

Responsnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a”

Inhoud

1. Aanleiding nota	3
Ontvankelijkheid	3
2. Doelstelling en opbouw nota	3
3. Samenvatting en beoordeling	3
4. Conclusie	10

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 8 maart 2012 tot en met woensdag 18 april 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a' (hierna: het bestemmingsplan) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder bevoegd een zienswijze naar voren te brengen omtrent het bestemmingsplan bij de gemeenteraad van Duiven.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. M.K. Bos namens de bewoners van Leuvensestraat 23, 25, 56 en 56a, wonende aan de Leuvensestraat 56 te 6923 BN Groessen (brief d.d. 12 april 2012, ingeboekt op 18 april 2012 onder nummer 12ink02095);
2. mr. A.J. Blankert namens de heer en mevrouw Dicker wonend aan de Leuvensestraat 58, p/a Robert Kochlaan 34 te 6121 BE Bennekom (brief d.d. 17 april 2012, ingeboekt op 18 april 2012 onder nummer 12ink02096);
3. drs. P.J.W. Aalberts namens de heer Van Hummel en mevrouw Van Hummel – Driesen wonend aan de Leuvensestraat 23, p/a Keppelseweg 116 te 7009 AC Doetinchem (brief d.d. 17 april 2012, ingeboekt op 19 april 2012 onder nummer 12ink02112);

Ontvankelijkheid

Zienswijzen 1 en 2 zijn voor het einde van de inzendtermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Zienswijze 3 is daags na afloop van de inzendtermijn ontvangen, uitgaande van de verzendtheorie is deze wel tijdig verzonden en derhalve ontvankelijk. De bezorging van het poststuk is voor het einde van de termijnstelling gedaan en niet later dan een week na afloop van de termijn bezorgd.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen. Deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld. De uitkomsten van de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

3. Samenvatting en beoordeling

De zienswijzen zijn opgenomen in bijlage A.

1. M.K. Bos namens de bewoners van Leuvensestraat 23, 25, 56 en 56a

Samenvatting:

- a. De bewoners zijn niet tegen de functieverandering. Echter vinden zij dat de regeling te ruim wordt toegepast. Het gaat om het toevoegen van de extra bedrijfswoning met bijgebouw ter ondersteuning van de recreatieve functie, die in hun ogen overbodig en onterecht wordt toegekend. Een vijfde extra bedrijfswoning op de drie bestaande bedrijfswoningen en vier nog te bouwen woningen is te veel van het goede, ook gezien de afmetingen en ligging van het pand;
- b. De bewoners concluderen dat het ontwerp van de bedrijfswoning niet in overeenstemming is met de architectuur van de omliggende woningen. De

woning heeft drie woonlagen, iets wat niet voorkomt in de Liemers, zover zij na kunnen gaan. Daarnaast komt de woning qua architectuur niet overeen met de referentiebeelden uit het kavelpaspoort;

- c. Voor de locatie van de bedrijfswoning met recreatieve functie wordt gekozen voor een plek waar al een "Landmark" is gesitueerd (wit boerderijtje; nostalgie en verwijzing naar agrarisch verleden). Door het plaatsen van een hoog, modern pand aan de overzijde wordt, volgens de bewoners, geweld gedaan aan deze sfeer;
- d. De bewoners uiten hun zorg over de verkeerveiligheid, omdat het pand met recreatieve bestemming op de hoek wordt gesitueerd op een onoverzichtelijke driesprong; de plek wordt dan extra belast met op- en/of afstappende fietsers en in- en/of uistappende automobilisten. Ook omdat in het plan geen duidelijkheid wordt gegeven over eventuele parkeergelegenheden;
- e. Tevens wordt deze plek verder verdicht en krijgen nummers 56 en 56a een kolosaal pand met drie verdiepingen tegenover hun huis;
- f. De bewoners trekken in twijfel of het wel noodzakelijk is om een nieuw pand te realiseren voor kleinschalige recreatieve activiteiten, omdat de eerder voorgestelde camping is komen te vervallen. Mocht er wel behoefte aan bestaan, waarom wordt dan niet gekeken naar een betere/veiliger locatie, of een bestaande bedrijfswoning daarvoor benut. Daarnaast geven zij aan dat in het gebied zich al twee recreatieve locaties en een survival locatie bevinden.

Beoordeling:

- a. *Op basis van beleid is het omzetten van de twee glastuinbouwlocaties naar wonen dan wel werken mogelijk. Gezien het te slopen glasoppervlak zijn twee vrijstaande woningen en een woongebouw (met twee eenheden) mogelijk. Voor het overig oppervlak wordt functieverandering naar werken in de vorm van een recreatieve functie mogelijk gemaakt. Daarbij kan een inpandige bedrijfswoning worden gerealiseerd. Het beleid en de hoeveel glasopstanden die worden gesloopt geeft aanknopingspunten voor maatwerk in de vorm van combinatie van functieverandering naar zowel wonen als werken (in de vorm van een recreatieve ontwikkeling). Door bij de recreatieve voorziening een bedrijfswoning mogelijk te maken wordt de locatie aantrekkelijk voor kleinschalige recreatieve activiteiten "aan huis" zoals een atelier of een Bed & Breakfast. Maar ook voor andere functies heeft de aanwezigheid van een bedrijfswoning voordelen. Omdat de ondernemer van de voorziening ter plaatse woonachtig is, ontstaat er voor de ondernemer meer binding met de plek, dit komt de sociale binding en de sociale veiligheid te goede. Voor beantwoording m.b.t. de afmeting, zie onder punt b en e. Voor beantwoording m.b.t. de ligging, zie onder punt c en d;*
- b. *Voor de ontwikkeling van de woningen is een kavelpaspoort opgesteld. Hierin zijn voorwaarden opgenomen qua situering, volumeopbouw, architectuur en materialisering. Deze refereren aan de bebouwingskarakteristieken vanuit de omgeving en tevens naar de (voormalige) glastuinbouw. Dit betekent niet dat de architectuur moet overeenstemmen met de omliggende bebouwing, maar dat deze verwijst naar de architectuur van de omgeving. Dit kan (zoals verwoord in het kavelpaspoort) als volgt worden ontwikkeld: de recreatieve functie mag in hoeveelachtige opzet of als solitair bouwelement worden gerealiseerd met een samengesteld volume als hoofdvorm. Dit kan door de vormgeving als toren, waarbij met zorgvuldige vormgeving en subtiele combinatie van materialen er een kans ligt een beeldbepalend landmark te realiseren. Ook hier dient in architectuur een*

verwijzing te liggen naar de agrarische omgeving, net als bij de nieuwe woningen (geen historiserende, maar eigentijdse architectuur met relatie met karakteristiek van omliggende bebouwing).

