

Zienswijzennotitie Loilseveld Didam

8 september 2009 (aangepast 9 februari 2010)

Het ontwerpbestemmingsplan “Loilseveld, Didam” heeft met ingang van 25 juni 2009 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/ instanties:

- L.M. Endedijk namens de vereniging De Hollandse Molen;
- B.J.M. Reulink;
- W.F. Roosendaal, W. Scheerder-Loeters en A.J.N. Siemes-Goossen te Didam.

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

De heer L.M. Endedijk namens vereniging De Hollandse Molen

Inhoud zienswijze

Inspreker vraagt of er rekening is gehouden met de molen ‘de Korenbloem’ die ten noorden van het bestemmingsplan aan de Kloosterstraat 8 is gelegen. Inspreker verwacht dat het plangebied binnen de molenbiotoop van deze molen is gelegen. In het kader van het bestemmingsplan moet daarom worden getoetst of de plannen voldoen aan de Gelderse Molenverordening.

Reactie gemeente

Het plan is inderdaad niet getoetst aan de molenbiotoop, waar conform de Gelderse Molenverordening rekening mee dient te worden gehouden. Uit een toetsing die alsnog is uitgevoerd blijkt dat het plangebied inderdaad is gelegen binnen de molenbiotoop. De in het bestemmingsplan toegestane bebouwing is hoger dan vanuit de molenbiotoop mogelijk is. Om die reden is voor het plan een vergunning aangevraagd bij de provincie Gelderland. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de nu bekende informatie ten aanzien van de molen ‘de Korenbloem’.

Aanvulling

In oktober 2009 heeft het bureau Peutz onderzoek gedaan naar de invloed van de bouw van 25 woningen in het Loilseveld op het functioneren van de molen. Daarnaast is in het onderzoek ook rekening gehouden met de voorgenomen woningbouw in Loil zelf, ten noordwesten van de molen aan de Kloosterstraat.

Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de reeds aanwezige belemmering ten gevolge van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de molen de invloed van de nieuwbouw op het aantal mogelijke draaiuren van de molen in de praktijk wat lager zal uitvallen dan 2%. In onze ogen is deze afname minimaal, hoewel elk percentage in theorie er een teveel is. In relatie tot de belangen van de ontwikkeling van de woningen in het Loilseveld wordt dit windverlies acceptabel geacht.

Met de ontwikkeling van het Loilse Veld worden namelijk gelden vrijgemaakt voor de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling, wat betekent dat de bouw van woningen op deze locatie niet alleen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse inhoudt, maar ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in breder verband (beëindiging intensieve veehouderijen op onwenselijke locaties). De belangen van deze ontwikkeling overstijgen de gemeentelijke schaal.

Daarnaast heeft dit project een aantal kenmerken die de invloed van de woningbouw op het functioneren van de molen verzacht. Zo is het plan ruim opgezet, wat uiteraard samenhangt met het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het terrein dat ontwikkeld wordt kent namelijk een oppervlakte van 39.000 m². Dit betekent bij de bouw van 25 woningen dat er gemiddeld 6,25 woningen per hectare worden ontwikkeld. Dit hangt samen met het gegeven dat de woningen worden gebouwd op ruime kavels van circa 800m². Deze planopzet zorgt er voor dat er een minder groot nadelig effect ontstaat op de windtoevoer, dan wanneer hier een traditioneel plan was ontwikkeld, waarbij wordt uitgegaan van een bebouwingsdichtheid van 22-25 woningen per hectare.

Daarnaast is er sprake van een open verkaveling waardoor feitelijk geen sprake is van een gesloten wandvorming ten opzichte van de molen. In aansluiting hierop speelt ook de richting van de rijbanen (namelijk noord-zuid georiënteerd) in op de richting van de windstromen.

Tot slot wordt erop gewezen dat voor dit plan welstandscriteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In deze criteria is opgenomen dat de kapvorm van de woningen moet bestaan uit een schildkap, een vorm die gunstig is voor de windval.

Naast het feit dat wij van mening zijn dat het bouwplan van geringe invloed is op het aantal draaiuren van de molen, denken wij eventueel windverlies deels te kunnen compenseren door in ons beheer en onderhoud van het openbaar groen aan deze zijde van Didam en ook rondom het Loilseveld rekening te houden met de molenbiotoop. Daarnaast nemen wij de inspanningsverplichting op ons om alle bewoners in Loil direct rondom de molen aan te schrijven met het verzoek om de bomen en struiken in hun tuin te snoeien.

Daarnaast is na overleg met de Stichting de Hollandse Molen en de Stichting Vrienden van de Gelderse Molen het plan aangepast. Zo is de maximale bouwhoogte verlaagd tot 11 meter en is de mogelijkheid tot het verlenen van een binnenplanse ontheffing uit het

bestemmingsplan gehaald. Daarnaast is noord-zuid oriëntatie van het plan geroteerd om nog meer op de windstromen in te spelen.

