

**Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp  
bestemmingsplan**

**“Terpstraat 9, Groessen”**

**Inhoud**

1.	Aanleiding nota.....	5
2.	Doelstelling en opbouw nota .....	5
3.	Zienswijzen.....	5
	3.1 Reclamanten.....	5
	3.2 Ontvankelijkheid.....	5
4.	Samenvatting en reactie .....	5
	4.1 Indiener zienswijze.....	5
	4.1.1 Samenvatting.....	5
	4.1.2 Overweging.....	6
	4.1.3 Conclusie.....	8
5.	Overzicht wijzigingen.....	8
	Bijlagen .....	5

## 1. Aanleiding nota

Vanaf donderdag 16 juli 2015 tot en met woensdag 26 augustus 2015 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Terpstraat 9, Groessen" (hierna: het bestemmingsplan) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging (op 15 juli 2015) van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Duiven Post, de Staatscourant en het digitale Gemeentebblad.

## 2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen weer. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 4 samengevat en beoordeeld met afsluitend de eventuele wijzigingen. De uitkomst hiervan wordt verwerkt in het (vast te stellen) bestemmingsplan. Hieronder volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijzen en de ontvankelijkheidsafweging.

## 3. Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

### 3.1 Reclamanten

1. Indiener zienswijze (schriftelijk, per fax d.d. 6 augustus 2015, geregistreerd op 6 augustus 2014, onder nummer 15E001959, en per brief d.d. 6 augustus 2015, geregistreerd op 10 augustus 15ink02046).

### 3.2 Ontvankelijkheid

De ingebrachte zienswijze is voor het einde van de inzendtermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

## 4. Samenvatting en reactie

De zienswijze is opgenomen in bijlage A.

### 4.1 Indiener zienswijze

#### 4.1.1 Samenvatting

- a. Reclamant heeft met name bezwaar tegen de nieuwbouw aan de zuidzijde omdat daarmee zijn uitzicht verloren gaat. Het bouwplan is voor reclamant een grote inbreuk op de huidige situatie en een onaanvaardbare beperking.

- b. Reclamant merkt op dat als het argument voor de opzet van het plan zou zijn dat alle voordeuren op een binnenpleintje zouden moeten uitkomen, dit een loos argument is omdat de voordeur van de bestaande boerderij is vervallen.
- c. Reclamant ziet niet in dat door nieuwbouw de historische structuur ter plaatse wordt versterkt en sprake is van een kwaliteitsverbetering. Er komen luxe woningen in een van oorsprong agrarische omgeving.
- d. Reclamant bepleit dat de nieuwe woningen op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing moeten worden gesitueerd (geen nieuwe bebouwing in zijn richting). Verder vraagt reclamant zich af of de voorziene woonbebouwing (1 woongebouw met 2 wooneenheden en een vrijstaande woning) past binnen de "Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen", idem onder de voorwaarden zoals die in Duiven gelden voor functieverandering; onder meer dat de positionering in beginsel geclusterd op de locatie zelf plaatsvindt.
- e. Reclamant geeft aan dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan en is daarom van plan een planschadeverzoek in te dienen.

#### 4.1.2 Overweging

- a. Het beoogde woongebouw (met twee wooneenheden) aan de zuidkant van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gedeeltelijk gesitueerd in de zichtlijn van de woning van reclamant naar het open buitengebied.

De gemeente begrijpt goed dat indiener graag zijn vrije uitzicht behoudt. Het is ook niet uit te sluiten dat de beoogde ontwikkeling in dat opzicht leidt tot vermindering van het woongenot. Het behoud van "vrij uitzicht" is echter geen aspect dat betrokken dient te worden bij de belangenafweging met betrekking tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Volledigheidshalve merken wij op dat op grond van vaste jurisprudentie niemand in Nederland algemeen recht heeft op vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Gelet op de zienswijze zijn toch de mogelijkheden onderzocht de beoogde nieuwbouw in noordelijke richting op te schuiven. Dit wordt enerzijds echter bemoeilijkt door de invloedssfeer van de hoogspanningskabel aan de noordwestkant van het perceel. Anderzijds is de wens van initiatiefnemer de stedenbouwkundige opzet van het plan te behouden, gelet op de ligging van de erftoegangsweg en het opnemen van de voortuin behorende bij de bestaande bebouwing. De wens van de initiatiefnemer dient in deze te worden gerespecteerd, temeer daar de ruimtelijke onderbouw behorende bij het bestemmingsplan uitwijst dat de ontwikkeling aanvaardbaar is voor een goed woon- en leefklimaat, waarbij behoud van vrij uitzicht geen onderdeel is voor de beoordeling ervan. Gedeeltelijk is de zienswijze van belanghebbende reeds betrokken in de ontwerpfase door de mogelijkheid voor vergunningsvrij bouwen te minimaliseren via het opnemen van een kleine tuinbestemming. Verder komen wij gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet door het inrichtingsplan zodanig te wijzigen dat de boomgaard aan de zuidkant van het plangebied is komen te vervallen. Daarbij moet worden opgemerkt dat toekomstige kopers altijd de mogelijkheid houden hun tuinen in te richten met beplanting.



