

Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan "Verheijstraat, Didam"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verheijstraat, Didam' lag van 18 maart 2020 tot en met 29 april 2020 ter inzage. Tijdens de termijn van ter inzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Er zijn 3 reacties binnengekomen.

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

1. Reclamant 1 (ingekomen op 30 maart 2020)

- 1a. Reclamant maakt zich zorgen over de aantasting van de privacy. De gebouwen van de voormalige Kelsehof stonden op grotere afstand van de bebouwing van de reclamant dan de bebouwing waarin het ontwerpbestemmingsplan Verheijstraat, Didam voorziet. In tegenstelling tot het voormalige Kelsehof krijgen de nieuwe appartementen balkons aan de zijde van de Hengelderweg. Reclamant verlangt dat in het ontwerpbestemmingsplan Verheijstraat, Didam voorzieningen worden getroffen om de privacy voor omwonenden te borgen.
- 1b. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de groene kwaliteit dient te worden behouden en er sprake dient te zijn van een parklandschap. Het is echter onduidelijk hoe een en ander wordt geborgd. Reclamant verlangt dat er in het bestemmingsplan voorschriften worden gesteld die waarborgen dat de groene kwaliteit / het parklandschap daadwerkelijk worden gerealiseerd.
- 1c. Reclamant is tegen iedere vorm van een permanente ontsluiting aan de Hengelderweg die zal zijn gelegen voor of in de directe omgeving van de locatie aan de Hengelderweg 4 aangezien dit zal leiden tot gevaarlijke verkeersomstandigheden en extra drukte.

Antwoord:

Ad 1a. Het ontwerp bestemmingsplan legt de beoogde ontwikkeling (zoals beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting) planologisch – juridisch vast. De rechtszekerheid voor omwonenden wordt onder meer geborgd door het opnemen van een bouwvlak waarbinnen de toekomstige bebouwing moet worden gerealiseerd en het opnemen van maximaal toegestane hoogten.

Daarbij merken we op dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken, Didam' gebouwen kunnen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Ten opzichte van de huidige ligging van het bouwvlak 'verschuift' onder het nieuwe ontwerp bestemmingsplan het bouwvlak met circa 15 meter richting de Hengelderweg. De afstand van het toekomstige appartementencomplex en de patiowoningen tot de nabijgelegen woningen zijn ons inzien niet dermate dat er sprake is van een overmatige en onredelijke aantasting en/of verandering van de privacy. De aanwezige bomen aan de Hengelderweg (en groene inpassing) zorgt daarenboven voor een extra buffer tussen de nieuwbouw en aangrenzende bebouwing.

Het uiteindelijke plan is het resultaat van verschillende inzichten en keuzen. Daarbij gaat het onder meer om de stedenbouwkundige analyse, aspecten als parkeren, verkeer, nabijheid Poort van Diem, volkshuisvesting en de input van omwonenden. Wij zijn van mening dat het plan op de locatie Verheijstraat in Didam afgewogen tot stand gekomen is en bijdraagt aan een ruimtelijke verbetering van het gebied. De initiatiefnemer heeft middels een ruimtelijke onderbouwing voldoende aangetoond dat het plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 1b. De initiatiefnemer heeft samen met omwonenden uitgangspunten opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling op de locatie. Deze uitgangspunten zijn onder meer het behouden van de groene kwaliteit in het gebied en het maken van een parklandschap dat ook voor buurtbewoners toegankelijk is. De gemeente heeft ingestemd met de beoogde ontwikkeling met inachtneming van deze uitgangspunten en afspraken vastgelegd in een overeenkomst. De initiatiefnemer is daarbij op dit moment druk doende met het opstellen

van een inrichtingsplan voor het groen. Als gemeente achten wij het niet redelijk en noodzakelijk om nadere regels op te nemen in het bestemmingsplan voor wat betreft de borging van de groene kwaliteit.

- Ad 1c. Een permanente ontsluiting aan de Hengelderweg is niet aan de orde. De bestaande ontsluiting naar de al aanwezige parkeerplaatsen bij De Poort van Diem via de Verheijstraat blijft gehandhaafd. De patiowoningen blijven via de Leeuwerikstraat ontsloten met de Verheijstraat. De situering van de woningen, de ontsluiting en de aansluiting zorgen ervoor dat er op een veilige manier verkeersbewegingen van en naar het plangebied kunnen plaatsvinden.

2. Reclamant 2 (ingekomen op 17 april)

Reclamant spreekt haar waardering uit voor de voorlichtingsmomenten die door de initiatiefnemer zijn georganiseerd en geeft aan blij te zijn met de toekomstige ontwikkeling. Een punt van zorg betreft echter de aan- en afvoer van materialen. De bouwactiviteiten zullen een grote belasting zijn voor de wegen en voor aanwonenden indien gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluiting door de wijk. Er wordt verzocht om ten tijde van bouwwerkzaamheden een tijdelijke ontsluiting, in overleg met de provincie, te regelen aan de Hengelderweg.