Deze compensatiemaatregelen in combinatie met het door Peutz uitgevoerde onderzoek tonen ons inziens voldoende aan dat woningbouw op deze locatie geen onevenredige consequenties heeft op het functioneren van de molen.

B.J.M. Reulink, per brief d.d. 20 juli 2009

Inhoud zienswijze

Inspreker is het er niet mee eens dat er een nieuw voetpad door het bestaande speelveld richting het plangebied gelegd wordt. Inspreker verwacht dat het pad ook wordt gebruikt door fietsers en scooteraars en dat er daardoor onveilige situaties ontstaan. Het plaatsen van een heg aan de Meidoorn om dit te voorkomen vindt de inspreker niet wenselijk, aangezien dit de sociale veiligheid aantast en overlast en vernieling in de hand werkt. Ook zou het speelveld door het nieuwe pad worden doorsneden, waardoor het niet meer kan worden gebruikt als voetbalveldje. Ten slotte zou met het nieuwe pad het speelveld toegankelijk worden voor huisdieren, hetgeen onwenselijk is, aangezien het speelterrein dan ook wordt gebruikt als hondentoilet. Inspreker concludeert dat door het nieuwe voetpad het woongenot wordt aangetast. Inspreker suggereert ten slotte om geen voetpad door het speelveld aan te leggen, maar alleen langs de achter- en voorzijde een pad aan te leggen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan legt de functies en daarmee bestemmingen van de toekomstige ontwikkelingen vast. Of een voetpad door fietsers of scooters of wandelaars met honden gebruikt wordt valt niet met een bestemmingsplan te voorkomen. Daarvoor geldt andere wet- en regelgeving. Het nieuwe voetpad achten wij zeker wenselijk om zo het Loilseveld te kunnen ontsluiten voor voetgangers welke niet over de ontsluitingsweg hoeven. Een aanpassing van het voorliggende plan achten wij dan ook niet noodzakelijk. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een planschaderegeling als blijkt dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van aantasting van het woongenot. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

W.F. Roosendaal, W. Scheerder-Loeters en A.J.N. Siemes-Goossen, bij brief d.d. 25 juli 2009

Inhoud zienswijze

Insprekers zijn van mening dat het bestemmingsplan geen planologische basis heeft. Het bestemmingsplan past niet binnen de contour woningbouw, zoals opgenomen in het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020. Insprekers vinden verder dat er met de ontwikkeling van het plan 'Kerkwijk' een goed alternatief voorhanden is.

Insprekers zijn gebruikers/eigenaren van een drietal percelen aan de noordelijke zijde van het plangebied en zijn van mening dat sprake is van gelegenheidsplanologie aangezien de kadastrale grenzen bepalend zijn voor de omvang van de beoogde groenvoorziening (bestemming 'Groen') aan deze zijde. Insprekers willen dat de plangrens aan de noordelijke zijde zoveel mogelijk wordt verplaatst om de resterende agrarische gronden grenzend aan de percelen die door hun in gebruik/eigendom zijn, zo groot mogelijk te houden. Insprekers vrezen hinder op de drie genoemde percelen als gevolg van realisatie van het plan (schaduwwerking, onkruidverspreiding, bladval, vandalisme).

Ten slotte vrezen insprekers dat wateroverlast op de drie genoemde percelen ontstaat als gevolg van de realisatie van het plan.

Reactie gemeente

In de plantoelichting wordt reeds gesteld dat de locatie buiten de stedelijke contouren als aangegeven in het Streekplan en het Regionale Plan valt. Aangezien het plan echter een project betreft in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, is het toch mogelijk buiten deze contour woningbouw op te richten. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van deze provinciale regeling. Er wordt voldaan aan alle beleidsaspecten, waardoor wij van mening zijn dat deze locatie als woningbouwlocatie mogelijk is.

De gekozen plangrens is inderdaad bepaald aan de hand van kadastraal eigendom. De brede groenstrook rondom het plangebied zorgt ervoor dat het plan een eigen enclave vormt, zoals in de toelichting staat aangegeven. De ruime groenbestemming zorgt voor een brede buffer als overgang naar het omliggende agrarisch gebied. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een planschaderegeling als blijkt dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van gevolgen door schaduwwerking. Hinder afkomstig van onkruidverspreiding, bladval en vandalisme kunnen niet met het bestemmingsplan voorkomen worden en is dan ook in dit kader niet relevant.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is daarom ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in de rapportage Riolerings- en waterhuishouding plan Loilseveld te Didam. Daaruit blijkt dat er geen overlast voorzien wordt en dat het plan ten aanzien van het onderwerp water uitvoerbaar is. Ook het Waterschap heeft te kennen gegeven dat voldoende aandacht is besteed aan dit onderwerp en dat er verder geen zaken zijn waarmee rekening dient te worden gehouden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.