

Nota beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan

‘Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1’

Gemeente Neerijnen



Colofon

Opgesteld door	:	Marinus Smit
Datum	:	3 november 2015
Versie	:	1.2
Zaak	:	12-14845
Document	:	8567 / 2

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht insprekers en vooroverleginstanties	4
3. Inspraakreacties	5
4. Reacties vooroverleg	7
5. Verslag hoorzitting, gedachtewisseling	8
6. Reactie initiatiefnemer op hoorzitting en inspraakreacties	10

1. Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de ingekomen inspraak- en vooroverleg-reacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1'. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 augustus 2015 t/m 20 september 2015 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 1 inspraakreactie en 2 vooroverlegreacties ingediend.

In het volgende hoofdstuk zijn de inspraak- en vooroverlegreacties samengevat maar bij de beantwoording in zijn geheel meegenomen.

2. Overzicht insprekers en vooroverleginstanties

In onderstaand overzicht worden de insprekers en vooroverleginstanties vermeld die reacties hebben ingediend.

Inspraak

Nr	Naam
1	AccountantZ uit Ochten namens dhr en mevrouw Den Hartog wonend Dorpsplein 6 te Est (ingekomen op 17 september 2015)

Vooroverleg

Nr	Naam
1	Provincie Gelderland (ingekomen op 31 augustus 2015)
2	Waterschap Rivierenland (ingekomen op 17 september 2015)

3. Inspraakreacties

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1a	AccountantZ namens de heer en mevrouw Den Hartog Dorpsplein 6 Est	Bij realisatie van het voorstel zal de waarde van hun woning dalen.	In het bestemmingsplan is beschreven dat het planvoornemen geen hinder veroorzaakt aan omliggende bedrijven en woningen van derden. Indien omliggende belanghebbenden van mening zijn dat ze schade lijden als gevolg van onderhavig plan dan kunnen ze, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.	Geen wijziging.
1b		Bij realisatie zal het zicht op het mooie dorpskerkje verslechteren.	Het betreft geen beschermd dorpsgezicht. De bescherming van de kerk op grond van de monumentenwet geeft geen beperkingen voor de naastgelegen percelen. De toegestane bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan is 9 meter. De nieuwe goothoogte is 6 meter en de nokhoogte is 10 meter. Het nieuwe beleid geeft een ruime verbetering bij de gootlijn en een geringe verslechtering op de noklijn. De initiatiefnemer is als oplossing bereid de nokhoogte gelijk te houden aan het bestaande beleid.	De op de verbeelding aangegeven nokhoogte zal gewijzigd worden naar 9
1c		Bij realisatie zal er verlies van privacy optreden	Op dit moment is de erfafscheiding aan de zijde van de Wethouder van Akenstraat 1 te Est voorzien van een lage en overwegend doorzichtige beplanting waardoor de woning en het achtererf vanaf het huidige parkeerterrein goed	Geen wijziging.

Nota beantwoording inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1

			waarneembaar is. De twee woningen geven nagenoeg geen wijzigingen in de privacy ten opzicht van de theoretische bebouwingsmogelijkheden binnen de huidige bestemming. Binnen de bebouwdekom is een beperkte privacy een gegeven en wordt door het bestemmingsplan ook niet gegarandeerd. Op dit moment heeft de bewoner van Wethouder van Akenstraat 1 te Est zicht op het perceel Dorpsstraat 6 te Est. Dit zicht is vergelijkbaar met het zicht van de nieuwe woningen zij het dat deze dichterbij het perceel Dorpsplein 6 liggen.	
--	--	--	---	--

4. Reacties vooroverleg

Nr.	Overlegpartner	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1	Provincie Gelderland	De bouw van de twee woningen is mogelijk binnen de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. De provincie adviseert het plan verder in procedure te brengen.	Kennis van nemen	Geen wijziging.
2	Waterschap Rivierenland	Het waterschap geeft aan dat er geen ruimtelijk relevante wateraspecten in het geding zijn. Er is geen watervergunning vereist.	Kennis van nemen	Geen wijziging.

5. Verslag hoorzitting, gedachtewisseling

Hoorzitting

Voorontwerpbestemmingsplan Kern Est, herziening Wethouder van Akenstraat 1

14 oktober 2015

Aanwezig:

Mevrouw O. den Hartog- Hol, Dorpsplein 6 4185NP Est,
De heer E.J. den Hartog, Dorpsplein 6 4185NP Est,
De heer L. Zoetekouw, Accountants (adviseur de heer en mevrouw Den Hartog),

Mevrouw J. de Vrees, gemeente Neerijnen
De heer M. Smit, gemeente Neerijnen.

Plaats:

Raadzaal gemeentehuis Neerijnen

Samenvattend verslag

De heer Smit heet iedereen hartelijk welkom en geeft een korte uitleg over de wijze waarop de hoorzitting plaats zal vinden. Voorgesteld wordt dat familie Den Hartog haar visie kenbaar kan maken. Hierbij zal de gemeente hen aanhoren. Nadat de hoorzitting gesloten is, zal er een mogelijkheid zijn om met elkaar van gedachte te wisselen over de standpunten.

