

**Gemeente Lingewaal**

## **NOTA INSPRAAK EN OVERLEG Bestemmingsplan 'Vuren, Zijl 2'**



Versie: 1.1

Datum: 22-12-2017



## Inhoudsopgave

1 INLEIDING .....	1
2 INSPRAAKREACTIES .....	2
2.1    Volgnummer 1 .....	2

### Bijlagen:

<b>Bijlage</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Auteur</b>	<b>Referentie</b>	<b>Datum</b>
1	Gewijzigde landschappelijke inpassingsschets	Legendijk Tuin- en Landschaps- architecten	LTL20926-01	15-12-2017

# 1 INLEIDING

## **Toelichting plan**

Op het perceel met het adres Zijl 2 te Vuren, zijn thans drie wooneenheden gevestigd. Daarnaast bevinden zich bij deze woningen enkele opstallen / bijgebouwen. De bestaande woningen en opstallen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige wensen van de bewoners. Men is daarom voornemens de bestaande hoofdwooning met garage te renoveren en twee wooneenheden en de overige bijgebouwen / opstallen te saneren. In ruil daarvoor wil men ten zuiden van de bestaande hoofdwooning twee vrijstaande woningen realiseren. Het verzoek past niet binnen de bestemming van het geldende bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

## **Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan**

Conform de Inspraakverordening Lingewaal 2005 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Vuren, Zijl 2' van 11 mei 2017 tot en met 21 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is er één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de voorliggende 'Nota Inspraak en Overleg' zal de ingediende inspraakreactie inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

## **Leeswijzer**

De behandeling van een inspraakreactie ziet er als volgt uit: een samenvatting van de inspraakreactie, de beantwoording van de inspraakreactie en tenslotte zal worden aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

## 2 INSPRAAKREACTIES

### 2.1 Volgnummer 1

#### Samenvatting inspraakreactie

- a. De indiener is van mening dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, door de gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld op 9 oktober 2012, onverminderd van toepassing is en uit het 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014' slechts de aanvulling op de regeling voor Bed & Breakfast van belang is (de regeling ten aanzien van Bed & breakfast is aangepast op basis van de 'Beleidsnotitie Bed & Breakfast Gemeente Lingewaal Herziening 2013'. Dit betekent dat bed & breakfast ook in vrijstaande bijgebouwen mogelijk is).
- b. De indiener is van mening dat het huidige bouwvlak, zoals weergegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, door de gemeenteraad van Lingewaal vastgesteld op 9 oktober 2012, de bedoeling heeft om de bouwmogelijkheden op het perceel te begrenzen en dat de openheid zoals bedoeld in de gebiedsaanduiding 'openheid' wordt gegarandeerd. De indiener geeft aan dat het voornemen om drie separate bouwblokken op drie verschillende percelen op te nemen voorbij gaat aan de randvoorwaarden van het vigerend bestemmingsplan, te weten clustering van de bebouwingmogelijkheden en behoud van openheid van het landschap.
- c. De indiener geeft aan dat men destijds de woning hebben gekocht vanwege de unieke open ligging in het landschap en de ruimte afstand tot de aangrenzende bebouwing op het perceel Zijl 2-2b te Vuren. De indiener is van mening dat middels het voorgenomen plan dit wordt aangetast.

#### Beantwoording inspraakreactie

- a. Het 'Reparatieplan 2014' betreft een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In het 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014' zijn regels opgenomen en aangepast. Het 'Reparatieplan Bestemmingsplan Buitengebied 2014' vervangt het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en is daarmee het vigerend bestemmingsplan. De indiener heeft correct geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de enkel- en dubbelbestemmingen, functie-, gebieds-, en maatvoeringsaanduidingen ongewijzigd zijn gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. De regels zijn op een aantal punten, waaronder de regeling ten aanzien van een Bed & breakfast, gewijzigd. Het overgrote deel van de regelgeving in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is overgenomen in 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'. Voor de regels van het bestemmingsplan 'Vuren, Zijl 2' is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014'.
- b. In het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan bestemmingsplan Buitengebied 2014' is de gebiedsaanduiding 'openheid' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. De gebiedsaanduiding is bedoeld om de openheid van de vochtige graslandgebieden te behouden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels. Dit betekent echter niet dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding nieuwe bebouwing is uitgesloten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ten behoeve van het onderhavige plan door een deskundig bureau een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het ecologisch onderzoek is toegevoegd aan het bijlagenbestand bij de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan. Uit het ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat mits enkele voorzorgsmaatregelen worden getroffen de geplande bouw-, sloop- en graafwerkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde flora en fauna (waaronder weidevogels).

Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het wenselijk om de ontwikkeling op een passende en verantwoorde wijze in het landschap in te passen. Voor de landschappelijke inrichting van het onderhavige plangebied is een landschapsarchitect gevraagd een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Het uitgangspunt daarbij was om de bestaande waardevolle landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk te behouden dan wel te versterken. De landschapsarchitect heeft bij het landschappelijk inpassingsplan de onderstaande toelichting gegeven:

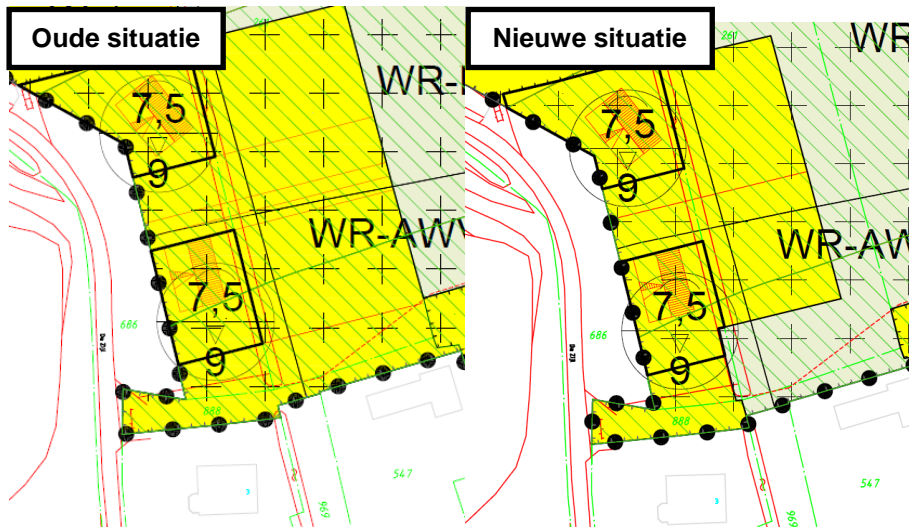
*'De Zijl kenmerkt zich op dit moment door een kleinschalig besloten karakter met bestaande woningen met groene besloten tuinen, grote bomen en diverse landschappelijke beplantingen rond het wiel (waterpartij). Dit vormt een verbijzondering in het verder monotone open rivierenlandschap. Vanaf de Zijl zijn er doorkijkmogelijkheden naar het kenmerkende achterliggende open rivierenlandschap met weiden, akkers en bomenlanen.*

*In de nieuwe situatie wordt het waardevolle besloten karakter van de Zijl behouden en versterkt door de configuratie van de twee nieuwe woningen. De open invulling rond de woningen zorgt voor behoud van doorkijkmogelijkheden naar het door openheid gekenmerkte achterliggende land, zowel vanaf de Zijl als vanaf bestaande aangrenzende woonpercelen. Diverse bestaande en nieuwe streekeigen beplanting zoals (lage) hagen, hoogstambomen en enkele bestaande grote bomen zorgen ervoor dat de nieuwe woningen in de groene context van de Zijl worden opgenomen ter versterking van het kleinschalige besloten karakter.'*

Kortom, in de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een unieke waardevolle landschappelijke situatie, een gebied met een besloten karakter met vanaf de Zijl doorkijkmogelijkheden naar het achterliggende open landschap. Vanuit landschappelijk oogpunt kan het onderhavige plan worden gezien als een in het gebied passende ontwikkeling. In de nieuwe situatie is sprake van drie vrijstaande woningen in de eerste lijn van de Zijl op geruime afstand van elkaar, waardoor de landschappelijke doorzichten naar het achterliggende open landschap behouden blijven. Bij de bestaande woning Zijl 2/2b wordt de bebouwing en verharding fors teruggebracht. Het huidige bouwvlak ter plaatse van Zijl 2/2b wordt in het noordelijk deel verkleind, waardoor de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. Tevens ter plaatse van de nieuwe vrijstaande woningen worden de bebouwingsmogelijkheden beperkt tot het gedeelte vóór de watergang. Het gedeelte over de watergang blijft grasland (zonder bebouwingsmogelijkheden). Dit is juridisch vastgelegd in de regels en de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan.

- c. De voorgenomen ontwikkeling is passend in het landschap ter plaatse. Naar aanleiding van het overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de indiener van de inspraakreactie heeft de initiatiefnemer besloten tegemoet te komen aan de belangen van de indiener en de woonpercelen van de vrijstaande woningen te verkleinen in de richting van de Zijl. De wijzigingen zijn doorgevoerd in het landschappelijk inpassingsplan. Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd in de bijlage.

