

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 13 december 2018,
Mij bekend de griffier,



P. J. Peters



Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Ontwerp bestemmingsplan
Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 augustus 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Het plan betreft de herontwikkeling van de Martinuskerk in Gendt. Het plan voorziet in 22 appartementen, 2 grondgebonden woningen in het priesterkoor en 12 grondgebonden woningen op de voormalige begraafplaats achter de Martinuskerk. In het voorfront van de kerk is maximaal 100 m² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze wordt samengevat en vervolgens wordt een beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze d.d. 2 oktober 2018, ontvangen 3 oktober 2018.

1. Bouwvlak, inbreuk woon- en leefomgeving.

Het bouwvlak dat in het vigerende bestemmingsplan voor de kerk is opgenomen, ligt strak om de bebouwing van de kerk heen. Het bouwvlak dat de gestapelde bouw aan de oostzijde van het perceel van reclamanten mogelijk maakt, gaat zich dichter richting het perceel van reclamanten bevinden dan het huidige bouwvlak. Op slechts ongeveer 25 meter van de perceelsgrens van reclamanten komt het bouwvlak te liggen, terwijl dit in de huidige situatie op ongeveer 40 meter ligt.



Ligging perceel reclamant met blauw ballonnetje en rechts het plangebied.

Als gevolg van deze kortere afstand tot het perceel van reclamanten in relatie tot het soort woonbebouwing dat er mag worden gerealiseerd, (gestapeld), ontstaat een direct zicht op de achtertuin van reclamanten, als gevolg waarvan een onevenredige inbreuk op hun privacy plaatsvindt. Dit kan niet slechts weggeschreven worden met de mogelijkheid tot het claimen van planschade.

De aansluitende wijk dateert uit de jaren 50/60, dit zijn veelal lagere gebouwen. De gestapelde nieuwbouw maakt maar liefst 3 woonlagen mogelijk, waardoor dit voor de omliggende wijk een beeldbepalend karakter krijgt. Dit brengt een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat met zich mee die niet slechts afgedaan kan worden met een verwijzing naar de regeling van planschade. Waarom geen herbouw op de bestaande bouwvlakken? Op die manier wordt ook meer met de bestaande bebouwde omgeving rekening gehouden. Nu wordt het bestaande bouwvlak uitgebreid ten koste van de bestaande omgeving, ten gunste van het realiseren van zoveel mogelijk wooneenheden en een binnentuin.

In de bekendmaking is aangegeven dat het plan de herontwikkeling van de Martinuskerk in Gendt betreft. Het plan voorziet in 22 appartementen, 2 grondgebonden woningen in het priesterkoor en 12 grondgebonden woningen op de voormalige begraafplaats achter de Martinuskerk. In het voorfront van de kerk is maximaal 100 m² aan maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Volgens de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, is voor het hieronder in rood oplichtende gedeelte de bouwaanduiding gestapeld opgenomen en wordt een maximum aantal van 24 wooneenheden aangegeven.



Aanduiding "gestapeld" op verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl

Op het gedeelte van het Priesterkoor is de specifieke bouwaanduiding "grondgebonden woning" opgenomen. Het wordt in strijd met de rechtszekerheid geacht wanneer voor dit gedeelte twee bouwaanduidingen zijn opgenomen die niet met elkaar overeenstemmen.

2. Parkeren en verkeersoverlast.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Gendt is een kerk aanwezig op de planlocatie waarbij de parkeerplaats eigendom is van uw gemeente. De parkeerplaats is in gebruik voor vele doeleinden, maar voornamelijk voor de twee aangrenzende scholen. Voor zover reclamanten bekend wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte van deze scholen, gerekend met deze (openbare) parkeergelegenheid.

In de verkeersparagraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte slechts met een beperkte functie voor de maatschappelijke voorziening gerekend, namelijk een centrum/ wijk/ verenigingsgebouw, terwijl binnen die functieaanduiding het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening zijn toegestaan, waaronder gezondheidszorg, zorg- en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart-/ begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven.

