

Besluit raad

Besluitnummer 54 / 2018

Onderwerp Bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bemmell" - vaststelling

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 8 mei 2018;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 13 juni 2018;

gelet op het bepaalde in 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De reactienota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bemmell" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bemmell" met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.198-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan, omdat in het verhaal van de gemeentelijke kosten al anderszins is voorzien.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 28 juni 2018.

De raad voornoemd,
de griffier,

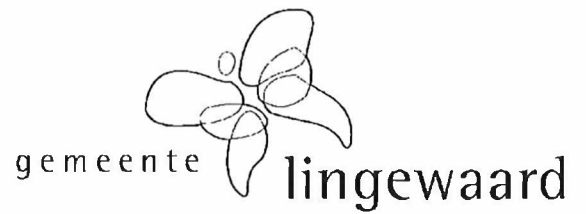


P.J. Peters

Behoort bij besluit van de raad
d.d. 28 juni 2018,
Mij bekend de griffier,



P. J. Peters



Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Ontwerp bestemmingsplan
Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bemmelen

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel" heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 januari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt.

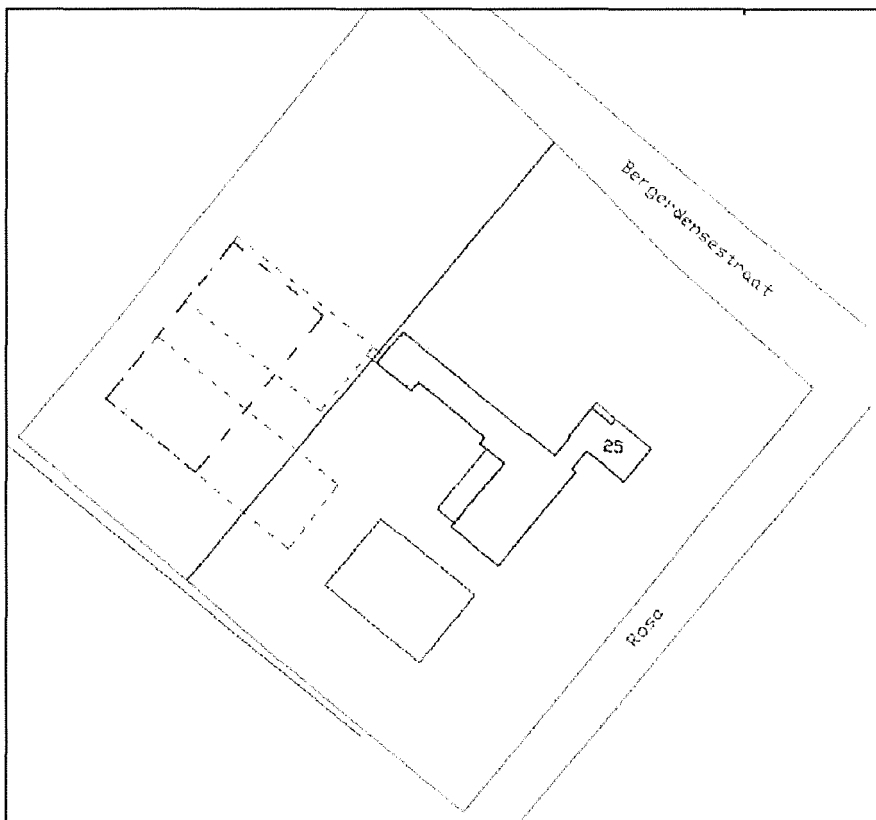
In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van *particuliere insprekers* mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze wordt samengevat en vervolgens wordt een beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze d.d. 25 februari 2018, ontvangen 28 februari 2018.

1. Reclamanten hebben in 2013 het naast het plangebied gelegen perceel Bergerdensestraat 25 gekocht met de intentie om twee generatiewoningen te realiseren in de voormalige stallen. Deze woningen hebben de adressen Rosa 7 en Rosa 9 gekregen. De woning Rosa 9 is gelegen aan de westzijde van het perceel en ligt daarmee naast de voorgenomen woning in het ontwerp bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de voordeur van Rosa 9 aan de zuidzijde zit (binnenplaats complex) en dat dit de noordzijde tot achtertuin maakt.
2. Bij de aankoop van het perceel Bergerdensestraat 25 door reclamanten, is bij de verkoopstukken het voorgenomen plan voor de naastgelegen kavel geleverd als in onderstaand overzicht 1. Beide oude schuren zouden worden gesloopt. Op dezelfde plaats van de schuren zou een nieuwe loods komen, die een kwartslag gedraaid zou komen te staan.

