

Gemeente Lingewaard
De gemeenteraad
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Telefoon 088 462 2700
Fax 088 462 2700

Datum
10 januari 2019
Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan
"Korte Loostraat 6-12"

Ons zaaknummer
R216783732
Uw kenmerk

Behandeld door
[redacted]

Edelachtbare leden van de raad,

de heer [redacted]
vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan "Korte Loostraat 6-12"

Clënten wonen tegenover het plangebied. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. Hen zienswijze licht ik toe in deze brief.

Clënten verwachten ernstige privacy hinder te gaan ondervinden. Daarnaast zijn cliënten van oordeel dat de bestaande infrastructuur niet toereikend is, om de voorziene ontwikkeling uitvoerbaar te achten. Zonder dat wordt voorzien in verbetering van deze infrastructuur, achten zij het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Omvang ontwikkeling

In de toelichting wordt een omschrijving gegeven van de stedenbouwkundige situatie aan de Korte Loostraat. Daarbij wordt uiteengezet dat de woningen daar doorgaans zijn bestemd met een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 10 meter. Daarin wordt een rechtvaardiging gevonden om een appartementencomplex te realiseren met goothoogtes van 8 en 10 meter en een nokhoogte van 13,5 meter.

Clënten vinden deze wijze van motiveren misleidend. Clënten vinden dat misleidend omdat het huidige bouwwerk een goothoogte van 3,5 meter heeft en een nokhoogte van 5 meter. Ten onrechte wordt derhalve de suggestie gewekt dat de voorziene ontwikkeling geruisloos ingepast wordt, maar in werkelijkheid vindt een ruime verdubbeling in bouwhoogte plaats.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
10 januari 2019

Bestemd voor

Bladnummer
2

Privacy schaduw- en zichthinder

Cliënten vrezen voor aantasting van hun privacy doordat bewoners vanuit hun appartementen en vanaf hun balkons in de woon- en slaapkamers van Korte Loostraat 7 kunnen kijken. Daarnaast zal het appartementencomplex in de ochtend in de winter, lichtinval in belangrijke mate verminderen. Daarnaast zal het uitzicht van cliënt ernstig worden beperkt, wat daarbij met name is steekt is het verlies aan zicht op de entree van Huissen en vanuit de verdiepingen op de uiterwaarden.

Cliënten zijn van oordeel dat aan hun belang ten onrechte niet voldoende gewicht is toegekend.

Parkeren en verkeer

Ondanks het aantal beoogde parkeerplaatsen vrezen cliënten dat de parkeerdruk zal toenemen, met name op feestdagen en verjaardagen van bewoners van de appartementen. Cliënten wijzen erop dat het probleem zich nu al manifesteert ten behoeve van bezoek aan het café en de winkels in de Langestraat aan de andere zijde van de Arnhemse Poort. Cliënten zien daarbij als oplossing dat kan worden gedacht aan een meer dan wettelijk aantal meters parkeerverbod hoek Wijngaarden/Korte Loostraat; een verhoging van parkeerdruk in de Wijngaarden is bijvoorbeeld nu al merkbaar bij het appartementengebouw Stadswal Noord tijdens verjaar- en feestdagen.

Voorts gaat de toelichting er ten onrechte vanuit dat in de (gehele) Korte Loostraat een 30-km regime geldt. Vorenstaande is niet juist, er staan alleen 30 km/h borden voor de eerste ca 100 meter vanaf de hoek Loostraat/Korte Loostraat, tot de Pilgrimstraat. Op de hoek Wijngaarden/Korte Loostraat/tunneltje Arnhemse Poort is een minder overzichtelijke situatie, die bij meer verkeersdruk tot problemen kan leiden; daarom valt te overwegen een eenrichtingsverkeer in te stellen; met name auto's die vanaf de Wijngaarden vaak min of meer op de linker straathelft door de bocht de Korte Loostraat inrijden en op het tegemoet komend verkeer moeten letten hebben niet altijd door dat er van rechts uit het tunneltje fietsers en bromfietsers komen.

Stedenbouwkundig

Naar het oordeel van cliënten past het appartementencomplex niet binnen de huidige stedenbouwkundige structuur. De huidige bouwmassa vormt een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Het appartementencomplex is een massieve kubus in een gele kleur die deze natuurlijke overgang onderbreekt. Naar oordeel van cliënten past het blok niet in de door de gemeente Lingewaard voorgestane "markante topgevels". Datzelfde geldt trouwens voor het vierkante lichtkleurige glasvezelhuisje op de hoek Wijngaarden/Korte Loostraat.

Vervolg op de brief van
10 januari 2019

Bestemd voor

Bladnummer
3

Infrastructuur

Ten slotte zien cliënten zich gesteld voor een aantal vragen met betrekking tot de bestaande infrastructuur van nutsvoorzieningen. Deze vragen zien op het aanstaande woon- en leefklimaat voor de bewoners van het appartementencomplex, maar raken ook aan het comfort dat cliënten genieten of juist het gebrek daaraan.

- gezien de verouderde elektraleiding(en) in de Korte Loostraat zal de beoogde toename van het aantal bewoners Korte Loostraat 6-12 tot nog meer storingen leiden dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Hoe wordt daar rekening mee gehouden?
- de druk van de waterleidingen in de Korte Loostraat kan een probleem vormen; de druk is al niet groot; hoe zal het gaan als in het beoogde appartementengebouw de hydrofoor zich gaat vullen?
- In het beoogde appartementengebouw is per verdieping een installatieruimte gepland; als daarbij warmtepompsystemen worden geplaatst kan daaruit ernstige geluidshinder voortvloeien. Hoe wordt daarmee omgegaan?
- de riolering in de straat is verouderd en staat onder druk van boomwortels. Er wordt gesproken over vernieuwing in 2019, maar is dit ook zo?
- gezien de vondst van bodemschatten bestaat de mogelijkheid tot verder uitgraven dan in het plan voorzien. In hoeverre en hoe lang is er met pompen kunstmatige verlaging van het grondwaterpeil noodzakelijk, met welke gevolgen voor Korte Loostraat 7?

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R216783732. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



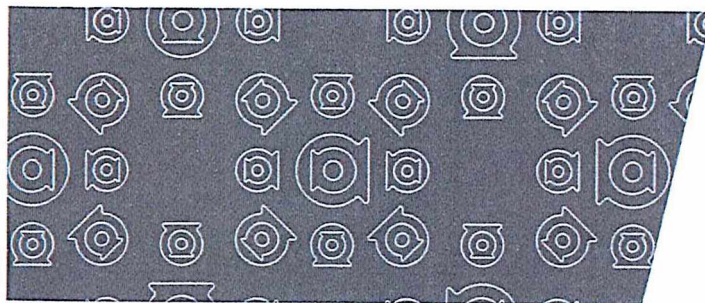
jurist

achmea  rechtstelsend



FRANKERING
GECONTROLEERD
U03.190114.002450

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



N1000 #8511X0X#00#0000#

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn