

Raadsvergadering d.d. 22 maart 2012, nr. 6

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2012,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingekomen zienswijzen te beslissen conform het voorstel ter zake in bijlage 1 "Nota zienswijzen bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Uift"
2. het bestemmingsplan "Locatie Bongersstraat 241-245 Uift", zoals vervat in het bestand NL.IMRO.BP000073-VA01 ongewijzigd vast te stellen
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

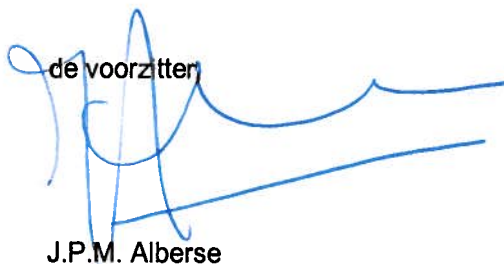
Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 22 maart 2012.

De griffier,



J. van Urk

de voorzitter



J.P.M. Alberse

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN LOCATIE BONGERSSTRAAT 241 -245

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "LOCATIE BONGERSSTRAAT 241-245".

Met ingang van 15 december 2011 heeft gedurende een termijn van zes weken (tot en met 25 januari 2012) voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Locatie Bongersstraat 241-245", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Tijdig – en derhalve ontvankelijk – zijn 3 zienswijzen ingediend.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Zienswijze 1.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze gaat over het voornemen van de gemeente om, zoals in het bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 is opgenomen, een fietspad aan te leggen op grond aan de achterkant van onze woningen. In het bestemmingsplan Bungalowpark Oude IJssel was deze grond bestemd als "wandelgebied". In 2006 is dit bestemmingsplan vervangen door bestemmingsplan De Wesenthorst en is de bestemming wandelgebied veranderd in "langzaam verkeer". Dit is niet duidelijk gemaakt in de publicatie, dus hoe konden wij dit weten en bezwaar maken? Alle aanwonenden wonen hier al in alle rust tot wel 40 jaar. Toen de plannen bekend werden hebben zij zich zowel individueel als in collectief verband gewend tot het college van B & W en betrokken ambtenaren met het verzoek voor een ander tracé te kiezen, maar geen enkele brief werd beantwoord. Door de betrokken ambtenaren zijn ze niet op de hoogte gesteld van de genoemde gewijzigde bestemming. Argumenten met betrekking tot de zienswijze zijn:

- forse waardevermindering van onze woningen: toen we destijds onze woningen kochten hoefden wij er niet van uit te gaan dat we nog eens geconfronteerd zouden worden met de aanleg van een fietspad;
- veiligheid en privacy: deze worden aangetast gezien de extreem lage ligging van onze terrassen ten opzichte van het fietspad;
- overlast van bromfietzers en scooters, zoals dit nu al plaatsvindt op het fietspad bij de brandweerkazerne. Overlast van vissers, die wellicht de door ons aangelegde en onderhouden aanlegsteigers gaan gebruiken. Welke garantie kan de gemeente geven, dat het een privé aanlegsteiger blijft, onze boten kunnen blijven liggen en dat de steiger voor ons bereikbaar blijft?
- de aanleg van een fietspad achter onze woningen zal gezien de beperkte lengte van ca 100 m disproportionele kosten met zich meebrengen. Waarom is het advies om het verkeer af te wikkelen via Koepeloven-Bongersstraat-Ph.P. Cappettilaan destijds afgewezen? Realisatie op die manier had niets gekost en iedereen was tevreden. De gemeente heeft nu overeenstemming bereikt met de bewoners van Bongersstraat 241-245 (die ook altijd tegen waren) door cadeautjes in de vorm van 3 woningen weg te geven. Er zijn goedkopere alternatieven mogelijk voor de aanleg van het fietspad.

De leden van de raad worden uitgenodigd om de situatie ter plekke te bekijken en zich te verplaatsen in de situatie van de bewoners, die nu geconfronteerd worden met de aanleg van een (brom)fietspad.

