

Nota van zienswijzen



**Ontwerp wijzigingsplan 'Hedel wijziging 2018, Hondsneststraat-Molendijk'
(BP1174)**

geanonimiseerde versie

Beleid & Regie
20 maart 2018

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Hedel wijziging 2018, Hondsnestraat-Molendijk' (BP1174) en de daarbij horende stukken hebben van 11 januari tot en met 21 februari 2018 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.BP1174-ON01>

De bronbestanden zijn beschikbaar via

<http://maasdriel.digitaleplannen.nl/plannen/NL.IMRO.0263.BP1142-/NL.IMRO.0263.BP1174-ON01>

Zienswijze

Een ieder heeft tijdens de inzagetermijn kunnen reageren op het plan. Hiervan is gebruik gemaakt en er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door:

1. reclamant 1 (brief d.d. 19 februari 2018, ontvangen 20 februari 2018);

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.

Zienswijze 1a

Indiener staat in beginsel niet negatief tegenover de voorgenomen ontwikkeling maar wenst als eigenaar van het aangrenzende perceel eveneens tot ontwikkeling over te gaan.

Reactie:

Het perceel van indiener is gelegen buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. Daardoor is het niet mogelijk om aan het bedoelde perceel binnen deze besluitvorming ook een woonbestemming toe te kennen. Anders dan op de planlocatie heeft de raad geen wijzigingsbevoegdheid toegekend aan het perceel van indiener. Het omzetten van de bestemming naar wonen is daarmee ook geen bevoegdheid van het college.

Tevens ontbreekt een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende ruimtelijke en milieuplanologische onderzoeken waarmee aangetoond kan worden dat er geen belemmeringen zijn. Een goed woon- en leefklimaat is daarbij niet aangetoond. Zonder deze onderzoeksrapporten kan dan ook geen deugdelijke afweging worden gemaakt.

Zienswijze 1b

De bestemmingswijziging van het voorliggende plangebied heeft gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden en eigendom (waarde) van het perceel van indiener. Indiener wenst dan ook dat er rekening wordt gehouden met zijn belangen bij het onderhavige wijzigingsplan. Het mogelijk maken van woningbouw op zijn perceel zou dit kunnen compenseren.

Antwoord

Onduidelijk is welke negatieve gevolgen de bestemmingswijziging heeft voor het perceel van indiener en of de waarde van dit onbebouwde perceel met de bestemming 'groen' hierdoor zal dalen. In de toelichting behorende bij het wijzigingsplan is in ieder geval aangetoond dat met de ontwikkeling van een woning de belangen van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast. Het huidige gebruik als paardenweide, moestuin of grasland kan met de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval worden voortgezet.

Een aanvraag voor woningbouw of het omzetten van de bestemming naar wonen zal mits deugdelijk onderbouwd, voorgelegd kunnen worden aan het college. Bij een positief standpunt van het college dient dan een zelfstandige procedure te worden doorlopen. Anders dan bij deze wijzigingsbevoegdheid is de raad dan bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

Zienswijze 1c

In het verleden heeft het college afwijzend gereageerd op de toevoeging van een woning op perceel van indiener vanwege stedenbouwkundige redenen. Het perceel grensde niet direct aan de Hondsneststraat maar aan de Molendijk waardoor er belemmeringen waren met betrekking tot de ontsluiting en de waterkering. Deze aspecten hoeven echter geen belemmering meer te vormen.

Antwoord

In 2013 is een verzoek voor woningbouw op het perceel van indiener om stedenbouwkundige redenen afgewezen. De opzet van de woning en de ontsluiting vormde toen een belemmering. In hoeverre deze argumentatie met een ander ontwerp nog steeds van toepassing is kunnen wij thans niet beoordelen. Gelet op een mogelijke herstructurering in de nabije toekomst van het binnengebied Korenstraat- Hondsneststraat heeft een integrale beoordeling daarbij de voorkeur.

Zienswijze 1d

Door geen medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging neigt deze gang van zaken naar rechtsongelijkheid. Percelen zijn volgens indiener vergelijkbaar.

Antwoord

De woning in het voorliggende wijzigingsplan is gelegen op de hoek Hondsneststraat-Molendijk. Deze heeft een directe ontsluiting op de openbare weg en is stedenbouwkundig anders georiënteerd. De percelen zijn daarbij anders van vorm. Ook is de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing op het perceel van indiener. De percelen zijn daarmee niet vergelijkbaar. Van rechtsongelijkheid is dan ook geen sprake.

Zienswijze 1e

De bestemmingswijziging leidt bij het naastgelegen perceel van indiener tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden en daarmee tot een waardedaling. Tevens dreigt het perceel van indiener geïsoleerd te raken. Dit leidt tot een 'versnippering' van de bestemmingen c.q. het gebruik wat naar mening van cliënt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk zou moeten zijn.

Antwoord

Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord bij punt 1b. Tevens merken wij op dat het perceel door de voorgenomen ontwikkeling niet verder geïsoleerd raakt dan nu het geval is. De indiener heeft naar eigen zeggen een recht van overpad over het perceel van een derde. Die ontsluiting is niet bij deze ontwikkeling betrokken. Het gebruik van de percelen aan de Molendijk zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wel gevarieerder worden. Die 'versnippering' leidt echter niet tot een onwenselijke situatie of een slechte ruimtelijke ordening. Daarbij is aangegeven dat een verzoek voor ontwikkeling integraal bekeken kan worden in het kader van de herstructurering van het binnenterrein.

Eindconclusie

De zienswijze is ontvankelijk maar geeft geen aanleiding het wijzigingsplan op punten aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen

n.v.t.