



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij collegebesluit d.d. 12 juli 2022

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbesluit Polstraat 35 te Dreumel

Inleiding

Het ontwerpbesluit lag vanaf 17 maart tot en met 27 april 2022 voor eenieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en de Staatscourant van 16 maart 2022.

Er is één zienswijze binnengekomen.

Beantwoording zienswijzen

In deze nota maken we van de zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer. Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Inhoud zienswijze

- 1.1 Reclamant is van mening dat er volgens het bestemmingsplan één woning per bestemmingsvlak is toegestaan in casu betreft dit de woning van reclamant. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan;
- 1.2 Reclamant is van mening dat de beoogde ontwikkeling onaanvaardbaar is omdat zij door de beoogde ontwikkeling niet meer vrij kunnen wonen doordat naast het toevoegen van een woning ook een nieuw bijgebouw wordt toegestaan;
- 1.3 Reclamant is van mening dat het beoogde plan in strijd is met het provinciale beleid omdat de locatie (volgens reclamant) niet is gelegen in bestaande stedelijk gebied;
- 1.4 Reclamant is van mening dat de doorzichten naar het Gelders Natuurnetwerk worden aangetast door de realisatie van het beoogde plan. Daarnaast is reclamant van mening dat het landschappelijke karakter zal afnemen en daarom in strijd is met het provinciaal beleid;
- 1.5 Reclamant vraagt zich af waar de stellingname dat sprake zou zijn van kwalitatieve herontwikkeling van het bebouwingslint, omdat een bestaand gebouw een nieuwe passende bestemming krijgt, op is gebaseerd. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een bebouwingslint;
- 1.6 Reclamant vraagt zich af waarom een woonbestemming passend zou zijn voor de huidige schuur en wijst daarbij op de extra bouwmogelijkheid voor een bijgebouw. Reclamant is van mening dat het beoogde plan in strijd is met het Dorpskwaliteitsplan omdat deze verdichting niet gewenst zou zijn;
- 1.7 Reclamant geeft aan dat door de verandering van gevelindeling, nokverhoging, aanpassing van de asymmetrische kap en het plaatsen van een terras en stalen trap de gehele uitstraling van het bouwwerk verandert. Naast dat de woning in het geheel niet passend is in de omgeving geldt tevens dat de transformatie naar woning nadelig is voor reclamant;
- 1.8 Reclamant geeft aan dat vanaf het terras welke is gelegen aan de achterzijde van de nieuwe woning gericht is op de woning en tuin van reclamant. Zij geven aan de woning te hebben gekocht voor de rustige landschappelijke ligging zonder inzicht vanuit buurpercelen. Reclamant is van mening dat het onderhavige initiatief leidt tot een onaanvaardbare aantasting van hun privacy;
- 1.9 Reclamanten geven aan dat het niet duidelijk is op welke afstand het bijgebouw vanaf de perceelsgrens wordt gerealiseerd. Voor reclamanten is het van belang om de mogelijkheid

te behouden om aan en afvoer van goederen van en naar hun perceel te kunnen blijven doen;

1.10 Reclamant vraagt zich af of de aanplant op de erfgrans is voorzien;

1.11 Reclamanten geven daarnaast aan dat de inrit voor hun overkapping vrij dient te blijven om de mogelijkheid voor het stallen van een camper open te houden;

1.12 Reclamanten vrezen flinke schaduwwerking op hun perceel vanwege de realisatie van het bijgebouw. Zij hebben van de aanvragers vernomen dat de grond zal worden opgehoogd met 50 tot 70 cm waardoor er schaduwwerking nog groter zal zijn. Zij zijn van mening dat er geen rekening is gehouden met schaduwwerking;

1.13 Naast schaduwwerking verwachten reclamanten ook andere nadelige effecten, zoals de afvoer van hemelwater, wegspoelen van grond en meer druk zal leggen op hun lager gelegen perceel.

Beoordeling zienswijze

1.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd voor één woning per bestemmingsvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' een ander aantal woningen is aangegeven. Op het betreffende bestemmingsvlak is al een woning aanwezig. Een tweede woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Met een uitgebreide procedure kan er afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat er in de ruimtelijke onderbouwing zorgvuldig is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

1.2 Het bijgebouw zoals indicatief aangegeven op de tekening en in de ruimtelijke onderbouwing maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en zal dan ook niet worden vergund. Ter verduidelijking is het indicatief ingetekende bijgebouw van de situatietekening verwijderd. Ondanks dat het bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag zijn wij van mening dat, al dan niet vergunningsvrij, een bijgebouw bij de beoogde woning ruimtelijk wel inpasbaar is;