Mevrouw Den Hartog zal het woord voeren.

Familie Den Hartog betreurt het dat zij pas in maart van dit jaar geïnformeerd zijn over dit initiatief. Zij hadden graag in een eerder stadium mee willen denken over een goede oplossing.

De ontwikkeling geeft een grote verandering doordat er woningen van 10 meter nokhoogte gebouwd kunnen worden; een behoorlijke massa. Tevens grenst de bebouwing direct aan de erfgrens. Dit geeft een verslechtering van de (ochtend) bezonning van de tuin en de privacy daarin. Tevens zal dit het beeld op de dorpskerk belemmeren. Dit met name komend vanuit de Dreef.

Enige tijd geleden is aan de familie aangegeven dat zij op hun grote perceel slechts 25m² uit mochten breiden. Dit staat niet in verhouding tot wat nu voor de buurman mogelijk wordt gemaakt.

Het erf rond de woning is in het verleden uitgebreid tot 1200m², mede omdat het gebruik van de tuin erg belangrijk is. In deze tuin wordt een groot deel van de dag doorgebracht. Bij het gebruik van de tuin en de woning is steeds gekeken naar de invloed op de omgeving. Zo hebben zij een rieten dak aangebracht op de woning, omdat dit beter past in de (historische) omgeving. En hebben zij geen zonnepanelen aangebracht op de garage, omdat deze boven de dakrand uit zouden komen. Zij vinden het dorpsgezicht van Est erg waardevol en willen daarmee (zeer) zorgvuldig omgaan.

Door de komst van de twee geschakelde woningen achter de woning Dorpsplein 6 zal naar verwachting de waarde van de woning dalen. Dit komt doordat:

- Er twee woningen naast het bestaande gebouw komen en dat daardoor, naast de gevoelswaarde (privacy etc.), de economische waarde "aan zich" teveel daalt.
- Dit wordt (zeer) versterkt door de ligging van de beide woningen en in het bijzonder van de garage zo dichtbij de erfgrens.

Samengevat zijn zij niet tegen deze ontwikkeling maar wel tegen de situering van de woningen en de hoogte daarvan.

Na het kenbaar maken van deze visie wordt de hoorzitting gesloten.

Gedachtewisseling

Na de hoorzitting hebben de gemeente en familie Den Hartog van gedachte gewisseld over een mogelijke oplossing voor een voor familie Den Hartog aanvaardbaar plan.

Uit deze gedachtewisseling zijn de volgende voorstellen naar voren gekomen.

- De woningen naar achteren plaatsen waarbij familie Den Hartog denkt aan ca. 5 meter,
- De nok hoogte verlagen van 10 meter naar de nu geldende maximale bouwhoogte van 9 meter.

Vanuit de gemeente zal worden bekeken, in overleg met de initiatiefnemer, in hoeverre kan worden voldaan aan de wensen van familie Den Hartog.

Afgesproken wordt dat de contacten verder lopen via de heer Zoetekouw. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd wordt, zal de gemeente kenbaar maken op welke wijze de visie van familie Den Hartog van invloed geweest is op het ontwerpbestemmingsplan.

Neerijnen, 13 oktober 2015
Marinus Smit

6. Reactie initiatiefnemer op hoorzitting en inspraakreacties

Overleg

28 oktober 2015

Aanwezig:

De heer K. Zock, initiatiefnemer

De heer T.M.H. Seebregts, CroonenBuro5, stedenbouwkundig adviseur

Mevrouw J. de Vrees, gemeente Neerijnen

De heer M. Smit, gemeente Neerijnen.

Plaats:

Commissiekamer gemeentehuis Neerijnen

Samenvattend verslag

De ingekomen reacties zijn doorgenomen. De visie van familie Den Hartog is samengevat in het verslag van de gedachtewisseling. Dit is het uitgangspunt van dit overleg geweest.

Het bestaande beleid geeft bouwmogelijkheden tot 9 meter. Het uitgangspunt voor de keuze van de voorgevel rooilijn is een goede stedenbouwkundige oplossing. Bij oplossing zoals weergegeven in het VOBP is de straatwand ter afsluiting van het 'pleintje' / straat van belang. De huidige oplossing geeft een evenwichtig beeld zowel in horizontale als in verticale richting. Het naar achteren verschuiven zal daar afbreuk aan doen.

Bij gebruikmaking van de maximale bouwmogelijkheden binnen het bestaande beleid zal de bezonning van het naastgelegen perceel aanzienlijk slechter zijn dan bij het nu voorgestelde beleid.

Afspraken

Het bouwvlak zal niet aangepast worden omdat daar vanuit stedenbouwkundige oogpunt bezwaar tegen bestaat. De maximale bouwhoogte, zoals op de plankaart aangegeven zal van 10 meter verlaagd worden naar 9 meter om enigszins tegemoet te komen aan de wens van familie Den Hartog.

Neerijnen 28 oktober 2015

Marinus Smit