

Zienswijzennota Parapluplan Wonen en parkeren Landerd

Het ontwerp bestemmingsplan "Parapluplan Wonen en parkeren Landerd" heeft vanaf 25 maart 2019 voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Landerd. Daarnaast kon het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documenten ook digitaal worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

1. Lijst van zienswijzen

Binnen de periode van inzage is de volgende zienswijze binnengekomen van:

1. Dhr. P. School, Willevenstraat 20 5374 GC Schaijk op 29 april 2019;
2. Dhr. M.B.Ph. Geeraedts namens mevr. A.M. Rovers-Schrauwen Lorskensstraat 1b 5374 BC Schaijk en dhr. T.N.M. van Casteren h.o.d.n. Makelaardij van Casteren, Pastoor van Winkelstraat 39b 5374 BG Schaijk.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is ondertekend binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk. Er zijn geen mondelinge zienswijzen binnengekomen.

3. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording.

3.1 Zienswijze dhr. P. School

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat de verschillen tussen de parkeernormen voor de bebouwde kom en het buitengebied marginaal zijn en dat er meerdere gradaties opgenomen zouden kunnen worden. Aangegeven is dat aansluiting gezocht kan worden bij de parkeernormen die in de gemeente Uden (fusiepartner van gemeente Landerd) worden gehanteerd.
2. Reclamant geeft aan dat de term 'lange oprit' niet is gespecificeerd en dat dit ruimte voor discussie geeft.
3. Reclamant geeft aan dat de verschillen tussen de theoretische aantallen aanwezige parkeerplaatsen en de berekeningsaantallen niet helder zijn. Reclamant vindt dat voor een enkele oprit zonder garage beter een berekeningsaantal van 1 gehanteerd kan worden in plaats van het nu gehanteerde berekeningsaantal 0,8.
4. Reclamant geeft aan het logisch te vinden dat bestemmingsplannen waarin een specifieke parkeerbehoefte voor de ontwikkeling is berekend (zoals Akkerwinde fase 2), geen onderdeel uit zouden moeten maken van het parapluplan. Reclamant geeft aan dat dit vooral geldt voor vastgestelde nieuwbouwplannen welke nog niet volledig zijn bebouwd.
5. Reclamant geeft aan dat sommige bestemmingsplannen (zoals Akkerwinde fase 2) buiten de werking van het parapluplan gehouden zouden moeten worden, omdat er al financiële afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar, waaronder afspraken over het aanleggen van het openbaar gebied.
6. Reclamant geeft aan dat de hoogte van de bijdrage in het parkeerfonds nergens is omschreven en dat niet kan worden afgeleid hoe de hoogte van de bijdrage tot stand komt. Hierdoor zou niet beoordeeld kunnen worden wat de financiële impact is van een ontwikkeling. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een correctiefactor voor dubbelgebruik zou moeten zijn.
7. Reclamant geeft aan dat onder 1 in de toelichting van het Stappenplan toets parkeerbeleid gemeente Landerd is beschreven dat de parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen van het

CROW en dat de normen van het CROW afwijken van de normen die in het parapluplan zijn opgenomen. Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is welke normen gehanteerd moeten worden.

8. Reclamant geeft aan dat met een definitie gespecificeerd moet worden wat bedoeld wordt met de 'aard van het initiatief', zoals genoemd onder 2 in de toelichting van het Stappenplan toets parkeerbeleid gemeente Landerd.
9. Reclamant geeft aan dat met een definitie gespecificeerd moet worden wat bedoeld wordt met 'grotere plannen', zoals genoemd onder 3 in de toelichting van het Stappenplan toets parkeerbeleid gemeente Landerd.
10. Reclamant geeft aan de vroege initiatiefnemers onevenredig worden bevoordeeld ten opzichte van latere initiatiefnemers, omdat vroege initiatiefnemers eerder gebruik kunnen maken van het openbaar gebied en die mogelijkheid voor latere initiatiefnemers mogelijk vervalt waardoor de latere initiatiefnemers eerder zijn aangewezen op het storten van een bijdrage in het parkeerbonds.
11. Reclamant geeft aan dat met een definitie gespecificeerd moet worden wat bedoeld wordt met 'uitzonderlijke maatschappelijke meerwaarde of ruimtelijke kwaliteit', zoals genoemd onder 6 in de toelichting van het Stappenplan toets parkeerbeleid gemeente Landerd.
12. Reclamant trekt de bedoeling van artikel 4.3 onder c, over het overgangsrecht gebruik, in twijfel.
13. Reclamant geeft aan dat niet is gedefinieerd wat de incidentele gevallen zijn waarvoor de gemeente extra eisen kan opleggen met betrekking tot parkeren.
14. Reclamant geeft aan dat er een praktisch bezwaar kleeft aan de invulling van de parkeernormen door het gebruik van de gekozen berekeningsaantallen. Door aan te sluiten bij de normen die de gemeente Uden hanteert, zouden deze problemen niet ontstaan.