Antwoord:

- Ad. 2 De Hengelderweg, ter hoogte van het plangebied, is een gemeentelijke weg. We hebben de initiatiefnemer laten weten in beginsel akkoord te gaan met een tijdelijke ontsluiting aan de Hengelderweg ten behoeve van de bouwwerkzaamheden. Met de ontwikkelaar zullen hier nadere afspraken over worden gemaakt.

3. Reclamant 3 (ingekomen op 28 april 2020)

- 3a. Er wordt aangegeven dat er meerdere tekeningen zijn gepresenteerd en verschillende aantallen zijn genoemd. Zo wordt in een publicatie in de Gelderlander gesproken over 60 appartementen en 6 vrijstaande patiowoningen. Tevens wordt gesteld dat de locatie van de twee blokken van 3 patiowoningen aan de Verheijstraat (zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan) afwijkt van hetgeen eerder werd gepresenteerd.
- 3b. Tijdens een bewonersbijeenkomst is een voorstel gedaan door een groep omwonenden om een groenstrook aan te leggen tussen de Verheijstraat en de voortuin/parkeerplaats van de te realiseren patiowoningen. Die groenstrook zou net zo breed / diep kunnen zijn als de groenstrook bij de huidige woningen aan de Verheijstraat. In de toelichting van het bestemmingsplan staat echter dat er een kleine groene buffer komt tussen de nieuwbouw en de huidige woningen aan de Verheijstraat en Leeuwerikstraat. Reclamant wenst graag betrokken te worden bij de verdere inrichting van de groenstroken.
- 3c. In het ontwerp bestemmingsplan staat dat er een parkgebied komt waarin het bestaande groen volledig in stand gehouden wordt en er geen bomen worden gekapt. Reclamant vraagt aandacht voor het behoud van de huidige bomen aan de Verheijstraat.

Antwoord:

- Ad. 3a Door de initiatiefnemer zijn twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst is door een stedenbouwkundige een aantal uitgangspunten gepresenteerd, waaronder het behoud van zoveel mogelijk groen (zie foto 1).



Foto 1

Op de tweede informatieavond zijn de uitgangspunten verder uitgewerkt en is een maquette gepresenteerd met de appartementen en de patio's (zie foto 2). De patiowoningen komen aan de Verheijstraat. Tussen de patiowoningen komt een verbinding naar het achterliggende park. De Maquette is vervolgens vertaald naar een inrichting / plattegrond van het plan, welke is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan op pagina 6.

In de verbeelding van het bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen aan de Verheijstraat waarbinnen de toekomstige patiowoningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Verheijstraat, Didam' legt de ontwikkeling vast overeenkomstig de afgesproken uitgangspunten en is conform de figuur 'plattegrond van het plan' op p.6 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.



Foto 2

Ten aanzien van de aantallen wordt opgemerkt dat, anders dan dat de Gelderlander in haar publicatie van 16 augustus 2019 stelt, het plan voorziet in de realisatie van 52 appartementen, een algemene ruimte en 6 patiowoningen in de vorm van 2 blokken van 3 woningen. Vrijstaande patiowoningen zijn nooit aan de orde geweest.

Ad. 3b In toelichting van het bestemmingsplan staat dat de parkachtige omgeving moet gaan zorgen als groene buffer tussen de nieuwbouw en de huidige woningen aan de Verheijstraat en Leeuwerikstraat. De toekomstige situatie is weergegeven (zie p.6), waarop zichtbaar is dat de nieuw te bouwen patio woningen (direct) worden ontsloten op de Verheijstraat zonder dat daar een groenstrook nog voor komt te liggen. De privétuin (patio) komt aan de achterzijde. De patiowoningen zullen op voldoende afstand van de Verheijstraat komen om tussen de woningen en de weg te kunnen voorzien in parkeren op eigen terrein. Tussen de patiowoningen kan men het achterliggende parkgebied in wandelen. In het inrichtingsplan voor het groen, waaraan momenteel door een landschapsarchitect gewerkt wordt, zal dit verder worden uitgewerkt.

Ad. 3c In de toelichting van het bestemmingsplan staat inderdaad dat er in het kader van het plan geen bomen worden gekapt. Om de plannen mogelijk te maken (in het bijzonder de realisatie van de patiowoningen) zullen zoveel als mogelijk bomen blijven staan, maar waarschijnlijk niet allemaal. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. De initiatiefnemer is bezig met een landschapsarchitect om te komen tot een groen inrichtingsplan van het gebied (met aandacht voor bestaande en nieuw te planten bomen).

Het verzoek om betrokken te worden bij de uitwerking van het groenplan is voorgelegd bij de initiatiefnemer.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de volgende tekstuele aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

p.8 *'... het bestaande groen volledig in stand wordt gehouden...'* **is gewijzigd in** *'...het bestaande groen zo veel als mogelijk in stand wordt gehouden...'*

p.26 *'Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt.'* **is gewijzigd in** *'In het kader van het plan wordt er naar gestreefd zo veel mogelijk bomen te behouden. Er komt een parkgebied waarin het bestaande groen zo veel als mogelijk in stand wordt gehouden en wordt opgenomen in het totaalplan, en waarbij nieuwe solitaire bomen en hagen zullen worden toegevoegd'.*

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) blijft ongewijzigd.