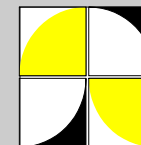


Wijzigingsplan Buitengebied – Buitenplaats Kruisstraat



Reactienota zienswijzen

procedure

29-11-2023 start tervisielegging ontwerp wijzigingsplan
09-07-2024 vaststellingsbesluit in collegevergadering

Het voorliggende wijzigingsplan Buitengebied – Buitenplaats Kruisstraat heeft straks een vastgestelde analoge versie evenals een vastgestelde digitale versie. De digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan is te bekijken via het internet:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0281.WZ00020-on01

Wijzigingsoverzicht

versie	datum	auteur	aanleiding
1.0	24 jan 2024	Eva	Start reactienota

Deel 1. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
1.	XXXX	Ontvankelijk
1a	In het plan wordt aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met de omliggende grondeigenaren, en dat zij positief zijn en zouden instemmen met het plan. Reclamanten geven aan dat dit niet het geval is. De initiatiefnemer heeft omwonenden enkel in het begin van het proces geïnformeerd dat er een voornemen lag om een buitenplaats te realiseren, waarbij werd aangegeven dat het plan nog verder moest worden uitgewerkt. Reclamanten hebben toen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een buitenplaats op deze locatie, mits rekening werd gehouden met hun wensen. Reclamanten geven aan dat zij graag mee hadden gedacht over de invulling van het plan zodat ook rekening gehouden kon worden met hun wensen.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Daarbij merken zij nog het volgende op: Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de wet (Wro / Bro) geregelde wijzigingsprocedure. De initiatiefnemer is vrij om te kiezen op welke wijze hij omwonenden betreft bij of informeert over zijn plannen. De door reclamanten aangehaalde tekst over het voorafgaande overleg is een weergave van hetgeen de initiatiefnemer daarover aan de gemeente heeft meegedeeld middels een participatieverslag. Reclamanten kunnen, naast de eventuele inspraakmogelijkheden die de initiatiefnemer hen biedt, hun wensen en zorgen naar voren brengen door gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen in het kader van de wettelijke procedure. Overigens is bij de opstelling van het plan, in het bijzonder het landschapsinrichtingsplan, wel degelijk rekening gehouden met de wensen van reclamanten met betrekking tot uitzicht en verloop van wandelpaden.
1b	Reclamanten vinden het opmerkelijk dat vrijwel alle woningen aan de Kruisstraat verplicht 'aan het Lint' moeten liggen, maar dat deze regel niet (meer) geldt voor de buitenplaatsen aan de Kruisstraat.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Daarbij merken zij nog het volgende op: De bestaande woningen aan de Kruisstraat 5 t/m 11 liggen in een klein bebouwingslint. Dit is een historisch gegroeide situatie. Nergens is vastgelegd dat nieuwe woningen 'verplicht' in dit lint moeten worden opgenomen. Bij elk bouwplan wordt een stedenbouwkundige