In de nieuwe opzet wordt, om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woonbebouwing een groot deel van het perceel dat thans nog de bestemming groen - waterberging heeft, van groen en bomen ontdaan en dit wordt bestraat. Hierbij ontstaat voor de nieuwe ontwikkeling de noodzakelijke parkeergelegenheid, afgezien van vorenstaande opmerking, maar hierbij wordt voorbijgegaan aan de parkeerplaatsen die ten behoeve van de twee scholen in gebruik waren en werden meegerekend. Ouders en leerkrachten zullen hun voertuigen gaan parkeren in de aangesloten straten, waaronder die van reclamanten, terwijl daarvoor weer onvoldoende ruimte is en niet geschikt is.

Reclamanten vrezen voor forse overlast van geparkeerde voertuigen in de onmiddellijke omgeving. Op dit moment maken circa 30 voertuigen dagelijks gebruik van de openbare parkeerplaats, aangevuld met een groot aantal ouders welke voor en na schooltijd hun kinderen brengen en halen. Met deze openbare parkeergelegenheid is in het verleden ook gerekend en kan nu niet volledig ten gunste van deze ontwikkeling worden gebracht. Wat dat betreft is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De geplande hoeveelheid wooneenheden van 36, zullen een forse toename van het verkeer veroorzaken. Met een geschatte omvang van 250 tot 300 verkeersbewegingen per dag.

Alle verkeer zal worden ontsloten op de Batouwestraat, terwijl deze straat als Schoolzone is aangeduid. Dit lijkt niet met elkaar te rijmen en reclamanten verwachten dan ook gevaarlijke situaties. Naast het feit dat er in die zone ook extra parkeerdruk zal ontstaan als gevolg van het verdwijnen van parkeerplaatsen vanwege dit plan.

Reclamanten vragen zich af waarom alle verkeer moet worden ontsloten via een schoolzone terwijl er een drietal minder bezwarende alternatieven zijn. Zie hiervoor de volgende afbeelding:



Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden volgens reclamanten.

Als ouders van drie jonge kinderen maken reclamanten zich hier ernstige zorgen over de veiligheid van hun en andere kinderen.

De forse toename in het verkeer en de te verwachten parkeeroverlast tasten het woongenot van reclamanten onevenredig aan. Ook zal de waarde van de woning van reclamanten dalen.

Hoewel in het kader van deze zienswijzenfase niet aan de orde, willen reclamanten de raad wijzen op de te verwachten gevaarlijke situaties in de bouwperiode. Vrachtverkeer zal tussen de schoolgaande jeugd naar het bouwterrein moeten manoeuvreren. Reclamanten zien graag dat hiervoor voorzorgsmaatregelen worden getroffen door professionele verkeersregelaars.

3. Groen bestemming verdwijnt verharding ontstaat.

De huidige nog groene omgeving, die ook een groen-waterberging bestemming heeft rondom de kerk moet volledig wijken voor verharding. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat van reclamanten. Ook een hondenuitlaatveld moet worden geruimd, terwijl geen alternatief bekend is bij reclamanten.

Beantwoording zienswijze 1

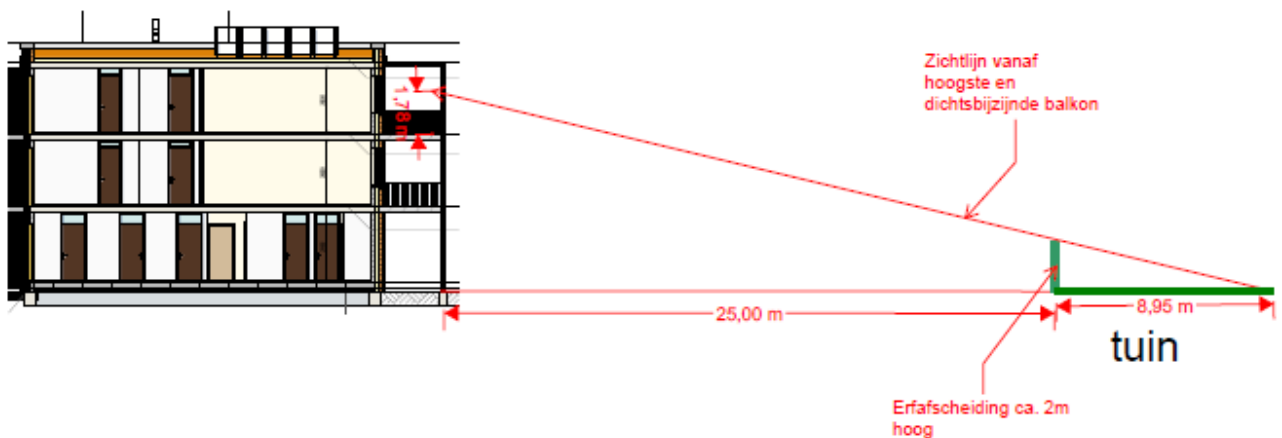
Ad 1. Bouwvlak, inbreuk woon- en leefomgeving.

Reclamanten geven aan dat het bouwblok dat in het vigerende bestemmingsplan voor de kerk is opgenomen, strak om de bebouwing van de kerk heen ligt. Het bouwvlak dat de gestapelde bouw aan de oostzijde van het perceel van reclamanten mogelijk maakt, gaat zich dichter richting het perceel van reclamanten bevinden dan het huidige bouwblok. Op ongeveer 25 meter van de perceelsgrens van reclamanten komt het bouwblok te liggen, terwijl dit in de huidige situatie op ongeveer 40 meter ligt. Als gevolg van deze kortere afstand tot het perceel van reclamanten in relatie tot het soort woonbebouwing (gestapeld) dat er mag worden gerealiseerd, ontstaat een direct zicht op de achtertuin van reclamanten, als gevolg waarvan een onevenredige inbreuk op hun privacy plaatsvindt.

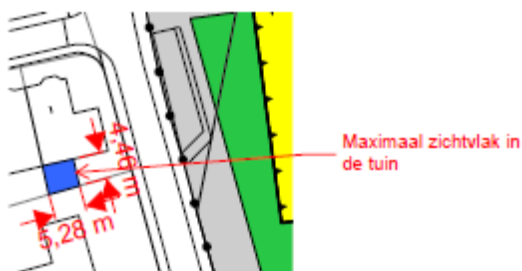
In de huidige situatie ligt een deel van de kerk op bijna 40 meter afstand van het perceel van reclamanten. De zijbeuken van het priesterkoor van de kerk liggen dicht bij het perceel van reclamanten, namelijk op circa 32 meter. Een en ander is weergegeven in de volgende afbeelding.



In de onderstaande afbeelding is op een hoogte van 1.78 meter op het hoogste en dichtstbijzijnde balkon een zichtlijn getekend naar de tuin van reclamanten.



Dit resulteert in het volgende zichtvlak in de tuin.



Slechts in een klein deel van de tuin is er zicht vanaf het dichtsbijzijnde balkon. Door bijvoorbeeld de erfafscheiding te verhogen kan dit verder beperkt worden. Indien reclamanten van mening zijn dat de inbreuk op de privacy onevenredig is, kan een verzoek om planschade worden ingediend.

Ook vinden reclamanten dat de gestapelde nieuwbouw van 3 woonlagen een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat met zich meebrengt. Ze vragen zich af waarom er geen herbouw op de bestaande bouwvlakken plaatsvindt. Op die manier wordt volgens reclamanten meer met de bestaande bebouwde omgeving rekening gehouden.