Reactie gemeente

De opmerkingen over de bestemming van het pad in het bestemmingsplan Bungalowpark Oude IJssel en in het bestemmingsplan De Wesenthorst en de communicatie erover zijn in het kader van deze procedure niet relevant. Over de communicatie ten aanzien van de aanleg van het pad willen we nog het volgende opmerken. Er is vaste jurisprudentie, dat bewoners niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van de ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. Volgens de Raad van State behoort het in beginsel tot de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om op de hoogte te blijven van gemeentelijke aankondigingen. Er heeft geen schriftelijke beantwoording van de brieven van de bewoners plaatsgevonden, maar er zijn diverse individuele gesprekken geweest met de bewoners en betrokken ambtenaren.

Waardevermindering woningen: *het is de vraag of aanleg van een fietspad leidt tot waardevermindering van de woning. Voordat de woningen hier gebouwd werden was er al sprake van een pad. In het bestemmingsplan Bungalowpark aan de Oude IJssel (dat de bouw van de woningen aan de Ph.P. Cappettilaan mogelijk maakte) wordt in de toelichting het volgende aangegeven: "het reeds aanwezige jaagpad is in het plan gehandhaafd in verband met zijn functie als wandelroute en ten behoeve van vissers". Voordat de woningen van de bewoners werden gebouwd was er dus al sprake van een pad. Indien de bewoners van mening zijn, dat door de wijziging van het pad in fietspad*

een waardevermindering van de woningen ontstaat, dan kunnen zij een planschadeverzoek indienen. Door een onafhankelijk adviesbureau zal worden bepaald of er sprake is van waardevermindering van de woning. Overigens is daarvoor niet het nu voorliggende bestemmingsplan "Locatie Bongersstraat 241-245 Ulf" van toepassing. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op het gedeelte achter de woningen van de indieners van de zienswijze. De percelen Ph.P. Cappettilaan 5, 7 en 9 en het daarachter gelegen fietspad zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan Wesenthorst 2005.

Veiligheid en privacy: bij de uitvoering van het fietspad wordt uiteraard rekening gehouden met veiligheidsaspecten en waar mogelijk privacy-aspecten. Hoe dit achter de woningen van de bewoners van Ph.P. Cappettilaan 5, 7 en 9 geregeld gaat worden is een kwestie, die niet speelt bij dit bestemmingsplan. Zoals al opgemerkt is het fietspad achter hun woningen al planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Wesenthorst 2005 en is dit bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Ulf een logisch vervolg op het eerstgenoemde bestemmingsplan. Bij het bestek maken voor de aanleg van het fietspad worden de aspecten veiligheid en privacy nadrukkelijk nader bekeken. De bewoners worden nu al betrokken bij de voorbereidingen voor de inrichting en ligging van het fietspad.

Overlast brommers en gebruik aanlegsteigers: het fietspad zal door het nemen van een verkeersbesluit aangewezen worden als een zogenaamd "onverplicht fietspad G13". Dit houdt in, dat het fietspad niet gebruikt mag worden door bromfietzers en scooters. Door borden zal dit duidelijk gemaakt worden. Het gebruik van de bestaande aanlegsteigers is geen zaak, dat in dit bestemmingsplan geregeld wordt. Bovendien kan de gemeente hiervoor geen toestemming of garantie geven, omdat de betreffende gronden in eigendom en beheer van het Waterschap Rijn en IJssel zijn.