Wij onderkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van reclamant. Mocht indiener van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade leidt of zal leiden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in planschade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. De mogelijkheden hieromtrent zijn nader toegelicht in onderdeel e van de beantwoording van de zienswijze.

- b. Zoals reclamant opmerkt is de voordeur van de bestaande woonboerderij inderdaad niet georiënteerd op de gemeenschappelijke binnenruimte. De voordeuren van de nieuwe woningen komen wel uit op de gemeenschappelijke ruimte. Ook de voormalige bedrijfsbebouwing heeft zijn oriëntatie op het binnenterrein. Een belangrijk kenmerk van erven in de omgeving is dat bebouwing van oudsher veelal compact is gesitueerd rondom een binnenterrein. Bovendien is dit een inherent kenmerk van erven met bebouwing gelegen aan de rivierduinen/terpen, waarvan in dit geval sprake is. Het inrichtingsplan met de daarin gekozen stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de bestaande landschaps-, bebouwings- en cultuurhistorische structuur in het gebied. Dit temeer omdat het plan voorziet in een gemeenschappelijke ruimte waarop de bebouwing grotendeels is georiënteerd (met uitzondering van bestaande woning) op het binnenterrein. De versterking van de cultuurhistorische structuur wordt in onderdeel c van de beantwoording nader toegelicht. Er zou een onwenselijke situering en samenhang van bebouwing ontstaan als de gemeenschappelijke ruimte komt te vervallen omdat de nieuwbouw daarmee in noordelijke richting opschuift en vrijwel in één lijn achter de historische woonboerderij komt te liggen. Daarmee gaat het speelse karakter van de stedenbouwkundige opzet verloren en wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied.
- c. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, wordt ter plaatse wel degelijk kwaliteitsverbetering en versterking van de cultuurhistorische structuur bereikt. Kwaliteitsverbetering wordt bereikt door in ruil voor de sloop van 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische opstallen een vrijstaande woning en een woongebouw te realiseren. Daarmee wordt aangesloten bij het regionale en gemeentelijke functieveranderingsbeleid. Tevens draagt de zorgvuldige stedenbouwkundige opzet (inclusief landschappelijke inpassing) van het plan bij aan kwaliteitsverbetering van het gebied. Een van de doelstellingen uit de provinciale Omgevingsvisie is het borgen van de kwaliteit van onze leefomgeving. Daarbij kan zorg worden gedragen voor het versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van bepaalde plekken. De cultuurhistorische waardevolle bebouwing in het plangebied bestaat uit de woonboerderij en is onderdeel van de historische weg de Terpstraat. De woonboerderij met het bijbehorende bijgebouw blijft behouden en wordt gerestaureerd. Door de situering van de nieuwe woningen achter de historische woonboerderij, zijn de authentieke voorgevel en de monumentale beuken voor het pand beter zichtbaar. Dit benadrukt de status van de woonboerderij als hoofdgebouw en draagt bij aan een versterking van de historische structuur ter plaatse. De overige bebouwing in het plangebied (niet-waardevolle agrarische bebouwing die ontsierend is voor de omgeving) wordt gesloopt. De nieuwe vrijstaande woning en het beoogde woongebouw is qua afmetingen en materiaalgebruik passend in de omgeving. Daarbij komt dat het beoogde woongebouw een agrarische bouwvorm heeft die refereert aan een kapschuur. Daarnaast voorziet het plan in streekeigen beplanting

en een voor de omgeving kenmerkende kleine fruitboomgaard. Ook wordt het historische wegenpatroon van de Terpstraat met het voornemen gerespecteerd. Door de sloop van niet-waardevolle agrarische bebouwing, het behoud (en restauratie) van de waardevolle boerderij en de erfopzet (met in de omgeving passende nieuwbouw) met bijbehorende landschappelijke inpassing, draagt het plan bij aan de landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied.