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de herontwikkeling van de kerklocatie in Gendt. De Heilige Martinuskerk in Gendt is al jaren niet meer in gebruik en het voormalige kerkhof is al in 2005 ontruimd. Het initiatief betreft een integrale gebiedsontwikkeling met het herbestemmen van de neoromaanse wederopbouwkerk ten behoeve van appartementen en de herontwikkeling van het achter gelegen gebied voor grondgebonden woningen. Er is voor gekozen om aan twee zijden van het kerkgebouw appartementen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig en volkshuisvestingsoogpunt is het niet gewenst om deze in de vorm van 'rug aan rug' woningen te bouwen. Gedeeltelijk wordt op het bestaande bouwvlak gebouwd, gedeeltelijk steken deze appartementen uit.

Naast de transformatie van de kerklocatie naar woningbouw wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Gendt en de directe omgeving van de kerklocatie. De bestaande groenstructuur wordt aangevuld en versterkt, en de toegankelijkheid wordt verbeterd door de aanleg van verbindende routes naar de omgeving. Uitgangspunt is het creëren van een groene, parkachtige omgeving waarbij het woonprogramma centraal op de planlocatie is geconcentreerd. Door het behoud van de openheid en het groen aan de randen wordt rekening gehouden met de bebouwing en functies die direct aansluiten op de locatie en wordt ook voor de bestaande omgeving ruimtelijke kwaliteit toegevoegd.

De ruimtelijke context en cultuurhistorische waarden van de planlocatie zijn van groot belang voor de herontwikkeling. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het behoud van de cultuurhistorische waardevolle elementen van het kerkgebouw. Niet alleen de historisch waardevolle elementen van het kerkgebouw worden behouden, ook het karakteristieke bomenkader rondom de voormalige begraafplaats wordt gehandhaafd.

Indien reclamanten van mening zijn dat de inbreuk op het woon- en leefklimaat onevenredig is, kan een verzoek om planschade worden ingediend.



Uitsnede plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl met detailinformatie locatie ter plaatse van het voormalige priesterkoor.

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat ter plaatse van het priesterkoor sprake is van zowel de bouwaanduiding gestapeld als de bouwaanduiding grondgebonden woning. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt" en uit de publicaties in de Staatscourant en het Gemeentenieuws van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

blijkt dat het de bedoeling is om twee grondgebonden woningen te realiseren in het priesterkoor. De bouwaanduiding gestapeld is ter plaatse van het priesterkoor verwijderd.

Ad 2. Parkeren en verkeersoverlast.

2.1

Reclamanten geven aan dat in het vigerende bestemmingsplan Kom Gendt een kerk aanwezig is op de planlocatie, waarbij de parkeerplaats eigendom is van de kerk. Dit is niet helemaal juist. In de huidige situatie zijn de meeste parkeerplaatsen eigendom van de kerk. Met uitzondering van de haakse parkeerplaatsen aan de Batouwestraat.

2.2

Daarnaast merken reclamanten op dat in paragraaf 4.10 “Verkeer en parkeren” van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte slechts met een beperkte functie voor de maatschappelijke voorziening gerekend wordt.

In artikel 1.38 van de begripsbepalingen wordt het begrip “Maatschappelijk” omschreven. Hieronder wordt verstaan het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- Gezondheidszorg;
- Zorg en welzijn;
- Jeugdkinderopvang;
- Onderwijs;
- Religie;
- Uitvaart / begraafplaats;
- Bibliotheken;
- Openbare dienstverlening;
- Verenigingsleven.

Deze begripsbepaling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Kom Gendt”.

