



## **Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Raadhuisplein 1-3, Asperen”**

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 30 mei 2023

Documentnummer: 885237

## **Inleiding**

In deze nota wordt allereerst verslag gedaan van de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen". Vervolgens worden enkele ambtshalve aanpassingen beschreven. Afgesloten wordt met een overzicht van alle aan te brengen aanpassingen van de planstukken middels gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan "Raadhuisplein 1-3, Asperen" heeft met ingang van woensdag 4 januari 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen (tot en met dinsdag 14 februari 2023).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij horende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van West Betuwe. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen op de landelijke voorziening: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), via de volgende planidentificatiecode: NL.IMRO.1960.

Gedurende de periode dat de planstukken formeel ter inzage lagen hebben de initiatiefnemers op maandag 30 januari 2023 ter plaatse een inloopavond gehouden.

## **Ontvangen zienswijze(n)**

Gedurende de terinzagetermijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen (documentnr. 855468). De zienswijze is ingebracht door de bewoner(s) van een woning aan de Vrouwe Elburgstraat te Asperen (hierna: de appellant). In de zienswijze wordt vermeld dat de brief mede namens andere omwonenden wordt ingediend (er worden ruim 20 andere namen opgesomd). De zienswijze was binnen de termijn verzonden en aldus ontvankelijk.

De zienswijze is hierna in samenvatting (1) weergegeven en van een inhoudelijke reactie (2) voorzien. Hoewel sprake is van een samenvatting is kennis genomen van de gehele zienswijze. Afgesloten wordt met een opsomming van eventuele aanpassingen aan de planstukken als gevolg van de ingebrachte zienswijze (3).

### **1. Samenvatting zienswijze**

Door de wijziging van de bestemming van de villa naar wonen en de bouw van 28 appartementen in het voormalige gemeentehuis zullen:

- Verkeersstromen ontstaan die de capaciteit van de Vrouwe Elburgstraat te boven gaan;
- Parkeerbehoeften ontstaan die de capaciteit van het terrein van het voormalige gemeentehuis en de villa te boven gaan.

Door bovenstaande situatie zal er een onveilige verkeerssituatie in de Vrouwe Elburgstraat ontstaan. Deze straat zou nu al ongeschikt zijn voor autoverkeer in twee richtingen. Ook vreest met door het vermelde tekort aan parkeerplaatsen het ontstaan van parkeeroverlast (door onder meer bewoners, bezoekers en bezorgdiensten).

Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient plaats te vinden zonder overloop naar de wijk. In dat verband wordt voorgesteld het aantal geplande appartementen te verminderen of het pand een andere bestemming (bijv. zorg) te geven.

Wat betreft de verkeersafwikkeling wordt voorgesteld snelheidsremmende maatregelen in de straat te nemen waardoor het onmogelijk wordt sneller dan 30 kilometer te rijden. Ook zou nagedacht kunnen worden aan het instellen van éénrichtingsverkeer.

Afgesloten wordt met de mededeling dat in een later stadium mogelijk nog bezwaren worden ingediend tegen de omgevingsvergunning en op de plannen voor een eventueel uit te voeren realisatiefase.

## **2. Gemeentelijk reactie**

### *Algemene inleiding*

Na de gemeentelijke herindeling (per 1-1-2019) waren de gebouwen van het voormalige gemeentehuis van Lingewaal uiteindelijk voor de gemeente West Betuwe “overbodig”, en zijn ze in 2022 aan de initiatiefnemers van dit bouwproject verkocht. Het gaat dan specifiek om de monumentale villa (Raadhuisplein 1) en het later toegevoegde kantoorgedeelte aan het Raadhuisplein 3 (hierna: het raadhuis). Met de twee panden is tevens bijna 4000 m<sup>2</sup> aan grond verkocht. Dat is inclusief een groot deel van het al bestaande parkeerterrein gelegen aan de oostzijde van het raadhuis.

In aanvulling op de gebruiksmogelijkheden die al waren vastgelegd in de beheersverordening “Kern Asperen” is voor de verkoop van de opstallen ook nadrukkelijk gekeken naar andere functies die van meerwaarde kunnen zijn voor de kern Asperen. Gelet op de schaarste in de woningmarkt is daarbij de realisatie van woningen in beeld gekomen.

