

Nota van zienswijzen



Ontwerp bestemmingsplan 'Rossum herziening 2016, Burgemeester van Randwijckstraat 21b' (BP1142)

Geanonimiseerde versie

Beleid & Regie
16 januari 2018

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Rossum herziening 2016, Burgemeester van Randwijkstraat 21b' (BP1142) en de daarbij horende stukken hebben van 20 juli tot en met 30 augustus 2017 tijdens de openingstijden voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Kerkstraat 45 in Kerkdriel en op:

- onze website www.maasdriel.nl;
- op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de link:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1142-ON01>

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://maasdriel.digitaleplannen.nl/plannen/NL.IMRO.0263.BP1142-/NL.IMRO.0263.BP1142-ON01>

Zienswijze

Een ieder heeft tijdens de inzage termijn kunnen reageren op het plan. Hiervan is gebruik gemaakt en er zijn twee zienswijzen ingediend die hierna zijn samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Reclamant 1 (brief d.d. 22 augustus 2017, ontvangen 23 augustus 2017);
2. Achmea rechtsbijstand namens reclamant 2 (brief d.d. 14 augustus 2017 en ontvangen op 14 augustus 2017).

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn in de voorliggende nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken.

Zienswijze 1a

De afwatering van het perceel van de reclamant 1 naar de sloot bij het kerkhof zal door voorliggende plan niet meer intact zijn wat leidt tot problemen op het gebied van afwatering.

Reactie:

Nader onderzoek heeft aangetoond dat de sloot aan de oostzijde van de projectlocatie nog een functie heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Daarom is vanuit het oogpunt van beheer besloten om de sloot in stand te houden en in eigendom te houden van de gemeente. Ook zal de sloot een nadere aanduiding 'waterberging' krijgen. Op deze wijze wordt geborgd dat de sloot zijn waterbergingsfunctie behoudt.

Zienswijze 1b

De indiener vindt het zonde dat door de voorliggende ontwikkeling de groenstrook en het mooie uitzicht verloren gaat.

Antwoord

In onderhavige geval is sprake van een inbreidingslocatie. Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid geven aan dat toevoeging van woningen binnen de bestaande kernen voorrang heeft op bouwen in het buitengebied. Het perceel heeft een aanzienlijke grootte en biedt voldoende ruimte voor het toevoegen van één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen. Het betreft hier één enkele woning en geen rij van woningen of een appartementencomplex. Deze kleinschalige ontwikkeling is passend binnen de directe omgeving. Dat door de ontwikkeling de groenstrook verdwijnt is daarmee inherent. In de directe omgeving is echter nog voldoende groene ruimte aanwezig. De betreffende groenstrook is dan wel in eigendom van de gemeente maar is niet aan te merken als openbaar gebied. Van een openbaar toegankelijke groene ruimte is daarom geen sprake. Wij merken daarbij op dat het perceel in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming 'wonen' heeft en niet is aangeduid met de bestemming 'groen' of 'natuur'. Uitzicht vanuit de woning van indiener op de projectlocatie is gelet op het tussenliggende perceel van Koningstraat 42 en de hierop aanwezige

bebouwing, beperkt. Van een aantasting van bijzondere waarden is geen sprake. Ook wordt in het beleid van de gemeente ruimte geboden voor kleinschalige initiatieven onder voorwaarde dat deze passend zijn en de belangen van omliggende percelen niet onevenredig worden geschaad.

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1c

Indiener is van mening dat voor deze ontwikkeling een planschadeonderzoek uitgevoerd moet worden. Dat is niet gebeurd.

Antwoord

Het uitvoeren van een planschade-risico analyse geeft inzicht in de mogelijk te verwachten planschade ten gevolge van het uitvoeren van een plan en is mee te nemen in de afweging op de economische uitvoerbaarheid. Voor dit bestemmingsplan is de afweging gemaakt om een planschade-risico analyse achterwege te laten. Gelet op de ligging, de bestaande planologische situatie en mogelijkheden is het niet de verwachting dat eventuele nadelige gevolgen voor de omgeving het plan economisch onuitvoerbaar maken. Een planschade-risico analyse is niet bepalend voor een eventuele beoordeling van een verzoek om planschade. Het is ook in de planschade-procedure dat de voorzienbaarheid betrokken wordt.

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1d

De woning van indiener zal door de ontwikkeling aanzienlijk in waarde dalen. Indiener adviseert om naar locaties te kijken waar minder problemen zijn

Antwoord

Tussen het perceel van de indiener van de zienswijze en de projectlocatie is nog een perceel met woning en bijbehorende gebouwen en voorzieningen gelegen. Ook al is deze tussengelegen woning gesitueerd op de Koningstraat en niet op de Burgemeester van Randwijckstraat de ruimtelijke impact is echter niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. In de planschade-procedure zal bepaald worden of sprake is van een waardedaling van de woning en hoeveel deze bedraagt.