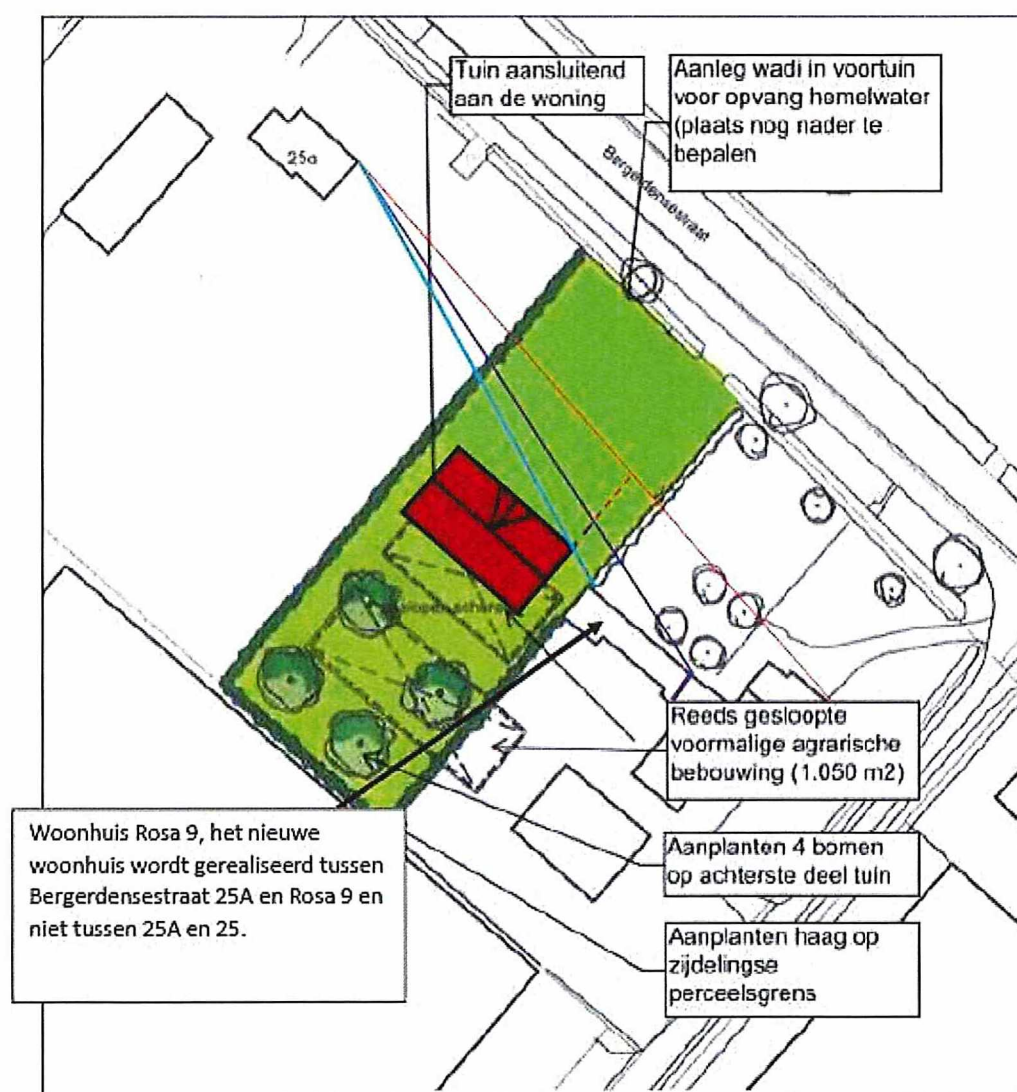


Afbeelding: Overzicht 1.

De mogelijkheid om een woning te realiseren op het perceel tussen Bergerdensestraat 25 en 25a in plaats van een loods is reclamanten later bekend geworden. Reclamanten hebben daartegen geen enkel bezwaar en vinden het een logische ontwikkeling. Reclamanten hebben voor de sloop van beide schuren echter al gevraagd of zij konden meedenken in de positie van de woning.

