

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan “Ochten, Bonegraafseweg 3”

14 september 2023

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Bonegraafseweg 3'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ochten, Bonegraafseweg 3' is voorbereid om de bestaande woning te herbouwen en zes nieuwe woningen te realiseren.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Bonegraafseweg 3' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 28 juni 2023, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

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

- A. Indiener 1.
- B. Indiener 2.
- C. Indiener 3.
- D. Indiener 4.

De onderhavige zienswijzennota is geanonimiseerd. De zienswijzennota die ter kennisneming en vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden is niet geanonimiseerd, aangezien het voor een goede belangenafweging noodzakelijk is om kennis te hebben van de adressen van appellanten.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

Hieronder zijn per zienswijze de gronden weergegeven en beantwoord.

Indiener 1 en 3:

Omdat de zienswijze van indiener 1 en indiener 3 voor een groot gedeelte overeenkomt is gekozen om deze gezamenlijk te beantwoorden. Samengevat weergegeven bevat de zienswijze, de volgende gronden.

a. Aangegeven wordt dat geen persoonlijke melding is gedaan aan de omwonenden.

Beantwoording

Omwonenden worden niet persoonlijk aangeschreven in ruimtelijke procedures van de gemeente. Door het plan te publiceren en ter inzage te leggen is voldaan aan de gestelde eisen genoemd in de WRO.

b. Aangegeven wordt dat er een inbreuk plaatsvindt op de privacy.

Beantwoording

In de procedure is een afweging gemaakt waarbij in het plan geen sprake is van een onevenredige aantasting die kan leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Bij de planvorming is beoordeeld op welke wijze nieuwe woningen kunnen worden ingepast. Met het plan is gekozen voor een grondgebonden woningtype dat in de omgeving reeds aanwezig is. Ook is beoordeeld of de bouwmogelijkheden zijn afgestemd op hetgeen in de omgeving reeds is gerealiseerd. Bij de afweging of sprake is van inbreuk op de privacy is de afstand van de nieuwe gebouwen tot omliggende percelen een belangrijk ijkpunt. De nieuwe woningen hebben een afstand tot uw perceel die ongeveer gelijk is aan de in de omgeving aanwezige afstand van woningen tot bestaande erfgronden. Gezien deze gelijkenis met de situatie in de omgeving zijn wij van mening dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de in de omgeving voorkomende stedenbouwkundige opzet die zal leiden tot ernstige aantasting van privacy.

c. Gevraagd wordt rekening te houden met het intekenen van de warmte pompen met geluid.

Beantwoording

Op dit moment is nog niet nagedacht over de positie van warmtepompen. De warmtepompen worden op een efficiënte plek ingetekend bij het aanvragen van de bouwvergunning.

d. Gevraagd wordt om rekening te houden met de waarde van de omliggende woningen en de nieuwe woningen om hiermee rekening te houden. Ook wordt compensatie van de waardevermindering gevraagd.

Beantwoording

Wanneer u van mening bent, dat u schade hebt geleden door plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld: bestemmingsplanherziening, afwijkingsbesluit, ontheffing), kunt u bij ons een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente. Door een onafhankelijk adviseur wordt een vergelijking gemaakt van de maximale planologische mogelijkheden van zowel het 'oude' als het 'nieuwe' planologische regime.

e. Gevraagd wordt rekening te houden met het uitzicht.

Beantwoording

Vanuit de geldende regels en wetgeving heeft u geen recht op uitzicht. De nieuwe woningen hebben een afstand tot uw perceel die ongeveer gelijk is aan de in de omgeving aanwezige afstand van woningen tot bestaande erfgronden. Ook staat er voor een gedeelte op de huidige positionering bijgebouwen. Gezien deze gelijkenis met de situatie in de omgeving zijn wij van mening dat geen sprake is van onevenredige aantasting. Indien u van mening bent dat hier wel sprake van is kunt u een verzoek tot planschade indienen.

f. Gevraagd wordt om de agrarische bestemming niet om te zetten naar een woonbestemming.

