

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit
Omgevingsvergunning 'Leuvensestraat 19a te
Groessen'

Inhoud

1. Aanleiding nota	3
2. Doelstelling en opbouw nota	3
3. Zienswijzen	3
3.1 Zienswijze en ontvankelijkheid	
3.2 Samenvatting en beoordeling	
3.3 Conclusie	
4. Ambtelijke wijzigingen	5
5. Conclusie	5

1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 13 december 2018 tot en met woensdag 23 januari 2019, heeft de ontwerp omgevingsvergunning Leuvensestraat 19a te Groessen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was een ieder bevoegd een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar te maken aan het college. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Duivenpost, het digitale Gemeenteblad en de digitale Staatscourant.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijze weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling. De ingekomen zienswijze is in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld met afsluitend eventuele wijzigingen. Wijzigingen voortkomend uit de ingekomen zienswijze worden verwerkt in het definitieve besluit Omgevingsvergunning. In het volgende hoofdstuk volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijze en de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijze is gebruik gemaakt, door:

1. De heer [REDACTED]
 - a. Schriftelijk d.d. 22 januari 2019, ontvangen d.d. 23 januari 2019;
 - b. Mondeling d.d. 7 februari 2019.

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijze van de heer [REDACTED] is binnen de inzage termijn ontvangen en vandaar ontvankelijk verklaard. De schriftelijke zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden, wel is door reclamant verzocht om zijn bezwaren mondeling toe te lichten aan de wethouder. Deze toelichting is als mondelinge zienswijze beschouwd. Het overleg heeft om agenda technische redenen pas na de inzage termijn plaatsgevonden.

3.2 Samenvatting en beoordeling

Zienswijze 1 – de heer [REDACTED]

Zienswijze

- a) De te realiseren woning is op grond van de VAB-regeling tot stand gekomen, daarbij was een recreatieve functie voorzien. Nu deze functie komt te vervallen zou de woning niet als zodanig gerealiseerd mogen worden.
- b) Reclamant is van mening dat de architectuur van de woning moet worden aangepast nu de recreatieve functie is vervallen. In het oorspronkelijke plan was op de begane grond de recreatieve functie voorzien. Nu deze functie komt te vervallen kan in optiek van reclamant een van de woonlagen komen te vervallen.
- c) Reclamant is van mening dat de initiatiefnemer de buurt onvoldoende en pas op een laat tijdstip heeft geïnformeerd over de ontwikkeling.

Beoordeling

- a) Op grond van de regeling vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) heeft op de betreffende locatie functieverandering plaatsgevonden van twee glastuinbouwbedrijven. Daarbij heeft gelet op de specifieke locatie maatwerk plaatsgevonden en is naast de vier woningen ook een recreatieve functie toegestaan inclusief een woonfunctie. Omdat het de initiatiefnemers niet is gelukt een partij te vinden voor het realiseren van een volwaardige recreatieve functie is een principeverzoek ingediend tot afwijking van gebruik voor het realiseren van een woning. Voor dit verzoek is een nieuwe op zichzelf staande planologische afweging aan de orde. Het initiatief betreft het omzetten van een planologisch zwaardere functie (recreatie met dienstwoning) naar een planologisch lichtere functie (woonfunctie), dit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een positieve ontwikkeling. Bovendien wordt met dit initiatief voorzien in een specifieke woonbehoefte en daarmee bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dit wordt door de reclamant als zodanig ook niet betwist.
- b) In het door het college vastgestelde kavelpaspoort van 22 juni 2010 is de plek Leuvensestraat nabij de dijk als bijzonder benoemd, alwaar een landmarkachtig karakter op die plek kan ontstaan (zie bijgevoegd kavelpaspoort). Uit het kavelpaspoort volgt de situering op de hoek van Leuvensestraat en Leuensedijk, omdat daardoor een volume op die plek kan worden gerealiseerd dat de massa kan en zal hebben van een "landmark" en dat juist op die plek hoogte zal moeten hebben om zichtbaarheid op wat grotere afstand en ook vanachter de dijk te waarborgen. Nu de recreatieve functie economisch niet haalbaar is gebleken, blijft vanuit stedenbouwkundige motieven toch de wens overeind om op de betreffende locatie een landmark te realiseren dat de betreffende plek verbijzonderd. De wens om toch op die plek een landmark te realiseren is vooral ingegeven vanuit landschappelijke motieven en niet vanuit functionele motieven. Het landmark kan evengoed bestaan zonder dat er een recreatieve functie aan wordt gekoppeld. Drie lagen wonen met een maximale bouwhoogte van 10 m1 en een goothoogte van 8,2 m1 is overigens een normale maat voor een woning bestaande uit drie lagen. Stedenbouwkundig bezien is dit soort hoogten op de betreffende locatie volkomen aanvaardbaar.
- c) Er is voldaan aan de wettelijke vereisten voor wat betreft de kennisgeving van de terinzagelegging. Vooruitlopend en aanvullend op de formele procedure zijn omwonenden door initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Voor zover reclamant deze informele inspraak onvoldoende vindt, kon in elk geval een zienswijze worden ingediend. Van deze mogelijkheid is door reclamant gebruik gemaakt en op die wijze kunnen de belangen van reclamant bij de besluitvorming worden betrokken.

3.3 conclusie

De ingebrachte zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

4. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

5. Conclusie

De zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning die bij het college is ingediend geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

Bijlagen:

Bijlage 1: schriftelijke zienswijze reclamant 1, geregistreerd onder nr. 201391309

Bijlage 2: verslag mondelinge zienswijze reclamant 1, geregistreerd onder nr. 2014026026

Bijlage 3: kavelpaspoort

MEMO

onderwerp: Mondelinge zienswijze van de heer [REDACTED] inzake ontwerp Omgevingsvergunning
bouw van een woning aan de Leuvensestraat 19a te Groessen
datum: 7 februari 2019
aanwezig: wethouder Spaargaren, mevrouw E. Haak (verslaglegging)

Zakelijke weergave inhoud zienswijze

De zienswijze van de heer [REDACTED] richt zich op drie gronden:

- De te realiseren woning is op grond van de VAB-regeling tot stand gekomen, daarbij was een recreatieve functie voorzien. Nu deze functie komt te vervallen zou de woning niet als zodanig gerealiseerd mogen worden.
- Inspreker is van mening dat de architectuur van de woning moet worden aangepast nu de recreatieve functie is vervallen. In het oorspronkelijke plan was op de begane grond de recreatieve functie voorzien. Nu deze functie komt te vervallen kan in optiek van inspreker een van de woonlagen komen te vervallen.
- Inspreker is van mening dat de initiatiefnemer de buurt onvoldoende en pas op een laat tijdstip heeft geïnformeerd over de gewijzigde plannen.

Ten aanzien van het laatste punt doet wethouder Spaargaren de suggestie dat de heer [REDACTED] zelf nog een poging onderneemt tot een overleg tussen de buurt en de initiatiefnemer en de resultaten hiervan terugkoppelt richting gemeente.

ONTVANGEN 23 JAN 2019

Groessen, 22-01-2019

Geacht college van B en W van Gemeente Duiven,

Bij deze wil ik nogmaals bezwaar aantekenen tegen het ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Leuvensestraat 19a te Groessen. (De bouw van een extra toegekende vijfde woning genaamd White Spider binnen het Glorieus Wonen Project.)

Registratienummer: 18SZ0812

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0226 OVBUITENGEBIED 022ON01

Tevens wil ik bezwaar aantekenen aan de plannen die daar mee samen hangen aangezien dit niet los van elkaar te zien is. Zoals het verplaatsen van de recreatieve functie van Leuvensestraat 19 naar de Leuvensestraat 21a. (4087721)

En tevens een bezwaar tegen de aanvraag: Handelen in strijd met RO, geregistreerd onder zaaknummer: Z/18/045483/18SZ1503 betreffende een omgevingsvergunning op locatie Leuvensestraat 21a te Groessen.

