

Bijlage 5:

Nota beantwoording zienswijze, wijzigingsplan Tubastraat Duiven

Aanleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Tubastraat Duiven' is op woensdag 26 april 2023 gepubliceerd en lag met ingang van donderdag 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 voor iedereen ter inzage.

Ontvangen zienswijzen, ontvankelijkheid en ongewijzigde vaststelling

Gedurende de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn er drie zienswijzen ingediend. Hiervan zijn er twee per e-mail ontvangen en één schriftelijk. De indieners van de per e-mail ingediende zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld de zienswijze alsnog schriftelijk in te dienen tot en met 13 juni 2023. Deze zijn hierna tijdig op 12 juni 2023 ingediend en hiermee alsnog ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding voor aanpassing van het plan. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Samenvatting zienswijze 1

Initiatiefnemer van het plan heeft aan indiener van de zienswijze in het verleden beloofd om bij nieuwe ontwikkelingen hierover persoonlijk te informeren. Dit is niet gedaan. In 2014 is door de toenmalige wethouder beloofd dat er niet gebouwd zou worden i.v.m. de geurcirkel van het agrarische bedrijf aan de Heilweg 5. De nieuwe woning beperkt het zicht vanuit de woning van indiener.

In de toelichting van het plan wordt gesuggereerd dat het bedrijf aan de Heilweg 5 hoofdzakelijk akkerbouw betreft. Er is ook opslag en verplaatsing van mest die over de akkers wordt uitgereden.

Reactie zienswijze 1

Omwonenden, inclusief het adres van de indiener van de zienswijze (verder: indiener), zijn op 27 december 2022 via een geadresseerde brief geïnformeerd over het voornemen van de eigenaar om een planologische procedure te starten. Dit om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken aan de Tubastraat. De omwonenden hebben toen ook de mogelijkheid gehad te reageren. Op de ingekomen reacties heeft de initiatiefnemer gereageerd per e-mail met hierbij het participatieverslag.

De nieuwe woning aan de Tubastraat komt op ruime afstand van de woning van de indiener en vult een nog onbebouwd perceel op in de rand van de bestaande woonwijk. Van aantasting van het vrije uitzicht is hiermee zeer beperkt sprake. Een recht op vrij uitzicht bestaat daarnaast niet. In het kader van deze ruimtelijke procedure moet afgewogen worden of er sprake is van een onevenredige aantasting. Hiervan is gelet op de ruimte afstand en de feitelijke situatie geen sprake.

Dat er sprake zou zijn van een belofte van een voormalige wethouder in 2014 is niet aannemelijk. Uit de stukken bij het bestemmingsplan Veegplan Duiven uit 2017 blijkt duidelijk dat het altijd de bedoeling is geweest dat op de locatie aan de Tubastraat gebouwd kan worden. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zou haaks staan op een belofte van een wethouder dat er nooit gebouwd zou worden. Op basis van de huidige situatie moet geoordeeld worden of het toevoegen van een woning aan de Tubastraat ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Het is op 180m tot het dichtstbijzijnde gebouw van het agrarisch bedrijf aan de Heilweg 5 gelegen en op meer dan 100m van de grens van het agrarische bouwvlak. Hiermee wordt aan de richtafstanden uit de VNG Bedrijven en

Milieuzonering voldaan. Er zijn meerdere woningen op kortere afstand tot het agrarisch bedrijf gelegen en hiermee maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Dat bij een hoofdzakelijk akkerbouwbedrijf sprake is van mestopslag of het uitrijden van mest over agrarische percelen maakt onderdeel uit van de normale bedrijfsvoering. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Tubastraat waar de woning is gesitueerd. Hier zijn ook geen percelen van het genoemde agrarisch bedrijf gelegen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Samenvatting zienswijze 2

In het bestemmingsplan Heilweg 3 uit 2014 en de verkoopbrochures destijds is het perceel niet meegenomen en juist als groene bufferzone voorzien. Dit wordt bevestigd in het Veegplan 2017 met de agrarische bestemming van het perceel. Het perceel wordt ook niet genoemd in het woningbouwprogramma van de gemeente. De milieu hygiënische situatie (geur en milieuzonering) is ongewijzigd, de rundveehouderij op Heilweg 5 is nog steeds aanwezig zoals in het 'Koersdocument Omgevingsvisie Duiven' aangegeven en geeft hiermee de mogelijkheid tot uitoefening hiervan, nu en in de toekomst.