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de wenselijkheid en de haalbaarheid van het plan. Op dit verzoek is positief gereageerd vanuit de gemeente. Omdat de beoogde ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Neder-Betuwe' niet is toegestaan, wordt het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

g. Gevraagd wordt om het maaiveld onbebouwd te laten en het peil van het maaiveld niet te verhogen.

Beantwoording

Voor de uitvoering van het plan kan dit niet onbebouwd worden gelaten. Het maaiveld wordt niet verhoogd.

h. Gevraagd wordt om de huidige percentage niet te verharden in verband met wateroverlast.

Beantwoording

Met wateroverlast is rekening gehouden bij de plannen. Eventueel overlast wordt opgelost op eigen terrein conform afstemming met het Waterschap.

i. Gevraagd wordt om maximaal 2 uitritten aan de Bonegraafseweg te situeren in verband met de verkeersveiligheid.

Beantwoording

Verkeerskundig is de situatie beoordeeld en aanvaardbaar geacht. Belangrijk is dat er voldoende uitzicht blijft geborgd, dan zijn de parkeerbewegingen (verkeersgeneratie van ca. 8 verkeersbewegingen op een dag per woning), van weinig invloed op de verkeersveiligheid gebaseerd op de landelijke CROW-normen. Bij de intekening bij de bouw aanvraag is de maatvoering van de inritten wel een aandachtspunt. De parkeerplaatsen voor de woning moeten goed bruikbaar zijn bij het in- en uitrijden.

- j. **Gevraagd wordt om de uitrit op de Hoef alleen gangbaar te maken voor 1 woning.**

Beantwoording

Dit kan niet veranderd worden in het plan.

- k. **Gevraagd wordt om het maximum aantal woningen te zetten op 2 voor het plan. Indien dit er meer zijn doet dit afbreuk aan het landelijk gebied en straatbeeld van het dorp. Ook Gaat de voorkeur uit naar de bouw van vrijstaande woningen waar bij de eventuele bijgebouwen worden gesitueerd achter de achtergevel.**

Beantwoording

Landschappelijk en stedenbouwkundig is uitgebreid naar het plan gekeken. Het plan is als passend binnen het gebied beoordeeld. Ook wordt met de 2 onder 1-kappers ingespeeld op doelgroepen en behoefte binnen de gemeente. Bij de planvorming is beoordeeld wat het stedenbouwkundig karakter van het gebied is. Wij hebben beoordeeld dat het plangebied onderdeel is van het bebouwd gebied dat begrensd wordt door Bonegraafseweg en De Hoef. Het plangebied is beoordeeld als onderdeel van dit bebouwd gebied. Gelet op de uitkomst van deze analyse hebben wij beoordeeld dat de inpassing van half vrijstaande woningen, en de maatvoering die daarbij hoort, past bij de aanwezige bebouwing en inrichting van de percelen van het bebouwd gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Twee vrijstaande woningen zou niet aansluiten bij de bebouwingsdichtheid van dit gebied.

Qua inpassing is aangesloten op de zichtbare groene kwaliteit van de Bonegraafseweg en daarom is aan de voorzijde van de woningen een groene zone bestemd die juist bij dit karakter aansluit.

- l. **Gevraagd wordt om rekening te houden met de bouw- en goothoogtes en deze te verlagen.**

Beantwoording

De inpassing van de nieuwe woningen is afgezet tegen het ruimtelijk karakter van het gebied. Hoewel in het gebied ook lagere woningen aanwezig zijn, zijn wij van mening dat de beoogde bouw-, en goothoogten geen onevenredige afbreuk doen aan het stedenbouwkundig karakter van de omgeving en mede gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op privacy zoals eerder is beantwoord.