De uiteindelijke ontwerpen van de recreatieve functie en woningen zullen dan ook door de welstandscommissie worden beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit het kavelpaspoort;

- c. De locatie van de recreatieve functie is gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de driesprong en de toegang tot het natuurgebied achter de dijk. Met de vormgeving en materialisatie wordt hierop aangesloten (als accent met open uitstraling naar de omgeving). Dit gebouw is een aanvulling op de omgeving en de mening wordt niet gedeeld dat deze concurreert met de boerderij bij de opgang van de dijk. Deze blijft haar karakteristiek behouden;

- d. Zoals in de Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a' (hierna: Nota) is verwoord, is op grond van het vigerende bestemmingsplan bebouwing tot op de perceelsgrens toegestaan. Momenteel is op de hoek van het perceel een waterbassin gesitueerd. In het nieuwe bestemmingsplan verschuift het bouwvlak verder van de weg, de eerste strook krijgt een tuinbestemming. Van een verslechtering van de verkeerstechnische situatie als gevolg van het beoogde nieuwe pand, dat verder van de weg wordt gesitueerd dan het huidige waterbassin, is geen sprake.

De recreatieve functie wordt op afstand van de bocht gerealiseerd. Daarbij wordt opgemerkt dat een ontsluiting in de bocht ongewenst is en daar niet wordt gerealiseerd in verband met de verkeersveiligheid. Daarnaast zullen op het terrein voldoende parkeerplaatsen van auto's en standplaatsen voor fietsers worden gerealiseerd, zodat er geen overlast op de Leuvensestraat ontstaat van parkerend snel- en/of langzaam verkeer.

Er wordt onderschreven dat in het bestemmingsplan het aantal benodigde parkeerplaatsen en de frequentie van verkeersbewegingen niet exact zijn aangegeven. Hiervoor is extra onderzoek uitgevoerd waarbij het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend aan de hand van het CROW. De situering van de parkeerplaatsen is weergegeven op het inrichtings- en beplantingsplan opgenomen in paragraaf 2.3.3 van de toelichting. Daarnaast is een vergelijking gemaakt tussen de verkeersbewegingen van het voormalige bedrijfsverkeer en de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Deze berekeningen worden toegevoegd aan paragraaf 3.6 van de toelichting;

- e. Er worden extra woningen en een recreatieve functie ontwikkeld. Deze voegen zich qua situering in de bestaande lintbebouwing. Zoals in de Nota is verwoord, is het initiatief vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld, daarbij is geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwingsdichtheid goed inpasbaar is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 uit de toelichting van het bestemmingsplan en het kavelpaspoort (bijlage 1). Daarbij wordt opgemerkt dat ten opzichte van de huidige situatie waarin beide percelen zijn bebouwd met kassen in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een veel geringere omvang aan bebouwing en dat een meer open bebouwingsbeeld ontstaat.

Wat betreft de constatering van een 'kolosaal' pand tegenover huisnummers 56 en 56a het volgende: op de hoek kan een accent van 10 meter hoog worden gerealiseerd, welke het bijzonder punt in het landschap benadrukt. Het pand wordt in relatie tot het bestaande bouwperceel verder van de weg geplaatst, zodat een afstand van 25 meter tussen de bestaande woningen en de nieuwe ontwikkeling komt te liggen. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen het bestaande bouwvlak (indien

het bedrijf functioneel was) bouwwerken nog dichterbij de hoeklocatie verplaatst zouden kunnen worden.

- f. Op de locatie worden kleinschalige recreatieve activiteiten ontplooid in de vorm van een bed&breakfast en een toeristisch informatiepunt. Zoals reeds in de inspraaknota is weergegeven, is de voorgestelde locatie juist gerelateerd aan de toegang tot het Rijnstrangengebied/IJsselkop. Onderhavige locatie is gelet op de ligging ten opzichte van het natuurgebied achter de dijk en de ligging in de directe nabijheid van landelijke fietsnetwerken zeer geschikt voor. Het initiatief past binnen de visie op recreatie en toerisme van de gemeenteraad. In de Structuurvisie is aandacht voor recreatie in het oeverwallengebied. Verdwijnende agrarische functies kunnen worden vervangen door recreatie. In het Ontwikkelingskader is aandacht voor het vergroten van de toegankelijkheid van het buitengebied en de uiterwaarden. Dit kan door het verbeteren van de recreatieve verbindingen. Het onderhavige initiatief maakt hiervan gebruik.

Voor wat betreft de opmerking dat een betere/veiliger locatie kan worden gezocht, zie beantwoording onder punt d. (over verkeersveiligheid).

Met betrekking tot de opmerking dat een bestaande bedrijfswoning kan worden benut, wordt verwezen naar de inspraakreactie (punt b): Gelet op de specifiek wensen voor de recreatieve functie leent verbouw van een van de bestaande woningen zich hier niet voor. Bovendien is voor de situering van de recreatieve functie bewust gekozen voor de locatie op de hoek van het perceel dichtbij de opgang richting de dijk.

Dat zich andere recreatieve functies in de omgeving bevinden wordt als een constatering gezien. Hierbij wordt opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie concurrentieverhoudingen in de regel niet kunnen worden gereguleerd door middel van het bestemmingsplan. Regels in een bestemmingsplan moeten betrekking hebben op het gebruik van gronden of opstellen. Regels die ingegeven zijn vanuit het oogpunt van regulering van concurrentieverhoudingen worden niet toelaatbaar geacht. Een uitzondering op dit uitgangspunt is toegestaan indien de vestiging van een concurrent zou leiden tot een "duurzame ontwrichting" van het bestaande voorzieningenniveau. Niet is aangetoond dat hier sprake van zou zijn.

