



Gemeente Druten

Nota inspraak en vooroverleg.

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN PAS AFFERDEN

Datum:
2 december 2013



Gemeente Druten

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspraak	4
3. Vooroverleg	7
4. Aanpassingen	8



1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Pas Afferden' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 15 augustus 2013 voor een periode van zes weken, tot en met 25 september 2013, ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 3 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in vooroverleg gezonden naar het Waterschap Rivierenland. In hoofdstuk 3 is deze reactie samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties weergegeven.



2. Inspraak

Tijdens de termijn dat het voorontwerp ter inzage heeft gelegen zijn er drie inspraakreacties ingediend. Hieronder is een overzicht gegeven van de indieners van de inspraakreacties. Daaronder is per inspraakreactie een samenvatting van de inspraakreactie weergegeven en de beantwoording. Het feit dat de reacties zijn samengevat houdt overigens niet in dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is de gehele reactie betrokken.

1. A.T.J. de Jong, Koningstraat 55, 6654 AB Afferden;
2. M. van Scherpenzeel en M. de Jong, Pas 4, 6654 AK Afferden;
3. A.G.M. van Oss, Pas 3, 6654 AK Afferden.

1. A.T.J. de Jong, Koningstraat 55, 6654 AB Afferden

De inspraakreactie is op 20 september 2013 ontvangen.

Reactie

Op gronden in eigendom van inspreker is ten behoeve van de geplande woningbouw een spuitzone opgenomen. Inspreker geeft aan dat dit hem negatief belemmert in het gebruik van zijn gronden. Inspreker wil graag vernemen hoe de belemmering opgeheven kan worden, welke concrete plannen er zijn voor de locatie en treedt graag daarover in gesprek.

Beantwoording

Naar aanleiding van de inspraakreactie is met inspreker een overleg gevoerd. Daarbij is aangegeven dat de agrarische bestemming die op zijn grond ligt een ruime bestemming is, waarbij ook fruit- en bometeelt is toegestaan. Vanwege (de mate en wijze van) het gebruik van bestrijdingsmiddelen dient er rekening gehouden te worden met een minimale afstand tot aan een woning van 50 meter. Rondom de geplande woningbouw is een afstand aangehouden van 50 meter. Op de agrarische gronden die hierbinnen vallen is een milieuzone opgenomen die het gebruik van bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de fruit- en boomteelt verbiedt. Het huidige gebruik van de gronden als weiland, maar ook ten behoeve van akkerbouw blijft daarmee gewoon mogelijk.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. M. van Scherpenzeel en M. de Jong, Pas 4, 6654 AK Afferden

De inspraakreactie is op 20 september 2013 ontvangen.

Reactie

Insprekers geven aan dat na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er grenzend aan het perceel Pas 4 aanzienlijke woningbouwplannen zijn. Door deze ontwikkeling dreigt de landelijke leef- en woonomgeving negatief te veranderen, waarbij de bouwmogelijkheden ten opzichte van het huidige gebruik fors toenemen. Dit heeft tevens een flinke waardevermindering van de woning tot gevolg. Naar aanleiding van de reactie is met insprekers een overleg gevoerd. Daarbij is aangegeven dat met name de bebouwing grenzend aan het eigen perceel als belemmering wordt gezien.



Beantwoording

In de woonvisie uit 2009 is de locatie benoemd als woningbouwlocatie. De locatie is aangekocht om ruimte te bieden aan 17 woningen naar aanleiding van afspraken rondom de centrumontwikkeling Afferden (Kulturhus e.o.). Het nu beoogde programma is met acht woningen veel minder intensief dan het oorspronkelijk beoogde programma.

Er wordt niet betwist dat de invulling van de locatie met woningbouw gevolgen heeft voor de woonomgeving en het vrije uitzicht. Gezien de ligging van het perceel tegen de kern Afferden en de opname in de zoekzone voor stedelijke ontwikkelingen en de woonvisie Afferden is een ontwikkeling van deze locatie met woningbouw logisch. Wel biedt het in het voorontwerp voorgestelde bouwvlak de mogelijkheid om een woning tot dicht bij de perceelgrens op te richten. Door hier wijziging in aan te brengen zal de afstand van de woningen tot aan het perceel Pas 4 worden vergroot. Voor eventuele waardevermindering kan, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan eventueel een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade worden ingediend.

Aanpassing

Het bouwvlak grenzend aan het perceel Pas 4 wordt aangepast, waardoor de woningen uitsluitend aan de ontsluitingsweg mogelijk worden gemaakt. Hierdoor neemt de afstand van mogelijke hoofdbebouwing (woningen) tot perceelsgrens toe van vijf naar ruim 35 meter.

3. A.G.M. van Oss, Pas 3, 6654 AK Afferden

De inspraakreactie is op 24 september 2013 ontvangen.

Reactie

Met betrekking tot de onderbouwing van de ontwikkeling aan de Van Heemstraweg 38 heeft inspreker de volgende vragen: waarom hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en waarom is deze ontwikkeling meegenomen bij het bestemmingsplan Pas Afferden.

Met betrekking tot bestemmingsplan Pas Afferden heeft inspreker de volgende vragen:

- a. Het gebied voor de paardenbak is zeer groot, mag dit helemaal als zodanig benut worden?;
- b. Is de oppervlakte van de bijgebouwen onbepaald in grootte?;
- c. Er zijn grote bouwvlakken opgenomen voor de woningen, is de afmeting onbepaald?;
- d. Mogen de zes woningen overal op het terrein worden neergezet?;
- e. Het grootste deel van het perceel heeft de bestemming wonen, is dat de bedoeling?;
- f. Er is geen groen opgenomen, betekent dit dat overal in wonen bijgebouwen mogen komen?;
- g. Wordt er een ontsluiting gecreëerd naar de Pas?;
- h. Waarom wordt er een afwijkende maatvoering gebruikt voor goot en bouwhoogte?

Beantwoording



Gemeente Druten

Bij de ontwikkeling aan de Van Heemstraweg wordt binnen de bestemming een bedrijfswoning toegestaan. Verder wordt het bouwvlak iets verruimd om een beperkte uitbreiding van het pand mogelijk te maken. De uitbreiding van het bestemmingsplan is dusdanig beperkt dat er geen verder onderzoek vereist is. De reden om de ontwikkeling mee te nemen bij bestemmingsplan Pas Afferden is dat voor beide plaatsen een bestemmingsplan moet worden gevoerd. Door ze gelijktijdig in één plan mee te nemen worden tijd en kosten uitgespaard.

Met betrekking tot bestemmingsplan Pas Afferden:

- a. De locatie van de paardenbak is niet exact vastgelegd. Wel is er een maximale omvang opgenomen (de paardenbak mag maximaal 20 bij 60 meter zijn);
- b. Voor de woningen aan de Van Heemstraweg is buiten de woonbestemming ruimte geboden voor het oprichten van een paardenstal. De omvang hiervan mag per paardenstal maximaal 120 m² betreffen. Voor het overige geldt dat binnen de bestemming wonen, afhankelijk van de perceelsgrootte een maximum is gesteld aan het aantal m² aan- en bijgebouwen per woning;
- c. De inhoud van de woningen mag maximaal 800 m³ per woning bedragen;
- d. Binnen de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Een woning (hoofdgebouw) mag alleen binnen deze bouwvlakken worden opgericht. Per bouwvlak is een maximum aantal woningen aangegeven;
- e. Om enige flexibiliteit te geven aan de definitieve invulling is inderdaad een groot deel van het perceel bestemd als wonen. Daarbij is wel met de bouwvlakken aangegeven waar de woningen mogen komen en moeten bijgebouwen op een afstand van tenminste 1,5 meter achter de voorgevelrooilijn komen;
- f. Zoals bij e. al is aangegeven moeten de bijgebouwen tenminste 1,5 meter achter de voorgevelrooilijn komen. Bijgebouwen zijn dus niet overal op het terrein mogelijk en zijn gebonden aan een maximale omvang per woning;
- g. Er zal geen ontsluiting komen op de Pas, maar op de Van Heemstraweg. Alleen de boerderij Pas 6 behoudt zijn huidige ontsluiting op de Pas;
- h. Gezien het landelijke karakter van het perceel is gekozen voor een passende invulling met een relatief lage goothoogte en redelijk forse bouwmassa met een beperkt aantal woningen.

Aanpassing

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Pas Afferden' is conform het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar het Waterschap Rivierenland. Onderstaand is de reactie samengevat en beantwoord.

1. Waterschap Rivierenland

Reactie

- a. Uitgaande van een B status van de toekomstige watergang zal aan beide zijden van de watergang een beschermingsstrook van 1 meter beschikbaar moeten zijn;
- b. De berekening van de wateropgave is niet geheel juist;
- c. Er gelden eisen en verplichtingen aan B wateren. Deze zijn ter kennisname toegevoegd.

Beantwoording

- a. Bij de verkoop van de percelen wordt rekening gehouden met de opname van een beschermingsstrook van 1 meter breed. Deze zone is op de verbeelding aangeduid. Met de eigenaren van aangrenzende percelen zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.
- b. De berekening van de wateropgave is aangepast.
- c. Bij verkoop van de percelen zal deze informatie worden gedeeld.

Aanpassing

Op de verbeelding is een beschermingszone opgenomen ten behoeve van de B watergang en in de toelichting is de berekening van de wateropgave aangepast.



4 Aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de aanpassingen weergegeven die zijn gedaan naar aanleiding van de inspraak – en vooroverlegreacties. Buiten deze aanpassingen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen in het plan opgenomen.

- Op de verbeelding is het bouwvlak grenzend aan het perceel Pas 4 aangepast, waardoor de woningen uitsluitend aan de ontsluitingsweg mogelijk worden gemaakt. Hierdoor neemt de afstand van mogelijke hoofdbebouwing (woningen) tot perceelsgrens toe van 5 naar ruim 35 meter.
- Op de verbeelding is een beschermingszone bij de B-watergang opgenomen.
- In de toelichting is de berekening van de wateropgave aangepast.