

Nota van zienswijzen

(geanonimiseerd)



**Ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2017, Lindestraat ongenummerd'
(BP1159)**

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkdriel wijziging 2017, Lindestraat ongenummerd' (BP1159) en de daarbij horende stukken hebben van 19 januari tot en met 1 maart 2017 tijdens de openingstijden voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Kerkstraat 45 in Kerkdriel en op:

- onze website www.maasdriel.nl;
- op de website www.ruimtelijkeplannen.nl via de link:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1159-ON01>

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://maasdriel.digitaleplannen.nl/plannen/NL.IMRO.0263.BP1159-/NL.IMRO.0263.BP1159-ON01>

Zienswijze

Belanghebbenden konden tijdens de inzagetermijn reageren op het plan. Hiervan is gebruik gemaakt en er is één zienswijze ingediend die hierna is samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijzen

Deze is ingediend door Reclamant 1 (brief d.d. 25 februari 2017, ontvangen 28 februari 2017, nr. 481627).

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn in de voorliggende nota samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn ontvangen, betrokken.

Overlegreacties

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat overleg niet noodzakelijk is omdat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat het wijzigingsplan conform de eisen en wensen van het Waterschap is.

Zienswijze a.

De leefsituatie van reclamant 1 wordt drastisch beïnvloed vanwege de wijziging van het vrije uitzicht op het omringende groen en de vijvers vanuit indieners woning en achtertuin.

Antwoord college:

Vanuit de verblijfsruimten op de begane grond is geen zicht op de planlocatie. De bestaande berging/garage behorend bij de eigen woning aan de Kastanjestraat 1 schermt het zicht af. Vanuit de tuin aan de achterzijde is het zicht op vijvers zeer beperkt. Van een vrij uitzicht op de vijvers en het omringende groen is geen sprake nog afgezien van de inrichting van onderhavig plangebied.

Bovendien is zowel indieners locatie als onderhavige planlocatie gelegen in een woonwijk, waar in het kader van de voorzienbaarheid het redelijkerwijs te verwachten is dat locaties als deze op enig moment bebouwd worden. De raad heeft daartoe ook de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voor locaties als deze. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze b.

De leefsituatie van reclamant 1 wordt drastisch beïnvloed op het gebied van privacy in de woning en achtertuin.

Antwoord college

Verwezen wordt naar het antwoord onder 1. Nu er op het niveau van de begane grond/tuinen geen directe zichtrelaties bestaan, is er ook geen aanleiding om aan te nemen dat de privacy van indiener

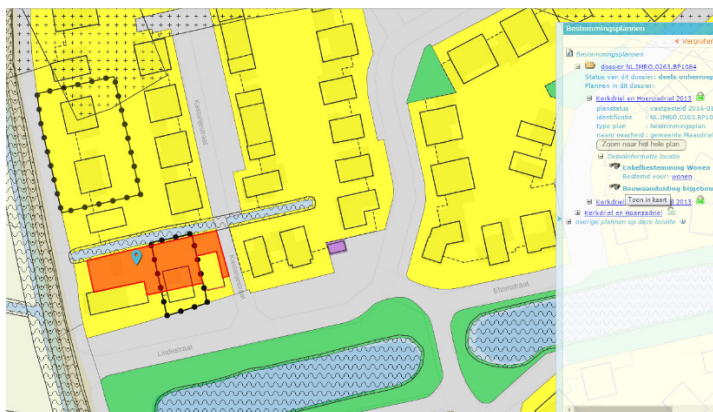
van de zienswijze onevenredig verstoord zal worden als gevolg van de ontwikkeling van de woning binnen het wijzigingsplan. Het college ziet op basis van de zienswijze geen aanleiding om vanuit privacy oogpunt aanvullende maatregelen te treffen. Vanuit een planologisch oogpunt wijzigt er direct rond indieners woningen ook niet wezenlijk iets: het plangebied is nu reeds bestemd voor wonen en te gebruiken als (achter-)tuin. Dat zal bij inwerkingtreding van het wijzigingsplan niet anders zijn. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze c.

Bijgebouwen, woning en beplanting werpen ongewenste schaduw op perceel van reclamant 1.

Antwoord college

De feitelijke mogelijkheden voor het aanbrengen van beplanting en bijgebouwen zijn als gevolg van onderhavig wijzigingsplan niet gewijzigd, behoudens dat door de toevoeging van een extra woning er ook in de nabijheid van indiener meer oppervlak aan bijgebouwen gerealiseerd kan worden, in de achtertuin bij die nieuwe woning. Dan nog is de planologische wijziging als gevolg van dit meerdere nihil, omdat ook reeds nu bebouwing met bijgebouwen en tuinbeplanting mogelijk zijn.. Onderstaande regeling voor bijgebouwen en de zone waarin de bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden op basis van het vigerende plan (rode vlak) is ongewijzigd gebleven als gevolg van het wijzigingsplan.



Zone bijgebouwen vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daar de regeling voor bijgebouwen als gevolg van het wijzigingsplan inhoudelijk niet wijzigt en nabij indieners perceel reeds bijgebouwen met eenzelfde hoogte en situeringsmogelijkheid mogelijk zijn op basis van het vigerende plan, ziet het college hierin geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen. De mogelijke beschaduwing van de tuin van indiener als gevolg van bijgebouwen of beplanting die binnen onderhavig wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, wijzigt niet t.o.v. de vigerende regeling. Overigens blijft de regeling voor de tussenliggende watergang en obstakelvrije zone daarbij als gevolg van het wijzigingsplan onveranderd. De bouwmogelijkheid voor de woning is dusdanig ver van indieners perceel af gelegen, dat deze niet zal leiden tot wezenlijk meer, laat staan onaanvaardbare beschaduwing van de tuin of de woning. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze d.

