zijn de voor de hoofd bestemming groepen (waaronder groen en wonen) vastgelegd in bijlage 3 van de SVBP 2008. Zowel de analoge als de digitale verbeelding voldoen hieraan.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen en Wonen. Binnen de bestemming groen zijn een aantal passende gebruiksvormen toegestaan. De groen bestemming voor de aangewezen gronden heeft geen intentie misleidend te zijn. Alle op dit plan van toepassing zijnde stukken zijn openbaar. Voorts zijn er twee informatieavonden gehouden waarin de plannen uitvoerig en gedetailleerd besproken zijn. Tenslotte wordt opgemerkt dat er geen cirkelvormige parkeerplaats zal worden gerealiseerd. De toekomstige parkeersituatie is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **2. Mevrouw T.M. Stadt, Singel 14 te Didam, ingeboekt op 2 augustus 2011**

Voor de gemeentelijke reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar ad 1a t/m 1f.

## **3. De heer en mevrouw Kamermans – Adriaanse, Rozenstraat 14 in Didam, de heer R. Hoftijzer (executeur van mevrouw A. Hoftijzer-Hartman, Rozenstraat 22 te Didam) en de heer G.T.J. Jansen, Rozenstraat 20 te Didam, ingeboekt op 5 augustus 2011**

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat met daarbij een reactie van de gemeente.

- 3a. Reclamanten stellen dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in de structuurvisie en beeldkwaliteitplan Didam. Het gaat daarbij om de volgende punten:
- de zorgappartementen sluiten wat betreft architectuur niet aan bij de bestaande bebouwing aan de Rozenstraat;
  - de structuurvisie stelt dat de overgang naar bestaande naast gelegen woningen geleidelijk plaats dient te vinden. Dit is niet het geval met de achtergevel van de zorgappartementen. De gevel is ca. 6,5m hoog en ligt zeer dicht op erfrens;
  - tegen de achtergevel komt ook nog een brandtrap met aansluitend een nooduitgang en een gang met ramen. Het vrije uitzicht komt hiermee volledig te vervallen.
- 3b. De beoogde bouw van zorgappartementen gaat ten koste van de bomen die zich bevinden op en nabij het pad tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande patio's aan de Rozenstraat. Hierdoor komt een stuk groenbestemming te vervallen.
- 3c. Er wordt verwezen naar enkele onjuistheden in het ontwerp bestemmingsplan:
1. Op p.6 wordt enkel verwezen naar de bebouwing van de Rozenstraat, terwijl de patiobungalows aan de Rozenstraat 14 en 22 veel dicht bij de zorgappartement liggen.
  2. Het inrichtingsplan op p.7 is niet opgesteld binnen de randvoorwaarden die zijn gesteld in de structuurvisie / beeldkwaliteitplan.
  3. De foto op p.15 geeft geen reëel beeld van de bestaande situatie van het park en is genomen aan de andere kant van het park en niet aan de Rozenstraat/Lockhorststraat.

### Gemeentelijke reactie:

- 3a. De structuurvisie Didam, die door de gemeenteraad van Montferland op 28 april 2009 is vastgesteld, beschrijft de ruimtelijke ontwikkeling van Didam op hoofdlijnen. Eén van deze ontwikkelingen is de ontwikkeling van de locatie op de hoek Lockhorststraat, Hoofdstraat, Rozenstraat waarin het onderhavige ontwerp bestemmingsplan in voorziet. De structuurvisie Didam is tevens ook toetsingskader voor welstand. De onafhankelijke Welstandscommissie heeft de voorgenomen ontwikkeling (het ontwerp van het bouwplan zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan) getoetst aan de criteria zoals zijn opgenomen in de Structuurvisie en heeft op 6 mei 2010 ingestemd met het (ontwerp) bouwplan.