3. Voorgenomen plan in het ontwerp bestemmingsplan.

De rooilijn van het bouwvlak van de nieuwe woning is ingetekend op de rode lijn in overzicht 2. De rode lijn verbindt de oosthoek van de woning aan de Bergerdensestraat 25 met de oosthoek van de woning aan de Bergerdensestraat 25a. Op deze lijn komt dan de oosthoek van het bouwvlak voor de nieuwe woning. Hierbij wordt echter vergeten dat er inmiddels een nieuwe situatie is ontstaan en Rosa 9 ertussen is gekomen als woning. Rosa 9 is de feitelijke burens van de nieuwe woning. Reclamanten zijn daarom van mening dat de rode lijn niet klopt, maar dat er gekeken moet worden naar de lijn tussen Rosa 9 en Bergerdensestraat 25a. Door deze positie wordt het vrije zicht voor de Rosa 9 (achterzijde), wat nu reikt vanaf de Bergerdensestraat 25 tot 25a bijna gehalveerd. Daarnaast wordt vanuit de nieuwe woning vanaf zuidzijde en oostzijde vanaf alle verdiepingen gevreesd voor inkijk in de woning en tuin van Rosa 9, omdat de achterzijde van het bouwvlak volledig voor de rooilijn van Rosa 9 komt te liggen.



Overzicht 2: voorstel situering bouwvlak perceel Bergerdensestraat tussen 25 en 25a

4. Ideale positie vanuit perspectief reclamanten

De rooilijn van het bouwvlak van de nieuwe woning is volgens reclamanten idealiter ingetekend op de blauwe lijn in overzicht 2. De blauwe lijn verbindt de westhoek van Rosa 9 met de oosthoek van de Bergerdensestraat 25a. Op die lijn komt dan de oosthoek van de nieuwe woning. Hierdoor blijft het vrije uitzicht voor de Rosa 9 (achterzijde), wat nu reikt vanaf de Bergerdensestraat 25 tot 25a gelijk. De nieuwe woning staat dan als het ware in lijn met nummer 25a. De bewoners van Rosa 9 hebben op deze wijze de minste vermindering van privacy, omdat de woning van Rosa 9 aan de westzijde een blinde muur heeft. Bijkomend voordeel in de ogen van reclamanten, is dat het bouwvlak van de nieuwe woning als het ware in het verlengde van de westvleugel van het complex van reclamanten ligt. De open ruimte aan de straatzijde van de Bergerdensestraat blijft ongeveer zoals die al was toen de oude schuren er nog stonden. De nieuwe woning zal ongeveer op de helft van de kavel in de lengterichting staan.

5. Voorgestelde middenweg

De rooilijn van het bouwvlak van de nieuwe woning is door reclamanten ingetekend op de paarse lijn in overzicht 2. De paarse lijn verbindt de oosthoek van Rosa 9 met de oosthoek van 25a. Op die lijn is dan de oosthoek van de nieuwe woning voorzien. *In feite wordt hier hetzelfde gedaan als in het ontwerp bestemmingsplan, maar dan met de juiste buurwoning op oostzijde.*

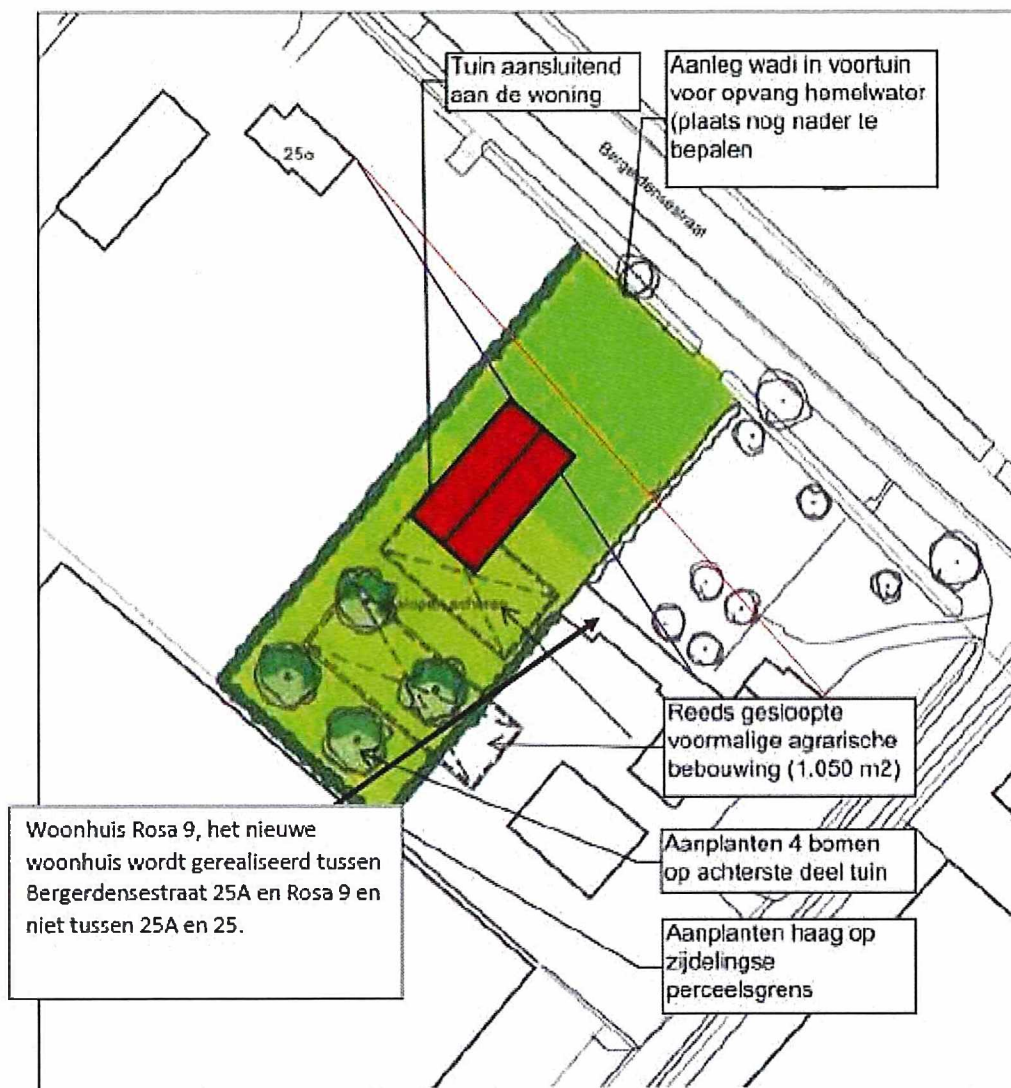
Hierdoor wordt het vrije uitzicht voor de Rosa 9 (achterzijde), wat nu reikt vanaf de Bergerdensestraat 25 tot 25a weliswaar iets beperkt, maar naar de inschatting van reclamanten verdwijnen dan slechts de bedrijfspanden aan de Bergerdensestraat 1 te Huissen uit zicht.