- d. Zoals reclamant opmerkt zijn de nieuwe woningen inderdaad niet geprojecteerd op de contouren van de voormalige bedrijfsbebouwing. Het beoogde woongebouw is circa 26 meter ten zuiden geprojecteerd van de voormalige te slopen bedrijfsbebouwing. In de "Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen" staat dat bij functieverandering in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw, de nieuwbouw ter plaatse van de gesloopte bebouwing komt. In de notitie staat tevens dat het in veel gevallen gewenst is in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De situatie aan de Terpstraat 9 beschouwen wij als specifiek onder meer door de nabijheid van de 380 Kv hoogspanningslijn Dodewaard-Doetinchem. Uit berekeningen is gebleken dat het verantwoord is ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan op een afstand van ten minste 95 meter tot het hart van de hoogspanningslijn. Voor de ontwikkeling aan de Terpstraat 9 betekent de ligging van de hoogspanningslijn concreet dat het plan niet verder in noordelijke richting opgeschoven kan worden, mits de huidige stedenbouw opzet behouden blijft. Zoals eerder beschreven is het niet wenselijk de stedenbouwkundige opzet van het plan te wijzigen door de beoogde erfopzet (en de situering van de bebouwing) te laten vervallen omdat dit ons inziens afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied.
- e. Het staat reclamant vrij om na het van kracht worden van het bestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen. Het verzoek zal aan de gemeentelijke 'Procedureverordening advisering aanvragen tegemoetkoming planschade 2008' moeten voldoen. Bij een ontvankelijke aanvraag wordt het verzoek door een onafhankelijke planschadecommissie beoordeeld. Na een advies van de commissie kan het college besluiten dat tegemoet gekomen dient te worden aan het planschadeverzoek. Conform de procedureverordening is voor het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek een drempelbedrag van € 500,- verschuldigd. De aanvraag dient te worden gedaan middels het hiervoor beschikbaar aanvraagformulier. Het aanvraagformulier is via de gemeentelijke website ([www.duiven.nl](http://www.duiven.nl)) te downloaden. Opgemerkt wordt dat de initiatiefnemer een zogenaamde derde-belanghebbende in de procedure is aangezien de gemeente hiermee een anterieure overeenkomst heeft afgesloten met daarin een bepaling over planschade.

#### 4.1.3 Conclusie

De zienswijze is op alle onderdelen ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding tot wijzigingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, te weten de verbeelding en de regels.

## 5. Overzicht wijzigingen

Niet van toepassing

**Bijlagen**

1. Zienswijze van indiener  
(15ink02046 en 15E001959).



Reg. nr. 15 E 0019 59 (e-mail)

AANTEKENEN R209774368

Gemeenteraad van Duiven

Postbus 6

6920 AA DUIVEN

Per fax vooruit: 0316 - 279 279

*Datum*

6 augustus 2015

*Onderwerp*

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Terpstraat  
9 te Groessen

*Ons z*

R2097

*Uw kenr*

Geacht College,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Terpstraat 9, Groessen van 16 juli tot en met 26 augustus ter inzage gelegd. Mijn cliënt [REDACTED] is het met de inhoud van dit plan niet eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

#### Zienswijze

Het voorliggende ontwerpplan maakt functieverandering naar wonen mogelijk. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de plaats daarvan komt er 1 woongebouw met 2 wooneenheden plus een vrijstaande woning. De voormalige bedrijfswoning blijft verder gehandhaafd.

Cliënt heeft grote bezwaren tegen het oprichten van nieuwe woonbebouwing op een andere locatie dan die waar zich de bedrijfsbebouwing bevond. Die bebouwing bevindt zich namelijk aan de noord- en westkant van de bestaande boerderij terwijl de nieuwbouw aan de zuidzijde hiervan is voorzien, grotendeels op de huidige bestemming Agrarisch.

Dit betekent dat het fantastische uitzicht dat cliënt nu heeft verloren gaat.

