

Zaaknr.: Z/16/041563
Reg.nr.: INT/16/68449

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in artikel 39.10 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren' alsmede de artikelen 3.8 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

1. De ingediende zienswijze van Heerenstaete advocaten & mediation, namens de heer A. Knuijvers (Tielsestraat 73a), ontvankelijk alsmede, onder verwijzing naar de bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, ongegrond te verklaren;
2. Het wijzigingsplan 'Tielsestraat 73' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.wp.OPTielsestraat73-vst1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 10-01-2017.

de secretaris,


drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel

de voorzitter,


ir. C.W. Veerhoek

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Tielsestraat 73
(behoort bij besluit van het college d.d. 10-1-2017).

Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Tielsestraat 73' heeft vanaf 27-10-2016 tot en met 7-12-2016 ter inzage gelegen. In deze periode is door Heerenstaete advocaten & mediation, namens de heer A. Knuivers (Tielsestraat 73a), een zienswijze ingediend over het ontwerp van het wijzigingsplan. In dit memo is een samenvatting opgenomen van de zienswijze alsmede een aantal overwegingen van het college van burgemeester en wethouders, naar aanleiding van de zienswijzen.

Samenvatting zienswijze Heerenstaete advocaten & Mediation

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Lintbebouwing

De plannen tasten het karakter van lintbebouwing aan doordat er een verdichting plaats gaat vinden. Hierdoor gaat het landelijke karakter en de karakteristiek van lintbebouwing verloren. De beoogde twee-onder-één-kapwoningen passen niet in het bestaande lint.

Ontsluitingsweg

De heer Knuivers heeft recht van overpad over het pad tussen de beoogde bouwlocatie en de woning van de heer Knuivers. Dit pad kan niet gebruikt worden als ontsluiting ten behoeve van de woningen. Het pad is daarvoor niet bedoeld en evenmin geschikt. De ontsluiting is dan ook niet goed geregeld. Het plan gaat uit van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen over het pad van en naar de openbare weg. Het pad is daar niet op berekend.

Aantasting woongenot

Door het plan wordt de privacy van de heer Knuivers aangetast indien woningbouw wordt gerealiseerd op de locatie waar nu een paardenbak is gesitueerd. Vooral indien sprake is van woningbouw voor jonge gezinnen met kinderen. Ook de geluidbelasting op de gevel van de heer Knuivers wordt verhoogd.

Overige

Opgemerkt wordt dat de schuur op het perceel Tielsestraat 73 illegaal wordt gebruikt voor bewoning in plaats voor opslag.

Overwegingen college van B&W n.a.v. zienswijze

In algemene zin zet de gemeente zich, op grond van de structuurvisie Neder-Betuwe, in voor de stedenbouwkundige structuur en kenmerkende bebouwing van de oude dorpskernen en linten. De Tielsestraat wordt overigens, in tegenstelling tot de Dorpsstraat, de Rijnbandijk, de Burgemeester Lodderstraat en de Smachtkamp, niet expliciet benoemd in de structuurvisie als dorpslint dat versterkt moeten worden. De ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie Neder-Betuwe en in overeenstemming met de (wijzigingsbevoegdheid) uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Kesteren'.

Daarnaast wordt door de sloop van circa 670 m² bedrijfsbebouwing, het landschappelijke karakter van het gebied versterkt. Overigens past de ontwikkeling ruimtelijk gezien goed in de stedenbouwkundige structuur van dit deel van de Tielsestraat. Voor de situering van de bebouwing hebben wij advies gevraagd aan het Gelders Genootschap. Dit advies is in het wijzigingsplan overgenomen.

Bij de planvorming is voorts rekening gehouden met de gevarieerde rooilijn van de bestaande bebouwing. Bijkomend voordeel is dat door de ontwikkeling het zicht op het monument Tielsestraat 73 naar verwachting sterk wordt verbeterd door verwijdering van beplanting. Hierdoor verbetert ook het doorzicht naar het agrarische gebied. Daarnaast blijft de ontsluitingsweg gehandhaafd waardoor ook doorzicht blijft op het achtergelegen agrarisch gebied. Aan de andere zijde van de Tielsestraat 73 wordt dit doorzicht versterkt door het wegnemen van de oude bedrijfsschuur.

Ten aanzien van de ontsluitingsweg volgen wij indiener zienswijze niet dat deze weg niet geschikt zou zijn (of zou zijn te maken) t.b.v. een ontsluiting van de woningen, nog afgezien van de mogelijkheden van het creëren van een (gezamenlijke) ontsluiting aan de voorzijde van de woningen waardoor het pad enkel voor het bereiken van de achterzijde van de kavels wordt gebruikt.

Het gaat om de realisatie van twee woningen. Dit zal een zeer beperkte verkeersgeneratie tot gevolg hebben. Daar is de bestaande ontsluiting wel op berekend. Het recht van overpad, wat daar verder ook van zij, wordt niet aangetast door het gebruik als ontsluiting voor de nieuwe woningen.

Wij beseffen dat de karakteristiek van de omgeving voor indiener zienswijze enigszins zal wijzigen. Wij achten de bestemming Wonen (in plaats van Bedrijf) echter passend bij de overige woonbestemmingen in het gebied. Door de situering van het nieuwe woongebouw alsmede de inrichting van het perceel en de afscherpende werking van de garage op het perceel Tielsestraat 73a, is van een inbreuk op de privacy nauwelijks sprake. Door een toevoeging van twee woningen kan naar onze mening, in alle redelijkheid niet worden gesproken van verhoging van de geluidbelasting.

Het gebruik van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel (welke zal worden gesloopt in verband met deze ontwikkeling) is naar onze mening niet relevant voor de vraag of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.