Alternatieven voor de aanleg van het fietspad: In de periode 2006-2008 is door gemeente, Waterschap Rijn en IJssel, het Recreatieschap Achterhoek en Liemers en de provincie Gelderland als onderdeel van de Wasserkonferenz een voorkeurs tracé uitgewerkt voor de ontbrekende schakels in de fietsverbinding Doesburg-Bocholt. Het nu voorliggende tracé sluit hierop aan. Het fietsen via de Bongersstraat vergt inderdaad de minste inspanning in geld en ureninzet. Echter het fietsen langs de Oude IJssel en daarmee aan de achterzijde van de woningen Ph. Capettilaan 5, 7 en 9 levert een duidelijk hoger toeristische belevingswaarde. Bovendien zou fietsend in zuidelijke richting, de drukke Bongersstraat 2 keer overgestoken moeten worden. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een ongewenste situatie. Al in de structuurvisie De Hutten ("Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulf en Oude IJssel" vastgesteld op 26 oktober 2000) is woningbouw in de diepe achtertuinen van de Bongersstraat 241-245 voorzien. Dit niet om cadeautjes weg te geven, maar om te komen tot een goede ruimtelijke afronding van het plan Hutten-Zuid in zuidelijke richting. Dat het fietspad ruimtelijk wordt geïntegreerd is logisch.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Ulf

Zienswijze 2.

De zienswijzen richten zich vooral op de plaatsing van de woningen, waardoor het vrije uitzicht vanuit zijn woning op het water haast verdwijnt.

- Het plan leidt tot aantasting van het woongenot. In het bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 zijn randvoorwaarden opgenomen, o.a. dat het uitzicht van de woningen van Hutten Zuid, deelplan 1 richting rivier en Engbergen niet verstoord dient te worden. Er wordt niet voldaan aan deze voorwaarde, omdat er een langs de Oude IJssel een muur van bijna 3 meter hoog ontstaat, waarop ook nog beplanting als erfafscheiding is toegestaan. Verder is er sprake van de aanleg van een verhoogde tuin en een rietkraag van 6 meter, waardoor er geen zicht op het water meer overblijft.
- Waardevermindering van de woning: gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning door het enorme verlies van uitzicht. Dit geldt ook voor omliggende onroerende zaken waardoor gevreesd moet worden voor de haalbaarheid van het plan.
- Alternatieve locaties: er zijn betere en zelfs goedkopere alternatieven voor het fietspad aanwezig door het bestaande fietspad langs de Koepeloven 150 meter om te leiden via Bongersstraat en Ph.P. Cappettilaan. Cliënt is bereid met de gemeente mee te denken over een oplossing die de bouw van de woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn uitzicht vermindert.

Verzocht wordt het plan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Reactie gemeente

Aantasting vrij uitzicht: in het bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Ulf is wel degelijk rekening gehouden met de woningen in Hutten Zuid, deelplan 1. Zo is er een verspringing in de

rooilijnen aangebracht, waardoor de meest noordelijke woning veel verder naar achteren ligt, dan de meest zuidelijke woning. Dit is bewust zo gedaan om het uitzicht van de woningen aan de Koepeloven niet te belemmeren, wat zoals opgemerkt één van de randvoorwaarden is uit het stedenbouwkundig plan. De aarden wal, die om de nieuwe percelen wordt aangelegd is slechts 90 cm hoger, dan het peil van de woningen aan de Koepeloven. De kruin komt op 16.90 NAP te liggen en de woningen liggen op 16.00 NAP. Verder is in het beeldkwaliteitplan Bongersstraat 241-245 en in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven, dat op deze wal geen erfafscheidingen mogen worden geplaatst. De helling van de wal zal worden bekleed met gras, heesters en bloemrijke kruiden. De nieuwe bewoners zullen er zelf ook geen baat bij hebben om op de kruin van de wal hoge beplanting aan te brengen, want daarmee beperken zij voor zichzelf ook het prachtige uitzicht. Overigens staan er op dit moment ook al bomen en een groene afscheiding, die gedeeltelijk net zo hoog is als de geplande wal (zie onderstaande foto).



Verder is in een overeenkomst met de eigenaren van de 3 percelen vastgelegd, dat moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Wij zijn daarom van mening, dat met dit bestemmingsplan en de hiervoor genoemde overeenkomst wordt voldaan aan de randvoorwaarde, dat het uitzicht van de woningen van Hutten Zuid, deelplan 1 richting rivier en Engbergen niet verstoord wordt door de nieuwe woningen.