- m. **Gevraagd wordt om rekening te houden met de uitvoering van de woningen.**

Beantwoording

Bij de totstandkoming en de uitvoering van het plan is het van belang dat de woningen passend zijn in het gebied. Dit zal uitgebreid worden getoetst bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Indiener 2

- a. **Wij maken er bezwaar tegen dat het proces van de watertoets niet juist is doorlopen. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het verplichte vooroverleg niet aan het waterschap voorgelegd. Daarmee heeft uw gemeente gehandeld in strijd met artikel 3.1.1 van het Bro, dat een gemeente verplicht om in dat stadium te overleggen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen.**

Beantwoording

Er is bij dit plan gekozen om de fase van het voorontwerp bestemmingsplan over te slaan en de planprocedure te starten met een ontwerp bestemmingsplan. Het opstellen en publiceren van een voorontwerp bestemmingsplan is niet verplicht en bij dit plan is bewust gekozen om de voorontwerpfase over te slaan en rechtstreeks een ontwerpbestemmingsplan te publiceren.

De stelling dat de gemeente gehandeld heeft in strijd met artikel 3.1.1 van het Bro is niet correct. Het plan is voorgelegd aan het waterschap volgens de afgesproken werkwijze in de watertoets. De plannen zijn bekend gemaakt bij het waterschap. In het kader van de watertoets is het plan besproken en zijn de gemaakte opmerkingen verwerkt in het plan. Er zijn echter nog inhoudelijke bezwaren tegen de uitwerking en vertaling in het planontwerp vanuit het waterschap. We waren in de veronderstelling dat dit voldoende was aangepast en verwerkt in het bestemmingsplan. Het waterschap heeft via de formele manier door het indienen van een zienswijze haar bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt. Op de inhoudelijke bezwaren zal inhoudelijk worden ingegaan.

- b. **Ruimtelijke consequenties**

Bouwvlak en beschermingszone A-watergang

Uit de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl blijkt dat het bouwvlak deels gesitueerd is in de beschermingszone van de A-watergang. De beschermingszone van de A-watergang heeft een dubbelbestemming en dient obstakelvrij te blijven. Dit is in strijd met het bouwvlak. Het bouwvlak dient daarom buiten de contouren van de beschermingszone van de A-watergang gesitueerd te worden. Ook zijn de afmetingen van de beschermingszone niet juist. Op deze locatie vindt het onderhoud vanaf de openbare weg plaats. Daarom hoeft aan de planzijde slechts rekening te worden gehouden met een beschermingszone van 1 m vanaf de insteek. U kunt de actuele legger raadplegen op onze website. Wanneer het gebied opgehoogd wordt, dient u er rekening mee te houden dat de beschermingszone iets verder het plangebied in komt. Het huidige talud van de watergang mag niet steiler worden. Door een eventuele ophoging zal de insteek van de watergang naar binnen komen en zal de beschermingszone als gevolg daarvan mee opschuiven. Indien van toepassing wordt bij de vergunningverlening hierover een voorschrift opgenomen.

C-watergang

Aan de zuidoostkant van het plangebied bevindt zich een C-watergang. U kunt de actuele legger raadplegen op onze website. De beoogde bestemming 'wonen' waar dit gedeelte van het perceel mee bestemd zal worden staat in de regels echter geen 'water' toe. Dit dient toegevoegd te worden aan de regels behorende bij de bestemming. In de toelichting is deze watergang niet beschreven.

Duiker

Uit de toelichting blijkt het voornemen om een extra duiker te plaatsen in de B-watergang oostelijk van het perceel. Houd er rekening mee dat het aanleggen van een duiker vergunning plichtig is.

Beantwoording

Het bouwvlak en de beschermingszone A-watergang is aangepast in het bestemmingsplan. Met betrekking tot de C-watergang wordt 'water' toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving wonen. Bij het plaatsen van een duiker wordt rekening gehouden met een vergunningsplicht.