2. mr. A.J. Blankert namens de heer en mevrouw Dicker

Samenvatting:

- a. Deze zienswijze vormt een aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie (d.d. 5 december 2011, ingeboekt op 6 december 2011 met registratienummer 11ink05623), die als ingelast kan worden beschouwd;
- b. De heer en mevrouw Dicker vinden de wijziging van het bestemmingsplan (vervallen van bed&breakfast en de camping) verstandig, maar deze kan nog altijd flink worden verbeterd volgens hen;
- c. De inspraakreactie is keurig behandeld, maar het gevraagde bestuurlijk overleg of daadwerkelijke inspraak is helaas niet mogelijk gebleken. Echt (voor)overleg had hoogstwaarschijnlijk tot een beter plan en meer draagvlak geleid;
- d. De heer en mevrouw Dicker vinden dat de 'bouwen na sloopregeling' uit de 'Notitie functieverandering buitengebied, Regionale beleidsinvulling' vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007, te ruimhartig is toegepast bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Volgens hen stop 1 bedrijf en kunnen maar 2 woningen worden teruggebouwd. Daarboven is aanvullend op het beleid nieuwe bedrijfsvestiging (zoals recreatie) toegestaan, echter de bouw van een

(bedrijfs)woning staat niet genoemd. Deze wordt nu zomaar toegestaan middels dit bestemmingsplan. Volgens de familie is in de omgeving reeds een te grote recreatieve druk, waardoor een nieuwe recreatieve functie niet gewenst is. Tot slot wordt geconstateerd dat een cultuurhistorische paragraaf ontbreekt in het bestemmingsplan (welke op grond van de Bor verplicht is);

- e. De suggestie wordt gedaan om in ruil voor de sloop van de kassen 4 woningen toe te staan. Op deze wijze wordt recht gedaan aan het regionale wijzigingsbeleid. De realisatie van de recreatieve functie met bedrijfswoning is ongewenst en roept weerstand op. De suggestie wordt gedaan om deze bedrijfsruimte (lees: woning) te schrappen, nu vernomen is dat koper/uitbater besloten heeft af te zien van deelname aan het plan. Op deze manier wordt de hoek van het perceel vrijgehouden en blijft de reeds aanwezige cultuurhistorische landmark het huis 'De Driehoek' bewonderbaar. Tevens wordt voorgesteld om de nieuwe woningen te realiseren op de plek van de drie bestaande bedrijfswoningen. Ook omdat de bestaande bedrijfswoningen niet aansluiten op de beoogde stijl en uitstraling van de nieuwbouw. Met een dergelijke ontwikkeling wordt tevens recht gedaan aan de bestaande lintbebouwing met ruimte kavels;
- f. Als laatste wordt gevraagd om nadere mogelijkheden voor overleg of toelichting op de zienswijze mogelijk is.

Beoordeling:

- a. *De inspraakreactie wordt als ingelast beschouwd. Voor beantwoording hiervan, wordt verwezen naar de Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a';*
- b. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving waargenomen. Echter wordt niet kenbaar gemaakt wat voor verbetering vatbaar is. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de invulling onderbouwd en door middel van een kavelpaspoort wordt deze landschappelijk ingepast. De ontwikkeling wordt dan ook volgens de gemeente passend geacht;*
- c. *Door de familie is verzocht om overleg met initiatiefnemers en/of de wethouder ruimtelijke ordening ten aanzien van verbeteringen. Hieraan is gehoor gegeven middels een overleg tussen de familie en de initiatiefnemer, waar de plannen zijn toegelicht. Blijkens de zienswijze heeft dit niet aan de verwachting voldaan, derhalve heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijze een overleg met de wethouder plaatsgevonden (zie f);*
- d. *Voor een beantwoording wordt verwezen naar punt 1, onder a van deze nota van beoordeling.*
Wat betreft de mening van familie dat er een te grote recreatieve druk is in de omgeving en stilte gebied het volgende: de Provincie heeft tijdens het vooroverleg per brief d.d. 11 januari 2012 laten weten dat zij geen bezwaar heeft tegen de recreatieve ontwikkelingen. Daarbij wordt de conclusie dat, volgens het uitgevoerde onderzoek, geen aanleiding bestaat een vergunning aan te vragen op grond van de Natuurbeschermingswet wordt onderschreven.
In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan archeologie. Een cultuurhistorische paragraaf ontbrak, als onderdeel van het gemeentelijk beleid wordt de cultuurhistorische analyse 'Zeldzaam Goed' opgenomen in paragraaf 3.1.5. In de nieuwe paragraaf 3.5.2 wordt nader ingegaan op deze nota. In deze nota is de locatie niet aangegeven als cultuurhistorisch element. De Leuvensestraat maakt onderdeel van het historisch wegenpatroon. De ontwikkeling tast deze waarde niet aan;

- e. *Opgemerkt wordt dat de omzetting naar deze functie mogelijk is op basis van beleid. Het feit dat een eerste geïnteresseerde is afgehaakt is voor de gemeente nog geen aanleiding om de recreatieve functie te laten vervallen. Het initiatief is stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld, en er is geconcludeerd dat de bebouwing(sdichtheid) inpasbaar is. Voor de recreatieve functie, evenals de nieuwe woningen wordt qua situering, architectuur, vormgeving en materialisering aansluiting gezocht op de omgeving. Dit is in het kavelpaspoort verwoord. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 uit de toelichting van het bestemmingsplan en het kavelpaspoort (bijlage 1);*
- f. *Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met reclamanten. Tijdens dit overleg hebben reclamanten hun zienswijze mondeling aan de wethouder toegelicht en nogmaals verzocht de recreatieve functie te laten vervallen dan wel in noordelijke richting te verplaatsen ten koste van de huidige woning aan de Leuvensestraat nummer 19. Er zijn hierbij geen nieuwe argumenten aangedragen. De door reclamanten gewenste aanpassing heeft ingrijpende consequenties voor het plan, onder andere in financiële zin. Daarnaast hecht de gemeente waarde aan het realiseren van de recreatieve functie omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de beleidsmatige wens de recreatieve potentie van het gebied meer te benutten. Juist voor deze recreatieve functie wordt positionering in de hoek van het perceel, dichtbij de opgang richting de dijk van groot belang geacht. In de argumenten van reclamanten, gericht op het beperken dan wel voorkomen van mogelijke overlast, wordt onvoldoende aanleiding gezien over te gaan tot voorgestelde(ingrijpende) aanpassing van het plan.*

3. drs. P.J.W. Aalberts namens de heer Van Hummel en mevrouw Van Hummel - Driesen

Samenvatting:

