

Nota zienswijze ex artikel 3.8 lid 1 onderdeel d Wet ruimtelijke ordening

inzake de bouw van één vrijstaande woning aan de Ranonkel in Gendringen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ex artikel 3.8, lid 1 onderdeel d van de Wet ruimtelijke ordening, voor de bouw van één vrijstaande woning aan de Ranonkel in Gendringen, door 5 partijen een zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze is tezamen door deze partijen ingediend:

1. dhr. W. Bultink Ranonkel 31 7081 GP Gendringen;
2. dhr. E. Aalders Ranonkel 29, 7081 GP Gendringen;
3. dhr. J. Gosseling, Ranonkel 27 7081 GP Gendringen;
4. dhr. T. Bruens Ranonkel 25 7081 GP Gendringen;
5. dhr. H. Bussink Ranonkel 23 7081 GP Gendringen.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan, Gendringen-Noord, Ranonkel 18, heeft ter inzage gelegen van 17 juni 2010 tot en met 4 augustus 2010.

De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en dient om die reden ontvankelijk te worden verklaard.

Inhoud van de zienswijze

1. Dhr. W. Bultink, dhr. E. Aalders, dhr. J. Gosseling, dhr. T. Bruens, dhr. H. Bussink.

- a. **Reclamanten zijn van mening dat er geen dringende behoefte is aan extra woningbouw in Gendringen, vanwege leegloop. De woningbouw zal enkel de behoefte bevredigen van de toekomstige bewoner en dient geen sociaal maatschappelijk doel.**

Onze reactie

Dhr. Romer heeft het perceel Ranonkel 18, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie K nummer 2244, in eigendom. De locatie ligt in een woonomgeving. Het is juist dat er geen dringende behoefte is aan woningbouw in Gendringen, maar er zal altijd behoefte zijn aan reguliere woningbouw. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is er geen sprake van leegloop. Het bevolkingsaantal neemt af, maar het aantal huishoudens neemt toe waardoor er meer behoefte is aan reguliere woningbouw.

De bouw van de woning heeft betrekking op volkshuisvesting en niet op het dienen van een sociaal maatschappelijk doel zoals gesteld door reclamanten. In het beleidsstuk "Op weg naar 2020" wordt aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Woningbouw op het perceel Ranonkel 18 sluit hierbij aan.

- b. **Reclamanten zijn van mening dat binnen de gemeente Oude IJsselstreek voldoende alternatieven zijn om woningbouw te realiseren zonder hierbij een vijftal families te benadelen.**

Onze reactie

Er zullen zeker nog ander plaatsen zijn binnen de gemeente Oude IJsselstreek die geschikt zijn voor woningbouw. Echter het betreffende perceel is in eigendom van dhr. Römer en aangezien het braakliggende perceel zich binnen de woonomgeving bevindt zijn er ruimtelijk gezien geen redenen om geen woningbouw toe te staan. Het is een logische plek voor betreffende ontwikkeling. Reclamanten kunnen dhr. Römer niet dwingen om op een andere plek de geplande woning te bouwen.

- c. **Reclamanten vinden dat het uitzicht op agrarische grond verdwijnt. Tevens zijn zij van mening dat de te bouwen woning inkijk veroorzaakt bij hun woningen. Door de betreffende ontwikkeling zal de waarde van de woningen dalen. Zij eisen dan ook dat de WOZ waarde naar beneden wordt bijgesteld.**

Onze reactie

Het klopt dat het uitzicht op agrarische grond verdwijnt. Het is echter geen recht om dit uitzicht te hebben. Wanneer men in de bebouwde kom woont kunnen ontwikkelingen ervoor zorgen dat het uitzicht van bewoners veranderd. De bebouwde kom is er juist voor om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat reclamanten mogelijk tegen een nieuwbouw woning aankijkt na realisatie van het plan valt op te merken dat men doorgaans in stedelijk gebied geen fraaie uitzichten en vergezichten mag verwachten omdat een stedelijk gebied ten slotte gericht is op bebouwing van woonhuizen met bijbehorende (bouw)werken.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij door de ontwikkeling op het perceel Ranonkel 18 in Gendringen worden benadeeld kunnen zij wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek tot planschade indienen. Er zal dan gekeken worden of reclamanten recht hebben op compensatie.

De WOZ wordt elk jaar geraamd en in rekening gebracht bij de eigenaren van de woningen. Indien men het niet eens is met de aanslag kan men hiertegen bezwaar maken. Er zal dan gekeken worden of de OZB redelijk is in samenhang met de gewijzigde situatie of dat deze moet worden aangepast.

- d. **Reclamanten zijn van mening dat het voorgenomen plan de bestaande parkeercapaciteit ernstig gaat belasten. Er zijn al problemen met parkeren met bijvoorbeeld een verjaardag. De voertuigen worden dan op het trottoir geparkeerd. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.**

Onze reactie

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeercapaciteit indien een woning wordt toegevoegd aan deze woonwijk. De gemeente hanteert de normen uit het CROW. Voor deze situatie is gekeken naar de categorie dure woning in weinig stedelijk gebied, hier dient de hoogste norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning aangehouden te worden. Deze norm is inclusief bezoekersparkeerplaatsen, waarvoor een norm geldt van 0.3. Ongeacht wat reclamanten beweren is in de openbare ruimte reeds voldoende ruimte voor bezoekers. Er dienen enkel nog 1.9 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Hieraan wordt ruim voldaan. Waar reclamanten spreken over een tekort aan capaciteit tijdens een verjaardag wordt gewezen op het feit dat in dergelijk geval sprake is van een piekbelasting en wordt om die reden niet als norm gehanteerd.