Vanuit de nieuwe situatie ontstaat ongewenste inkijk op woning reclamant 1.

Antwoord college

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 en 2. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze e.

Er komt extra omgevingsgeluid vanuit een plek waar indiener geen rekening mee gehouden heeft.

Antwoord college

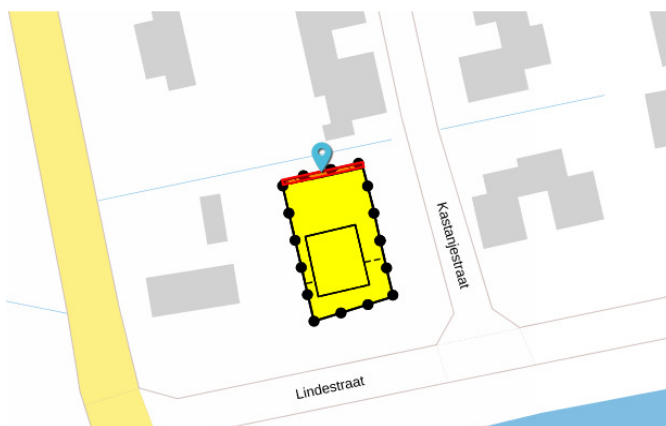
De afstand van de woning van indiener tot de woning in het wijzigingsplan bedraagt minimaal 20 meter. De achtertuin binnen het wijzigingsplan kan ook in het vigerende bestemmingsplan reeds als zodanig gebruikt worden. Het toevoegen van een woning binnen een woonwijk is geen aanleiding om een onaanvaardbare geluidtoename te verwachten. Bij regulier gebruik van een woning en tuin is het bijbehorende geluid, behorende bij een woonwijk, aanvaardbaar. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze f.

In de vorige situatie zou enkel een tuinhuisje geplaatst mogen worden op 6 meter uit de erfgrans en in het nieuwe plan overal.

Antwoord college

Zie de beantwoording onder 4. De bebouwingsvrije zone als gevolg van de watergang is ook in het wijzigingsplan ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (zie rode aanduiding in onderstaand beeld). De plaats waar en de hoogten waarin bijgebouwen gerealiseerd mogen worden, zal als gevolg van dit wijzigingsplan niet veranderen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.



Bebouwingsvrije zone wijzigingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zienswijze g.

Reclamant maakt bezwaar tegen de goothoogte van 6 meter.

Antwoord college

Oostelijk van onderhavige woning staan 3 vrijstaande woningen, westelijk van onderhavige woning staat één vrijstaande woning. Deze zijn allemaal als zodanig bestemd en hebben een bestemde goothoogte van maximaal 6 meter. De dichtstbijzijnde (achter)zijde van het bouwvlak waarin de goot van maximaal 6 meter gerealiseerd mag worden, ligt op 20 meter afstand van indieners woning. Bij dergelijke bouwhoogten in een woonwijk en gegeven de reeds bestemde bouwhoogten op de belendende percelen, is een goothoogte van 6 meter binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het wijzigingsplan, aanvaardbaar en belemmert dit de belangen van indiener niet onevenredig. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze h.

Het bebouwingsbeeld in de straat wordt doorbroken.

Antwoord college

Dit is onjuist, mede gezien het gegeven dat de woning die onderhavig plan mogelijk maakt een goothoogte mag hebben die maximaal 6 meter bedraagt, zoals voor alle woningen geldt in de rij van 5 vrijstaande woningen, waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt (zie ook voorgaand antwoord). De invulling met de nieuwe woning past aldus voor wat betreft de bouwvorm, maar ook type vrijstaand en bebouwingskorrel, bebouwingsdichtheid en rooilijntoepassing, zo is ook in de toelichting van het wijzigingsplan reeds uitvoerig gemotiveerd. Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Zienswijze i

Één van de laatste groen open plekken in de buurt verdwijnt. De fruitbomen die hier stonden verwezen naar een stukje cultuurhistorie in de gemeente.

Antwoord college

Het stedenbouwkundige plan rond het plangebied, op basis waarvan de wijk is aangelegd, gaat uit van een hoofdgroenstructuur parallel aan de Lindestraat, met vijvers, brede gazons en boomgroepen. Inmiddels is dit ook een markant groenelement in de wijk. Restanten van boomgaarden of voormalige boomgaarden op private gronden, tuinen etc. zijn niet als structureel groen aan te merken. Indieners reactie is specifiek gericht op het perceel dat voorheen achtertuin van de woning aan Duitse Weistraat 13 was. Een persoonlijke wens van indiener van de zienswijze, behoud van fruitbomen en groene plekken in de wijk, kan in deze situatie geen aanleiding zijn om geen woningbouw mogelijk te maken, te meer omdat de bouw van een woning zeer goed past in de woonwijk, zowel functioneel als ruimtelijk.

De gemeente is van oordeel dat bebouwing van onderhavig perceel een juiste afronding is van een deel van een woongebied dat gefaseerd tot stand is gekomen. Na de realisatie van de Kastanjestraat en de bouwplannen aan de Duitse Weistraat (achter indieners woning), vormt onderhavig plan een passende invulling.

Dit aspect vormt geen aanleiding voor gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk doch leidt **niet** tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Eindconclusie

De zienswijzen zijn ontvankelijk, doch leiden niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Resumerend ziet het college van burgemeester en wethouders geen aanleiding het wijzigingsplan (BP1159) 'Kerkdriel wijziging 2017, Lindestraat ongenummerd' gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve aanpassingen

n.v.t.