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		afweging gemaakt waarbij onder andere de ligging van de woning wordt bepaald. In het geval van een individuele woning kan een ligging in het bestaande bebouwingslint de voorkeur hebben. In het geval van de realisatie van een nieuwe buitenplaats, zoals ook elders langs de Kruisstraat, is van doorslaggevend belang dat het gewenste karakter van een buitenplaats vereist dat een samenhangend complex van enkele representatieve woningen op enige afstand van de weg centraal staat, waarbij een oprijlaan naar dit complex leidt. Dit is ook op veel plaatsen elders kenmerkend voor buitenplaatsen.
1c	Reclamanten geven aan zich te beroepen op planschade bij de bouw van de buitenplaats.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Daarbij merken zij nog het volgende op: Nadat voorliggend wijzigingsplan onherroepelijk is geworden, kan via een separaat traject bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend. Vergoedingen van eventuele waardevermindering van een woning naar aanleiding van een wijziging in het bestemmingsplan worden namelijk geregeld in de afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke Ordening (Overgangsrecht is van toepassing, omdat de wijzigingsprocedure gestart is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet).
1d	Reclamanten maken bezwaar tegen het plan omdat planschade bij de totale aanvraag nog niet is opgenomen. Zij willen hier vooraf inzicht in hebben.	Potentiële planschade hoeft enkel in kaart te worden gebracht indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat een eventueel te betalen planschadebedrag dusdanig groot is dat de het plan financieel niet meer haalbaar en daardoor onuitvoerbaar is. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat planschade zal leiden tot een onhaalbare financiële situatie. Daarbij speelt mee dat in het geldende bestemmingsplan Buitengebied voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van buitenplaatsen is opgenomen, waardoor een dergelijke ontwikkeling voorzienbaar was. Burgemeester en Wethouders verklaren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u>.
1e	Reclamanten zijn gesteld op het vrije uitzicht dat zij nu hebben en verliezen dit als de woningen gebouwd worden op de beoogde plek. Reclamanten stellen voor om de vier woningen dichter naar de Kruisstraat toe te realiseren, zodat de zichtlijnen van alle bestaande woningen beter ingevuld worden.	Bij het opstellen van het wijzigingsplan en het landschapsinrichtingsplan is rekening gehouden met het uitzicht van reclamanten richting de dijk, door het plannen van een hoek met fruitbomen in plaats van bos. Echter de vereisten wat betreft de landschappelijke inrichting zoals minimum percentage bos, centrale ligging van het complex woningen op het perceel achter een oprijlaan maken dat niet geheel aan de wens van reclamanten om een volledig vrij uitzicht op de dijk te houden kan worden voldaan.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Daarbij moet ook opgemerkt worden dat geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Burgemeester en Wethouders verklaren de zienswijze op dit punt <u>ongegrond</u>.
1f	Reclamanten geven aan tegen het openbare voetpad te zijn dat is ingetekend in het bouwplan. Zij begrijpen dat een openbaar deel verbonden is aan de bouw van een buitenplaats, maar geven aan nu veel privacy te verliezen doordat het voetpad direct langs hun woning en tuin is ingetekend. Reclamanten stellen daarom voor om het voetpad in plaats daarvan te positioneren aan de andere zijde, waar een volkstuin ligt en geen woningen, en waarmee geen sprake is van aantasting van privacy.	Belangrijk beleidsuitgangspunt voor de realisatie van buitenplaatsen is de wens om een (op wegen en paden) openbaar toegankelijk bospark te realiseren. Dit betekent dat het bospark voor een substantieel deel van wandelpaden moet zijn voorzien, zodat het gehele park beleefbaar is. Het beperken van wandelpaden tot enkel de noordostrand van de buitenplaats zou hier mee in strijd zijn, zodat op dat punt aan de wens van reclamant niet kan worden voldaan. Wel is bij het opstellen van het landschapsinrichtingsplan rekening gehouden met de wens van reclamanten door de eerder voorziene opgang op de dijk in de zuidpunt van het plangebied te laten vervallen. Burgemeester en wethouders hebben ook geen bezwaar om het voetpad dat in de bij het voorliggende ontwerp wijzigingsplan behorende landschapsplan langs het perceel van reclamanten is ingetekend enkele meters op te schuiven, zodat dit pad verder van de perceelsgrens komt te liggen. Burgemeester en Wethouders verklaren de zienswijze op dit punt <u>deels ongegrond</u>, voor wat betreft het verplaatsen van het wandelpad naar de andere zijde van het plangebied, en <u>deels gegrond</u>, voor wat betreft het verschuiven van het wandelpad. Burgemeester en wethouders wijzigen de bijlage bij de regels voor wat betreft het landschapsinrichtingsplan, conform bijlage 1.
2	XXXXXX	Ontvankelijk
2a	Reclamanten betreuren dat zij hun vrije uitzicht verliezen. Toen zij hun woning kochten in 2020, waren zij niet op de hoogte dat voor de percelen tegenover hun woning de mogelijkheid van een buitenplaats bestond.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Daarbij merken zij nog het volgende op: In het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de gerechtelijke voorganger, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van buitenplaatsen. Een dergelijke ontwikkeling tegenover de woning van de reclamant was daarmee te voorzien.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Daarbij moet ook opgemerkt worden dat geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.
2b	Reclamanten willen geen hinder ondervinden van inschijnend licht van verkeer, wat door de bouw van de buitenplaats zal toenemen. Reclamanten stellen dat de entreelaan daarom zoveel mogelijk naar het noordoosten moet worden verplaatst en tenminste 10 meter van de zijgevels van hun woning moet liggen. Ook stellen ze voor om de woningen van de buitenplaats zoveel mogelijk van de Kruisstraat af te leggen, richting de Ophemertsedijk en het wandelpad te laten liggen waar deze nu ook is ingetekend.	De entreelaan zoals deze nu is ingetekend in de ontwerp verbeelding van wijzigingsplan, ligt op tenminste 10 meter van de zijgevel van de woning van de reclamanten en voldoet daarmee aan hun verzoek. Ook is het wandelpad ook in de nieuwe situatie) ruimschoots buiten deze 10 meter zone gesitueerd. De gehele oprijlaan naar de zijkant van het perceel verplaatsen is in strijd met het gewenste landschappelijke beeld van een buitenplaats met een centrale oprijlaan. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2c	Reclamanten hebben twijfels of wordt voldaan aan de eisen voor de wijzigingsbevoegdheid dat 2/3 van de buitenplaats openbaar moet zijn, omdat de vrijwaringszone en de grens waterstaat van de dijkverzwaring niet volwaardig mogen worden meegeteld in de totale oppervlakte. Reclamanten zien graag het resultaat van de toetsing van het wijzigingsplan op dit punt.	De oprijlaan en wandelpaden zijn overdag openbaar toegankelijk en mogen niet worden afgesloten. De positionering van deze paden is daarom belangrijk, zodat tenminste 2/3 van het park beleefbaar is. Het voorgestelde inrichtingsplan geeft hier invulling aan. Resultaat van deze verdeling tussen het openbare- en niet openbare deel is opgenomen in de toelichting van dit wijzigingsplan onder hoofdstuk 3. Overigens is het niet bekend waarom de vrijwaringszone (gebiedsaanduiding) en de waterstaat – waterkering (dubbelbestemming) niet volwaardig mogen worden meegeteld. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2d	Reclamanten stellen dat niet wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid waarbij 50% van de buitenplaats is ingericht als bos, omdat de vrijwaringszone en de grens waterstaat van de dijkverzwaring niet volwaardig mogen worden meegeteld. Reclamanten zien graag resultaat van de toetsing van het wijzigingsplan op dit punt.	Het landschapsinrichtingsplan is opgesteld met oog op ecologische ontwikkeling van de omgeving. Hierbij is het wenselijk dat hoe dichter het bos bij de dijk komt, deze in hoogte en dichtheid afneemt. Ook zijn in overeenstemming met het Waterschap kaders opgesteld welke begroeiing mag komen in de vrijwaringszone en waterkering. De gronden binnen de vrijwaringszone en waterkering kunnen dus gewoon worden meegeteld en hiermee voldoet het plan aan de wijzigingsbevoegdheid waarbij 50% van de buitenplaats moet worden ingericht als parkbos.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie B&W
		Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2e	Reclamanten vrezen voor schade aan hun perceel en woning door de bouwwerkzaamheden op de buitenplaatsen. Ze willen graag in overleg om deze schade te vermijden en regelingen te treffen indien dit alsnog gebeurt.	De initiatiefnemer heeft toegezegd in overleg te treden met de reclamant, alvorens de bouw van start gaat om afspraken te maken over het vermijden van schade en wat te doen bij schade. Eventuele regelingen die de initiatiefnemer en reclamant treffen hierover worden afzonderlijk geregeld en vallen niet binnen de afwegingen voor dit wijzigingsplan. Burgemeester en Wethouders adviseren daarom de zienswijzen op dit punt <u>ongegrond</u> te verklaren.
2f	Reclamanten beroepen zich op het recht om eventuele planschade te claimen, aangezien hun woning aanzienlijk minder waard wordt door de bouw van de buitenplaats.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Zie ook reactie bij 1c.
2g	Reclamanten geven aan dat zij graag beter betrokken waren bij de planvorming, zodat zij hun ideeën hadden kunnen inbrengen.	Burgemeester en wethouders nemen de opmerking voor kennisgeving aan. Zie ook reactie bij 1a.