Waardevermindering woningen en haalbaarheid plan: zoals hierboven al is geschetst, is er met het plan rekening gehouden met het vrij uitzicht van de woningen in Hutten Zuid, deelplan 1. Het staat de bewoners vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Door een onafhankelijk bureau wordt beoordeeld of er sprake is van planschade. Daarbij willen wij opmerken, dat de bewoners al bij de koop van de woningen hadden kunnen voorzien, dat er plannen zijn om hier woningen te bouwen. In de op 26 oktober 2000 vastgestelde "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uift en Oude IJssel" is de bouw van woningen op deze locatie al aangegeven. Verder biedt het nu nog geldende bestemmingsplan "Kom Uift, deelplan 4" ook geen garantie op vrij uitzicht. De bestemming van de gronden is "Gaarde A". De gronden zijn bestemd voor tuin, moestuin, akker, weide boomgaard en daarmee gelijk te stemmen doeleinden. Het is mogelijk om hierop hoge bomen te planten, waardoor het uitzicht ook belemmerd zal worden.

Met de eigenaren van de 3 percelen is een overeenkomst afgesloten, waarin o.a. ook het verhaal van planschade is geregeld. De gemeente loopt geen financieel risico met dit bestemmingsplan en de haalbaarheid van het plan als het gevolg van het indienen van planschadeverzoeken, is hierdoor niet in het geding.

Alternatieven voor de aanleg van het fietspad: In de periode 2006-2008 is door gemeente, Waterschap Rijn en IJssel, het Recreatieschap Achterhoek en Liemers en de provincie Gelderland als onderdeel van de Wasserkonferenz een voorkeustracé uitgewerkt voor de ontbrekende schakels in de fietsverbinding Doesburg-Bocholt. Het nu voorliggende tracé sluit hierop aan. Het fietsen via de Bongersstraat vergt inderdaad de minste inspanning in geld en ureninzet. Echter het fietsen langs de Oude IJssel en daarmee aan de achterzijde van de woningen Ph. Capettilaan 5, 7 en 9 levert een duidelijk hoger toeristische belevingswaarde. Bovendien zou fietsend in zuidelijke richting, de drukke Bongersstraat 2 keer overgestoken moeten worden. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een ongewenste situatie.

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Uift

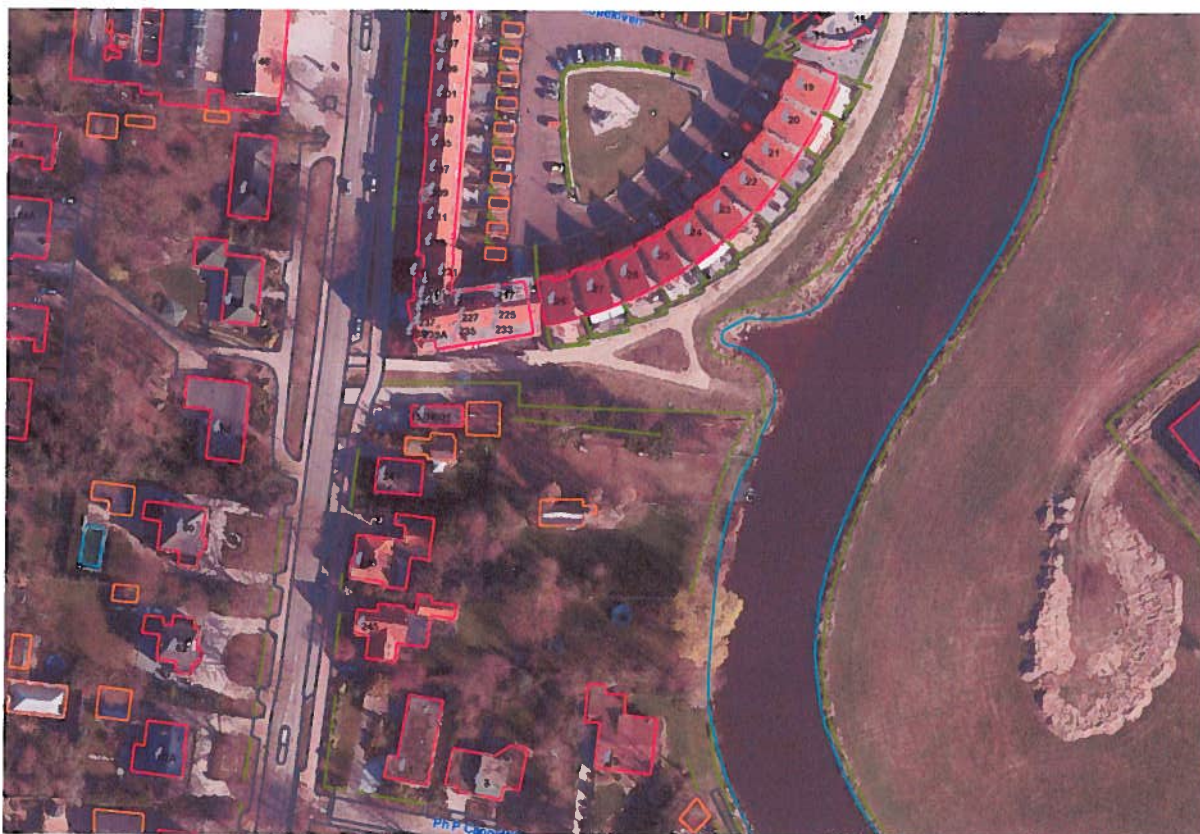
Zienswijze 3.