Het voorliggende bouwplan voor de nieuwe woonbebouwing is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking!

Cliënt bepleit dan ook sterk dat de nieuwe woningen op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing komen; dus geen nieuwe bebouwing in zijn richting. Ook niet als die door beplanting zou worden omgeven.

Als het argument zou zijn dat alle voordeuren van de woningen op een "binnenpleintje" zouden moeten uitkomen, dan is dit loos. De voordeur van de bestaande boerderij is namelijk vervallen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74  
Kvk 41 038 571 Apeldoorn



Vervolg op de brief van  
6 augustus 2015

Bestemd voor

Blednummer  
2

Cliënt ziet ook niet in dat door nieuwbouw de historische structuur ter plaatse versterkt zou worden. Idem niet een kwaliteitsverbetering (pagina 15 toelichting). Er komen luxe woningen in een van oorsprong agrarische omgeving.

Verder vraagt cliënt zich af of de voorziene woonbebouwing (1 woongebouw met 2 wooneenheden en een vrijstaande woning) passend is binnen de kaders van de Nofitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (vgl. ook pagina 15 toelichting plan). Idem onder de voorwaarden zoals die in Duiven gelden voor functieverandering (vgl. pagina 19 toelichting); onder meer dat de positionering in beginsel geclusterd op de locatie zelf plaats vindt.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Een reden te meer om de nieuwbouw te realiseren op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing.

#### Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

#### Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl). Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209774368 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

AANTEKENEN R209774368

Gemeenteraad van Duiven  
Postbus 6  
6920 AA DUIVEN

Per fax vooruit: 0316 – 279 279

*Datum*

6 augustus 2015

*Ons zaaknummer*

R209774368

*Onderwerp*

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Terpstraat  
9 te Groessen

*Uw kenmerk*

Geacht College,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Terpstraat 9, Groessen van 16 juli tot en met 26 augustus ter inzage gelegd. Mijn cliënt [REDACTED] is het met de inhoud van dit plan niet eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

**Zienswijze**

Het voorliggende ontwerpplan maakt functieverandering naar wonen mogelijk. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de plaats daarvan komt er 1 woongebouw met 2 wooneenheden plus een vrijstaande woning. De voormalige bedrijfswoning blijft verder gehandhaafd.

Cliënt heeft grote bezwaren tegen het oprichten van nieuwe woonbebouwing op een andere locatie dan die waar zich de bedrijfsbebouwing bevond. Die bebouwing bevindt zich namelijk aan de noord- en westkant van de bestaande boerderij terwijl de nieuwbouw aan de zuidzijde hiervan is voorzien, grotendeels op de huidige bestemming Agrarisch.

Dit betekent dat het fantastische uitzicht dat cliënt nu heeft verloren gaat.

Het voorliggende bouwplan voor de nieuwe woonbebouwing is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking!

Cliënt bepleit dan ook sterk dat de nieuwe woningen op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing komen; dus geen nieuwe bebouwing in zijn richting. Ook niet als die door beplanting zou worden omgeven.

Als het argument zou zijn dat alle voordeuren van de woningen op een "binnenpleintje" zouden moeten uitkomen, dan is dit loos. De voordeur van de bestaande boerderij is namelijk vervallen.

Vervolg op de brief van  
6 augustus 2015

Bestemd voor

Bladnummer  
2

Cliënt ziet ook niet in dat door nieuwbouw de historische structuur ter plaatse versterkt zou worden. Idem niet een kwaliteitsverbetering (pagina 15 toelichting). Er komen luxe woningen in een van oorsprong agrarische omgeving.

Verder vraagt cliënt zich af of de voorziene woonbebouwing (1 woongebouw met 2 wooneenheden en een vrijstaande woning) passend is binnen de kaders van de Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (vgl. ook pagina 15 toelichting plan). Idem onder de voorwaarden zoals die in Duiven gelden voor functieverandering (vgl. pagina 19 toelichting); onder meer dat de positionering in beginsel geclusterd op de locatie zelf plaats vindt.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Een reden te meer om de nieuwbouw te realiseren op de plaats van de voormalige bedrijfsbebouwing.

#### **Verzoek**

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

#### **Hebt u nog vragen?**

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: [klantenservice@achmearechtsbijstand.nl](mailto:klantenservice@achmearechtsbijstand.nl). Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209774368 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

  