- a. De heer Van Hummel en mevrouw Van Hummel-Driesen zijn van mening dat een concentratie van 5 nieuwe en drie reeds bestaande woningen op een dergelijk perceel veel te veel is;
- b. De woning van insprekers staat op geringe afstand van het huidige perceel Leuvensestraat 21/21a. Insprekers hebben achter hun woning een weiland met dieren, gevreesd wordt dat toekomstige bewoners hiervan overlast zullen ondervinden (geur en geluid);
- c. In de huidige situatie is sprake van een recht van overpad over het perceel van cliënten voor de achterbuurman 250 m verderop. Op dit moment ondervindt buiten de insprekers zelf niemand hier hinder van aangezien het pad langs de kassen loopt. Dit is in de toekomstige situatie mogelijk anders;
- d. Insprekers betwijfelen of geen sprake zal zijn van extra verkeersbewegingen en of voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd;
- e. Tevens wordt betwijfeld of de bedrijfswoning met recreatieve functie exploiteerbaar te maken is, de vrees bestaat dat deze optie enkel is gekozen om hiervan na verloop van tijd alsnog een woning van te maken;
- f. Tenslotte wordt gesteld dat bovengenoemde punten tot waardevermindering van de woning zal leiden en tot de nodige overlast.

Beoordeling:

De ingebrachte zienswijze van de familie Van Hummel-Driessen komt grotendeels overeen met de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Voor de beoordeling wordt dan ook naar de Nota van beantwoording inspraakreacties

voorontwerp bestemmingsplan 'Groessen, Leuvensestraat 19 en 21/21a' (hierna: Nota) verwezen. Punt f is als zienswijze toegevoegd.

- a. Zoals reeds in de Nota is verwoord wordt de mening van de familie niet gedeeld. Er wordt verwezen naar de beantwoording in deze Nota: het initiatief is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld, daarbij is geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwingsdichtheid goed inpasbaar is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 uit de toelichting van het bestemmingsplan en het kavelpaspoort (bijlage 1). Wellicht ten overvloede wordt daarbij opgemerkt dat ten opzichte van de huidige situatie waarin beide percelen zijn bebouwd met kassen in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een veel geringere omvang aan bebouwing;
- b. Dit punt is tevens in de Nota reeds verwoord: gelet op de bestemming van het perceel van insprekers is het houden van hobbydieren toegestaan, dit wijzigt niet door onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is de reeds bestaande woning Leuvensestraat 21a op een korte afstand gesitueerd van het perceel insprekers, vanuit de bestaande situatie zijn geen klachten bekend;
- c. Met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar de Nota: de betreffende ontsluiting valt buiten onderhavig bestemmingsplan. Eventuele afspraken over een alternatieve ontsluiting kunnen onafhankelijk van dit bestemmingsplan tussen partijen worden gemaakt;
- d. Ook voor dit punt wordt verwezen naar de Nota: insprekers hebben twijfels of geen sprake zal zijn van extra verkeersbewegingen. De verkeersintensiteit op de Leuvensestraat is het hoogst op een gemiddelde werkdag. Op dat moment is de verwachte intensiteit gerelateerd aan de recreatievoorziening laag. Andersom geldt ook dat de verkeersintensiteit op de Leuvensestraat lager is wanneer de recreatievoorziening naar verwachting meer verkeer aantrekt. De extra verkeersbewegingen zullen daardoor opgaan in het heersende verkeersbeeld. Voor de verkeersbewegingen gerelateerd aan de glastuinbouwbedrijven geldt het omgekeerde; deze vallen samen met de momenten dat de verkeersintensiteit op de Leuvensestraat het hoogst is. Ten aanzien van parkeergelegenheid geldt dat op het eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar is voor het realiseren van parkeerplaatsen. Voor wat betreft de berekening van het aantal parkeerplaatsen, de situering hiervan en de verkeersbewegingen wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.d;
- e. De woning die bij de recreatieve functie wordt toegestaan is een bedrijfswoning. Het realiseren van een reguliere woning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan;
- f. Dit wordt gezien als uiting van vrees van de familie. Voor wat betreft een mogelijke waardevermindering van de woning; dit heeft geen inhoudelijke betrekking op het bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan voor eigenaren onevenredige schade met zich meebrengt welke redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, kan een beroep worden gedaan op een vergoeding ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Wat betreft de nodige overlast: er wordt niet concreet aangegeven wat voor soort overlast de familie hiermee bedoelt. De ontwikkeling betreft drie nieuwe woningen en binnen de recreatieve functie is ruimte voor een kleinschalige bed&breakfast en een ondergeschikte horecafunctie die ondersteunend is aan de recreatieve functie. Er is sprake van een directe relatie tussen de hoofdfunctie en de horecafunctie (bijvoorbeeld consumpties bij een rondleiding). Gelet op het ondergeschikte karakter van de horeca dient qua openingstijden

van de horeca-activiteit te worden aangesloten bij die van de recreatieve activiteiten. Verhuur aan derden of het ter beschikking stellen aan derden voor partijen en feesten behoort gelet op het ondergeschikte karakter niet tot de mogelijkheden. Daarbij worden de nieuwe woningen verder van de woning van de familie gerealiseerd, dan de reeds bestaande bedrijfswoningen 21 en 21a. Dit geeft geen aanleiding tot de vrees voor overlast.

4. Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van de drie insprekers levert dit het volgende overzicht op:

1. M.K. Bos namens de bewoners van Leuvensestraat 23, 25, 56a en 56
De onderbouwing van ondergeschikte woonfunctie bij de recreatieve functie wordt opgenomen in paragraaf 2.3.4 van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen bij de recreatieve functie en de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Hiervoor zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd aan paragraaf 3.6 van de toelichting. Tenslotte is de situering van de parkeerplaatsen behorende bij de recreatieve voorziening weergegeven op het inrichtings- en beplantingsplan in paragraaf 2.3.3 in de toelichting.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. mr. A.J. Blankert namens de heer en mevrouw Dicker
De onderbouwing van de recreatieve functie met een ondergeschikte woonfunctie wordt nader onderbouwd en zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De Cultuurhistorische paragraaf ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze paragraaf wordt aan de hand van de nota 'Zeldzaam Goed' toegevoegd als nieuwe paragraaf 3.5.2 in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. drs. P.J.W. Aalberts namens de heer Van Hummel en mevrouw Van Hummel – Driesen
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen bij de recreatieve functie en de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Hiervoor zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd. Deze zijn toegevoegd aan paragraaf 3.6 van de toelichting.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tenslotte is de situering van de parkeerplaatsen behorende bij de recreatieve voorziening weergegeven op het inrichtings- en beplantingsplan in paragraaf 2.3.3 in de toelichting.

Bijlage A - Zienswijzen

antw.bewijs dd
INGEKOMEN 18 APR 2012

Aid:	reg. nummer
VRUG	12 inko2095
Gemeente Duiven ingeboekt op	
18 APR 2012	
OB: 10	PL ☐
Kopie	

College van Burgermeester en wethouders

Van de Gemeente Duiven

Postbus 6

6920 AA Duiven

Groessen, 12 April 2012

Betreft: Bezwaar Ontwerp Bestemmingsplan Leuvensestraat 19,21 en 21 a Groessen

Geacht College,

Als burens hebben wij kennis genomen van het Ontwerp Bestemmingsplan dat de Maatschap Ruizendaal ingedient heeft m.b.t. de Leuvensestraat 19, 21 en 21a .

Ons bezwaar is met name gericht tegen de, in onze ogen, extra, overbodige en ten onrechte toegekende, vijfde, woning met bijgebouw, die gerealiseerd zou mogen worden ter ondersteuning van een recreatieve functie.

Het bezwaar vloeit voort uit onze bedenkingen over de toepassing van de "Regeling bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen en glasopstanden", te vinden in de regionale notitie functieverandering.

Andere onderwerpen m.b.t. de Bedrijfswoning met Bijgebouw waar wij graag de aandacht op willen vestigen zijn:

-De Architectuur

-De ligging

Toepassing sloopregeling:

In het bestemmingsplan Hoofdstuk 1 Inleiding 1.1 Aanleiding staat letterlijk :

“ Aan de Leuvensestraat 19, 21 en 21 a liggen twee, aan elkaar grenzende, glastuinbouwlocaties. Beide Locaties zijn in gebruik bij “hetzelfde “ bedrijf. Het bedrijf wordt beëindigd waardoor de gronden worden herontwikkeld.

Dit impliceert dat het om één bedrijf gaat in tegenstelling wat er in paragraaf 2.3.1 staat en wat als uitgangspunt is genomen. Dit zou dus inhouden dat het bedrijf volgens de regeling twee woningen mag terug bouwen.

Ook het feit dat de Maatschap Ruizendaal na de aankoop van het bedrijf van de familie Nikkels een gedeelte van de kassen heeft gebruikt voor hun eigen bedrijfsactiviteiten geeft aan dat de scheidslijn tussen twee verschillende bedrijven in de juridische zin of één bedrijf in de praktische zin erg dun is.

Nu zijn wij als burens niet tegen de functieverandering en kunnen we ons vinden in het plan als er uiteindelijk vier woningen worden teruggebouwd al blijven we van mening dat de regeling ruim wordt toegepast . Een vijfde extra bedrijfswoning met bijgebouw boven op de drie al bestaande bedrijfswoningen en de vier nog te bouwen woningen is voor ons echter te veel van het goede, zeker ook gezien de afmetingen en ligging van het pand.

Architectuur :

In het kavelpaspoort staat over de architectuur voor de vrijstaande woningen letterlijk : “de architectuur heeft een relatie met de karakteristiek van de bestaande omliggende bebouwing.

Voor de recreatieve voorziening geldt : “in de basis moet ook hier in de architectuur een verwijzing liggen naar de agrarische omgeving “.

Helaas moeten wij concluderen dat het ontwerp van de bedrijfswoning totaal niet in overeenstemming is met de architectuur van de omliggende woningen.

Alleen al het feit dat het om een woning gaat met drie woonlagen, iets wat voor zover wij hebben kunnen nagaan, in de gehele Liemers niet voor komt.

Ook komt de bedrijfswoning qua architectuur totaal niet overeen met de getoonde referentieafbeeldingen in het kavelpaspoort.

Wij kunnen ons dan ook absoluut niet voorstellen dat de welstandcommissie ter plekke is geweest om zich op de hoogte te stellen van de omliggende karakteristieke bebouwing.

Ligging van de bedrijfswoning:

Voor de locatie van de bedrijfswoning met recreatieve functie is uitgerekend gekozen voor een plek die al voorzien is van een prachtige "Landmark" : het witte boerderijtje bij de opgang van de dijk, thans bewoont door de familie Dicker. Juist dit boerderijtje geeft de perfecte sfeer van nostalgie en verwijzing naar het agrarisch verleden en kenmerkend voor dit prachtige gebied. Iedere bewoner van de Liemers kent dit karakteristieke punt. Door het plaatsen van een modern hoog pand aan de overzijde wordt deze sfeer zeer veel geweld aan gedaan. Vervolgens vragen wij ons af of een pand met een recreatieve bestemming veiligheidshalve wel geplaatst zou moeten worden op deze onoverzichtelijke driesprong. Regelmatig zijn hier ongevallen of bijna aanrijdingen met fietsers of andere verkeersdeelnemers. Een recreatieve functie zonder parkeergelegenheid en op juist deze onoverzichtelijke driesprong zou dit alleen nog maar verder in de hand werken.

Ook wordt de driesprong veelvuldig gekruist door zeer zwaar landbouwverkeer dat de achterliggende dijk gebruikt als doorgang richting Pannerden en/ of Aerdts, iets wat de veiligheid zeker niet bevordert. Om nu juist deze plek te belasten met op- en af-stappende fietsers en / of in- en uitstappende automobilisten lijkt ons niet ideaal, zeker ook om het feit dat er in de plannen geen duidelijkheid wordt gegeven over eventuele parkeergelegenheden. Wat ons verder stoort aan deze locatie is het feit dat juist op deze plek de bebouwing al vrij dicht is, vijf woningen staan al betrekkelijk dicht op elkaar, (Leuvensestraat 19, 21, 56, 56a en 58)dit geldt met name voor de bewoners van de Leuvensestraat 56 en 56a die pal tegenover hun huis een kolosaal pand krijgen met drie verdiepingen.

Recreatieve functie :

Met het verdwijnen van de plannen voor een camping trekken wij in twijfel of er überhaupt wel de noodzaak bestaat om een nieuw pand te realiseren voor kleinschalige recreatieve activiteiten. Mocht de behoefte wel bestaan waarom wordt er niet gekeken naar een betere / veiliger locatie, of wordt niet één van de drie al bestaande bedrijfswoningen de ruimte gegeven om deze recreatieve functie te vervullen? Bovendien bevinden zich in hetzelfde gebied al twee locaties met betrekking tot recreëren en één locatie om te survivalen in het gebied.