In de Ruimtelijke Structuurvisie van Maasdriel wordt met betrekking tot woningbouw in de bestaande kernen het uitgangspunt gehanteerd dat inbreiden vóór uitbreiden gaat. Nieuwbouw dient qua maat en schaal te passen in zijn omgeving. Er dient op een dorpse manier gebouwd te worden. Het plan betreft een vorm van inbreiding en past binnen de maat en schaal van de Burgemeester van Randwijckstraat.

In het woningbouwprogramma van april 2016 is opgenomen dat er ruimte moet zijn voor kleinschalige initiatieven voor maximaal 2 woningen op locaties binnen de kernen (inbreidingslocaties). Deze dienen altijd beoordeeld te worden op hun geschiktheid. Wij achten deze locatie vanuit ruimtelijk en milieuplanologisch oogpunt aanvaardbaar voor woningbouw. Ook de belangen van omliggende percelen worden hier niet onevenredig geschaad. Wij zien daarom geen dringende redenen om te kijken naar locaties waar minder problemen zijn

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2a.

Indiener acht het in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat juist dit stukje groen gaat verdwijnen en er daardoor meer verstening ontstaat. Waarom geen handhaving van dit stukje groen ?

Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderzoek heeft uitgewezen dat ter plaatse geen natuurwaarde of waardevol groen verloren gaat door de toevoeging van een woning. Gelet op de ligging van het perceel bij een 'cluster' van woningen en de aanwezigheid van het gesloten deel van de begraafplaats achten wij deze locatie geschikt voor woningbouw. Er ontstaat hierdoor inderdaad meer verstening. In de omgeving is echter nog voldoende groen aanwezig. Het toevoegen van een woning heeft hier de voorkeur boven het behoud van een onbebouwd perceel.

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2b

Indiener heeft in een eerder stadium kenbaar gemaakt dat hij het gebruik als tuin dat vorige bewoner van Koningstraat 42 had wilt voortzetten.

Antwoord

De wens van indiener om het gebruik van het perceel als tuin voort te zetten is bij ons bekend. Er is toen al duidelijk gemaakt dat het gebruik als tuin eindig is omdat deze locatie ingezet wordt voor woningbouw.

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2c

Bijgebouwen mogen op grond van het ontwerpbestemmingsplan pal tegen de perceelsgrens van Koningstraat 42 worden gebouwd. Dit heeft voor indiener van de zienswijze negatieve impact omdat de woning aan die zijde een 4-tal ramen heeft. Deze ramen zitten op een afstand van 1,5 meter tot 2,3 meter van de perceelsgrens.

Antwoord

Indiener heeft inderdaad een aantal ramen in zijn woning en bijgebouwen die op korte afstand van de perceelsgrens liggen en uitkijken op de projectlocatie. Om zijn woongenot op dit punt niet te schaden zal aan deze zijde van de projectlocatie een strook worden aangeduid met de bestemming 'Groen'. Binnen deze strook is het oprichten van vergunningsvrije- en vergunningsplichtige gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken met een hoogte maximaal 2 meter zijn wel toegestaan.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

Zienswijze 2d

Binnen het plangebied is een sloot gelegen. Het is voor de indiener van de zienswijze niet helder of deze wordt gedempt en of dit negatieve consequenties heeft voor de afwatering van zijn perceel. Door de nabijheid van de Maas en de Waal kan het grondwaterpeil snel stijgen.

Antwoord

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Zie onze beantwoording bij 1a.

Zienswijze 2e

Een goede ruimtelijke ordening vraagt volgens indiener van de zienswijze dat het nadeel voor omwonenden zo beperkt mogelijk blijft. Dit is een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Antwoord

Door het maatwerk in dit bestemmingsplan waarbij een groenstrook wordt opgenomen waar geen gebouwen mogen worden opgericht en door behoud van de sloot zijn de belangen van omliggende percelen zo goed mogelijk gewaarborgd. Met betrekking tot het aspect planschade en het zoeken naar een andere locatie verwijzen wij naar ons antwoord bij zienswijze 1d.

Eindconclusie

De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen:

1. De sloot krijgt binnen de bestaande bestemming 'Wonen' de nadere aanduiding 'waterberging';
2. Een strook aan de westzijde van de projectlocatie krijgt de bestemming 'Groen'. Hierbinnen mogen geen vergunningsvrije- en vergunningsplichtige gebouwen worden opgericht;
3. De bebouwingsgrens voor bijgebouwen aan de zuidzijde van de projectlocatie komt parallel te liggen aan de Koningstraat. Dit compenseert deels de 'verloren' ruimte voor bijgebouwen; Ruimtelijk en stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar;
4. In de regels wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd;
5. In de regels bij 'Wonen' wordt de aanduiding voor 'waterberging' toegevoegd.