Indiener 4

- a. Indiener geeft aan dat er teveel woningen worden toegevoegd op het perceel. Door de dichte bebouwing wordt afbreuk gedaan aan de landelijke uitstraling van de Bonegraafseweg.**

Beantwoording

Landschappelijk en stedenbouwkundig is uitgebreid naar het plan gekeken. Het plan is als passend binnen het gebied beoordeeld. Bij de planvorming is gekeken naar wat het stedenbouwkundig karakter van het gebied is. Wij hebben beoordeeld dat het plangebied onderdeel is van het bebouwd gebied dat begrensd wordt door Bonegraafseweg en De Hoef. Het plangebied is beoordeeld als onderdeel van dit bebouwd gebied. Gelet op de uitkomst van deze analyse hebben wij beoordeeld dat de inpassing van half vrijstaande woningen, en de maatvoering die daarbij hoort, past bij de aanwezige bebouwing en inrichting van de percelen van het bebouwd gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

- b. Indiener geeft aan dat door het aantal woningen het aantal inritten fors toeneemt. Hierdoor is de verkeersveiligheid in gevaar. Verzocht wordt om het maximum aantal uitritten op twee te bepalen.**

Beantwoording

Verkeerskundig is de situatie beoordeeld en aanvaardbaar geacht. Belangrijk is dat er voldoende uitzicht blijft geborgd, dan zijn de parkeerbewegingen (verkeersgeneratie van ca. 8 verkeersbewegingen op een dag per woning), van weinig invloed op de verkeersveiligheid gebaseerd op de landelijke CROW-normen. Bij de intekening bij de bouwaanvraag is de maatvoering van de inritten wel een aandachtspunt. De parkeerplaatsen voor de woning moeten goed bruikbaar zijn bij het in- en uitrijden.

- c. **Indiener geeft aan het concept (twee-aaneen) niet verenigbaar is met het landelijke karakter van de omgeving. Ook wordt verzocht om vrijstaande woningen te bouwen met een maximale gevel breedte van 50% van de kavelbreedte.**

Beantwoording

Landschappelijk en stedenbouwkundig is uitgebreid naar het plan gekeken. Het plan is als passend binnen het gebied beoordeeld. Ook wordt met de 2 onder 1-kappers ingespeeld op doelgroepen en behoefte binnen de gemeente. Bij de planvorming is beoordeeld wat het stedenbouwkundig karakter van het gebied is. Wij hebben beoordeeld dat het plangebied onderdeel is van het bebouwd gebied dat begrensd wordt door Bonegraafseweg en De Hoef. Het plangebied is beoordeeld als onderdeel van dit bebouwd gebied. Gelet op de uitkomst van deze analyse hebben wij beoordeeld dat de inpassing van half vrijstaande woningen, en de maatvoering die daarbij hoort, past bij de aanwezige bebouwing en inrichting van de percelen van het bebouwd gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Twee vrijstaande woningen zou niet aansluiten bij de bebouwingsdichtheid van dit gebied.

Qua inpassing is aangesloten op de zichtbare groene kwaliteit van de Bonegraafseweg en daarom is aan de voorzijde van de woningen een groene zone bestemd die juist bij dit karakter aansluit.

- d. **Indiener verzoekt om de bouw- en goothoogte aan te passen en te verlagen naar maximaal 6m en 3.5m. Omdat anders het landelijke karakter teveel wordt aangetast.**

Beantwoording

De inpassing van de nieuwe woningen is afgezet tegen het ruimtelijk karakter van het gebied. Hoewel in het gebied ook lagere woningen aanwezig zijn, zijn wij van mening dat de beoogde bouw-, en goothoogten geen onevenredige afbreuk doen aan het stedenbouwkundig karakter van de omgeving en mede gelet op de afstand tot de perceelsgrenzen geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op het landelijke karakter.

5. Aanpassing aan het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is er geen reden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde overwegingen hebben wij besloten om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Zienswijzen indieners