Qua inpassing ontstaat er een getrapte lijn vanaf Rosa 9 naar de nieuwe woning, naar de woning aan de Bergerdensestraat 25a, die meer recht doet aan de van oudsher markante ligging van het complex van reclamanten, dan in het ontwerp bestemmingsplan het geval is. Dat komt daarnaast ook, omdat de nieuwe woning met potentieel twee bouwlagen en een dak iets verder naar achteren minder zal domineren ten opzichte van het relatief lage bouwvolume van de Rosa 9 en de Bergerdensestraat 25a.

6. Alternatieve positie bouwvlak

Tot slot vragen reclamanten of is overwogen het bouwvlak een alternatieve positie te geven (zie overzicht 3). Het koppelt de bebouwing langs de Bergerdensestraat op deze manier aaneen zoals je wel meer ziet in het gebied. Als voorbeeld zou de woning aan de Bergerdensestraat 23 te Bommel kunnen dienen.

Bijkomende voordelen zijn, dat de woning iets meer naar het midden tussen de woningen Rosa 9 en Bergerdensestraat 25a ligt. Daarnaast biedt de ruimte die nu aan de oostzijde van de woning ontstaat de mogelijkheid om van 's ochtend vroeg tot 's avond laat gebruik te maken van een zonnige tuin bij het huis. In het ontwerp bestemmingsplan zal de woning met een achtertuin op de zuidwestzijde pas laat in de ochtend dan wel rond de middag zon op de achtergevel krijgen.



Overzicht 3: voorstel situering bouwvlak perceel Bergerdensestraat tussen 25 en 25a

Beantwoording zienswijze

In de zienswijze geven reclamanten aan geen bezwaar te hebben tegen het voornemen om één woning te realiseren op het perceel Bergerdensestraat tussen nummer 25 en 25a te Bommel. Reclamanten hebben wel bezwaar tegen de situering van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel" en geven aan hierover graag te willen meedenken.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met reclamanten en met de initiatiefnemer van het plan over de ligging van het bouwvlak. De overleggen hebben geresulteerd in een aangepaste situering van het bouwvlak, waarin beide partijen zich kunnen vinden. Voorgesteld wordt om het bouwvlak op een grotere afstand van de Bergerdensestraat en de woning Rosa 9 te situeren. In de volgende afbeelding is de aangepaste ligging van het bouwvlak weergegeven.



Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel" teneinde de bouw van één woning planologisch mogelijk te maken.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de situering van het bouwvlak aangepast. Het bouwvlak komt op een grotere afstand van de Bergerdensestraat en de woning Rosa 9 te liggen. In de onderstaande afbeeldingen is de situering van het bouwvlak aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel" en in het vast te stellen bestemmingsplan "Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel".



*Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan
Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel*



*Uitsnede verbeelding vast te stellen bestemmingsplan
Bergerdensestraat tussen 25 en 25a Bommel*