Reactie:

1. Er is in de gemeente Landerd gekozen voor een indeling in 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' en de categorieën 'centrum' en 'schil centrum' weg te laten. Deze keuze is gemaakt omdat er in de gemeente Landerd weinig verschil bestaat in de mate van stedelijkheid binnen de kernen. In de kernen is geen sprake van een centrum dat duidelijk een hogere stedelijkheid heeft dan de rest van de kern. Voor de opgenomen gebieden is aangesloten bij de normen van het CROW. Binnen het grondgebied van de gemeente Uden zijn de verschillen in de mate stedelijkheid groter dan in de gemeente Landerd. Voor Landerd is daarom vanuit de normen van het CROW bepaald welke normen passend zijn voor het eigen grondgebied. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
2. Er is voor de berekeningsaantallen aangesloten bij de tabel van het CROW. Met een lange oprit wordt bedoeld een oprit van minimaal 10 meter diep. Dit is aangepast in de regels van het bestemmingsplan.
3. Het kiezen van een hoger berekeningsaantal is mogelijk. In de praktijk is het echter makkelijker om af te wijken van een te hoge parkeernorm dan om via nadere eisen een te lage parkeernorm bij te stellen. Daarom wordt aangesloten bij het lagere berekeningsaantal van het CROW. Het bepalen van de parkeerbehoefte is vaak maatwerk en afhankelijk van aspecten zoals de functie, omvang, locatie en omgeving van de ontwikkeling. Daarom zijn er in het parapluplan mogelijkheden opgenomen voor afwijken van de parkeernorm voor een lagere parkeernorm en het stellen van nadere eisen voor een hogere parkeernorm. Omdat het bepalen van de parkeerbehoefte vaak maatwerk is, zal er in de praktijk vrij vaak afgeweken worden van de opgenomen parkeernormen (veel vaker dan bijvoorbeeld wordt afgeweken van in bestemmingplannen opgenomen goot- en bouwhoogtes). In de toelichting van het parapluplan wordt dit ook beschreven. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen. Wel wordt met een ambtshalve wijziging de dubbele oprit uit de berekeningstabel verwijderd, omdat deze vorm van parkeren op eigen terrein niet wenselijk is.
4. De regeling voor de parkeernormen geldt voor omgevingsvergunningaanvragen. Het kan inderdaad voorkomen dat er een bestemmingsplan is vastgesteld, maar er nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd voor het bouwen. Dan geldt de regeling zoals opgenomen in het parapluplan en dat kan ervoor zorgen dat er afgeweken moet worden (zie reactie bij punt 3). In de overweging welke parkeerbehoefte er geldt en of een bijdrage aan het parkeerbonds nodig is, zullen eerder gemaakte parkeerberekeningen en afspraken over het parkeren meegenomen worden. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.

5. Zie reactie bij punt 4. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
6. Bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het parkeerfonds wordt rekening gehouden met de specifieke parkeerbehoefte voor de ontwikkeling. Als er naar aanleiding van dubbelgebruik aanleiding is om een lagere parkeernorm te hanteren, dan wordt dat volgens het stappenplan al in stap 2 bepaald, voordat in stap 5 de bijdrage in het parkeerfonds aan bod komt. In de gemeentelijke Structuurvisie is een parkeerfonds ingesteld waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in de kommen van Zeeland en Schaijk moeten bijdragen die niet in voldoende parkeergelegenheid kunnen voorzien. De gemiddelde kosten voor een parkeerplaats zijn geraamd op € 3.150,-. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
7. De parkeernormen in het parapluplan zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW. Hoe de normen tot stand zijn gekomen is onderbouwd in de toelichting van het parapluplan. In het stappenplan worden bedoeld de normen zoals opgenomen in het parapluplan. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
8. Het bepalen van de parkeerbehoefte is vaak maatwerk en afhankelijk van aspecten zoals de functie, omvang, locatie en omgeving van de ontwikkeling. Daarom zijn er in het parapluplan mogelijkheden opgenomen voor afwijken van de parkeernorm voor een lagere parkeernorm en het stellen van nadere eisen voor een hogere parkeernorm. Omdat het bepalen van de parkeerbehoefte vaak maatwerk is, zal er in de praktijk vrij vaak afgeweken worden van de opgenomen parkeernormen (veel vaker dan bijvoorbeeld wordt afgeweken van in bestemmingplannen opgenomen goot- en bouwhoogtes). In de toelichting van het parapluplan wordt dit ook beschreven. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
9. Of er sprake is van een 'groot plan' waarvoor parkeeronderzoek naar de bezettingsgraad noodzakelijk is, is maatwerk en wordt in overleg met de gemeente bepaald. De functie, omvang, locatie en de omgeving van de ontwikkeling spelen mee in de redenering of een plan met betrekking tot parkeren een 'groot plan' is. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
10. Het is inderdaad mogelijk dat latere initiatiefnemers niet meer de optie hebben om gebruik te maken van de restcapaciteit van het openbaar gebied. Initiatieven moeten getoetst worden op een goede ruimtelijke ordening en parkeren is daar een onderdeel van. Daarbij vormen de op dat moment bestaande en planologische situatie de uitgangspunten. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
11. Zie reactie bij punt 8. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
12. Het opnemen van de regels voor het overgangsrecht gebruik is voorgeschreven in artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
13. Dit is maatwerk, zie reactie bij punt 8. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
14. Zie reactie bij punt 8. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.

3.2 Zienswijze Dhr. M.B.Ph. Geeraedts

Zienswijze

1. Reclamanten geven aan dat de criteria bij afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van woon(zorg)initiatieven zo algemeen zijn verwoord dat deze niet zullen bijdragen aan de beoogde regiefunctie.
2. Reclamanten geven aan dat een definitie van het begrip woon(zorg)initiatief ontbreekt.
3. Reclamanten vragen zich af waarom er onderscheid is tussen het begrip 'woning' en 'wooneenheid'.
4. Reclamanten vinden dat een woning die normaal voor één gezin geschikt is, niet geschikt is voor een woon(zorg)initiatief met meerdere huishoudens. Reclamanten verzoeken om het aantal personen bij een woon(zorg)initiatief in een woning te maximeren tot het aantal van 4.

Reactie

1. In de geldende plannen zijn de regels voor wonen zo gesteld dat kleine zorginitiatieven (met enkele afzonderlijke huishoudens) die goed binnen een woning passen, toegestaan kunnen worden. Het was niet de bedoeling grote woon(zorg)initiatieven met bijvoorbeeld 10 afzonderlijke huishoudens rechtstreeks toe te staan. Het parapluplan is juist bedoeld om een regie op woon(zorg)initiatieven te krijgen. De

afwijkingsvoorwaarden zorgen ervoor dat de afweging wordt gemaakt of de omvang van het woon(zorg)initiatief wel in verhouding staat met de omvang van de woning en of het initiatief past in de omgeving. Met kleinere woon(zorg)initiatieven zal eerder worden ingestemd dan grote initiatieven, omdat de kleine initiatieven beter in verhouding staan met de omvang van een woning en doorgaans beter passen in een woonomgeving. Om te verduidelijken wat er onder een huishouden wordt verstaan, is de definitie van het begrip 'huishouden' in het parapluplan aangepast.

2. De afwijkingsbevoegdheid is er voor initiatieven waarbij meerdere huishoudens gezamenlijk in een woning en/of wooneenheid komen te wonen, al dan niet in combinatie met zorg. Dat is wat wordt verstaan onder een woon(zorg)initiatief met meerdere huishoudens. Dit is in de afwijkingsbevoegdheid voldoende duidelijk. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
3. Het parapluplan komt over alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Landerd te liggen en wijzigt onder andere enkele begripsbepalingen. In sommige van die bestemmingsplannen is alleen het begrip 'woning' of alleen het begrip 'wooneenheid' opgenomen en in sommige bestemmingsplannen zijn beide begrippen opgenomen. Omdat beide begrippen moeten wijzigen, is in het parapluplan voor beide begrippen een nieuwe, gelijke definitie opgenomen. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.
4. Het is mogelijk dat in een woning woon(zorg)initiatieven passen, die bestaan uit bijvoorbeeld 4 of 5 op zichzelf wonende licht verstandelijk gehandicapten (4 of 5 huishoudens). Dit wordt middels de afwijkingsbevoegdheid afgewogen. Zie reactie op punt 1. Dit punt geeft geen aanleiding om het parapluplan aan te passen.

4. Eindafweging

Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op onderstaande onderdelen gewijzigd:

- In de tabel met berekeningsaantallen (artikel 1.2.1 van Deel 3 Thema Parkeernormen) is toegevoegd dat een lange oprit een oprit met een diepte van minimaal 10 meter is.
- De definitie voor het begrip 'huishouden' (artikel 2.1 van Deel 2 Thema Wonen) is aangepast tot het volgende:
één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

De gemeente is van mening dat met de voorgenomen herziening voorzien wordt in een goede ruimtelijke ordening.

5. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging wordt doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- Uit de tabel met berekeningsaantallen (artikel 1.2.1 van Deel 3 Thema Parkeernormen) is de dubbele oprit verwijderd, omdat de gemeente deze vorm van parkeren op eigen terrein niet wenselijk vindt.