De patiowoningen aan de Rozenstraat zijn, conform de structuurvisie / beeldkwaliteitplan gesitueerd in lijn met de bestaande patio's aan de Rozenstraat. Hierdoor sluit het concept stedenbouwkundig aan bij de bestaande bebouwingscluster van patiowoningen. Het appartementencomplex wordt anders de patio's in twee bouwlagen uitgevoerd.

De gevelindeling en het materiaal in het ontwerp sluiten aan op het ontwerp van de patiowoningen waardoor er een samenhangend geheel ontstaat. De aanwezige bebouwing aan de Lockhorststraat en Hoofdstraat is uitgevoerd in één laag met kap of twee lagen met kap. Daar de hoogte beperkt zal blijven tot twee bouwlagen, het uitzicht van de aangrenzende patio's deels wordt belemmerd door begroeiing en bomen is er ons inziens sprake van een ruimtelijk verantwoorde inpassing.

Met betrekking tot het ontwerp van het appartementencomplex zijn enkele afspraken gemaakt tijdens een overleg met de gemeente, Laris en omwonenden op 25 augustus 2011. Het verslag hiervan is als bijlage opgenomen bij dit zienswijzenverslag.

Tenslotte wordt opgemerkt dat voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen kan worden er een omgevingsvergunning vereist is. Tegen een besluit om een omgevingsvergunning te verlenen kan bezwaar worden gemaakt en in een later stadium beroep en hoger beroep bij de Raad van State worden ingediend.

- Ad 3b. Het staat vast dat door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Lockhorststraat/Rozenstraat te Didam' er een gedeelte van de huidige groenbestemming komt te vervallen. De gemeente Montferland hecht veel waarde aan verbetering van de kwaliteit van groen in en nabij het Lockhorstpark. Het is echter bij de realisatie van het plan onvermijdelijk dat er een aantal bomen zullen verdwijnen. Met het bestaande bomenbestand wordt zorgvuldig omgegaan. In het kader van de planvorming zijn de bomen in het plangebied geïnventariseerd. In dit kader is bekeken welke bomen behoudenswaardig zijn en welke bomen niet. Voor een aantal bomen bestaat geen aanleiding voor kap. Tijdens een aanvullend overleg met de direct omwonenden zijn ten aanzien van bomen enkele afspraken overeengekomen en vastgelegd in een verslag (zie bijlage). Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat ten aanzien van het kappen van vergunningplichtige bomen een aparte procedure openstaat en buiten de invloedssfeer van dit bestemmingsplan ligt.

Op verzoek van de gemeente heeft de ontwikkelaar ten behoeve van het nieuwbouwplan een groenplan opgesteld waarbij het nieuwbouwplan op dusdanige is ingepast dat woningbouw ons inziens ondergeschikt is aan de groene omgeving. Bovendien wordt de continuïteit van het park behouden en zelfs versterkt door rondom de nieuwe woningen het park verder te ontwikkelen. Het ontwerp speelt in op de aanwezigheid van het park en de aanwezigheid van de verschillende bomen. Binnen het ontwerp wordt de bestaande verwildering opgeruimd en samenhangend omgegaan met de inrichting van de nieuw toe te voegen elementen. De historische lijn naar het centrum blijft gehandhaafd en daar de bestaande verwildering wordt opgeruimd en het terrein opnieuw wordt ingericht krijgt deze lijn een nieuwe impuls.

- Ad 3c. Voor een inhoudelijke reactie op de punten 1 en 2 wordt verwezen naar Ad 3a. De foto op p.15 van de toelichting is rechtstreeks overgenomen uit de structuurvisie Didam en geeft zoals het onderschrift ook aangeeft, de huidige situatie van het lockhorstpark weer. Het geeft inderdaad geen reëel beeld van de bestaande situatie van de hoek Rozenstraat / Lockhorststraat, maar heeft ook niet die intentie.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het wijzigen of staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure.

### **Bijlagen:**

- Verslag overleg 25 augustus 2011
- Presentatie schetsontwerp Lockhorstpark, 24 augustus 2011