Samenvatting:

- Sloopregeling te ruim toegepast, geen vijfde extra woning
- Architectuur betreffende de eventueel te bouwen vijfde woning niet conform de gestelde referenties
- Ligging van de eventueel te bouwen vijfde woning niet ideaal m.b.t. veiligheid, woondichtheid en karakteristieke landschap
- Recreatieve functie te summier om een extra vijfde woning te rechtvaardigen.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet

Met vriendelijke groeten,

Buurtbewoners Leuvensestraat Groessen

(zie bijgevoegde adreslijst)

Namens deze,

M.K.Bos

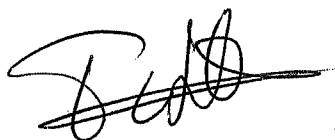
Leuvensestraat 56

6923 BN Groessen

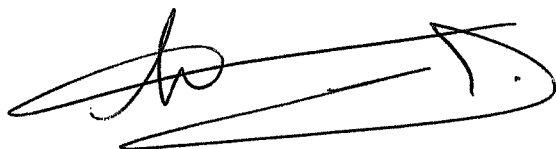
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**Adreslijst behorend bij bezwaarschrift Ontwerp Bestemmingsplan
Leuvensestraat 19, 21 en 21a Groessen**

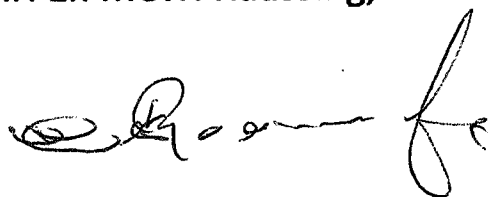
Dhr. En Mevr. Van Hummel, Leuvensestraat 23, 6923 BN Groessen



Dhr.en Mevr. Vedder, Leuvensestraat 25, 6923 BN Groessen



Dhr. En Mevr. Raassing, Leuvensestraat 56a, 6923 BN Groessen



ontv. bewijs
INGEKOMEN 18 APR 2012

Blankert *juridisch* Advies

2.

aan : De gemeenteraad
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

datum : 17 april 2012

betreft : Zienswijze bestemmingsplan 'Leuvensestraat 19 en 21/21a

Afd: VKOG	reg. nummer 12'ink02096
Gemeente Duiven ingeboekt op 18 APR 2012	
OB: 10	PL ☐
Kopie Groessen'	

Geachte raadsleden,

Namens Eveline en Jeroen Dicker, wonende aan de Leuvensestraat 58 (6923 BN) te Groessen, stuur ik u hierbij een zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan voor de percelen Leuvensestraat 19 en 21/21a in het buitengebied van Groessen.

Deze zienswijze vormt een aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie die u hier als ingelast kunt beschouwen (zie bijlage).

Onderdelen

Deze zienswijze zal hieronder ingaan op de volgende onderwerpen:

1. Wijzigingen plan t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan
2. Behandeling inspraakreactie
3. Knelpunten
4. Suggesties
5. Overleg

1. Wijzigingen plan t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Aanvankelijk is een ontwerp bestemmingsplan 'Leuvensestraat 19 en 21/21a Groessen' opgesteld voor de herontwikkeling van enkele percelen waar voorheen glastuinbouw plaatsvond.

Op de percelen waren 4 nieuwe woningen en diverse recreatieve voorzieningen met bedrijfswoning gepland. Een deel van de recreatieve voorzieningen zijn in het ter inzage gelegde bestemmingsplan vervallen (bed&breakfast en de camping).

Wij menen dat dit verstandige wijzigingen zijn, doch menen dat het ter inzage liggende bestemmingsplan nog altijd flink verbeterd kan worden.

2. Behandeling inspraakreactie

De woning van Jeroen en Eveline Dicker ligt in het stiltegebied en dat is precies de reden dat zij dat huis gekocht hebben. Met het oog op hun belangen is er dan ook een inspraakreactie gegeven over het ontwerp bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie is keurig behandeld maar het gevraagde bestuurlijke overleg of daadwerkelijke inspraak is helaas niet mogelijk gebleken. Echt (voor)overleg over deze ontwikkelingen had hoogstwaarschijnlijk tot een beter plan en meer draagvlak geleid.

mr A.J. Blankert Robert Kochlaan 34 6121 BE Bennekom tel: 0318 419748 mobiel: 06 18454523
www.blankertadvies.nl email: aart@blankertadvies.nl bankrelatie: 78.67.06.686 btw nummer: NL1360.25.730.B01
Ingeschreven bij de KvK te Arnhem onder nummer 9158124, alwaar de algemene voorwaarden gedeponeerd zijn.

3. Knelpunten

De 'bouwen nasloopregeling' uit de 'Notitie functieverandering buitengebied, Regionale beleidsinvulling, vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007, is bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan te ruimhartig toegepast.

Goed beschouwd is er slechts één bedrijf dat beëindigd is en zouden er op grond van de genoemde regeling niet meer dan twee woningen teruggebouwd mogen worden.

Daarenboven is het 'aanvullende beleid' ten onrechte gebruikt voor een grote woning op de hoek van het perceel. In het beleid bestaat namelijk de mogelijkheid om bij gewenste ontwikkelingen zoals recreatie aanvullend op de basisregeling nieuwe bedrijfsvestiging toe te staan, maar de bouw van een (bedrijfs)woning staat nergens genoemd.

Nu wordt met behulp van een piepkleine bedrijfsruimte - die niet eens voor recreatie gebruikt hoeft te gaan worden - een extra woning het bestemmingsplan ingefietst.

De capaciteit aan recreatie is de bovengrens reeds zeer dicht genaderd en bij mooi weer is er al sprake van 'filefietsen' en een te grote druk op het naastgelegen stiltegebied. Dat om deze redenen een nieuwe recreatiefunctie niet gewenst is, heeft bij de behandeling van het bestemmingsplan nog geen weerklank gevonden.

Tot slot ontbreekt de cultuur-historische paragraaf in bestemmingsplan. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is deze verplicht.