Het bouwplan waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld richt zich met name op de realisatie van 28 appartementen in het raadhuis. Dit wordt bereikt door het bestaande pand vooral inpandig aan te passen. Alleen op een van de drie segmenten komt een extra bovenbouw bestaande uit een drietal appartementen (midden segment). De nadruk in het gehele pand ligt daarentegen overwegend op het realiseren van betaalbare koop-huurappartementen. In hoofdstuk 3 (planvoornemen) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het bouwvoornemen.

Bij het uitwerken van het bouwplan, en de gevolgen hiervan voor de omgeving, is ook nader gekeken naar de verkeersafwikkeling en de benodigde parkeervoorzieningen. Een en ander is verwoord in paragraaf 5.10 (verkeer en parkeren) van de toelichting van het bestemmingsplan met bijhorende bijlagen 6 (memo verkeer en parkeren) en 7 (inrichting parkeervoorzieningen). Belangrijk daarbij waren de volgende overwegingen:

- De panden hadden voorheen een functie met een (intensievere) verkeers-aantrekkende werking en een gebruik waarbij rond de gebouwen geparkeerd werd. Er is met andere woorden geen sprake van een geheel nieuwe situatie.
- De hoofdontsluiting van de gebouwen (villa en appartementengebouw) zal vooral via het Raadhuisplein gaan plaatsvinden. Ter ondersteuning van die stelling het volgende:
  - De villa en de hoofdentree van het toekomstige appartementengebouw zijn georiënteerd op het Raadhuisplein;
  - Vanaf de Nieuwstraat is het de kortste route naar de villa en de entree van het appartementengebouw (= plek van voormalige entree van het raadhuis);
  - De parkeervoorzieningen voor bezorgers e.d. voor het appartementengebouw liggen aan de voorzijde gericht op het Raadhuisplein;
  - De adressering van de gebouwen zal niet wijzigen (van belang voor navigatiesystemen).
- De ontsluiting van het plangebied via de Vrouwe Elburgstraat zal van ondergeschikt belang zijn.
- Voor het parkeren komt op eigen terrein per appartement een aangewezen parkeerplaats (zie bijlage 7 van de toelichting: inrichting parkeervoorzieningen). Het gaat dan om 28 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het raadhuis. Aanvullend hierop zijn op eigen terrein nog 8 overloopplekken aan de voorzijde van het appartementengebouw beschikbaar (onder meer voor bezorgdiensten). Bij de villa zijn een tiental plaatsen (voor- en achterzijde) beschikbaar. Een eventuele verdere overloop van parkeren in openbaar gebied is mogelijk langs de oprijlaan (Raadhuisplein) en aan voorzijde van het park (halve cirkel voor entreepoort).

#### *Inhoudelijke reactie op de zienswijze*

Omdat de zienswijze zich primair richt op een tweetal verkeersaspecten (verkeersafwikkeling en parkeren) is nog eens gekeken naar de opzet van het plan.

#### Verkeersafwikkeling

Zoals hiervoor al is beschreven is de opzet van het plan altijd gebaseerd geweest op het uitgangspunt dat de hoofdontsluiting én de oriëntatie van het project zich richt op het Raadhuisplein. Echter formeel was er geen duidelijke grens getrokken naar de woonwijk van de Vrouwe Elburgstraat. Omdat die straat aansluit op het oostelijk gelegen parkeerterrein van het toekomstige appartementengebouw zou mogelijk een deel van de verkeersafwikkeling naar en van het gebouw (onbedoeld) plaats gaan vinden via de Vrouwe Elburgstraat. De zienswijze van de appellant is op dit onderdeel relevant (gegrond). Om deze situatie te voorkomen is een fysieke begrenzing tussen het parkeerterrein van het appartementengebouw (privégebied) en de Vrouwe Elburgstraat (openbaar gebied) nodig.

Na overleg met de verkeerskundigen en de initiatiefnemer is besloten een duidelijke en herkenbare scheiding aan te brengen tussen de woonwijk van de Vrouwe Elburgstraat en het woningbouwproject aan het Raadhuisplein 1-3. Dit kan worden bereikt door de parkeerplaats ter plaatse van de huidige doorsteek met een eenvoudige voorziening (bijvoorbeeld een

opsluitband) af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Daarmee zal het toekomstig verkeer naar en van de villa en het appartementengebouw alleen gebruik kunnen maken van de huidige entree via het Raadhuisplein. Feitelijk zoals dat ook gebruikelijk was ten tijde van het gebruik van de panden als gemeentehuis van de voormalige gemeente Lingewaal. In de planregels zal de aanleg en instandhouding van een verkeersblokkade voor gemotoriseerd worden geborgd.