- e. **Reclamanten zijn van mening dat de groene leefomgeving negatief wordt beïnvloed. Er zal een groenstrook moeten verdwijnen, om dit plan te realiseren.**

Onze reactie

Het huidige perceel Ranonkel 18 in Gendringen is een veldje. Het veldje is geen beeldbepalend groen, vandaar dat het perceel een agrarische bestemming heeft. Een groot gedeelte van het perceel zal als tuin worden aangelegd. Een tuin past beter in de bestaande woonomgeving. De groene leefomgeving zal dan ook niet dusdanig negatief beïnvloed worden. Er wordt geen groenstrook verwijderd. Enkel de agrarische bestemming wordt gewijzigd in wonen.

- f. **Reclamanten zijn van mening dat het ontwerp van de woning niet past in de buurt en zijn benieuwd naar de motivatie van Welstand. In de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven dat het uitgangspunt “het behoud van bestaande traditionele vormgeving” is.**

Onze reactie

Binnen het welstandsbeleid van de gemeente is het behoud voor de bestaande traditionele vormgeving uitgangspunt. Van dit uitgangspunt kan Welstand gemotiveerd van afwijken vanwege de hardheidsclausule. Het plan is qua basis opzet strijdig met de letterlijke criteria van het welstandsbeleid. Welstand heeft vanuit het oogpunt van stedenbouw gekeken. Deze is afwijkend, maar wel bijzonder. De kavel is bijzonder te noemen doordat de positionering ontstaat tussen het einde van een geluidswal en de achterkant van het perceel Veldweg 42. Deze afwijking in stedenbouw biedt ruimte om vrijer om te gaan met de architectuur. Hierbij speelt mee dat het nu gaat om nieuwbouw en diversiteit in de woonwijk. Het plan speelt hierop in, gezien de langgerekte vorm van het perceel, in samenhang met de langgerekte geluidswal en kan daardoor als doorzetting van de geluidswal beschouwd worden. Tegen die achtergrond wordt het gebouw als een positieve ontwikkeling beoordeeld.

- g. **Reclamanten zijn van mening dat de geluidsnorm wordt overschreden. Reclamanten hebben metingen verricht, waaruit zij concluderen dat de norm wordt overschreden en de meningen niet overeenkomen met het geluidsonderzoek, “passeer-lawaaitest”, uitgevoerd door DAF in samenwerking met VROM in 2002. Tevens geven zij aan dat er verschillende geluidsrapporten in omloop zijn die de situatie aan de ranonkel beschrijven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar Ecopart B.V. Het door hun opgevraagde geluidsrapport zou van Bouwvisie zijn.**

Onze reactie

Het geluidsonderzoek voor het plan is uitgevoerd door Ecopart B.V. in opdracht van Bouwvisie. Er is geen sprake van 2 onderzoeken, maar van 2 bureaus die in samenwerking met elkaar de opdracht hebben uitgevoerd.

Reclamanten hebben juist geconstateerd dat de voorkeursnorm van 48 dB wordt overschreven. De Wet geluidshinder biedt de mogelijkheid om een procedure te volgen om een hogere grenswaarde vast te stellen en door middel van akoestische voorzieningen kan de geluidsbelasting op een gevel gereduceerd worden.

Waar reclamanten beweren dat zij metingen hebben verricht waaruit andere resultaten naar voren komen hebben zij helaas geen bijbehorende stukken ingediend waarin die resultaten van dat onderzoek vermeld staan. De onderzoeken waarnaar reclamanten verwijzen (passeer-lawaaitest door truckfabrikant DAF in samenwerking met VROM) kunnen niet van toepassing verklaard worden op de ontwikkeling van onderhavig perceel omdat deze niet specifiek ingaan op de situatie aan de Ranonkel.

- h. **Reclamanten zijn van mening dat bij realisatie van voorgenomen ontwerpbestemmingsplan meerdere bewoners van de Ranonkel op eenzelfde wijze gebruik wensen te maken van een geluidsscherm of iets dergelijks en eisen dat de bestaande geluidswal verdwijnt.**

Onze reactie

Dit verzoek staat los van de procedure van het bestemmingsplan “Gendringen – Noord, Ranonkel 18”. Indien reclamanten een geluidsscherm wensen, kunnen zij hiervoor een verzoek indienen.

- i. **Reclamanten geven aan per direct een planschade procedure op te starten.**

Onze reactie

Reclamanten hebben het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor planschade. Mochten reclamanten te zijner tijd een ontvankelijk verzoek indienen dan zal de procedure van de op het tijdstip van indiening geldende planschadeverordening gevolgd worden.

- j. **Reclamanten zijn van mening dat het advies om nader onderzoek te verrichten van het archeologisch onderzoeksbureau niet is opgevolgd.**

Onze reactie

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek van ACR, rapportnummer 2009-223 van 7 september 2009, wordt in de conclusie voorgesteld een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven. Het onderzoek is beoordeeld door een namens het college van B&W bevoegd deskundige (regionaal archeoloog, drs. H.J.M. Kocken). De conclusie van de adviseur was als volgt: "gezien de opbouw van de bodem in relatie tot de ingreep en het feit dat hier geen esdek aanwezig is (geweest) wordt vervolg onderzoek niet noodzakelijk geacht." Dit advies is ongewijzigd overgenomen door ons college.