

# ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'POLSTRAAT 1, TE DIDAM'

## 1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Polstraat 1, te Didam' heeft met ingang van 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door vier indieners.

1. XXXX, XXXX, XXXX XX Didam
2. XXXX, XXXX, XXXX XX Didam
3. XXXX, XXXX, XXXX XX Didam
4. XXXX, XXXX, XXXX XX Didam

In het voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen, welke zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijzen zijn hierbij kort samengevat weergegeven.

Vooreerst echter wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting nader toegelicht betrekking hebbende op een deel van de ingediende zienswijzen.

De gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar) zijn het eind 2014 eens geworden over het woningbouwprogramma in de subregio voor de komende vijf jaar. De woningbouwprogrammering van de verschillende gemeenten zijn in lijn gebracht met recente prognoses. Aan de hand van het 'stoplichtmodel' hebben de gemeenten hun woningbouwplannen ingedeeld in groene, oranje en rode projecten. Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn (voor 2020) wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Rode projecten zijn projecten die gemeenten gaan schrappen.

De lijst met Groene plannen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening en is daar door de provincie op getoetst. De groene plannen, het deel van de gemeentelijke woningbouwprogramma tot 1.1.2020, is in overeenstemming met de meest recente woningbehoefte prognoses en is bovendien met de subregio de Liemers, de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland afgestemd. De gemeente Montferland heeft in haar woningbouwprogrammering tot 2020, 419 woningen verdeeld over verschillende projecten waaronder onderhavige locatie, op groen gezet.

De gemeente heeft als taak te voorzien in kwaliteit en variatie in woonmilieus. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus dat aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente/regio. Opgave is het vergroten van verschillen in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid, waarbij doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de transformatie naar (toekomstige) woningbouwlocaties.

Als gemeente zijn wij nadrukkelijk op zoek naar de juiste kwaliteiten en zullen waar mogelijk en nodig het woningbouwprogramma en bestaande plannen aanpassen. Plannen die niet meer aansluiten op de woningbehoefte krijgen een nieuw programma of worden ingeruild voor andere, beter passende projecten.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een transformatielocatie van een voormalig schoolgebouw naar woningbouwdoeleinden. Om woningbouw te kunnen realiseren dient de bestemming "Maatschappelijk" omgezet te worden in de bestemming "Wonen". De locatie is gelet op de ligging uitermate geschikt voor de huisvesting van medioren/senioren. Voorzien wordt in een herinrichting met tien patiowoningen.

## 2 Zienswijzen

### 2.1. Samenvatting zienswijze van indiener 1.

- Er mag niet hoger gebouwd worden dan de huidige hoogte van de school, nu 4,5 meter;
- Geen optie met dakkapellen nu en in de toekomst. De dakkapellen nemen de privacy weg. Woonkeuken en tuin grenzen aan de Polstraat 1;
- Waardevermindering eigen woning. Bestemming school gaf buiten de lesuren oase van rust;
- Overlast door komende en gaande auto's van de oprijlanen van de woningen nrs. 1 t/m 5. Onder andere door lichtflitsen en mogelijk dichtzetten van inrit carport;
- Boom hoekingang Kwadrant-kloosterpark behouden;
- Zij willen het ruime uitzicht behouden, dus ook op de bomen van het kloosterpark en het plantsoen Meulenvelden;
- Er zijn al woningen verkocht terwijl het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, hiervan zijn zij door de gemeente niet op de hoogte gebracht;
- Indien geen rekening wordt gehouden met hun zienswijze zullen zij een planschadeclaim bij de gemeente neerleggen;
- In een aanvullende zienswijze wordt mededeling gedaan dat volgens gegevens van makelaar Mom-Joosten er van opties geen sprake is maar dat er al definitief 6 dakkapellen worden geplaatst.

### 2.2 Samenvatting zienswijze van indiener 2.

- Zijn tegen opbouw hoger dan 4,5 meter vanwege verlies vrije uitzicht;
- De opbouw betekent verlies van lichtinval en privacy;
- Door de bouw zal waardevermindering van de woning optreden;
- Door opbouw wordt gevreesd voor toekomstige mantelzorgwoningen waardoor toename van auto's en extra overlast en toenemende parkeerproblemen;
- Stopverbod instellen voor de Polstraat tussen Lockhorststraat en Bodenclauwstraat om parkeerproblemen en dichtzetten inritten te voorkomen. Hinder zal ontstaan door inschijnende verlichting van auto's;
- De boom tegenover hun huis dient behouden te blijven;
- Hoe kan Mom-Joosten de woningen verkopen terwijl er sprake is van een ontwerpbestemmingsplan;
- In overweging wordt genomen een planschadeverzoek in te dienen.

### 2.3 Samenvatting zienswijze van indiener 3.

- De bouw van tien patio's betekent een ernstige vermindering van privacy c.q. vrije uitzicht door de aangeboden optie van een dakkapel bij de nrs. 1t/m 10;
- Toenemende overlast van in- en uitrijdende voertuigen komend vanaf nummer 6 t/m 10;
- Toenemende overlast door inschijnende verlichting van voertuigen komende vanaf nummer 6 t/m 10;
- Vergroting van reeds bestaand parkeerprobleem omdat slechts 1 voertuig geparkeerd kan worden op eigen grond van nummer 6 t/m 10;
- Waardevermindering van de woning zal door de bouw optreden;
- Indien geen rekening wordt gehouden met deze zienswijze en goedkeuring wordt verleend aan dit bestemmingsplan zal een planschadeverzoek worden ingediend;
- Aanvullend wordt bezwaar gemaakt tegen de herziening van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Onder geen enkel beding gaan zij akkoord met een tweede bouwlaag.

### 2.4 Samenvatting zienswijze van indiener 4.

- De bouw van tien patio's betekent een ernstige vermindering van privacy c.q. vrije uitzicht door de aangeboden optie van een dakkapel bij de nrs. 1t/m 10;
- Toenemende overlast van in- en uitrijdende voertuigen komend vanaf nummer 6 t/m 10;
- Toenemende overlast door inschijnende verlichting van voertuigen komende vanaf nummer 6 t/m 10

- Het veranderen van de bestemming met een maatschappelijk karakter naar een wonen karakter;
- Vergroting van reeds bestaand parkeerprobleem omdat slechts 1 voertuig geparkeerd kan worden op eigen grond van nummer 6 t/m 10;
- Indien geen rekening wordt gehouden met deze zienswijze en goedkeuring wordt verleend aan dit bestemmingsplan zal een planschadeverzoek worden ingediend.

*Reactie gemeente:*

Op de te ontwikkelen locatie staat nu nog de voormalige basisschool 'De Klimop', een inbreidingslocatie. Bij het nieuw ontwikkelen van (toekomstige) woningbouwlocaties geldt inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is primair toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (ladder duurzame verstedelijking). Gelet op de grote vraag vanuit de markt naar ouderenhuisvesting, ons gebleken bij een vergelijkbaar project 't Ralland, zijn in het kader van herinrichting de mogelijkheden tot woningbouw onderzocht.

Hiervoor is door Hurenkamp Architecten & Adviseurs een bebouwingsvoorstel ten behoeve huisvesting ouderen aangereikt wat voorziet in de bouw van tien patiowoningen. In het plan Hurenkamp komt onder andere tot uitdrukking welke woonbebouwing mogelijk is, op welke manier die bebouwing kan worden gesitueerd, wat de hoogteopbouw en massa is, hoe het gebied wordt ontsloten, hoe het parkeren wordt opgelost en welke plekken een groene invulling krijgen. Dit alles wordt mede op basis van bestaande kwaliteiten in het gebied bepaald.

De woningen worden in twee rijen van vijf woningen gerealiseerd. De oostelijk gerichte woningen zijn georiënteerd op de Polstraat. De andere rij met woningen zijn op de Kloostertuin gericht. De woningen aan de Polstraat worden gebouwd in de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Polstraat. De woningen krijgen een groot woonoppervlakte op de begane grond. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor de bouw van een tweede bouwlaag. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 7,5 m. Om de bouwmassa te beperken zijn de 2e bouwlagen alleen aan de oost- en westzijde toegestaan.

De nieuw te bouwen patiowoningen zijn beoogd op gronden die thans bestemd zijn als 'Maatschappelijk'. Omdat deze voorgenomen ontwikkeling niet past binnen deze bestemming is een herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Didam 2010' noodzakelijk. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Middels publicaties in het Montferland Nieuws, Staatscourant en gemeentelijke website is kennis gegeven van het ontwerpbestemmingsplan.

Op basis van de huidige vigerende bestemming 'Maatschappelijk', is een bouwhoogte van 6 meter al bij recht toegestaan. De nieuwe bestemming voorziet in een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Opgemerkt zij dat op basis van vigerend recht ten zuiden van het plangebied een bebouwingshoogte van 12 meter en ten noorden een bebouwingshoogte van 8,5 meter is toegestaan.

Met de invulling en situering van de tien patio's wordt een fraai ruimtelijk beeld gecreëerd met een beduidend lagere bebouwingshoogte dan de bestaande bebouwingstructuur van de Polstraat. Zie hiervoor bijlage 2, impressie zuidoostzijde, oostzijde en noordoostzijde Polstraat. Gelet op de gangbare hoogte van grondgebonden woningbouw alsmede hoogte van bebouwing van belendende percelen, achten wij de planologische mogelijkheden voor de toegestane hoogte, alleszins acceptabel.

Door de herstructurering van de locatie is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en versterking van de vitaliteit van de kern Didam. Met de transformatie van deze locatie naar woningbouw wordt aan eerder genoemde volkshuisvestelijke taken voldaan. De geplande woningbouw sluit aan bij de actuele vraag vanuit de markt en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien niet op de openbare weg maar binnen het plangebied conform de parkeernormen van het CROW. Benodigd zijn 18 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied kan worden voorzien in 16 parkeerplaatsen. Voorts liggen aan de zuid- en noordzijde van het plangebied parkeerplaatsen waardoor geen parkeerexcessen zullen plaatsvinden. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Het aantal verkeersbewegingen per woning bedraagt maximaal 7,7 per dag. De verkeersbewegingen van de school komen te vervallen.

De realisatie van tien patiowoningen zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied.

In het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Daarnaast geldt dat de parkeerbehoefte van de huidige maatschappelijke functie door de realisatie van de nieuwe functie, wegvalt.

Niet aannemelijk is dat met de geplande nieuwbouw er een (verkeers)onveiligere situatie gaat ontstaan in vergelijking met het voormalige gebruik van de locatie als school. Voor de locatie geldt een 30 km/u regime. Voorts wordt in de parkeergelegenheid voorzien niet op de openbare weg maar binnen het plangebied volgens de normen van het CROW. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden zonder vergunning (omgevingsvergunning) van het bevoegd gezag, lees burgemeester en wethouders, te vellen of doen vellen een houtopstand met een stamomtrek van meer dan 2.50 meter gemeten op een hoogte van 1,30 meter boven maaiveld. Het besluit op een aanvraag om vergunning is vatbaar voor bezwaar en beroep. Ergo, dit bestemmingsplan doet geen uitspraak over het behoud van de boom. Hiervoor is een andere rechtsgang beschikbaar met voldoende waarborgen omkleedt. Een aanvraag om vergunning evenals het besluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Het bestemmingsplan verandert inderdaad de woonomgeving van belanghebbende. Echter volgens vaste jurisprudentie is het recht op vrij uitzicht niet te koop. Daarnaast zijn zoals eerder gememoreerd inbreidingslocaties schaars. Het bestemmingsplan leidt ons inziens niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan is zorgvuldig onderbouwd. Gekeken is naar de invloed van geur, geluid, stof en gevaar. Geconcludeerd is dat deze aspecten geen belemmering vormen en woningbouw planologisch inpasbaar is in de omgeving.

Indien een belanghebbende meent schade te ondervinden ten gevolge van het 'nieuwe planologische regime' ten opzichte van het 'oude regime' kunnen burgemeester en wethouders degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (Artikel 6.1, Planschadevergoeding, Wet ruimtelijke ordening). Een aanvraag om tegemoetkoming in schade kan eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

De verkoop van de woningen betreft een privaatrechtelijke handeling en is planologisch niet relevant. Opmerkt wordt dat in de verkoopbrochure geattendeerd wordt op het feit dat voor het voorliggend plan nog een wijziging van het bestemmingsplan dient te worden doorlopen.

Met het ontwerp van Hurenkamp wordt een zorgvuldige aansluiting bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verkregen.

Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staat centraal in de transformatie van deze locatie. Met de transformatie van deze locatie naar woningbouw wordt aan genoemde volkshuisvestelijke taken voldaan. De geplande woningbouw sluit aan bij de actuele vraag vanuit de markt (vraaggericht bouwen) en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het de gemeenteraad die voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan danwel het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoelt in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d.

Mij bekend,  
De griffier,

D. Berends