In paragraaf 4.10 “Verkeer en parkeren” is aangegeven dat in het voorfront van het kerkgebouw een kleine vergaderruimte voor de parochie wordt ondergebracht. Tevens is hier het archief van de parochie gevestigd en wordt ook de Mariakapel gehandhaafd. In eerste instantie is de begripsomschrijving van het begrip “Maatschappelijk” hierop aangepast. Per brief van 3 december 2018 heeft het parochiebestuur kenbaar gemaakt dat de voorgestelde wijziging van het begrip “Maatschappelijk” een beperking inhoudt van de functies die in de toekomst in het voorfront van de kerk zouden kunnen worden uitgeoefend. Daarmee zou het voor de parochie onmogelijk worden de ruimten in het voorfront te gebruiken en te exploiteren en zou men genooddacht zijn de herontwikkeling van de kerklocatie te heroverwegen. Ook wenst het parochiebestuur het bestaande mortuarium in het voorfront te handhaven. Dit heeft geleid tot de volgende omschrijving van het begrip “Maatschappelijk” in artikel 1.38 van de regels van het bestemmingsplan Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt. Onder het begrip “Maatschappelijk” wordt verstaan het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- Gezondheidszorg;
- Zorg en welzijn;
- Jeugdkinderopvang;
- Onderwijs;
- Religie;
- Mortuarium;
- Bibliotheken;
- Openbare dienstverlening;

- Verenigingsleven.

Naar aanleiding van de gewijzigde invulling van het begrip “Maatschappelijk” is opnieuw gekeken naar de parkeerbehoefteberekening, waarbij met betrekking tot de maatschappelijke functies gerekend is met een parkeernorm voor een mortuarium. Deze functie heeft de hoogste parkeerbehoefte bij een omvang van 100 m2 bvo.

Funcities	Aantal	Parkeernorm *	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen (duur)	2	2 per woning	4
Grondgebonden woningen (midden)	12	1,8 per woning	21,6
Appartementen (goedkoop)	22	1,7 per woning	37,4
Maatschappelijke functies	100 m2	8 per mortuarium	8
			71 parkeerplaatsen

* De gehanteerde parkeernormen voor de woningen zijn afkomstig uit de nota parkeernormen Lingewaard 2017. Bij de parkeernorm voor de maatschappelijke functies zijn we uitgegaan van een mortuarium. De functie mortuarium is echter niet opgenomen in de nota parkeernormen en ook de CROW kent geen parkeernorm voor een mortuarium. Voor uitvaarten/begraafplaatsen kent de gemeente Lingewaard een norm van 15 parkeerplaatsen. Aansluiting bij de parkeernorm voor uitvaarten / begraafplaatsen wordt voor een mortuarium niet realistisch geacht, aangezien mortuaria in de regel slechts worden bezocht door directe familie en directe vrienden. Daarbij komen deze mensen niet allemaal op hetzelfde moment. In deze situatie is maatwerk noodzakelijk. In voorliggende plan is uitgegaan van een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen voor een mortuarium, de helft van het aantal parkeerplaatsen bij uitvaarten / begraafplaatsen.

* Van de parkeernorm van woningen is 0,3 pp per woning bestemd voor het parkeren van bezoekers. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn.

Conform de inrichtingsschets voorziet het plan in 57 openbare parkeerplaatsen en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Conform de berekeningsaantallen voor garages met opritten, dient het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen meegerekend te worden als $12 \times 0,8 = 9,6$ parkeerplaatsen. Deze privé-parkeerplaatsen zijn niet door anderen te gebruiken. Daarnaast beschikt de parochie over 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, die te bereiken zijn vanaf de Nijmeegsestraat. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de maatschappelijke functies van de parochie. In totaliteit zijn er afgerond 71 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee voorziet de inrichtingsschets in voldoende parkeerplaatsen voor de woningen en functies binnen het plangebied.

2.3

Reclamanten geven aan dat in de nieuwe opzet voorbij wordt gegaan aan de parkeerplaatsen die ten behoeve van de twee scholen worden gebruikt en niet zijn meegerekend. Ouders en leerkrachten zullen hun voertuigen gaan parkeren in de nabij gelegen straten, waaronder die van de reclamanten, terwijl daarvoor weer onvoldoende ruimte is en niet geschikt is. Reclamanten vrezen voor forse overlast van geparkeerde voertuigen in de onmiddellijke omgeving. Op dit moment maken volgens reclamanten circa 30 voertuigen dagelijks gebruik van de openbare parkeerplaats, aangevuld met een groot aantal ouders welke voor en na schooltijd hun kinderen brengen en halen. Met deze openbare parkeergelegenheid is in het verleden ook gerekend en deze kan nu niet volledig ten gunste van deze ontwikkeling worden gebracht.

Naar aanleiding van deze zienswijze is gekeken naar de werkelijke parkeerbehoefte van de scholen Tichelaar en Vonkenmorgen, gelegen aan de Schoolstraat en Nijmeegsestraat. Hiervoor heeft de gemeente parkeertellingen uitgevoerd op dinsdag 23 oktober 2018 (weersomstandigheid = droog) en woensdag 24

oktober 2018 (weersomstandigheid = regenachtig). Uit de tellingen blijkt dat er tussen 07:45 en 08:30 uur er gemiddeld 20 voertuigen geparkeerd staan op het parkeerterrein aan de Batouwestraat. Op piekmomenten tijdens het halen en brengen van de kinderen is de parkeerdruk maximaal 29 voertuigen. Deze piekmomenten duren maximaal een paar minuten. Daarna zakt de parkeerdruk weer weg. Onze inschatting is dat er dagelijks circa 10 geparkeerde voertuigen eigendom zijn van leerkrachten van beide scholen. De getelde parkeerbehoefte van 20 á 30 voertuigen komt overeen met de parkeernormen voor basisscholen uit de Nota parkeernormen Lingewaard 2017. Volgens de normen bedraagt de theoretische parkeerbehoefte 25 á 30 parkeerplaatsen. Behalve de parkeerlocatie aan de Batouwestraat wordt er in de praktijk ook geparkeerd in andere straten, zoals bijvoorbeeld in de Schoolstraat, Huis te Gendt en De Strang.

Om te kunnen bepalen of deze 25 á 30 school gerelateerde voertuigen in de nieuwe situatie nog kunnen parkeren in deze omgeving is een parkeerbalans opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met aanwezigheidspercentages en dubbel gebruik. Daar waar binnen een redelijke loopafstand van openbare parkeervoorzieningen diverse functies in een gebied aanwezig zijn bestaat de mogelijkheid van dubbelgebruik. Op verschillende momenten wordt een parkeervoorziening voor meerdere functies gebruikt. Met de aanwezigheidspercentages kan een schatting worden gemaakt van het aantal parkeervakken dat daadwerkelijk nodig is. Doordat bewoners en bezoekers van de woningen veelal op andere momenten aanwezig zijn dan de leerkrachten en de ouders van kinderen van de scholen, kunnen de parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden.

In de Nota parkeernormen Lingewaard 2017 zijn aanwezigheidspercentages opgenomen, maar bevat het geen specifieke aanwezigheidspercentages voor een mortuarium of maatschappelijke functies. Hiervoor hebben we aansluiting gezocht bij de aanwezigheidspercentages van het CROW van een verpleeg- of een verzorgingstehuis.

Moment Functie	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
Woningen	50	60	100	60	60	70
Maatsch. functies	50	50	100	100	100	100
Basisscholen	100	100	0	0	0	0

Tabel: Aanwezigheidspercentages voor dubbelgebruik

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte van de scholen zich normaliter alleen voordoet op een werkdag overdag en op een werkdag middag. Op deze momenten is de parkeerbehoefte van de woningen een stuk lager (50 en 60%). In de avonden en in het weekend zijn de scholen gesloten en is er geen parkeerbehoefte van de scholen in het plangebied aanwezig.

Het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen op een werkdag is alleen van toepassing voor openbare parkeerplaatsen en niet voor de privé-parkeerplaatsen van de woningen. Bewoners en bezoekers van de woningen parkeren namelijk hun voertuigen niet bij iemand anders op de oprit. Daarom is in de parkeernorm van woningen opgenomen dat 0,3 pp per woning bestemd is voor het parkeren van bezoekers. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de woningen gesplitst in de parkeerbehoefte voor bezoekers en bewoners.

Moment Functie	Aantal	Parkeerbehoefte bewoners	Parkeerbehoefte bezoekers
Grondgebonden woningen (duur)	2	3,4	0,6
Grondgebonden woningen (midden)	12	18	3,6
Appartementen (goedkoop)	22	30,8	6,6
		52,2	10,8

Indien de aanwezigheidspercentages van de voorzieningen worden toegepast op de parkeerbehoefte van het plangebied, inclusief de scholen, voor een normale werkdag-middag ontstaat volgende parkeerbehoefteberekening.

Moment Functie	Maximale parkeerbehoefte (100%)	Aanwezigheids- percentage werkdagmiddag	Parkeerbehoefte
Woningen – bewoners	52,2	60%	31,3
Woningen - bezoekers	10,8	60%	6,5
Maatsch. functies	8	50%	4
Basisscholen	30	100%	30
			71,8

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij dubbelgebruik van de parkeerplaatsen in het plangebied, door zowel de bewoners, de bezoekers en de scholen, de parkeerbehoefte op een normale werkdag afgerond 72 parkeerplaatsen betreft.

Conform de inrichtingsschets voorziet het plan in 57 openbare parkeerplaatsen en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Conform de berekeningsaantallen voor garages met opritten, dient het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein van de woningen meegerekend te worden als $12 \times 0,8 = 9,6$ parkeerplaatsen. Deze privé-parkeerplaatsen zijn niet door anderen te gebruiken. Daarnaast beschikt de parochie over 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, die te bereiken zijn vanaf de Nijmeegsestraat. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de maatschappelijke functies van de parochie. In totaliteit zijn er afgerond 71 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betekent een tekort van 1 parkeerplaats.

Dit leidt tot de volgende conclusies: op een normale werkdag beschikt het plangebied over voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte van de woningen en de maatschappelijke functies op te vangen. Daarnaast kan binnen het plangebied vrijwel de gehele parkeerbehoefte van de scholen worden opgevangen. Er is echter sprake van een tekort van 1 parkeerplaats. Dit vinden wij een acceptabel tekort, aangezien bij de parkeerbehoefte van de scholen sprake is van een piekbehoefte van hooguit een kwartier per werkdag. Daarnaast hebben de scholen aan de Nijmeegsestraat de mogelijkheid om hun leerkrachten elders te laten parkeren, bijvoorbeeld op de parkeerplaatsen aan de zijde van het Huis te Gendt en De Strang.

2.4.

Reclamanten vragen zich af waarom al het verkeer ontsloten moet worden via de Batouwestraat terwijl er een drietal minder bezwarende alternatieven zijn. Reclamanten hebben deze alternatieven aangeduid op de volgende afbeelding:



Een directe ontsluiting van het plangebied via de Schoolstraat is ongewenst vanwege de aanwezigheid van het kapelletje. De andere ontsluitingen richting de Dorpsstraat en richting de Nijmeegsestraat gaan over terrein van derden, voordat de openbare weg kan worden bereikt. Dat vinden we niet wenselijk. Bovendien vindt de huidige ontsluiting ook plaats via de Batouwestraat.

Daarnaast verwachten de reclamanten dat door de forse toename van het verkeer en parkeeroverlast het woongenot onevenredig wordt aangetast en de waarde van hun woning zal doen dalen. Wij verwachten geen forse toename van het verkeer en parkeeroverlast door de realisatie van dit plan. De Batouwestraat is een woonstraat in een 30 km/uur-zone en is gelegen in een schoolzone. Deze straat moet een toename van verkeersintensiteiten van hooguit 250 motorvoertuigen per etmaal met gemak kunnen afwikkelen. Indien reclamanten van mening zijn dat de aantasting van het woongenot onevenredig is, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Ad 3. Groen bestemming verdwijnt verharding ontstaat.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt is in afbeelding 1.1. een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Dit betreft de volgende afbeelding.



