

Zienswijzennota

Meentsestraat ong. Giesbeek

N.IMRO.0299.BP05MEENTSEONG-VA01



Zienswijzennota

Bestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd Giesbeek, kenmerk NL.IMRO.0299.BP05MEENTSEONG-ON01

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd Giesbeek heeft van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)bestemmingsplan naar voren brengen.

Er zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

In deze nota geeft het college haar standpunt op de ingekomen zienswijzen. Bij de beantwoording wordt in hoofdlijnen aangegeven wat met de zienswijze wordt gedaan en hoe dit – al dan niet – is verwerkt in het bestemmingsplan.

Overzicht van indieners zienswijze

Onderstaande tabel geeft een overzicht van ingediende zienswijzen (zaaknummer Z/20/364581). Vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen en adressen geanonimiseerd.

	Naam	locatie	documentnummer
Indiener 1			987774
Indiener 2			988168

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Mondelinge toelichting

Er is voor gekozen om geen hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht. De zienswijzen voldoende duidelijk om inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Zienswijzen op thema

Op de volgende thema's is een zienswijze ingediend:

- Woningbehoefte
- Inpassing
- Uitzicht, privacy
- Ontsluiting, verkeer

De thema's inpassing, uitzicht, privacy en verkeer zijn behandeld onder woon- en leefklimaat.

Beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn per indiener beantwoord. In onderstaande tabel is een samenvatting van de zienswijze opgenomen met een inhoudelijke reactie op de zienswijzen. Als een indiener op meerdere onderwerpen een zienswijze heeft ingediend, dan zijn deze per onderwerp behandeld. In de laatste kolom is aangegeven welke wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Meentsestraat ongenummerd' NL.IMRO.0299.BP05MEENTSEONG-ON01			
	Samenvatting zienswijze 1 met documentnummer 987774	Reactie	Aanpassing bestemmingsplan
1.1	Uitzichtverlies Reclamant woont sinds 1988 aan de Meentsestraat ■■■ en heeft thans een uitzicht op de weide en de dijk. Bij doorgang van het bestemmingsplan verdwijnt dat uitzicht volledig. Reclamant kijkt dan uit op rijwoningen, die qua type woningen (rijtjeswoningen) helemaal niet de omgeving passen. Reclamant geeft aan dat dit negatieve gevolgen heeft	Opgemerkt wordt dat reclamant op dit moment uitsluitend uitzicht op de weide en de dijk heeft vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping, aangezien reclamant aan het eind van zijn perceel een hoge haag heeft geplaatst. De planlocatie is gelegen aan de <i>rand van en aansluitend op</i> de bebouwde omgeving. Er is derhalve geen recht op	Geen aanpassing

	<p>op zijn woon- en leefklimaat.</p>	<p>blijvend vrij uitzicht, aangezien in zekere zin verwacht had kunnen worden dat deze strook bebouwd zou worden. Aan de rand van de bebouwde omgeving zijn ruimtelijke ontwikkelingen namelijk niet zonder meer uit te sluiten. Dit geldt zeker voor deze locatie, die ruimtelijk gezien een onderbreking vormt is de (lint)bebouwing langs de dijk. Zie hiervoor tevens de luchtfoto hieronder.</p>  <p>Dat de woningen qua type niet passen in de omgeving, wordt niet gedeeld. Het plan gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat tot uiting komt in verschillende typologieën; rijwoningen, hoekwoningen en tweekappers. Beoogd wordt om met een beperkt aanbod toch diverse doelgroepen te bedienen. Daarbij wordt de blokverdeling mede bepaald door de kenmerken van de locatie. Dit is een aanvaardbare stedenbouwkundige opzet. Daarbij wordt opgemerkt dat rijwoningen achter de woning geen expliciet andere effecten hebben op het woon- en leefklimaat dan een andere typologie. Ook omdat voor de rijwoningen (tussenwoningen) het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Ten slotte is door reclamant niet specifiek aangetoond wat de negatieve gevolgen zouden zijn voor zijn woon- en leefklimaat.</p> <p>Indien reclamant van mening is dat hij/zij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren (met een waardedaling van vastgoed tot gevolg), staat het reclamant vrij om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een</p>	
--	--------------------------------------	---	--

		verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	
1.2	Privacy aantasting en extra geluidshinder Reclamant vreest voor een aantasting van zijn privacy. De gebruiksintensiteit ten behoeve van de bestemming 'Wonen' is namelijk wezenlijk anders dan de bestemming 'Agrarisch'. Daar waar mensen wonen is meer privacy aantasting en geluidshinder te verwachten.	Gelet op de afstand van circa 40 meter tussen (de achtergevel van) de dichtstbijzijnde voorziene woning en (de achtergevel van) de woning van reclamant – inclusief 11 meter openbare ruimte – is er geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geconcludeerd dat bijvoorbeeld de afstand van 27 meter tussen een woning en woonblokken (al) acceptabel is geacht ¹ . Er kan worden geconcludeerd dat de woningen op voldoende afstand van elkaar zijn gelegen. Een woning (woonbestemming) is op zich geen geluidproducerende bestemming. Verkeersgeneratie kan (indirect) geluid veroorzaken. De omvang van de ontwikkeling is echter van zodanige aard dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidproductie c.q. geluidshinder; het woon- en leefklimaat wordt niet onaanvaardbaar aangetast.	Geen aanpassing
1.3	Te veel woningen Reclamant is van mening dat vanwege het uitzichtverlies, privacy aantasting, extra geluidshinder en extra verkeershinder het aantal woningen (dertien) te veel is. Reclamant stelt voor niet meer dan acht bouwvlakken toe te kennen aan het perceel.	De woningbouw is wenselijk om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve (aantal) en kwalitatieve (soort respectievelijk doelgroep) woningbouwbehoefte van Giesbeek. Een aantal van dertien woningen is gezien de planopzet, stedenbouwkundig aanvaardbaar op deze locatie. Ook zijn de ruimtelijke effecten, gezien het relatief kleine aantal woningen, zeer beperkt. Dertien woningen zijn op deze locatie goed inpasbaar. Gelet op hetgeen hiervoor geschreven is onder 1.1 en 1.2 is er geen aanleiding het aantal woningen in het plan te verminderen.	Geen aanpassing
1.4	Ontsluiting plangebied	Het klopt dat de beoogde ontsluiting langs de woning van	Geen aanpassing

¹ <https://www.recht.nl/rechtspraak/uitspraak/?ecli=ECLI:NL:RBSGR:2010:BM1951>

	<p>De beoogde ontsluiting van de beoogde woningbouwlocatie loopt langs het perceel van reclamant. Reclamant vreest voor extra geluidsoverlast, lichthinder en trillinghinder, waardoor ter plaatse niet meer gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Ook vreest reclamant voor schade aan hun eigendommen door trillingen. Reclamant meent dat door de grote hoeveelheid verkeer en grote hoeveelheid bouwverkeer en het ontbreken van heipalen in de ondergrond schade kan ontstaan.</p>	<p>reclamant is gesitueerd. In tegenstelling tot de huidige situatie zal autoverkeer langs het perceel van reclamant rijden om de woning te bereiken. Het betreft echter slechts dertien woningen, zodat van verkeershinder feitelijk geen sprake is. Daarbij is de ontsluiting onderdeel van het 30 km/u gebied, waarbij door de geringe snelheid ook minder geluid zal worden geproduceerd. In de eindsituatie is er sprake van regulier autoverkeer met beperkte snelheid. In deze situatie zal geen overlast van trillingen ontstaan door het toedoen van verkeer.</p> <p>Ten aanzien van het bouwverkeer en de bouw heeft de aannemer een inspanningsverplichting om schade te voorkomen en is aansprakelijk voor eventuele schade mocht zich deze toch voordoen. Het risico op schade is echter niet dusdanig dat deze locatie op voorhand niet als woningbouwlocatie aangewezen kan worden.</p> <p>De stelling dat reclamant lichthinder zal ondervinden als gevolg van de realisatie van deze woningen wordt niet gedeeld. Lichthinder door auto's van bewoners is bijvoorbeeld niet aannemelijk, omdat er al een fysieke afscheiding (haag) aanwezig is op de perceelgrens van reclamant.</p>	
1.5	<p>Verkeer</p> <p>In de plantoelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant vindt het opvallend dat dit uit geen enkel verkeersonderzoek is gebleken, terwijl dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel noodzakelijk is. Reclamant wijst erop dat de verkeersbelasting die als gevolg van de ontwikkeling ontstaat, onderschat wordt. Reclamant vreest voor de verkeersveiligheid. De weg die vanuit de woningbouwlocatie</p>	<p>Op deze locatie worden maximaal dertien woningen gerealiseerd. Bij het bepalen en beoordelen van een verkeersgeneratie wordt in de ruimtelijke ordening gebruik gemaakt van CROW-richtlijnen. Op basis van CROW 317 kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie (2012) – kerncijfers wonen, werken en voorzieningen kan voor de beoogde locatie aan de Meentsestraat worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 96 voertuigen per etmaal. De Meentsestraat is een erftoegangsweg binnen bebouwde kom met een maximum snelheid van 30 km/h.</p>	Geen aanpassing

	<p>naar de Meentsestraat loopt is wat reclamant betreft niet geschikt als ontsluitingsweg en bouwweg, omdat het smal is en het zicht beperkt is.</p>	<p>Een erftoegangsweg binnen bebouwde kom heeft een maximale (ontwerp)capaciteit van 4000/5000 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie voor het initiatief aan de Meentsestraat is feitelijk zo marginaal dat verkeersonderzoek niet nodig is. Derhalve is geconcludeerd dat er geen verkeersonderzoek aan dit plan ten grondslag hoeft te liggen, aangezien het aspect verkeer met bovenstaande voldoende is onderbouwd.</p> <p>De ontsluiting naar de Meentsestraat voldoet aan de minimale technische eisen die met dit verkeersaanbod gesteld mogen worden en is aanvaardbaar. Met betrekking tot het bouwverkeer liggen de volgende overwegingen ten grondslag. De ontsluiting naar de Meentsestraat heeft een breedte van 6 meter. De Meentsestraat heeft een netto breedte (vanaf de ontsluitingsweg) van 7,5 meter. Dit is voldoende voor bouwverkeer. Daarbij is de Meentsestraat ter plaatse aan beiden zijden voorzien van een wandelstrook voor voetgangers. Dit geeft voldoende uitwijkingmogelijkheden. Bouwverkeer is geen belemmering om deze locatie als woningbouwlocatie aan te wijzen.</p>	
<p>1.6</p>	<p>Tweede ontsluiting Reclamant geeft aan dat Aannemersbedrijf [bedrijf] (Meentsestraat [bedrijf]) en [bedrijf] (Meentsestraat [bedrijf]). De ontsluiting van de voorliggende woningen dient wat betreft reclamant ook via diezelfde weg plaats te vinden. Reclamant vraagt de gemeente om de regie te houden, geen overhaaste beslissingen te nemen en alles eraan te doen om de verkeersveiligheid te waarborgen en om het woon- en leefklimaat van reclamant te beschermen.</p>	<p>Er zijn inderdaad plannen voor woningbouw inclusief ontsluiting (woonstraat) ter hoogte van de Meentsestraat [bedrijf]. Hoewel hier al geruime tijd over wordt gesproken, zijn deze in dit perspectief nog niet concreet genoeg. Op dit moment ligt het vraagstuk voor of de locatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening ontsloten kan worden. Daarbij kunnen en mogen we er op voorhand niet van uit gaan dat er een ontsluiting via het genoemde perceel wordt gerealiseerd. In het voorgaande is aangegeven dat de beoogde ontsluiting aanvaardbaar is. Voorliggende ontsluiting zou in het kader van genoemde ontwikkeling nader bekeken kunnen worden. Voorop staat dat het voorliggende plan geen 'no-regret'-maatregelen bevat die</p>	<p>Geen aanpassing</p>

		een andere ontsluiting fysiek onmogelijk maakt. De gemeente bewaakt de ruimtelijke afstemming tussen de verschillende plannen in het gebied en heeft daarbij aandacht voor alle belanghebbenden in een gebied. Daar waar meerdere belangen zijn, zal altijd een (belangen)afweging plaatsvinden.	
1.7	Nut en noodzaak woningen Reclamant verzoekt aan de gemeente om te onderbouwen dat er behoefte is aan deze woningen op deze specifieke locatie, omdat de belangen van reclamant moet wijken hiervoor.	In de regio wordt periodiek onderzoek gedaan naar behoefte aan woningen. Uit dit regionale woningonderzoek is gebleken dat er behoefte is aan woningen in de regio. Om een verder oplopen van het woningtekort te voorkomen moet het woningbouwprogramma zelfs opgehoogd worden. In juni 2019 is een inloopbijeenkomst over het voorliggende plan gehouden waarbij is gebleken dat er wel degelijk belangstelling is van kopers (starters) voor dit plan. Het is daarmee voldoende aannemelijk dat er concrete behoefte is aan woningen in Giesbeek. Daarbij is deze locatie een van de weinige mogelijkheden op dit moment die voor een dergelijk bestemming kan worden aangewend.	Geen aanpassing
1.8	Planschade Reclamant zal planschade gaan claimen als de beoogde plannen doorgang gaan vinden. Hetzelfde geldt voor eventuele schade die niet via artikel 6.1 van de Wro wordt vergoed.	Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan reclamant een verzoek indienen voor een planschadevergoeding. Het aanvraagformulier en de voorwaarden voor een verzoek zijn te vinden op www.zevenaar.nl .	Geen aanpassing
	Samenvatting zienswijze 2 met documentnummer 988168	Reactie	Aanpassingen bestemmingsplan
2.1	Ontwikkelingen van [partij A] [REDACTED] en [partij B] [REDACTED] Reclamant geeft aan dat gezien de twee ontwikkelingen die spelen, namelijk het plan van [partij A] [REDACTED] en de ontwikkeling van [partij B] [REDACTED], het jammer is dat er niet één	Al langere tijd wordt gesproken over het verplaatsen van genoemd bedrijf uit de kom van Giesbeek en woningbouw op dit perceel te realiseren (transformatie). In aanvang is ingezet op een integrale ontwikkeling van voorliggend plangebied en het perceel van partij B. Dit uitgangspunt is echter losgelaten, omdat onder meer verschillen in fasering	Geen aanpassing