Het ontwerp wijzigingsplan wijkt af van het eerdere bestemmingsplan Heilweg 3 en het beeldkwaliteitsplan dat daarbij hoorde. Dit op de volgende punten:

1. De rooilijn. Deze is overal 5m en in dit plan 4m. De motivatie ontbreekt hiervoor;
2. Voetpad, parkeervakken en inrichting van het wegvak wijken af van de andere wegen binnen het plan Heilweg 3;
3. Groene bufferzone met bestaande bebouwing, concreet Heilweg 24, vervalt met dit plan, terwijl in het bestemmingsplan Heilweg 3 dit juist een uitgangspunt was zoals verwoord in: "Tussen de bestaande woningen ten noorden van het plan en de nieuwe woningen in deelgebied noord is ruimte vrij gehouden voor een groene overgang tussen bestaand en nieuw.....";
4. De doorkijk vanuit de Tubastraat naar het landelijk gebied wordt behouden staat in het plan. Met het wijzigen van de bestemming wordt het hele perceel wonen en tuin. Er is hiermee geen sprake meer van een overgang via open ruimte, zoals aan de oostzijde van het plan Heilweg 3 wel het geval is. Aan het einde van de Tubastraat is de tuin gepland in het voorliggende plan, waarmee de doorkijk onduidelijk is en niet of zeer beperkt zal zijn;
5. Situering van de woning op het bouwplan, deze wordt op de plankaart relatief dicht tegen de bestaande woning op de Heilweg 24 geprojecteerd waarmee ogenschijnlijke de geplande woning meer afstand heeft tot de bestaande woningen in de Tubastraat dan tot de bestaande woning op de Heilweg 24. Dit doet geen recht aan een open en groene bufferzone;
6. Op de plankaart heeft het geplande huis twee zichtzijden (voorgevels), zowel vanuit de Tubastraat als de Heilweg. Naast het geplande bouwvlak is ook de woonbestemming aangegeven. In het huidige gerealiseerde plan Heilweg 3 heeft geen enkele woning aan de Heilweg een bijgebouw aan de Heilweg zijde, altijd achter de beide zichtzijden (voorgevels). De woonbestemming hierop aanpassen aan de Heilweg zijde (zuidzijde).

Reactie zienswijze 2

Het perceel aan de Tubastraat maakt geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Heilweg 3' en de daarin opgenomen groenzones. Op deze locatie lag op basis van het vorige bestemmingsplan al een uitwerkingsbevoegdheid voor woningbouw. Sinds 1984 bestond

daarmee de mogelijkheid om woningen te realiseren. In het huidige bestemmingsplan is dit als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het perceel hoort hiermee tot de 'harde plancapaciteit' van de gemeente en hoeft daarom niet als specifieke nieuwe locatie te zijn benoemd in haar woningbouwprogramma. In het gemeentelijke woningbouwprogramma is nog meer dan voldoende ruimte voor het toevoegen van woningen waarmee er geen strijdigheid is met gemeentelijk woningbouwbeleid.

Ten aanzien van de milieu hygiënische situatie ten opzichte van het agrarische bedrijf aan de Heilweg 5 is door indiener niet verder gemotiveerd waarom er geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Er wordt daarom verwezen naar de motivering in de toelichting van het plan en de reactie op zienswijze 1. Er is voldoende aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hieronder zal op de zes specifieke punten zoals opgesomd in zienswijze 2 worden ingegaan:

1. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het wijzigingsplan is gemotiveerd waarom de rooilijn als passend is geoordeeld. Een afstand van 4m is niet dusdanig afwijkend dat hiermee het straat- en bebouwingsbeeld aangetast wordt zeker nu ook de afstand tot de naastgelegen woning zeer ruim is;
2. De inrichting van het wegvak is bestaand en maakt verder geen onderdeel uit van het plan. Er is wel gekeken of het toevoegen van een woning mogelijk is op de bestaande weg. Het betreft een doodlopende straat welke enkel door een beperkt aantal aanwonenden of bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Het toevoegen van een woning inclusief de extra verkeersbewegingen zal niet tot problemen leiden en parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden;
3. Zoals aangegeven maakt het perceel geen onderdeel uit van het plan 'Heilweg 3'. Het perceel is daarmee ook geen onderdeel van de groene bufferzones waar naar verwezen wordt zoals die aan de noord- en zuidzijde van het plangebied 'Heilweg 3' zijn opgenomen;
4. In de bestaande situatie maakt het perceel geen onderdeel van de 'doorkijk' naar het landelijk gebied vanuit het plangebied 'Heilweg 3'. Het betreft namelijk privaat eigendom, geen openbaar groen en kent een agrarische bestemming. In het nieuwe gewijzigde plan heeft het zuidelijke deel een tuinbestemming waar geen rechtstreekse bouwmogelijkheden zijn voor gebouwen. Hiermee is een 'doorkijk' vrij van bebouwing voldoende mee gewaarborgd;
5. Het 1 meter verder naar achteren plaatsen van de rooilijn in vergelijking met het concept plan draagt bij aan een meer open straat- en bebouwingsbeeld en de 'doorkijk' naar het landelijk gebied aan de zuidzijde van de Tubastraat. Er wordt met 13m nog ruim voldoende afstand tot de woning aan de Heilweg 24 aangehouden. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
6. De woonbestemming sluit aan bij die van het kavel Heilweg 24 en blijft op grotere afstand tot de Heilweg dan de woonbestemmingen in het plangebied 'Heilweg 3'. De stelling van de indiener kan hiermee niet gevolgd worden. Zo heeft de woning Tubastraat 5 een bijbehorende bouwwerk aan de zijkant van het hoofdgebouw welke gericht is naar de Heilweg.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Samenvatting zienswijze 3

Straatopzet

De opzet van de straat sluit niet aan bij deze van de wijk. Er ontbreken trottoirs/parkeervakken aan weerszijden. De tuin grenst hierdoor direct aan de weg. Er ontstaat zo een onveilige situatie omdat mensen over straat moeten lopen. Een veilige

situatie kan alleen indien het trottoir wordt doorgezet. Er is nu ook al hinder doordat de straat smal is en keren lastig is.