Deel 2. Ambtshalve wijzigingen

Nr	Constatering	Wijzigingsvoorstel B&W
V	Verbeelding	
V1	Voor het wijzigingsplan is het bestemmingsplan <i>Buitengebied</i> genomen als basis. Het bestemmingsplan <i>Buitengebied – Dijkversterking Tiel Waardenburg</i> is echter ook van toepassing op het meest oostelijke deel van het plangebied, maar is per abuis niet overgenomen in het wijzigingsplan.	Burgemeester en wethouders adviseren om de verbeelding te wijzigen als volgt: Het overnemen van de in het bestemmingsplan <i>Buitengebied – dijkversterking Tiel Waardenburg</i> geldende gebiedsaanduiding (vrijwaringszone – dijk 1).
R	Regels	
R1	Voor het wijzigingsplan is het bestemmingsplan <i>Buitengebied</i> genomen als basis. Het bestemmingsplan <i>Buitengebied – Dijkversterking Tiel Waardenburg</i> is echter ook van toepassing op het meest oostelijke deel van het plangebied, maar is per abuis niet overgenomen in het wijzigingsplan.	Burgemeester en wethouders adviseren om de regels te wijzigen als volgt: Het overnemen van de regels in het bestemmingsplan <i>Buitengebied – dijkversterking Tiel Waardenburg</i> betreffende gebiedsaanduiding (vrijwaringszone – dijk 1).