	<p>bestemmingsplan voor beide ontwikkelingen wordt opgesteld. Nu er twee bestemmingsplannen worden opgesteld is het maar de vraag of deze op elkaar aansluiten.</p>	<p>de ontwikkeling als geheel belemmeren.</p> <p>Door het ontkoppelen van beide ontwikkelingen kan de woningbouw in Giesbeek op gang blijven waarmee tevens wordt voldaan aan de behoefte aan woningen. Voorliggend plan bevat in geen belemmeringen voor een goede ruimtelijke afstemming tussen beide ontwikkelingen.</p> <p>Voorliggend plan is een volwaardig plan en kan zelfstandig onafhankelijk van het perceel van partij B gerealiseerd worden. Het plan heeft een zelfstandige aansluiting op de Meentsestraat, een gesloten parkeerbalans en voldoet aan de randvoorwaarden van waterberging in het plangebied. Aangetoond is dat het plan uitvoerbaar is, ook als het bedrijf van partij B (nog enige tijd) blijft functioneren. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Overigens is het nog steeds aannemelijk dat op redelijke termijn op het perceel van partij B woningen worden ontwikkeld.</p>	
<p>2.2</p>	<p>Afspraken maken over toegangsweg Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer tijdens een gesprek heeft aangegeven dat de toegangsweg gelegen naast de woning van reclamant van tijdelijke aard zou zijn. Echter in het bestemmingsplan staat niet geregeld dat deze ontsluiting van tijdelijke aard is. Reclamant wil graag afspraken maken met de gemeente Zevenaar over het veranderen van de toegangsweg naar een fiets- en voetpad zodra de ontwikkelingen in de twee plangebieden gereed zijn.</p>	<p>Door de gemeente is niet aangegeven dat de ontsluitingsweg per definitie van tijdelijke aard zou zijn. Er is gesproken over een voorkeursvariant, waarbij de auto-ontsluiting plaatsvindt via de ontsluiting tussen Meentsestraat ■■■ en ■■■ en de ontsluiting tussen Meentsestraat ■■■ en ■■■ uitsluitend voor langzaam verkeer wordt ingericht. Hoewel deze optie met dit plan fysiek niet wordt uitgesloten, is dit onder meer afhankelijk van ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van dit plan liggen. Aangetoond moet worden dat de beoogde ontsluiting structureel aanvaardbaar is. Het is immers niet te zeggen óf en wanneer de beoogde ontwikkeling plaats zal vinden. Hoewel de gemeente zoals aangegeven een voorkeursscenario heeft, ligt het niet op de weg om in het kader van dit plan (definitieve) afspraken te maken. De gemeente wenst daarmee ook geen verwachtingen te wekken, maar nemen kennis van de</p>	<p>Geen aanpassing</p>

		oproep van reclamant.	
2.3	Scheurvorming Reclamant vreest voor schade en kosten daarvoor doordat bouwverkeer en overig verkeer gaan ontsluiten naast de woning.	De aannemer heeft een inspanningsverplichting om schade te voorkomen en is aansprakelijk voor eventuele schade mocht zich deze toch voordoen. Het risico op schade is echter niet dusdanig dat deze locatie op voorhand niet als woningbouwlocatie aangewezen kan worden.	Geen aanpassing
2.4	Groene buffer Reclamant verzoekt de gemeente om de zone waar de wadi gepland staat te bestemmen als 'Groen', zodat er zekerheid wordt geboden dat er niet direct achter het perceel van reclamant wordt geparkeerd.	In het bestemmingsplan is de afstand van het bestemmingsvlak, feitelijk de 'achtertuin', tot perceel van reclamant vastgelegd. In verband met parkeren op eigen terrein is aansluitend aan het bestemmingsvlak een weg met een breedte van 6 meter noodzakelijk. Een eventueel parkeervak moet aansluiten op deze weg (met een maximale diepte van 5 meter). Daarmee is het fysiek onmogelijk dat er parkeervakken direct tegen het perceel van reclamant worden gerealiseerd. Gezien het feit dat het plan al een groenbestemming bevat is het niet bezwaarlijk om bedoelde strook als 'Groen' te bestemmen.	Op de verbeelding wordt ter plaatse van de beoogde wadi (aansluitend aan de bestaande woningen langs de Meentsestraat) de bestemming 'Groen' aangebracht.