Rooilijn

De rooilijn wijkt af van die van de bestaande woningen. Hier zit zeker 3m verschil in. De bestaande woningen staan op 5m vanaf het trottoir/parkeervak welke nog minimaal 2m breed is. Hierdoor staat de voorgevel op 7m vanaf de straat. De nieuwe valt hiermee uit de toon.

Situering

De situering van de woning beperkt het vrije uitzicht vanaf de woning aan de Tubastraat 3. Het verzoek is daarom deze verder naar het zuiden te verplaatsen. Het is ook niet duidelijk waar de bijgebouwen komen. Als deze ten noorden komen van de woning beperkt dit volledig het uitzicht. Het verzoek is enkel bijgebouwen aan de zuidzijde mogelijk te maken.

Ontsluiting bouwverkeer

Tijdens de bouw van het eerdere plan 'Heilweg Noord en Zuid' in 2014 was de ontsluiting van het bouwverkeer via de Heilweg. Hiermee wordt overlast voorkomen. Het bouwverkeer van de nieuwe woning moet hier daarom ook op aansluiten.

Doorkijk richting landelijk gebied

In de toelichting staat het volgende benoemd 'Door de situering van de nieuwe woning blijft de doorkijk vanaf de Tubastraat (richting het zuiden) naar het landelijke gebied behouden.' Het gebied ten zuiden van de Tubastraat behoort echter tot het perceel en is dus privé terrein. Hoe gaat u waarborgen dat ook daadwerkelijk de doorkijk behouden blijft?

Reactie zienswijze 3

Straatopzet

De inrichting van het wegvak is bestaand en maakt verder geen onderdeel uit van het plan. Er is wel gekeken of het toevoegen van een woning mogelijk is op de bestaande verkeersontsluiting. Het betreft een doodlopende straat welke enkel door een beperkt aantal aanwonenden of bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Het toevoegen van een woning inclusief de extra verkeersbewegingen zal niet tot problemen leiden en parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Aanpassingen in de openbare ruimte zijn daarmee niet noodzakelijk.

Rooilijn

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het wijzigingsplan is gemotiveerd waarom de rooilijn als passend is geoordeeld. Een afstand van 4m is niet dusdanig afwijkend dat hiermee het straat- en bebouwingsbeeld aangetast wordt zeker nu ook de afstand tot de naastgelegen woning zeer ruim is.

Situering

Het bouwvlak is gesitueerd in het 'midden' van de tegenovergelegen woningen Tubastraat 3 en 5 zodat vanaf deze woningen het zichtveld zo minimaal mogelijk wordt beperkt. Indien het bouwvlak naar het zuiden wordt opgeschoven komt dit recht tegenover de woning aan de Tubastraat 5 en aan de achterzijde erg dicht bij het woonperceel Heilweg 24.

De bijgebouwen zijn voorzien in de woonbestemming en kunnen dus ook aan de noordzijde op 3 meter achter de voorgevelrooilijn komen. Er is geen openbare ruimte gelegen aan de noordzijde van het perceel. Het is daarom gebruikelijk om hier ook de woonbestemming op te nemen. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht en de eventuele bijgebouwen komen op ruime afstand van het perceel van indiener. Hiermee is geen sprake van het onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van dit perceel.

Ontsluiting bouwverkeer

Het betreft de bouw van één woning. Er is geen reden om aan te nemen dat een aparte tijdelijke ontsluiting van het bouwverkeer daarom noodzakelijk is. Hinder tijdens de bouw is echter nooit helemaal uit te sluiten maar moet tot op zekere mate ook geaccepteerd worden.

Doorkijk richting landelijk gebied

In de bestaande situatie maakt het perceel geen onderdeel van de 'doorkijk' naar het landelijk gebied vanuit het plangebied 'Heilweg 3'. Het betreft namelijk privaat eigendom, geen openbaar groen en kent een agrarische bestemming. In het nieuwe gewijzigde plan heeft het zuidelijke deel een tuinbestemming waar geen rechtstreekse bouwmogelijkheden zijn voor gebouwen. Hiermee is een 'doorkijk' vrij van bebouwing voldoende mee gewaarborgd en zo veel mogelijk aangesloten bij de naastgelegen woonwijk met doorkijken richting het buitengebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.