

GEMEENTE BEUNINGEN

Bestemmingsplan Pastoor van der Marckstraat ong. Weurt

Nota zienswijzen

Gemeente Beuningen

Bestemmingsplan Pastoor van der Marckstraat ong. Weurt

Nota zienswijzen



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Zienswijze 1 (IN13.09396).....	2
1.3. Zienswijze 2 (IN13.09398).....	4
1.4. Zienswijze 3 (IN13.09397).....	6
 2. CONCLUSIE ZIENSWIJZEN	 9

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 november 2013 tot en met 27 december 2013 voor eenieder ter inzage gelegen op de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende die periode zijn 3 zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota wordt per (sub)onderdeel een samenvatting gegeven van deze reacties en van een gemeentelijk antwoord voorzien.

1.2. Zienswijze 1 (IN13.09396)

1. Aantasting van de woonbeleving en privacy

Samenvatting zienswijze:

Door de organisatie van de woning van indieners, zijn deze van mening dat het open uitzicht vanuit het huis ernstig zal worden belemmerd wanneer er vier woningen worden gebouwd. Indieners waren van plan de hoge en dichte laurierhaag grenzend aan het plangebied te vervangen door een meer open bosschage-afschieding, beter passend bij het omringende landschap, maar zien daar gezien de bebouwingsplannen vooralsnog van af. Indieners verzoeken de gemeente om, wanneer de bestemmingsplanwijziging doorgaat, in dat bestemmingsplan op te nemen dat bij de daadwerkelijk inrichting van het perceel rekening wordt gehouden met de privacy van de burens en dat de concrete wijze van bebouwen in overleg met de burens van het perceel zal plaatsvinden.

Reactie gemeente hierop

Door de woningbouwplannen zal de woonsituatie voor indieners veranderen. De woningen worden gerealiseerd op ruime percelen in een groene, landschappelijke setting. De gemeenteraad is van mening dat de beoogde invulling van de locatie past bij de organische ontwikkeling en cultuurhistorische karakteristiek van dit deel van Weurt. In tegenstelling tot de planmatige (woon)gebieden is de bebouwde omgeving van oudere delen van de kern(en) in de loop van de tijd tot stand gekomen, waardoor het karakteristieke afwisselende straatbeeld ontstaat. Het betreft een langzame ontwikkeling en transformatie die ook continue in beweging blijft.

De afstand tussen het bouwvlak en de woning van indiener is ruim 20 meter en de meest westelijke woning, dus die het meest nabij het perceel van indieners is gesitueerd, is juist verder van de straat af gesitueerd, waardoor het uitzicht grotendeels wordt gerespecteerd. De wijze van bouwen is vastgesteld in een beeldkwaliteitsplan welke tot stand is gekomen in overleg met en vervolgens is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Binnen de vastgestelde kaders van het beeldkwaliteitsplan en de situering conform de verbeelding met de bijbehorende bouwregels, zoals opgenomen in

het bestemmingsplan, kunnen de woningen worden gerealiseerd.

Voor een zorgvuldige inpassing van de woningen zijn in het beeldkwaliteitplan voorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Hierdoor wordt voorzien in een juiste inpassing in de omgeving. Erven worden omgeven en beplant met inheemse en bij het landschap passende beplanting. Er wordt een nieuwe hoogstamboomgaard aangeplant, die de landschappelijke karakteristiek van de oeverwal versterkt. Langs watergangen worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en bloemrijke grasmengsels ingezaaid. Het beeldkwaliteitplan is zoals gezegd vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan door de situering van de bouwvlakken en de bijbehorende bouwregeling. Door middel van zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan is de beoogde ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate gewaarborgd. Gezien de omvang van de toekomstige percelen en die van indiener, alsmede de landschappelijke inbedding van het plan is de gemeenteraad dan ook van mening dat de woon- en leefsituatie niet onevenredig wordt beperkt.

2. Waardevermindering woning

Samenvatting zienswijze:

Indieners zijn van mening dat bebouwing van het perceel voor een flinke waardevermindering van de woning zal zorgen waarvoor zij planschade zullen claimen wanneer de bestemmingsplanwijziging doorgang zal vinden.

Reactie gemeente hierop

Het staat een ieder vrij om naar aanleiding van een onherroepelijk bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming vanwege planschade in te dienen bij de gemeente. Een onafhankelijk bureau wordt vervolgens gevraagd om advies uit te brengen aan het bestuursorgaan of daadwerkelijk sprake is van planschade en zo ja, de hoogte daarvan. Bij de beoordeling wordt het normale maatschappelijk risico (2%) betrokken. Vervolgens neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit op een aanvraag.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3. Zienswijze 2 (IN13.09398)

1. Aantasting open karakter Oud-Weurt en zichtlijnen

Samenvatting zienswijze
Een van de doelstellingen in de toekomstvisie van de gemeente Beuningen is "de groene kwaliteiten van het gebied respecteren en deze waar dat kan versterken". Volgens indieners staat de beoogde bestemmingsplanwijziging haaks op één van de doelstellingen van de gemeentelijke toekomstvisie om "de groene kwaliteiten van het gebied te respecteren en deze waar dat kan versterken". Zij geven daarbij aan dat Oud-Weurt zich kenmerkt door veel groen en meerdere open ruimtes tussen de bebouwingslinten. Wanneer er echter 4 woningen worden gebouwd op het perceel, verdwijnt een van de nog overgebleven open ruimtes geheel. Indieners geven aan dat met name het bouwen van een boerderijwoning achterop het perceel dit open karakter sterk aantast, omdat er geen sprake is van 'het opvullen van gaten in het lint' langs de straten. De huidige zichtlijnen en uitzicht vanaf de dijk op de monumentale 'Villa Roozenburg' en omgekeerd verdwijnen. Indieners geven daarbij aan het zicht op de villa een zeer fraai en markant uithangbord is voor Weurt. Uit een luchtfoto uit 1930 zou blijken dat de fruitbomen op het perceel zo stonden opgesteld, dat er wel degelijk een zichtlijn was vanaf de villa naar de dijk. Indieners verzoeken op grond van bovenstaande overwegingen, de beoogde bestemmingsplanwijziging niet door te voeren.
Reactie gemeente hierop
De woningen worden gerealiseerd op ruime percelen in een groene, landschappelijke setting. De gemeenteraad is dan ook van mening dat de beoogde invulling van de locatie juist past bij de organische ontwikkeling en cultuurhistorische karakteristiek van dit deel van Weurt. Dit geldt niet alleen voor de woningen langs de Pastoor van der Marckstraat, maar ook voor de dijkwoning. Zoals is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan was langs de dijk altijd sprake van dijkwoningen, de realisatie van de nieuwe woning hier betreft dus een herstel van deze cultuurhistorische karakteristiek. In de gemeentebrede structuurvisie worden meerdere beleidsuitspraken verwoord. Naast het versterken van de kwaliteiten van het omliggende landschap, vindt de gemeente het ook belangrijk dat er de komende jaren in iedere kern gebouwd wordt en dat daarbij sprake is van organische groei, passend bij de ontwikkeling van de kern. Hierbij is het onder andere de ambitie om de herkenbaarheid van de oudere linten te versterken. Op beperkte schaal zal op specifieke plekken nog bebouwing kunnen worden toegevoegd, waarbij kan worden geanticipeerd op de groeiende behoefte aan landelijk wonen en (stedelijk) recreatief uitloopgebied. Het groen-blauwe raamwerk in het gebied kan worden versterkt, bijvoorbeeld door de aanleg van wandelpaden. Door middel van een netwerk van wandel- en fietspaden wordt het mogelijk lokale 'ommetjes' rond de

kernen te maken. Een dergelijk ommetje is gedacht tussen de kern Weurt en de uiterwaarden van de Waal.

