

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan “Rijnbandijk ong. Kesteren”



Februari 2021

Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan “Rijnbandijk ong. Kesteren”

1. Inleiding

Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuw agrarisch bouwperceel te realiseren aan de Rijnbandijk ong. in Kesteren.

2. Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan “Rijnbandijk ong. Kesteren” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 12 november tot en met 23 januari 2020 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 11 november 2020, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken. De hieronder genoemde zienswijze is binnen de genoemde termijn ingediend.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

- 1) Indiener zienswijze 1: Rijnbandijk 56, 4041 EE Kesteren (22 december 2020).

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

De inhoud van de zienswijze wordt hierna in samengevatte vorm weergegeven. Daarna wordt er een inhoudelijke beoordeling gemaakt en ten slotte volgt het voorstel wat te doen met de zienswijze.

1. Indiener zienswijze 1, Rijnbandijk 56 Kesteren

De indiener van de zienswijze heeft een reactie ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan. Van deze reactie en de beantwoording is een eindverslag gemaakt. De indiener voelt zich nog steeds te kort gedaan aangaande hun privacy- en uitzichtverlies aangaande in ieder geval de locatie van de te bouwen woning.

a) Ontsluiting van het perceel.

De ontsluiting zou aangepast worden. In het ontwerp bestemmingsplan is de ontsluiting echter nog steeds niet duidelijk. De Rijnbandijk komt namelijk niet uit op de Hoofdstraat.

b) Geteelde bomen

In het eindverslag wordt onder punt 2 onder andere uitgegaan dat geteelde bomen bij het bereiken van een bepaalde hoogte gelijk gesteld kan worden aan de nieuwe bebouwing? Maar sinds wanneer bereiken geteelde bomen voor de verkoop een hoogte van 9-12 meter? En dan hebben we het nog niet over de seizoensinvloeden op bomen waardoor het veel steeds wisselend

en dus gunstiger is. Ook is op onze aanvraag niemand bij ons thuis geweest om de situatie vanuit onze positie te bekijken. Bij deze dan ook opnieuw een oproep om te komen kijken.

c) **Wijzigingen positie bedrijfswoning**

Er hebben diverse gesprekken plaats gevonden met de gemeente en met de initiatiefnemer en diens adviseur. Deze gesprekken hebben geleid tot een alternatieve locatie van de bedrijfswoning. In deze alternatieve locatie kunnen wij ons vinden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst opgesteld en door alle partijen ondertekend. Wij verzoeken u akkoord te gaan met deze wijziging. Dan zien wij af van verdere bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wanneer niet akkoord wordt gegaan met de voorgestelde wijziging dan willen wij graag nogmaals in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer om te kijken naar mogelijkheden waar alle partijen tevreden mee kunnen zijn.

Beoordeling:

a) **Ontsluiting van het perceel.**

Het perceel waar een nieuw agrarische buurperceel wordt gerealiseerd is reeds in gebruik ten behoeve van bometeelt. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet. De tekst met betrekking tot de ontsluiting is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Helaas heeft deze aanpassing niet geleid tot een verduidelijking. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

b) **Geteelde bomen**

In de beantwoording van de ingediende reactie is aangegeven dat door de teelt van bomen het uitzicht vanaf de woning van de indiener van de zienswijze verandert. En dat daardoor ook een deel van het zicht op de Grebbergen wordt belemmerd. Dit ongeacht of er bebouwing wordt gerealiseerd.

c) **Wijzigingen positie bedrijfswoning**

Het voorstel van de betrokken partijen betreft het wijzigen van de positie van de bedrijfswoning. Voorgesteld wordt om de bedrijfswoning een kwartslag te draaien en de bedrijfswoning zo ver mogelijk naar het oosten te verplaatsen. Zo ontstaat er meer privacy voor de indiener van de zienswijze en wordt het naast gelegen natuurgebied niet aangetast.

De linker tekening geeft aan hoe de bedrijfswoning in het ontwerp bestemmingsplan is gepositioneerd. De rechtertekening geeft de voorgestelde locatie van de bedrijfswoning weer.



Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om de woning op deze manier te positioneren. Het wijzigen van de positie van de bedrijfswoning heeft tot gevolg dat het bouwvlak moet worden aangepast. Ook na het wijzigen van het bouwvlak is er sprake van een goede ruimte ordening.

De tekening rechts geeft met een zwarte lijn het bouwvlak weer in het ontwerp bestemmingsplan. Het grijze vlak geeft het bouwvlak aan die ontstaat na wijziging van de positie van de bedrijfswoning.



Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.