- Het plan leidt tot onevenredige inbreuk van het woon- en leefklimaat. Door de mogelijkheid van het aanleggen van een aarden wal van 3 meter hoog tegenover de woning van reclamanten is er sprake van visuele hinder. Zij wensen het vrije uitzicht te behouden. In het bestemmingsplan is wel rekening gehouden met de privacy van de nieuwe bewoners, maar niet met de privacy van de huidige bewoners. De aarden wal kan worden beklommen en als de tuinen op niveau komen te liggen, dan kan bij reclamanten naar binnen worden gekeken.
- Het is niet altijd passend om binnen een woonomgeving bedrijfsactiviteiten toe te staan. Dit is niet goed onderbouwd.
- Door het realiseren van woningen met bedrijfsmatige mogelijkheden zullen extra verkeersbewegingen ontstaan. Dit levert een vermindering van de verkeersveiligheid en geluids- en milieuoverlast op.
- Alle wijzigingsbevoegdheden, die de toegestane grootte/inhoud/afstanden overschrijden (ten nadele van) reclamanten moeten worden geschrapt.
- De belangen van reclamanten zijn onvoldoende meegewogen, zodat er geen sprake is van een zorgvuldig genomen besluit.
- Realisering van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan zal leiden tot waardevermindering van de woning en het mogelijk indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente.

Geconcludeerd wordt, dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet zonder aanpassing volgens de hier bovengenoemde zienswijzen, kan worden vastgesteld.

Reactie gemeente

Aantasting vrij uitzicht en aantasting privacy: in het bestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Uift is wel degelijk rekening gehouden met de woningen in Hutten Zuid, deelplan 1. Zo is er een verspringing in de rooilijnen aangebracht, waardoor de meest noordelijke woning veel verder naar achteren ligt, dan de meest zuidelijke woning. Dit is bewust zo gedaan om het uitzicht van de woningen aan de Koepeloven niet te belemmeren. De aarden wal, die om de nieuwe percelen wordt aangelegd is slechts 90 cm hoger, dan het peil van de woningen aan de Koepeloven. Het beklimmen van de aarden wal en het op niveau brengen van de tuinen zal de privacy nauwelijks aantasten, omdat er een behoorlijke afstand zit tussen de woningen en het meest dichtbij gelegen perceel van de nieuwe woningen, namelijk 28 meter. Dit is meer, dan in een gewone woonwijk gebruikelijk is. Bovendien ligt de woning van reclamanten niet loodrecht op de nieuwe percelen, waardoor inkijk bemoeilijkt wordt (zie onderstaande luchtfoto, 3^e van links in de rij van 10).