4. Suggesties

Het ligt voor de hand het wijzigingsbeleid van de regio recht te doen en in ruil voor de sloop van de kassen 4 woning toe te staan. De realisatie van een recreatiefunctie met bijbehorende bedrijfswoning is echter ongewenst en roept veel weerstand op. Omdat de huidige kans een ontwikkeling plaats te laten vinden die de ruimtelijke kwaliteit zal verhogen niet verloren te laten gaan, doen cliënten hierbij enkele suggesties waarmee het bestemmingsplan aan draagvlak zou winnen.

Nu vernomen is dat de beoogde koper en uitbater van de aanvullende bedrijfsruimte (lees: woning) besloten heeft af te zien deel te nemen aan het plan, ligt het voor de hand deze bedrijfsruimte uit de plannen te schappen. Daarmee wordt de hoek van het perceel vrijgehouden en blijft het reeds aanwezige cultuur-historische landmark - het huis De Driehoek - in volle glorie bewonderbaar.

Mochten initiatiefnemers meer nieuwe woningen willen bouwen dan zou dat mogelijk gemaakt kunnen worden op de plek van de drie bestaande bedrijfswoningen. Een aanvullende reden daarvoor is dat de bestaande bedrijfswoningen niet aansluiten bij de beoogde stijl en uitstraling van de nieuwbouw. Met een dergelijke ontwikkeling wordt tevens de bestaande lintbebouwing met ruime kavels recht gedaan.

5. Overleg

Graag verneem ik of er nadere mogelijkheden voor overleg of toelichting op deze zienswijze mogelijk zijn.

Bij voorbaat hartelijk dank en
met vriendelijke groet,



Mr. Aart Blankert

Ontvangstbewijs

Gemeente **Duiven**

Duiven, 6-12-2011

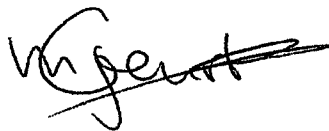
Hierbij bevestigen wij de ontvangst van een brief/rapport/.....
die op het gemeentehuis is afgegeven.

Afzender : mr. Aart Blankert.....

Datum : 5-6-2011.....

Betreft : inspraakreactie bestemmingsplan.....
Leuvensestraat 19 en 21/21^a Groessen.

Gemeente Duiven
Cluster Documentaire Informatievoorziening



aan : De gemeenteraad en het college
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

datum : 5 december 2011

betreft : Inspraakreactie bestemmingsplan 'Leuvensestraat 19 en 21/21a Groessen'

Geachte raads- en collegeleden,

Namens Eveline en Jeroen Dicker, wonende aan de Leuvensestraat 58 (6923 BN) te Groessen, stuur ik u hierbij een inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerp van het mogelijk in procedure te brengen bestemmingsplan voor de percelen Leuvensestraat 19 en 21/21a in het buitengebied van Groessen.

Het ontwerpt bestemmingsplan 'Leuvensestraat 19 en 21/21a Groessen' is opgesteld voor de herontwikkeling van enkele percelen waar voorheen glastuinbouw plaatsvond.

Op de percelen zijn 4 nieuwe woningen en diverse recreatieve voorzieningen met bedrijfswoning gepland. Eveline en Jeroen Dicker hebben aangegeven zich betrokken te voelen bij de huidige planvorming en graag gebruik maken van de geboden mogelijkheid tot inspraak.

Situatieschets

Zoals bekend mag worden verondersteld, is het gebied buiten de bebouwde kom van Groessen een mooi en gevarieerd gebied. De aanwezige bebouwing loopt uiteen van oud en solitair tot (ver)nieuwbouw en oude lintbebouwing.

De agrarische activiteiten sluiten veelal goed aan bij de aanwezige groene waarden van de omgeving en de natuurwaarden die zich in de nabije uiterwaarden bevinden.

De komst en de nadrukkelijke aanwezigheid van de Betuwelijn is landschappelijk gezien wel erg nadelig voor dit deel van de gemeente en de mogelijke aanleg van de verlengde A15 zal evenmin een positieve impact hebben.

Aanwezige natuurwaarden

Het plangebied bevindt zich zeer nabij een gebied met zeer bijzondere natuurwaarden. Aan de overzijde van de Leuvensestraat ligt binnendijs namelijk al de grens van een stiltegebied en bovenop de dijk loopt de grens van het Natura 2000 gebied 'De Gelderse Poort' en het vermaarde Rijnstrangengebied.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de op steenworp afstand liggende gronden van het stiltegebied ook aangewezen als 'agrarisch gebied met landschapswaarden met daarin alle vier de mogelijke speciale aanduidingen (hoogteverschillen, openheid, rustige omstandigheden en waterhuishouding).

Planontwikkeling

De bestaande situatie bestaat uit een verouderd kascomplex waar een echtpaar, verenigd in een maatschap, afscheid van zou willen nemen. Het voorontwerp bestemmingsplan verwijst naar de provinciale regeling die daarvoor bestaat.

Tevens wordt verwezen naar enkele passages uit de Structuurvisie van de gemeente Duiven en op grond van de genoemde kaders is gekomen tot een planontwikkeling welke woningbouw én de nieuwvestiging van recreatie behelst.

Uit de structuurvisie zijn evenwel ook enkele minder met het voorontwerp strokende passages te halen:

- Nieuwbouw is beperkt mogelijk op enkele inbreidingslocaties en zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen in Groessen beter rekening houden met de onderliggende landschappelijke en ruimtelijke structuren.
- De vrijkomende kassenlocaties in het oeverwallengebied kunnen in de toekomst benut worden voor kleinschaligere bedrijfsfuncties maar bijvoorbeeld ook voor zeer beperkte woningbouw.

Standpunt Jeroen en Eveline Dicker

Het voorontwerp bestemmingsplan almede de kavelstudie lijken vooral te zijn opgesteld als eerste vertaling van de wensen van initiatiefnemers. Daarnaast is de aangehaalde sloopregeling erg ruimhartig toegepast en heeft dat geleid tot een combinatie aan functies en erg groot bouwprogramma.

Sloop van de oude kassen en herstel van historische beplanting zijn goede ideeën. Samen met de eventuele bouw van nieuwe woningen (als aanvulling op de drie bestaande bedrijfswoningen die 'burgerwoningen' zullen worden) kunnen de tuinbouwpercelen een nieuwe toekomst krijgen die goed in de omgeving past.