Door de woonpercelen (de gronden met bebouwingsmogelijkheden) te verkleinen, behoudt de indiener het uitzicht naar het achterliggende open landschap (vanuit het raam van de gevel van de woning van de indiener welke naar het plangebied is gericht). Indien de indiener van mening is dat hiermee niet wordt voldaan aan de geleden planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging staat het vrij een verzoek tot tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente Lingewaal

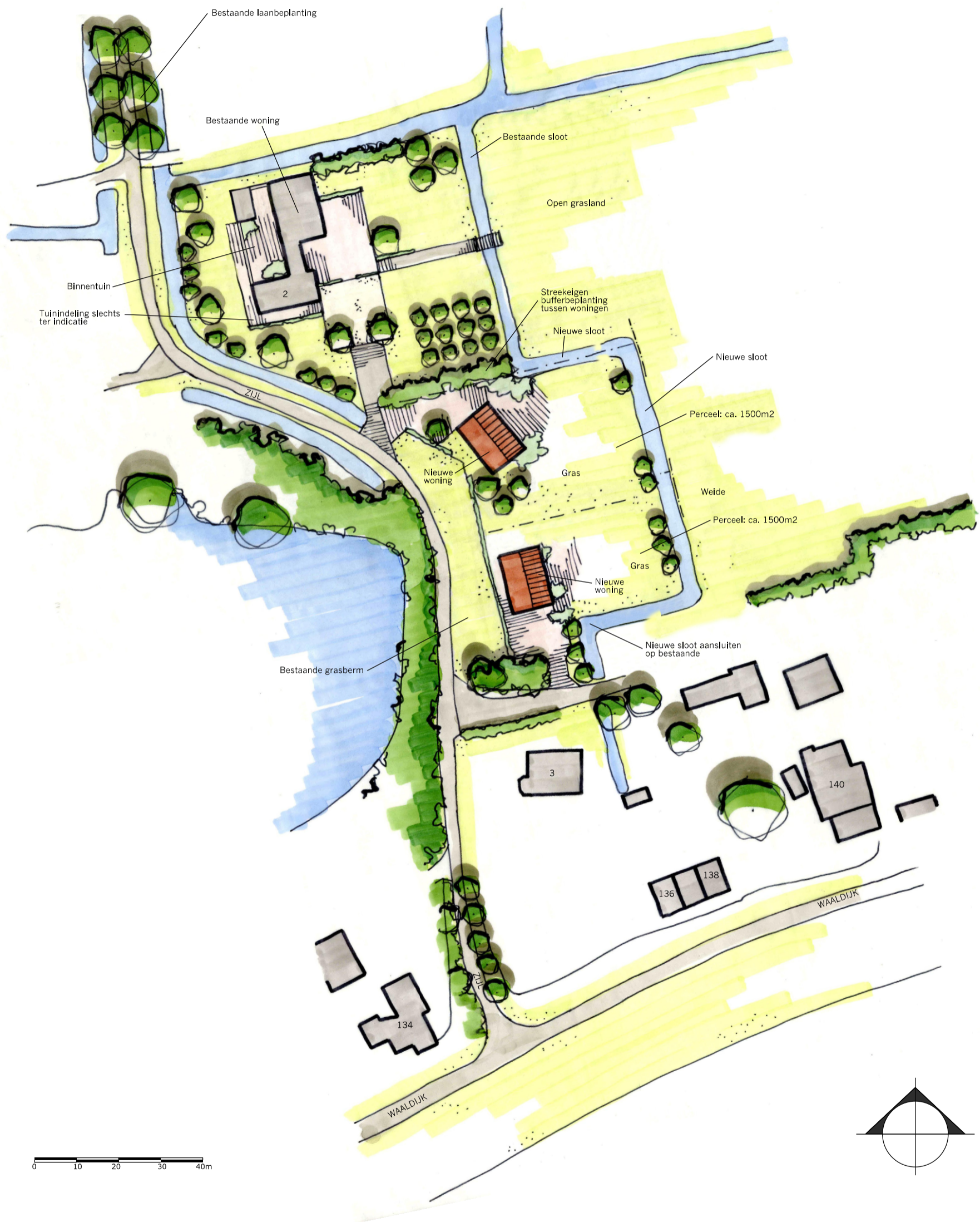


#### Aanpassingen plan

**Toelichting:** Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en tevens toegevoegd aan het bijlagenbestand bij de toelichting.

**Regels:** De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

**Verbeelding:** Het gewijzigde landschappelijk inpassingsplan is juridisch verankerd in de verbeelding. Concreet zijn de woonpercelen/woonbestemmingsvlakken van de twee nieuwe vrijstaande woningen verkleind tot 1500 m<sup>2</sup>.



SCHETS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN BESTAANDE EN 2 NIEUWE WONINGEN  
 ZIJL 2 TE VUREN

© LAGENDIJK TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN - 15 DECEMBER 2017 - IN OPDRACHT VAN VAN DEN HEUVEL ONTWIKKELING EN BEHEER  
 www.lagendijkTLarchitecten.nl - Bergambacht - tel 0182 - 357077