



Gemeente Brummen

Zaaknummer : Z093637 431820

Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Knoevenoordstraat 65, Brummen”**

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Knoevenoordstraat 65, Brummen” met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 28 december 2023 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Voor de volledigheid wordt hier vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van de reactienota. Op de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indieners zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

Indiener 1: Documentnummer D431831 ontvangen op 5 februari 2024;

De door indiener ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig is ingediend.

Overeenkomstig artikel 3.30, tweede lid jo. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Algemeen

Met de omwonenden van het perceel Knoevenoordstraat 65 is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee keer overleg gevoerd over het initiatief. Hieruit bleek dat zij de beëindiging van het hondenpension als positief ervaren. De beoogde planontwikkeling is besproken met omwonenden en komt tegemoet aan hun wensen. Bij deze overleggen was de partner van indiener van de zienswijze ook aanwezig.

Het voorstel is ook besproken met het Gelders Genootschap om te komen tot een ruimtelijk inpassing. Bij deze ontwikkeling zijn zowel de positionering van de woningen, de beeldkwaliteit als de inrichting van de erven van belang. De inrichting van de erven en de situering van de bebouwing is gebaseerd op erfprincipes. Deze principes zijn het uitgangspunt bij de beoogde ontwikkeling zodat de nieuwe erven in combinatie met de bebouwing bijdragen aan de versterking van de beeldkwaliteit.

Het plan voorziet in een logisch positie van de nieuwe te realiseren woning, waarbij deze woning in het aanwezige ritme werd geplaatst ten aanzien van de bestaande woningen. Ook wordt daarmee het open gebied open gehouden. Het betreft een vrijstaande woning het buitengebied die in de rij naast vrijstaande woningen wordt geplaatst. Ten aanzien van het aspect privacy vormt dat geen belemmering.

Na het indienen de zienswijze is het gesprek met de indiener van de zienswijze weer op gepakt en dat heeft geleid tot een aanpassing van het plan. In goed overleg met de advocaat van de indiener van de zienswijze is gekozen om de nieuw te realiseren woning op te schuiven. De afstand tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de nieuw te realiseren wordt daarmee vergroot. Hoewel het ruimtelijk gezien een mindere goede locatie is dan de locatie uit het ontwerpbestemmingsplan kan ook het Gelders Genootschap in stemmen met deze locatie. De ritmiek wordt weliswaar onderbroken maar een meer solitair gelegen woning met een passende erfopzet kan ook passend zijn deze omgeving. Ook blijft de openheid van het omliggende gebied grotendeels gewaarborgd. Al met al is deze positie van de nieuw te realiseren woning inclusief de landschappelijke inpassing ook ruimtelijk aanvaardbaar en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Door in te stemmen met dit alternatief wordt een gang naar de Raad van State vermoedelijk voorkomen. Daardoor kan de initiatiefnemer sneller aan de slag met zijn plannen.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1	Indiener 1, D431831		
A.	Indiener is van mening dat het participatieproces niet volledig is afgerond. Indiener was in de veronderstelling dat partijen nog in gesprek waren en er een aanpassing van het bouwplan zou plaatsvinden.	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	
B.	Indiener is van mening dat het bouwplan onevenredige afbreuk doet aan het huidige straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. De huidige locatie van woning A past niet in het huidige straat- en bebouwingsbeeld. Daarnaast staan de woningen in de straat niet allemaal op gelijke hoogte en nergens pal tegenover elkaar.	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	
C.	Indiener is van mening dat de gemeenteraad alle belangen dient te verzamelen en aansluitend dient te wegen. In de besluitvorming dient een gedegen weging van alle belangen plaats te vinden. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Indiener is van mening dat het huidige ontwerpbestemmingsplan een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat levert.	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	
D.	Indiener is van mening dat uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met aantasting van de privacy (vroeg stadium zienswijze geuit, alternatief voorgesteld en gewezen op de aanwezige inbreuk).	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	
E.	Indiener is van mening dat de huidige planlocatie van woning en schuur A voorziet in de mogelijkheid tot onevenredige geluidsoverlast. Door het aanbrengen van verharding zal geluidsoverlast van auto's toenemen. Daarnaast wordt de woning ten onrechte ingeklemd, waardoor geluidsoverlast op de loer ligt.	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	
F.	Indiener is van mening dat met voorgestelde aanpassing er geen bomen gekapt hoeven te worden, het	Zie de voor de beantwoording, de reactie onder het kopje 'algemeen'.	

	plan binnen het straat- en bebouwingsbeeld past, de zichtlijnen en het landelijke karakter in stand blijven en er geen onnodige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.		
--	--	--	--

Belangenafweging:

Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van zienswijzen tijdens de formele procedure kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft tussen de belangen van de omwonenden, maatschappij en de initiatiefnemer. Het is uiteindelijk aan de gemeente om de belangen te wegen. In dit geval gaat het om herontwikkeling van de locatie Knoevenoordstraat 65 te Brummen van een hondenpension met bedrijfswoning naar een woonbestemming met twee woningen. Voor realisatie van het plan wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze ontwikkeling is een maatwerk in het kader van het functieveranderingsbeleid maar dient meerdere beleidsdoelen. Gezien de tekst onder het kopje 'algemeen' zijn de belangen van omwonenden meegenomen in de afweging om mee te gaan in de transformatie van het voormalig hondenpensioen.

Het belang van het toestaan van een woonbestemming ten opzichte van een hondenpension is een positieve ontwikkeling die een kleiner effect op de woon- en leefomgeving heeft ten opzichte van een hondenpension. Zoals indiener aangeeft heeft ze jarenlang overlast ervaren van het hondenpension, denk hierbij aan geuroverlast, geluidsoverlast en verkeersoverlast. Deze overlast heeft ervoor gezorgd dat indiener haar voorhuis al jarenlang niet meer heeft gebruikt. Dit geeft aan dat het realiseren van een woonbestemming een positieve ontwikkeling is. Daarbij is bij de plaatsing van de bebouwing een belangenafweging gemaakt en een document opgemaakt met wat in lijn ligt met de omgeving.