Met bovenstaande oplossing wordt tegemoetgekomen aan de vrees van de appellant dat er mogelijk ongewenste verkeersstromen door de Vrouwe Elburgstraat ontstaan. Het al of niet nemen van verkeersmaatregelen in de genoemde straat (waaronder het geopperde eenrichtingsverkeer) valt hiermee buiten de reikwijdte van de behandeling van dit bestemmingsplan.

### Parkeren

Bij de uitwerking van de plannen voor de twee gebouwen is zorgvuldig gekeken naar de parkeermogelijkheden. Daarbij gaat het dus om maximaal 30 wooneenheden waarvan 28 in het appartementengebouw. De grootte van de appartementen en de beoogde doelgroepen geven aan dat het bouwplan zich niet richt op (grote) gezinnen maar veeleer op (jonge) starters en senioren. Daarmee dient er genuanceerder te worden gekeken naar de parkeernormen. Door per appartement 1 vaste parkeerplaats (op eigen terrein) aan te wijzen is iedereen op voorhand verzekerd van een parkeerplek. Daar bovenop zijn zoals eerder vermeld nog aanvullende parkeerplaatsen zowel op eigen terrein als op openbaar terrein (niet zijnde Vrouwe Elburgstraat).

Er is dan ook geen reden om meer parkeervoorzieningen op eigen terrein te eisen. Behalve dat dit niet nodig is ontbreekt hiervoor feitelijk ook de ruimte. De gehele omgeving van de villa en het appartementengebouw is al verhard en beschikbaar als parkeer- manoeuvreerruimte. Door de hiervoor aangekondigde knip tussen de Vrouwe Elburgstraat en de aangewezen parkeerplaatsen van het appartementengebouw zal er bovendien geen verkeerskundige connectie (aanrijden en parkeren) meer zijn tussen het plangebied van dit bestemmingsplan en de woonwijk van de Vrouwe Elburgstraat.

Dit onderdeel van de zienswijze van de appellant wordt afsluitend niet overgenomen (ongegrond).

### **3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze**

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De volgende aanpassingen worden voorgesteld:

1. In de planregels zal een voorwaardelijke gebruiksbepaling worden opgenomen met de strekking dat het appartementengebouw niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat er een fysieke maatregel is genomen ter voorkoming van rechtstreekse gemotoriseerde verkeersbewegingen tussen het plangebied en de Vrouwe Elburgstraat.

2. In de toelichting zullen paragraaf 5.10 (verkeer en parkeren) en bijhorende bijlagen 6 en 7 worden geactualiseerd gelet op de voorgestelde knip tussen het plangebied en de woonwijk van de Vrouwe Elburgstraat.

### **Ambtshalve aanpassingen**

Behalve aanpassingen als gevolg van de ingebrachte zienswijze zijn er aanvullend nog enkele punten die om een gewijzigde vaststelling vragen:

1. Om zekerheid te krijgen en te houden over de aanwezigheid van 28 gebonden parkeerplaatsen (per appartement 1) binnen het plangebied zal er in de planregels een nadere gebruiksbepaling worden opgenomen. Het betrokken deelgebied waar die parkeerplaatsen komen te liggen zal op de verbeelding worden aangeduid.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de waterparagraaf ook melding worden gemaakt van de gemeentelijke hemelwaterverordening zoals op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### **Overzicht van alle voorgestelde aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan**

1. In de planregels zal een voorwaardelijke gebruiksbepaling worden opgenomen met de strekking dat het appartementengebouw niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat er een fysieke maatregel is genomen ter voorkoming van rechtstreekse gemotoriseerde verkeersbewegingen tussen het plangebied en de Vrouwe Elburgstraat.
2. In de toelichting zullen paragraaf 5.10 (verkeer en parkeren) en bijhorende bijlagen 6 en 7 worden geactualiseerd gelet op de voorgestelde knip tussen het plangebied en de woonwijk van de Vrouwe Elburgstraat.
3. Om zekerheid te krijgen en te houden over de aanwezigheid van 28 gebonden parkeerplaatsen (per appartement 1) binnen het plangebied zal er in de planregels een nadere gebruiksbepaling worden opgenomen. Het betrokken deelgebied waar die parkeerplaatsen komen te liggen zal op de verbeelding worden aangeduid.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de waterparagraaf ook melding worden gemaakt van de gemeentelijke hemelwaterverordening zoals op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.