

Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan “IJsselmuiden Oost, 1^e wijziging Priorstraat 14”

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening wordt aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 16 november tot en met 27 december 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging is één zienswijze ingediend:

1. De familie Geerdink, Priorstraat 13, 8271 XN te IJsselmuiden en de familie Neleman, Priorstraat 12, 8271 XN te IJsselmuiden (binnengekomen 7 december 2011).

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Beide families (hierna: reclamanten) wonen op een perceel dat tegenover het plangebied is gelegen. Reclamanten hebben direct zicht het plangebied. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht zijn reclamanten genoemd onder 1. als belanghebbenden aan te merken. De zienswijze is ontvankelijk.

De zienswijze wordt onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. De families Geerdink en Neleman

De volgende punten worden aangedragen:

- a. Wij worden door de verkoop van de strook gemeentegroen benadeeld
- b. Wij worden door de nieuwe bouwmogelijkheden op de verkochte groenstrook onevenredig geschaad; de belangenafweging is niet eerlijk en evenredig gemaakt.

Reactie gemeente:

Ad a.

De verkoop van een perceel openbaar groen is een zaak van de gemeente en de koper.

Er is een overeenkomst gesloten die beide partijen bindt. Reclamanten zijn geen partij in deze overeenkomst.

De gemeente is hierbij overeengekomen het bestemmingsplan te wijzigen om zodoende de bouw van een bijgebouw en een erfafscheiding op dit perceel bij recht mogelijk te maken.

Het is niet aan reclamanten om in te gaan op het besluitvormingsproces met betrekking tot bovengenoemde privaatrechtelijke overeenkomst.

Ad b.

De gemeente heeft op grond van het bestemmingsplan IJsselmuiden Oost de bevoegdheid om de bestemming ‘Groen’ te wijzigen in ‘Tuin’ en ‘Wonen’ (zonder bouwblok).

Hierbij worden een aantal voorwaarden gesteld die hieronder zijn weergegeven.

Artikel 7.3 Groen - Wijzigingsbevoegdheid (bestemmingsplan IJsselmuiden Oost)

- a. *Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied wijzigen:*
 1. (..)
 2. *van ' Groen ' naar ' Tuin ' of ' Wonen ' zonder bouwvlak in het geval van eigendomsoverdracht van de grond, waardoor het openbare karakter van de groenvoorziening verdwijnt. Aan de wijziging wordt geen toepassing gegeven wanneer de wijziging nadelige invloed heeft op eventueel aanwezige ondergrondse infrastructuur.*
- b. *Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sub a genoemde wijzigingen vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:*
 1. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
 2. *de woonsituatie;*
 3. *de verkeersveiligheid;*
 4. *de fysieke en externe veiligheid;*
 5. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Er zijn op de verkochte groenstrook geen ondergrondse leidingen aanwezig. De wijziging heeft daarom geen nadelige effecten op de ondergrondse infrastructuur.

De volgende punten uit bovenstaand artikel 7.3 lid b worden hierbij toegelicht:

1. Straatbeeld

Het straatbeeld blijft vrijwel ongewijzigd. Aan de straatzijde van de voormalige groenstrook komt geen bijgebouw te staan. Wel zal er een erfafscheiding op de grens met de bestaande groenstrook worden geplaatst. Deze erfafscheiding zou ook zonder de extra strook al geplaatst worden op de bestaande erfgrans. Het verschil is hierbij dat deze erfafscheiding 3 meter opschuift. Dit is een klein verschil dat weinig invloed heeft op het straatbeeld.

Bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld zal kunnen wijzigen omdat in het onderhavig wijzigingsplan een bijgebouw op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw kan worden geplaatst. Dit bijgebouw mag maximaal 5 meter hoog worden gebouwd. Het gaat in dit wijzigingsplan om een extra strook van 3 meter breed, welke ook deels bebouwd mag worden.

De kavelgrens aan de voorzijde van de Priorstraat 14 is gelegen op een afstand van 10 meter tot de voorgevel van de woningen van reclamanten. Op de eerste 5 meter met de bestemming 'Tuin' mogen geen bijbehorende bouwwerken(gebouwen)worden gebouwd. Daarbij mag een gebouw - in de bestemming 'Wonen' - op 1 meter achter de voorgevel worden geplaatst. De afstand van een bijgebouw kan volgens onderhavig wijzigingsplan pas op minimaal 16 meter van de voorgevel van de woningen van reclamanten worden gebouwd. Dit is ruimtelijk gezien een aanvaardbare afstand. Hierbij kan volgens ons niet gesproken worden van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld.

2. Woonsituatie

Niet in het geding is dat de woonsituatie van reclamanten wijzigt ten opzichte van de situatie ten tijde van de aankoop van hun kavels. Voor reclamanten van de Priorstraat 13 zal het uitzicht vanuit hun woning in noordoostelijke richting enigszins worden beperkt. Voor reclamanten van de Priorstraat 12 heeft de wijziging iets meer gevolgen, omdat nu vanaf de westzijde van de voorgevel op dit perceel geen vrije doorkijk meer is 'over' de aan de overzijde van de straat gelegen groenstrook. Aan de rechterzijde van de voorgevel kan echter nog steeds 'op' de groenstrook worden gekeken.

Op de bestemming 'Tuin' kan een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog worden gerealiseerd. Reclamanten kijken dus uit over deze erfafscheiding en mogelijk op bomen en struiken die in de nieuwe tuin zullen worden geplaatst. Ook zal er een bijgebouw kunnen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het perceel op minimaal 16 meter van de voorgevel van reclamanten. Dit bijgebouw kan door middel van het wijzigingsplan dus 3 meter opschuiven naar het noordoosten en daardoor het zicht van reclamanten enigszins beperken. Het gaat hier echter om een kleine aanpassing van de bestaande bouwrechten, namelijk om een verschuiving van 3 meter op een afstand van minimaal 16 meter van de woning van reclamanten. Ruimtelijk gezien is deze kleine wijziging aanvaardbaar.

De woonsituatie van reclamanten wordt met dit wijzigingsplan niet onevenredig aangetast.

3. Verkeersveiligheid

Dit wijzigingsplan heeft geen onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid in de Priorstraat.

4. Fysieke en externe veiligheid

Dit wijzigingsplan heeft geen onevenredige gevolgen voor de fysieke en externe veiligheid in omgeving van het plangebied.

5. Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Reclamanten geven onder meer aan dat door het verkopen van de strook gemeentegroen er een kleine groenstrook overblijft tussen de kavel Priorstraat 14 en het bestaande fietspad en dat hiermee het open karakter van dit fietspad wordt beperkt. Er blijft echter nog 11 meter groenstrook over tussen het fietspad en de nieuwe kavelgrens van de Priorstraat 14. Het open karakter van het fietspad wordt door de grondverkoop niet aangetast.

Het park/de groenzone naast de Priorstraat 14 kan nog steeds als park en speelruimte worden gebruikt. De woningen van reclamanten kunnen nog steeds als woningen gebruikt worden. Dit wijzigingsplan heeft daarom geen onevenredige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Conclusie:

De gemeente heeft een goede belangenafweging gemaakt en is van mening dat dit wijzigingsplan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en geen onevenredige aantasting van het woongenot van reclamanten tot gevolg heeft. Dit wijzigingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze wordt daarom niet gedeeld.

De zienswijze van reclamanten leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Cluster RO, 6 maart 2012