Voor een zorgvuldige inpassing is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin voorwaarden en uitgangspunten zijn benoemd die voorzien in een juiste inpassing in de omgeving. Erven worden omgeven en beplant met inheemse en bij het landschap passende beplanting. Er wordt een nieuwe hoogstamboomgaard aangeplant, die de landschappelijke karakteristiek van de oeverwal versterkt. Langs watergangen worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en bloemrijke grasmengsels ingezaaid. Daarnaast wordt langs de watergang aan de westzijde van het plangebied een wandelpad aangelegd, waardoor een directe verbinding met de dijk voor een ommetje mogelijk worden gemaakt. Het plan is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Zoals ook verwoord in het beeldkwaliteitplan en de toelichting van het bestemmingsplan is een zichtlijn op de villa geen cultuurhistorisch vast gegeven. Het villaterrein had een inrichting volgens de Engelse landschapsstijl en werd omzoomd door weelderige en dominante kastanje beplanting. De ontsluiting lag aan de westzijde van het terrein. Door deze opzet en inrichting had de tuin een besloten en introvert karakter, waarmee de exclusiviteit van de villa werd benadrukt. De beplanting onttrok de villa grotendeels aan het straatbeeld. Pas in de late 20^e eeuw is de huidige symmetrische opzet ontstaan en zijn kastanjabomen door stormschade en ouderdom verwijderd.

In het plangebied is daarnaast sprake geweest van een hoogstamboomgaard met bomen van zeker 8 meter hoogte en brede kronen. Ook dit gegeven maakt dat er geen sprake is van een historische zichtrelatie tussen de villa en de dijk. Het huidige zicht vanaf de dijk naar de villa is ontstaan door het uitvallen van de oorspronkelijke bomen en een herplant van jonge bomen op het terrein door de huidige eigenaar. Het perceel van de villa was/is verbonden met de Pastoor van der Marckstraat en reikt(e) niet fysiek tot aan de dijk. Eventueel zicht tussen de dijk en de villa was dus altijd al afhankelijk van de inrichting van onderhavig plangebied.

De ruimtelijke opzet is vastgesteld in het beeldkwaliteitplan en vervolgens planologisch-juridisch vertaald in het bestemmingsplan. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen verkaveling en inrichting zijn in nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. De woningen worden gerealiseerd op ruime erven. Door de inrichting met een verbrede watergang aan de westzijde blijft nog steeds zicht mogelijk vanaf de dijk op de villa. Daarnaast wordt door de inrichtingsmaatregelen de landschappelijke kwaliteit versterkt en wordt door de aanleg van een wandelpad juist een fysieke verbinding gelegd tussen de dijk en de villa. Het beeldkwaliteitplan is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Vervolgens is dit plan vertaald in de specifieke bestemmingsregeling in het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De gemeenteraad is hierdoor van mening dat met de realisatie van het plan een versterking van de

ruimtelijke kwaliteit ontstaat.

2. Woningen bestemd voor eigen gebruik

Samenvatting zienswijze

De toestemming om vier woningen te mogen gaan bouwen is genomen met als voorwaarde dat de woningen voor eigen gebruik worden gebouwd, zodat het past binnen de woonvisie van de gemeente. De vier leden van het gezin van de initiatiefnemer zijn volgens indieners echter geenszins van plan daar alle vier te gaan wonen. Uit contacten met de familie zou blijken dat waarschijnlijk maar één van de gezinsleden daadwerkelijk een woning zal betrekken op het betreffende perceel. Indieners verzoeken, indien toch wordt besloten de agrarische bestemming te veranderen, de voorgenomen bestemmingsplanwijziging aan te passen en slechts voor één van de kavels aan de straatzijde van het perceel de bestemming te veranderen in 'wonen'.

Reactie gemeente hierop

Op basis van het gemeentelijke woonbeleid kan er jaarlijks meegewerkt worden aan de bouw van 5 particuliere woningen per jaar. Onderhavig initiatief bestaat uit 4 verzoeken maar zijn gezien de ruimtelijke samenhang als één verzoek behandeld. Als voorwaarde is gesteld dat de woningen gefaseerd worden gebouwd. Dit is vastgelegd in een overeenkomst. Hierdoor wordt er voldaan aan de voorwaarden die in het beleid worden gesteld en is er destijds ook medewerking aan verleend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4. Zienswijze 3 (IN13.09397)

1. Aantasting van de woonbeleving en privacy

Samenvatting zienswijze

Indiener heeft de woning aan de Pastoor van der Marckstraat 45 grotendeels zelf ontworpen en gebouwd. De woning en de tuin zijn daarbij zo gebouwd dat optimaal geprofiteerd kon worden van het naastgelegen agrarische perceel. Het open uitzicht vanuit het huis zal ernstig worden belemmerd wanneer er vier woningen worden gebouwd op dat perceel. Indiener verzoekt de gemeente dan ook de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet door te laten gaan.

Reactie gemeente hierop

Door de woningbouwplannen zal de woonsituatie voor indiener veranderen. Echter, de ontwikkeling past binnen de beleidskaders die de gemeente Beuningen heeft vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeenteraad zijn bovendien van mening dat de beoogde invulling van de locatie past bij de organische ontwikkeling en cultuurhistorische karakteristiek van dit deel van Weurt. In tegenstelling tot de planmatige (woon)gebieden is de bebouwde omgeving van oudere delen van de kern(en) in de loop van de tijd tot stand gekomen, waardoor het karakteristieke afwisselende straatbeeld ontstaat. Het betreft een langzame ontwikkeling en transformatie die ook continue in beweging blijft.

In het beeldkwaliteitplan zijn de kaders voor toekomstige inrichting vastgelegd, waarmee zoveel mogelijk rekening is gehouden met belangen van omwonenden. De woningen worden gerealiseerd op ruime percelen in een groene, landschappelijke setting. Situering van toekomstige bebouwing respecteert gevelrooilijnen en zicht van naastgelegen percelen. De ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat het uitzicht van indiener over zijn eigen achtergelegen perceel zal veranderen.

Het beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in overleg met en vervolgens goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan en de situering conform de verbeelding en de bijbehorende bouwregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, kunnen de woningen worden gerealiseerd. Voor een zorgvuldige inpassing van de woningen zijn in het beeldkwaliteitplan voorwaarden en uitgangspunten opgenomen. Hierdoor wordt voorzien in een juiste inpassing in de omgeving. Erven worden omgeven en beplant met inheemse en bij het landschap passende beplanting. Er wordt een nieuwe hoogstamboomgaard aangeplant, die de landschappelijke karakteristiek van de oeverwal versterkt. Langs watergangen worden natuurvriendelijke oevers aangelegd en bloemrijke grasmengsels ingezaaid. Het beeldkwaliteitplan is vervolgens vertaald naar het bestemmingsplan door de situering van de bouwvlakken en de bijbehorende bouwregeling. Door middel van zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan is de beoogde ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate gewaarborgd.

Gezien de omvang van de toekomstige percelen en die van indiener, alsmede de landschappelijke inbedding van het plan, is de gemeenteraad dan ook van mening dat de woon- en leefsituatie niet onevenredig wordt beperkt.

2. Inperken gevolgen bestemmingsplanwijziging op de woonbeleving en privacy

Samenvatting zienswijze
Indiener verzoekt de gemeente om, wanneer de bestemmingsplanwijziging doorgaat, in dat bestemmingsplan op te nemen dat bij de daadwerkelijke inrichting van het perceel rekening wordt gehouden met de privacy van de burens en dat de concrete wijze van bebouwen in overleg met de burens van het perceel zal plaatsvinden.
Reactie gemeente hierop
Zoals hiervoor reeds is aangegeven is de beoogde ontwikkeling vastgelegd in een beeldkwaliteitplan dat is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De ruimtelijke opzet is vervolgens doorvertaald in de opzet en regeling van het bestemmingsplan. Gezien de specifieke opzet en de landschappelijke inbedding van het plan is de gemeenteraad dan ook van mening dat deze ontwikkeling op juiste wijze aansluit bij de omgevingskwaliteit, de beoogde ruimtelijke kwaliteit op de locatie in voldoende mate is geborgd en dat de woon- en leefsituatie niet onevenredig wordt beperkt.

3. Waardevermindering woning

Samenvatting zienswijze
Bebouwing van het perceel zal voor een flinke waardevermindering van de woning zorgen, waarvoor indiener planschade zal claimen wanneer de bestemmingsplanwijziging doorgang zal vinden.
Reactie gemeente hierop
Het staat een ieder vrij om naar aanleiding van een onherroepelijk bestemmingsplan op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming vanwege planschade in te dienen bij de gemeente. Een onafhankelijk bureau wordt vervolgens gevraagd om advies uit te brengen aan het bestuursorgaan of daadwerkelijk sprake is van planschade en zo ja, de hoogte daarvan. Bij de beoordeling wordt het normale maatschappelijk risico (2%) betrokken. Vervolgens neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit op een aanvraag.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

Gedurende de termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is ook geen sprake van ambtshalve wijzigingen.