In het beeldkwaliteitplan Bongersstraat 241-245 en in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, dat op de wal geen erfafscheidingen mogen worden geplaatst. De helling van de wal zal worden bekleed met gras, heesters en bloemrijke kruiden. De nieuwe bewoners zullen er zelf ook geen baat bij hebben om op de kop van de wal hoge beplanting aan te brengen, want daarmee beperken zij voor zich zelf ook het prachtige uitzicht. Verder is in een overeenkomst met de eigenaren van de 3 percelen vastgelegd, dat moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Wij zijn daarom van mening, dat met dit bestemmingsplan en de hiervoor genoemde overeenkomst wordt voldaan aan de randvoorwaarde, dat het uitzicht van de woningen van Hutten Zuid, deelplan 1 richting rivier en Engbergen niet verstoord wordt door de nieuwe woningen. Zie verder hetgeen is opgemerkt over de huidige beplanting bij zienswijze nummer 2.

Toestaan van bedrijfsactiviteiten binnen een woonomgeving is niet passend: in al onze bestemmingsplannen is het op beperkte schaal toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten te realiseren binnen de woonomgeving. Dit is bestaand beleid binnen onze gemeente. Het realiseren van een aan huis gebonden bedrijf is slechts toegestaan met een afwijking van de gebruiksregels. Aan het toestaan van deze afwijking zijn voorwaarden verbonden o.a. dat het geen verkeersaantrekkende werking mag hebben. Hierdoor is er dus geen sprake van vermindering van de verkeersveiligheid en geluids- en milieuoverlast. Dit laatste zal overigens ook altijd in het kader van de milieuwetgeving worden getoetst. Voordat een bedrijf zich kan vestigen zal er dus altijd nog een afweging plaatsvinden of het inderdaad passend is binnen de woonomgeving.

Alle wijzigingsbevoegdheden moeten worden geschrapt: zoals het woord "wijzigingsbevoegdheid" al aangeeft is het een bevoegdheid en geen verplichting. Overigens zijn er in dit bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen, maar alleen afwijkingsbevoegdheden. Dit is een andere procedure, dan een wijzigingsbevoegdheid. Aan een bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan zijn afwegingscriteria verbonden. Zo moet worden afgewogen of de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad. Mocht een dergelijke afwijking na zorgvuldige belangenafweging worden verleend, dan is er bezwaar tegen mogelijk. Wij zijn van mening, dat er geen redenen zijn om de afwijkingsregels te schrappen, omdat er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van reclamanten..

De belangen van reclamanten zijn onvoldoende meegewogen: deze opmerking kunnen wij niet ondersteunen. Uit de voorgaande argumentatie op de ingebrachte bezwaren is voldoende uiteengezet op welke wijze de belangen van reclamanten zijn meegewogen.

Waardevermindering woningen en planschadeverzoek: het staat de bewoners vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Door een onafhankelijk bureau wordt beoordeeld of er sprake is van

planschade als gevolg van waardevermindering van de woning. Daarbij willen wij opmerken, dat de bewoners al bij de koop van de woningen hadden kunnen voorzien, dat er plannen zijn om hier woningen te bouwen. In de op 26 oktober 2000 vastgestelde "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulfth en Oude IJssel" is de bouw van woningen op deze locatie al aangegeven. Verder biedt het nu nog geldende bestemmingsplan "Kom Ulfth, deelplan 4" ook geen garantie op vrij uitzicht. De bestemming van de gronden is "Gaarde A". De gronden zijn bestemd voor tuin, moestuin, akker, weide boomgaard en daarmee gelijk te stemmen doeleinden. Het is mogelijk om hierop hoge bomen te planten, waardoor het uitzicht ook belemmerd zal worden. Bovendien is er in de huidige situatie ook al sprake van beplanting (zie foto bij zienswijze 2).

Voorstel: wij stellen voor naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Locatie Bongersstraat 241-245 Ulfth.