

notitie zienswijzen

ROOIJENSESTRAAT 1, HOENZADRIEL

datum 17 april 2019
projectnummer 10717034A

Het ontwerpwijzigingsplan "Hoenzadriel wijziging 2018, Rooijensestraat 1" heeft van 17 januari tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingekomen van de bewoner van het adres Rooijensestraat 1a, Hoenzadriel (buurpand). Hieronder volgt een beantwoording van deze zienswijze.

Inhoud zienswijzen

In de zienswijze staan een aantal inhoudelijke punten, zoals hieronder kort samengevat:

1. De indiener beweert dat in juni 2015 is toegezegd dat op deze locatie geen woning gerealiseerd mag worden. Als indiener hiervan op de hoogte was geweest had deze zijn woning nooit gekocht. De indiener doet een beroep op planschade.
2. De afstand van de woning tot de dijk mag niet minder dan 10,5 meter zijn. De geplande woning staat op nog geen 5 meter van de dijk. Eerdere plannen zijn om deze reden niet doorgegaan. De afdeling vergunningen van het waterschap heeft dit bevestigd richting indiener.
3. Indiener spreekt de angst uit dat er als gevolg van de bouw van de woning mogelijk verzakkingen of andere schade aan zijn huis worden toegebracht. De indiener doet een beroep op planschade.
4. De kruising Kievitsham - Rooijensestraat - Hoenzadrielsedijk is onoverzichtelijk. Er wordt met hoge snelheid gereden en er is tevens veel vrachtverkeer. Een woning op deze locatie maakt het kruispunt nog gevaarlijker.
5. De indiener beschuldigt de initiatiefnemer onder meer van 'vriendjespolitiek' met de gemeente.



Beantwoording zienswijzen

1. De gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 30 januari 2014) bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak. Het bestemmingsplan bevat echter ook een wijzigingsbevoegdheid (artikel 22.7.3) waarmee onder voorwaarden een woning kan worden toegevoegd. Van deze wijzigingsbevoegdheid is in dit geval gebruik gemaakt. De indiener geeft aan dat in juni 2015 is toegezegd dat een woning op deze locatie niet mag. Het bestemmingsplan, inclusief wijzigingsbevoegdheid, was destijds echter al anderhalf jaar van kracht. Indiener had kunnen weten dat het bestemmingsplan, met daarin de wijzigingsbevoegdheid, vastgesteld was. Een planschadeprocedure is een separate procedure die los staat van deze ruimtelijke procedure. Verwezen wordt naar artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Het plan is vooraf uitgebreid met het waterschap Rivierenland afgestemd. Het plan is op 11 juni 2018 door het waterschap akkoord bevonden. Er wordt voldaan aan alle voorwaarden zoals vastgelegd in de Legger 2016 en de Keur 2014 en de daarbij behorende Beleidsregels. Voor het plangebied is een zogenaamd 'leggervlak' van kracht, waarmee rekening is gehouden met bestaande bouwrechten. De wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan is zo'n bestaand bouwrecht. Met de situering van de woning is rekening gehouden met het specifieke 'profiel van vrije ruimte' voor de dijk. Een en ander zoals al toegelicht in paragraaf 4.1 van de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan.
3. De zorg van indiener om eventuele verzakkingen of beschadigingen aan zijn bezit te willen voorkomen is begrijpelijk. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan gecombineerd worden met een geotechnisch sonderingsonderzoek ter bepaling van de technische funderingsmethode. Daarbij worden ook de bodemsamenstelling en het risico op eventuele verzakkingen van buurpanden duidelijk. Met de te hanteren funderingsmethode wordt gepoogd schade aan buurpanden zoveel mogelijk te voorkomen. Wij wijzen er echter op dat schade door bouwwerkzaamheden op de eerste plaats / in wezen een privaatrechtelijke (burenrechtelijke) kwestie is. Dat wil zeggen dat partijen die schade (menen te) hebben, rechtsreeks de (vermeend) schadeveroorzakende partij moeten aanspreken. De gemeente blijft daar (in principe geheel) buiten. De indieners van de zienswijzen (de burens van nr. 1a) wordt geadviseerd om zichzelf voor te laten lichten over hun privaatrechtelijke (burenrechtelijke) positie. Eventuele bouwschade staat in principe geheel los van het nu voorliggende wijzigingsplan.
4. Met de situering van de woning is zoveel mogelijk rekening gehouden met een vrij zicht voor het verkeer. De woning is zo compact en laag mogelijk gehouden, met een goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Ook met de situering van de nieuwe inrit is rekening gehouden met het kruispunt. De inrit is derhalve aan de uiterste westzijde van het perceel gepland.

Voorkomen moet worden dat eventuele bebouwing het vrije uitzicht belemmert, waardoor een verkeersonveilige situatie ontstaat. In het ontwerpwijzigingsplan is geen aanduiding opgenomen voor bijgebouwen. Dit betekent dat bijgebouwen alleen gerealiseerd mogen worden binnen het bouwvlak. Daarnaast is het niet mogelijk om bij de kruising vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren, aangezien het om een hoekperceel gaat en grenst aan het openbaar toegankelijk gebied. Vergunningsvrij bouwen is hierdoor alleen mogelijk direct achter de woning of grenzend aan het naastgelegen perceel Rooijensestraat 1a. Hierdoor blijft er voldoende zicht behouden op de Kievitsham en Hoenzadrielsedijk.

Bovendien geldt op de wegen Kievitsham en Rooijensestraat een 30 km/uur-regime. Dat er op dit moment harder gereden wordt staat los van deze procedure en is een handhavingskwestie.

5. Een beschuldiging van 'vriendjespolitiek' en beïnvloeding op deze wijze is op geen enkele wijze onderbouwd en staat los van deze ruimtelijke procedure. De procedure is volgens de geldende wetten en regelgeving gevolgd. Dat Het Kontakt in Hoenzadriel niet bezorgd wordt is een aanname. Indiener van de zienswijze heeft de inspanningsverplichting om bij geen bezorging van het krantje een klacht in te dienen bij Het Kontakt. Het Kontakt is verplicht het krantje te bezorgen en eventueel na te leveren.