Ik stel het zeer op prijs stellen als ik mijn bezwaar in een mondeling gesprek met de desbetreffende wethouder Spaargaren op 7 Februari mag komen toelichten .

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]



kap gewenst. Daarbij mag het gebouw in een hoeve-achtige opzet gerealiseerd worden of als solitair bouwelement gerealiseerd worden, met een samengesteld volume als hoofdvorm. Een deel van het gebouw mag dan in 1 laag worden uitgevoerd met de inpandige dienstwoning er in twee lagen bovenop, zodat een soort toren kan ontstaan (hoogte max. 9,5 m1). Met deze toren wordt dan bovendien op de hoek van de twee samenkomende wegen en de dijk dit bijzondere punt in het landschap geaccentueerd.

Dientengevolge dient dit landmark twee zogenaamde voorgevels te hebben, namelijk naar de beiden er langs lopende straten.

In de basis dient ook hier in de architectuur een verwijzing te liggen naar de agrarische omgeving, waardoor ook dit pand in zijn



In de directe omgeving van het te stichten landmark voor recreatieve doeleinden wordt, zoals in deze boerderij op de foto, een wit gestucte massa, gedekt door riet en met ronde rollagen boven de vensteropeningen toegepast. Een subtiel toepassing van dergelijke zaken is zeer goed mogelijk.

architectuur niet te rijk dient te worden gedetailleerd in zijn uitvoering. Het kleurgebruik dient te harmoniseren met zijn directe omgeving en mag geen signaalkleuren of sterk contrasterende materialisering in zich hebben.

Door toepassing van diverse materialen in een subtiel combinatie en zorgvuldig vormgegeven ligt hier de kans om een beeldbepalend landmark te realiseren. Daarmee ontstaat een attractief gebouw dat bovendien door zijn recreatieve functie een bijzonder aangename plek kan vormen voor toekomstige bezoekers van zo-

Een woonhuis met een lage goothoogte en 1,5 lagen onder de forse kap, waarbij de geleiding in de gevel verticaal is, terwijl de nokhoogte hier rond de 8 a 9 m1 bedraagt. Als materiaal is hier ook hout toegepast naast de gemetselde gevels, in de vorm van luiken en gevelbeschie-ting.

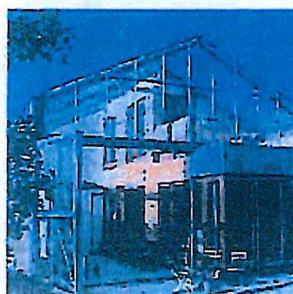


Beeldreferenties



Door toepassing van een scala aan materialen, op een subtiel wijze met elkaar gecombineerd, kan er een aangenaam gebouw ontstaan, waarin het voor recreanten goed toeven is en de recreatieve sfeer goed tot uitdrukking kan worden gebracht.

Door herstel van de laanbeplanting, waarvan hier duidelijk de noodzaak er toe te zien is, zal er een landschappelijk geheel kunnen ontstaan. Voor de aanplant van de hoogopgaande beplanting wordt bosplantsoen voorgestaan in streekeigen samenstelling van plantensoorten. Dit geldt met name voor de per- ceelscheidende aanplant



Met een oorspronkelijke verwijzing naar een glazen huis, een kas, en de toepassing daarbinnen van hout en steen, zal, wanneer op een subtiel wijze gecombineerd eveneens een aangenaam recreatief gebruik van een dergelijk gebouw worden gerealiseerd. Daarbinnen is zelfs goed wonen mogelijk, waarbij bovendien duurzaam energiegebruik kan worden gegenereerd. In zijn verschijningsvorm kan ook hiermee een landmark worden ontworpen dat een veelzijdige oriëntatie mogelijk maakt. Binnen de kaders van dit kavelpaspoort behoort ook dit tot de mogelijkheden.

GEMEENTE DUIVEN Openbare Werken - Stedenbouw

Kavelpaspoort Ruizendaal



Leuvensestraat 19 t/m 21a te Groessen

De bestaande situatie rond het adres aan de Leuvensestraat. Een op dit moment nog als glastuinbouw in gebruik zijnde gebied, direct gelegen nabij de dijk en het daarachter gelegen stroomgebied van het Panterdensch Kanaal, waar een hoogwaardige rivierenlandschap zich bijzonder manifesteert.

(bron: GIDS gem. Duiven)



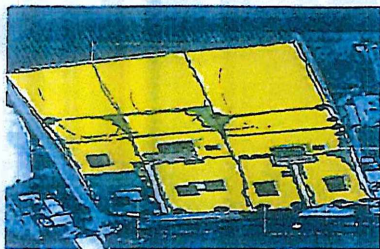
Leuvensestraat 21a

16 juni 2010

Status: Definitief
Vastgesteld door
B.W d.d 22. juni 2010

Inleiding

Met de eigenaren en hun adviseurs is een aantal malen overleg gevoerd over een andere invulling van het gebruik van hun gronden, en de huidige glastuinbouwopstallen van de familie Ruizendaal aan de Leuvensestraat. Door gebruik te maken van de sloopregeling glastuinbouwbedrijven en mede door de in de Structuurvisie Duiven verwoorde wensen om tot verdichting van het bouwlint ter plekke te komen en in de recreatieve sfeer iets te willen doen in deze omgeving, is er op verzoek van de eigenaren in februari 2010 een door hen opgestelde visie gepresenteerd. Dit kavelpaspoort geeft richting aan de verdere uitwerking van die visie. In de visie is sprake van landschapsinrichting, toe te voegen recreatieve functies en toe te voegen woningbouw. Op alle aspecten, die hierop betrekking hebben zullen uitgangspunten worden geformuleerd die een nadere uitwerking dan wel uitwerkingsrichting weergeven.

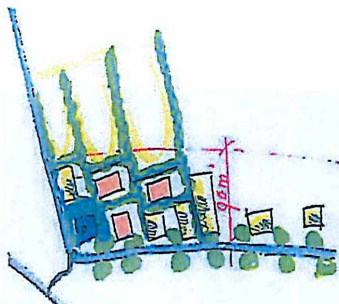


Dit is de medio februari 2010 in opdracht van Ruizendaal opgestelde visie, aangegeven als situatieschets voor de toekomstige invulling van het gebied. Deze visie wordt verder in dit kavelpaspoort voorzien van uitwerkingsrichtingen en nadere specificaties.

Randvoorwaarden: 1. Landschappelijk

Uitgangspunten voor een dergelijke omhuizing in functies zijn gelegen in de onlangs vastgestelde structuurvisie. Het betreffende gebied is gelegen in de zone "zoeklocaties verdichting bouwlinten", waarbij voor dit oeverwallengebied de gemeente de visie heeft gehanteerd dat er een gepaste verdichting van lintbebouwing langs de Leuvensestraat kan plaatsvinden. De specifieke ligging van de locatie in groter verband, in de directe omgeving van het Rijnstrangengebied en het natuurgebied Gelderse Poort, geeft bovendien aanleiding om hier ruimte te geven aan een extensieve recreatieve ontwikkeling.

Conditie waaronder deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zijn voor wat betreft met name de landschappelijke inpassing gebonden aan de wens te komen tot herstel van parcellering op de kavel van Ruizendaal, herstel van de laanbeplanting langs de Leuvensestraat ter hoogte van het plangebied en toe te voegen bebouwing te situeren binnen een strook, parallel aan de Leuvensestraat,



over een diepte van 90 m1. De diepte van deze strook, evenals de gewenste parcellering, die begeleidt wordt door aanplant, is van essentieel belang voor het herstel van het oorspronkelijke onderliggende landschap.

2. Stedenbouw en architectuur.

Er mogen naast de aanwezige bestaande (geel) woningen op de locatie nog twee vrijstaande en een woongebouw (met twee woningen) worden gerealiseerd (oranje), en een extra recreatieve functie met inpandige dienstwoning (blauw). De twee vrijstaande woningen kennen een maximale voetprint van 150 m2 en 60 m2 aan bijgebouwen, die binnen de voornoemde 90 m1 zone vanaf de Leuvensestraat dienen te worden gesitueerd. Het woongebouw kent een voetprint van maximaal 250 m2 en voor bijgebouwen 40% daarvan, eveneens binnen de 90 m1 zone te bouwen.

Het recreatieve element (voetprint 150 m2) dient op de hoek van de Leuvensestraat en Leuvensedijk te worden gesitueerd, waardoor een landmarkachtig karakter op die plek kan ontstaan. Binnen dit landmark mag een dienstwoning worden gerealiseerd, mits aan de recreatieve wensen kan worden voldaan. Deze wensen bestaan uit: Een beperkte horeca-functie die de extensieve recreatie ondersteunt en niet overheerst. Een extensieve verblijfsfunctie (minicamping) die verblijf mogelijk maakt en die geen overlast veroorzaakt voor het karakter van het aanliggende landschappelijke recreatiegebied van Rijnstrangen en Gelders Poort. Daarnaast zijn ondersteunende activiteiten mogelijk, waarbij gedacht wordt aan natuureducatie, verhuur van fietsen,

Hiernaast zien we het huidige woonhuis van de familie Ruizendaal met een deel van het kassencomplex. Op deze wijze presenteert zich het huidige bedrijf aan de Leuvensestraat. In de toekomst zal hier de openheid en extensieve recreatie het beeld duidelijker gaan bepalen.



De gewenste parcellering, de zone waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd en de te herstellen aanplant zijn de belangrijkste dragers die het onderliggende landschap in hun oorspronkelijke vorm doen herstellen. Voor een nadere invulling met bebouwing vormen zij het groen raamwerk waarbinnen dit moet geschieden.



De karakteristiek van de bebouwing in de directe omgeving, 1,5 laag onder de kap en gedekt met een forse kap waarin de tweede en mogelijk een derde laag zijn verscholen. Een maximale bouwhoogte van 9,5 m1 is daarbij het maximum, dat een fors volume mogelijk maakt.

kano's, overnachtingen in tenten of een beperkt aantal blokhutten. (blokhutten dienen binnen de bebouwingszone van 90 m1 te worden gerealiseerd. De architectuur die voorgestaan wordt voor met name de nieuw te bouwen vrijstaande woningen dient een relatie te hebben met de karakteristiek van de bestaande omliggende bebouwing. Dit betekent dat voor de daken zowel pannen als riet in aanmerking komt. Voor de gevels kan sprake zijn van een gemetselde gevels met glas en hout als toegevoegde elementen.

In deze specifieke glastuinbouwomgeving mag ook een fors glasgebruik als verwijzing naar het verleden toegepast worden. De stijl van architectuur mag eigentijds zijn en moet beslist niet historiserend te zijn. Wel dient er in volume-opbouw een verwijzing te liggen naar de agrarische volumes, dus 1,5 laag onder een forse kap waarin een tweede en eventueel derde laag mogelijk is. De bebouwingshoogte is max. 9,5 m1. Kleurgebruik in gevels en daken dienen te passen in hun omgeving, dus afgeleiden te zijn van toegepaste materiaalkeuren in de omgeving. De architectuur dient niet al te rijk in haar detaillering te worden uitgevoerd. Voor het landmark met recreatieve functie is de toepassing van hout, glas en steen met een rieten of pannen gedekte

Voor het landmark met recreatieve functie is het gebruik van glas, als verwijzing naar de voormalige glastuinbouw een wenselijke keuze. In het glazen huis is de vestiging van het recreatieve steunpunt en milieu-educatieve onderdeel goed onder glas onder te brengen.