Minder goed kunnen Eveline en Jeroen Dicker zich vinden in het voornemen horeca, hotel en campingvoorzieningen in de de planontwikkeling op te nemen. Van deze verblijfsrecreatie (die in combinatie met elkaar niet extensief te noemen is) zal overlast worden ondervonden.

Daarnaast roept deze functie veel vragen op als: Wat doen hotel- en campinggasten overdag en 's avonds? Hoeveel verkeersbewegingen brengen ze teweeg? Waar komen de benodigde inritten en waar kunnen ze parkeren?

Functies die een groot aantal aanwezigen en gebruikers van de natuurwaarden met zich meebrengen zijn ongewenst. De bovengrens aan hetgeen acceptabel is voor de natuur en de omgeving is reeds bereikt. Staatsbosbeheer heeft reeds aangegeven het stiltegebied voor het publiek te sluiten als de Leuversedijk nog drukker wordt.

Leuversestraat 35

In het verlengde van de reeds aanwezige druk op het stiltegebied ligt de aanvraag van de bewoner van de Leuversestraat 35 om in afwijking van het bestemmingsplan vanaf dat adres een survivalbedrijf te exploiteren. Deze aanvraag en dan vooral de consequenties bij een eventueel positief besluit zouden meegenomen moeten worden in de nadere invulling van de percelen aan de Leuversestraat 19,21 en 21a. Er is immers sprake van bestemmingswijzigingen met een cumulatief effect op een uniek natuurgebied.

Conclusie

Belanghebbenden menen dat het in het voorontwerp opgenomen bouwprogramma erg ambitieus is. Het bouwen van woningen, voor zover daar nog vraag naar is, past in de omgeving. De geplande recreatiebestemmingen zijn in het geheel niet op zijn plaats.

Overleg

Mijn cliënten zouden graag zien dat initiatiefnemer en/of de wethouder ruimtelijke ordening met hen in overleg treed over de benodigde verbeteringen van het voorontwerp om dit zowel vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening als voor de betrokken omgeving aanvaardbaar te worden.

Met vriendelijke groet,



mr. Aart Blankert
Jurist Omgevingsrecht

Administratiekantoor J. B. Aalberts

3.

Keppelseweg 116 - 7009 AC Doetinchem

Telefoon 0314 362828
Fax 0314 326066
Postbank 3035773
e-mail algemeen@jbaalberts.nl

Bankrelatie: Rabobank
nr. 3279.26.112

H.R. Arnhem nr. 09051642
Beconnr. 236792

Ald: VRog	reg. nummer 12'inko2112
Gemeente Duiven ingeboekt op 19 APR 2012	
OB: 10	PL ☐
Kopie —	

Gemeenteraad Duiven

Postbus 6
6920 AA Duiven.

DOETINCHEM,

17 april 2012

Betreft: Bezwaar bestemmingsplan Leuvensestraat 19 en 21/21a te Groessen,
de heer J.H. van Hummel en mevrouw G.W. van Hummel-Driesen,
Leuvensestraat 23 te 6923 BN Groessen.

Geacht College,

Namens bovengenoemde cliënten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Leuvensestraat 19 en 21/21a te Groessen, dit met betrekking tot het aangrenzende perceel van cliënten. Cliënten voeren hiervoor onderstaande punten aan.

Cliënten zijn van mening dat een nieuwbouw c.q. concentratie van 5 nieuwe en 3 reeds bestaande woningen op een dergelijk perceel in het buitengebied veel te veel is.

De woning van cliënten staat op geringe afstand van het huidige perceel Leuvensestraat 21/21a. Dit bestaat nu uit een woonhuis, welke volgens het plan behouden blijft, met daarachter kassen. Cliënten hebben tevens achter hun woning een weiland met daarin de nodige dieren, zoals paarden, herten en kippen. In de huidige situatie heeft niemand overlast van deze dieren daar naast het perceel de huidige kassen staan.

In het plan worden deze kassen vervangen door woonpercelen met tuin. Cliënten vrezen dat toekomstige bewoners zowel geluids- als geurhinder zullen ondervinden van de door hen gehouden dieren en dit op termijn tot problemen zal leiden.

Daarnaast is er in de huidige situatie via een recht van overpad een ontsluiting, over het perceel van cliënten, onmiddellijk grenzend aan het perceel Leuvensestraat 21/21a, voor de achterbuurman, ongeveer 250 meter verderop. Op dit moment ondervindt ook hiervan, buiten cliënten zelf, niemand hinder daar het pad direct langs de kassen loopt, waar in de voorgestelde toekomstige situatie uiteraard wel sprake van kan zijn.

Gesproken wordt over een nieuw te bouwen bedrijfswoning met extensieve verblijfsrecreatieve functie en beperkte horeca. Hiernaast wordt ook gesproken over extensieve dagrecreatie. Naast de verblijfsrecreanten en bezoekers van de beperkte horeca zullen dus ook de hierop afkomende mensen de nodige verkeersbewegingen met zich mee brengen en dienen uiteraard ook hun auto te kunnen parkeren. Volgens het ingediende bestemmingsplan heeft dit geen extra verkeersbewegingen tot gevolg, op een toch al smalle slecht verlichte weg, tevens in een bocht, welke met name 's ochtends en 's avonds véél sluipverkeer kent, en worden op het terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om

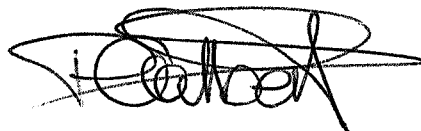
aan de parkeerwens te voldoen zodat dit punt geen belemmering vormt. Dit wordt door cliënten echter ten eerste betwijfeld.

Er wordt daarnaast ernstig getwijfeld over het exploiteerbaar kunnen maken van deze bedrijfswoning met recreatieve functie. De vrees bestaat dat deze optie enkel is gekozen om hiervan na verloop van enige tijd alsnog een woning te kunnen maken.

Bovengenoemde punten zullen zeker leiden tot waardevermindering van de woning van cliënten en de nodige overlast.

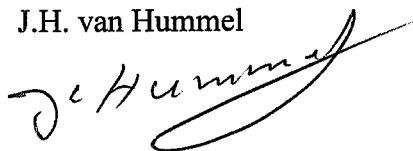
Inmiddels tekenen wij,

hoogachtend,



Drs. P.J.W. Aalberts
Administratiekantoor J.B. Aalberts

J.H. van Hummel



G.W. van Hummel-Driesen