Afbeelding 1.1 uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamanten geven aan dat de huidige nog groene omgeving, die ook een groen-waterberging bestemming heeft rondom de kerk moet volledig wijken voor verharding. Dit gaat ten koste van het woon- en leefklimaat van reclamanten. Ook een hondenuitlaatveld moet worden geruimd, terwijl geen alternatief bekend is bij reclamanten.

In paragraaf 2.2 Planbeschrijving is in afbeelding 2.3 het concept inrichtingsplan van 8 juni 2018 opgenomen. De afbeelding staat op de volgende bladzijde. Bij dit plan is veel aandacht voor de kwaliteit van de bebouwing, maar juist ook voor inrichting van de groene ruimte rondom de bebouwing. Uit het concept inrichtingsplan blijkt dat de parkeerplaatsen groen worden ingekleed. De nieuwbouw inclusief opwaardering van het groen zorgen voor een positieve impuls ten aanzien van de leefbaarheid.



Afbeelding 2.3 uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt".

In de toekomstige situatie verdwijnt de bestemming "Groen - Waterberging" niet volledig, zoals blijkt uit de onderstaande afbeeldingen van het geldende bestemmingsplan Kom Gendt en het ontwerp bestemmingsplan Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt.



Vigerend bestemmingsplan Kom Gendt



Ontwerpbestemmingsplan Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt

Ook binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is groen mogelijk. In artikel 4.1 lid e is opgenomen dat de voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplantingen.

Tot slot wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie in het plangebied geen officiële hondenuitlaatplaats is.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Er zijn twee ambtshalve wijzigingen. Deze hebben betrekking op de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en de maximale bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van de patiowoningen.

1. Goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen.

Uit de praktijk is gebleken dat in artikel 5 Wonen om bouwkundige redenen de volgende wijziging gewenst is.

De huidige regel bij de bestemming "Wonen" luidt:

"de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil".

De regel bij de bestemming "Wonen" wordt:

"de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw".

Bij de nieuwe regel is het daardoor mogelijk om het plafond van een aanbouw op gelijke hoogte te houden als het hoofdgebouw.

2. Maximale bouwhoogte verbeelding.

Op de verbeelding is ter plaatse van de patiowoningen een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen. In artikel 2.3 is de wijze van meten opgenomen voor de bouwhoogte van een bouwwerk. Hierbij wordt gemeten vanaf het peil. Het begrip peil wordt in artikel 1.44 van de begripsbepalingen nader toegelicht. Bij het bepalen van het peil wordt uitgegaan van het oorspronkelijke maaiveld. Doordat bij het voorliggende plan het maaiveld hoger ligt dan het oorspronkelijke maaiveld en omdat bij het bepalen van de bouwhoogte geen rekening is gehouden met de dakrand van de woningen, passen de patiowoningen voor wat betreft de bouwhoogte niet binnen de regels. Het verschil in maaiveld bedraagt 0,39 meter. De hoogte van de dakrand bedraagt 0,208 meter. Samen 0,6 meter. Op de verbeelding is daarom ter plaatse van de patiowoningen de maximale bouwhoogte gewijzigd van 6 meter naar 6,6 meter.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze en de ambtshalve wijzigingen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan “Kerklocatie Nijmeegsestraat 2a Gendt”. Het betreft de volgende aanpassingen in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Toelichting:

- Paragraaf 4.10.2 parkeren is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde invulling van het begrip “Maatschappelijk”.

Regels:

- In artikel 1.38 is in de begripsomschrijving van het begrip Maatschappelijk de activiteit uitvaart/ begraafplaats verwijderd en de activiteit mortuarium toegevoegd.
- De huidige regel bij de bestemming “Wonen” luidt: “de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil”. Deze regel is gewijzigd in: “de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw”.

Verbeelding:

- De bouwaanduiding gestapeld is ter plaatse van het priesterkoor verwijderd.
- De maximale bouwhoogte ter plaatse van de patiowoningen is gewijzigd van 6 naar 6,6 meter.