1.3 Wij zijn van mening dat het beoogde plan niet in strijd is met het provinciaal beleid. De woning is gelegen in een bebouwingslint van Dreumel en ziet op hergebruik van bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van de bouw van een nieuwe woning, maar de realisatie van een woning in bestaande bebouwing. Het is niet aan de provincie maar aan de gemeente om af te wegen of een locatie kan worden gezien als bestaand stedelijk gebied. Het initiatief sluit naadloos aan op de structuurvisie van de gemeente omdat de locatie is gelegen in een ontwikkelingslint (zie 1.4 voor een nadere toelichting). Ontwikkelingslinten zijn juist aangewezen voor een organische groei van de kern met het behoud van het landelijke karakter. Wij zijn dan ook van mening dat het beoogde plan past binnen zowel provinciaal als gemeentelijk beleid;

1.4 Dreumel heeft drie bebouwingslinten die zijn aangewezen als ontwikkelingslinten. Dit zijn de Polstraat, de Hogeweg en de Lageweg. In de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat deze linten mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en verdichting van erven. Binnen de structuurvisie wordt ook ruimte geboden voor initiatieven die de identiteit en kwaliteit van de dorpen versterkt. Hierbij kan ook gekeken worden naar hergebruik van bestaande leegstaande gebouwen. Hergebruik van bestaande bebouwing is een duurzame oplossing en juigen wij alleen maar toe. Omdat het een bestaande schuur betreft zijn wij van mening dat de huidige zichtlijnen in stand blijven en leegstand wordt voorkomen. De beperkte toename aan bebouwing door een eventueel toekomstig bijgebouw (maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag) is ruimtelijk goed inpasbaar en zorgt niet voor een onevenredige aantasting van zichtlijnen. Ook zijn wij van mening dat het landelijke karakter van de locatie behouden blijft. De beoogde ontwikkeling is dan ook volledig in lijn met het ruimtelijke beleid van de gemeente;

1.5 In tegenstelling tot de reclamant zijn wij wel van mening dat de Polstraat een bebouwingslint is en aangewezen is ontwikkelingslint. Zoals in het Dorpspaspoort aangegeven biedt dit bebouwingslint mogelijkheden voor herontwikkeling. Hergebruik van bestaande bebouwing is een duurzame ontwikkeling, waarmee leegstand wordt

voorkomen. Het beoogde plan zorgt voor een ruimtelijke verbetering van de locatie en zien wij als een kwalitatieve invulling van het bestaande gebouw;

- 1.6 Het initiatief is door de (onafhankelijke) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief beoordeeld. Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling passend is in de omgeving en zorgvuldig wordt ingepast. De locatie is gelegen aan een ontwikkelingslint waar juist enige verdichting en nieuwe woningen ruimtelijk inpasbaar zijn. Het indicatief ingetekende bijgebouw maakt geen onderdeel uit van de aanvraag, maar ook met de realisatie van een eventueel toekomstig bijgebouw zijn wij van mening dat het landelijke karakter behouden blijft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van het landschap;
- 1.7 Zoals hierboven aangegeven is het plan positief beoordeeld door de (onafhankelijke) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en wij hebben dit advies dan ook overgenomen. Wij zijn van mening dat het plan passend is in de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan de kwaliteiten van het landschap;
- 1.8 Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Om de reclamant tegemoet te komen heeft de aanvrager besloten het terras zodanig te realiseren dat inkijk wordt beperkt;
- 1.9 Het (indicatief ingetekende) bijgebouw maakt geen onderdeel uit van de aanvraag, zoals hierboven is toegelicht. De situatietekening en ruimtelijke onderbouwing zijn op dit onderdeel aangepast. De toegang tot het perceel van reclamanten is een privaatrechtelijke aangelegenheid en staat los van de beoogde ontwikkeling;
- 1.10 De aanplant van het perceel maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. De aanplant van bomen en struiken dient ten alle tijden te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.11 Zie beantwoording onder 1.9;
- 1.12 Wij zijn van mening dat er geen sprake zal zijn van onevenredige schaduwwerking. Voor het overige verwijzen wij naar de voorgaande beantwoording. Mocht de reclamant van mening zijn dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van reclamant door de realisatie van het beoogde plan, dan kan reclamant daar (nadat de vergunning onherroepelijk in werking is getreden) een verzoek om tegemoetkoming in schade voor indienen. Wij vragen dan een onafhankelijk deskundige om te beoordelen of er sprake is van schade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- 1.13 Het initiatief ziet op de functiewijziging van een bestaand pand. De opvang en infiltratie heeft geen nadelige gevolgen voor de reclamant. De aanvrager is verplicht de opvang van hemelwater op eigen perceel te infiltreren. Het beoogde plan zal dan ook geen overlast of hinder veroorzaken voor reclamant.

Conclusie

De zienswijze verklaren wij ongegrond.

Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbesluit wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo is het indicatief ingetekende bijgebouw verwijderd uit de situatietekening en de ruimtelijke onderbouwing omdat dit bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag.