



Gemeente Druten

Nota Zienswijzen.

ONTWERP BESTEMMINGSPAN PAS AFFERDEN

Datum:
25 maart 2014



Gemeente Druten

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Aanpassing naar aanleiding van zienswijzen	8
4. Ambtshalve aanpassingen	9



Gemeente Druten

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Pas Afferden' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 december 2013 voor een periode van zes weken, tot en met 22 januari 2014, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weergegeven. In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen met de ambtshalve aanpassingen.

2. Zienswijzen

Tijdens de termijn dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen zijn er drie zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht gegeven van de zienswijzen en de beantwoording hierop vervolgens weergegeven. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat houdt overigens niet in dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording is de gehele zienswijze betrokken.

1. Reclamant 1

De zienswijze is op 3 januari 2014 ontvangen.

Samenvatting zienswijze

Tijdens de bijeenkomst van de monumentencommissie van 23 december 2013 is aangegeven dat de commissie de terp waarop de vloedschuur is gelegen behoudenswaardig te achten vindt. Reclamant geeft aan vertrouwen er in te hebben dat gemeente Druten het behoud van de terp zal waarborgen en niet het financiële effect zal laten prevaleren.

Beantwoording

De boerderij Pas 6 in Afferden en de omliggende gronden zijn door de gemeente aangekocht met een dubbele doelstelling. Enerzijds is het perceel aangekocht met het oog op ontwikkeling van woningbouw, anderzijds was behoud van de monumentale boerderij een doel.

De gemeente is dan ook blij dat door de verkoop van het pand aan reclamant het pand voor de toekomst behouden blijft. De zichtbaarheid van de terp bij de vloedschuur is in de bestaande situatie zeer beperkt. Slechts de aanleg van de nieuwe ontsluiting zorgt mogelijk voor een betere zichtbaarheid van de terp. Deze ontsluiting is echter ten dienste van de daar geplande woningbouw. De sloop van de aan de vloedschuur gebouwde schuur biedt aan de westelijke zijde echter de mogelijkheid om (een deel van) de terp te reconstrueren. Aan deze zijde is echter een bijgebouw van reclamant aanwezig en biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid aan reclamant om zelf een woning op te richten.

De vloedschuur en overigens het gehele ensemble is, zoals bij een vloedschuur gebruikelijk is, hoger gelegen dan de directe omgeving. Bij een verminderd zicht op de teen aan de achterzijde van de vloedschuur, door toevoegen van de woningen en eventuele erfafscheidingen, blijft dit kenmerk wel aanwezig. Vanuit de belangrijkste zichtzijde op het geheel, vanaf de Van Heemstraweg, blijft dit ook bestaan en ligt de teen achter de vloedschuur sowieso niet in beeld.

De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van de monumentale boerderij. Veel van de omgevingskenmerken worden versterkt of blijven in beeld. Het perceel is echter ook aangekocht met het doel tot ontwikkeling van woningbouw. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan, waarbij 17 woningen zouden worden ontwikkeld, is de huidige uitvoering met acht woningen met een landelijke uitstraling al een significante wijziging in het plan die ten goede komt aan het totale ensemble van de boerderij. Het is echter financieel niet haalbaar om nog meer concessies te doen aan de woningaantallen. Wij zijn dan ook van mening dat op de huidige wijze de monumentale waarde van het ensemble een duidelijke rol heeft gekregen in de belangenafweging en grotendeels behouden blijft.



Aanpassing

De zienswijze lijdt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

De zienswijze is op 21 januari 2014 ontvangen.

Samenvatting zienswijze

De wijziging c.q. verwijdering van het bouwblok (aangrenzend aan het eigen perceel) vindt reclamant een positieve verandering van het bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' geeft echter nog steeds onduidelijkheid over de exacte invulling van deze ruimte. Tevens heeft de grond de aanduiding 'Waarde-Archeologie I', waarmee zorgvuldig omgegaan dient te worden.

1. De ontwikkeling tast het bestaande vrije uitzicht en de agrarische leefomgeving aan.
2. Het is duidelijk dat de gemeente winst wil maken op de ontwikkeling. De vraag wordt gesteld of het plan economisch haalbaar is gezien de huidige woningmarkt.
3. Het is de vraag of de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in Afferden, gezien de ontsluiting op de Van Heemstraweg (en niet rechtstreeks het dorp in).

Beantwoording

Een bestemmingsplan betreft toelatingsplanologie. Een exacte invulling is dan ook moeilijk te geven. De aanpassing in het bestemmingsplan heeft ertoe geleid dat de hoofdbebouwning (de woning) op de twee aangrenzende percelen op ruim 35 meter van de erfgrans blijft. Bijgebouwen en een erfafscheiding kunnen wel op geringere afstand worden gerealiseerd. Dit is echter ook het geval bij bijvoorbeeld de bestaande vloodschuur bij de voormalige boerderij aan de Pas 6. De in het plan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' heeft tot doel om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Binnen deze dubbelbestemming zijn daartoe voorwaarden opgenomen voor het oprichten van bebouwing.

1. Er wordt niet betwist dat de invulling van de locatie met woningbouw gevolgen heeft voor de woonomgeving en het uitzicht vanaf de achterzijde van het perceel van reclamant. De agrarische percelen waar nu over wordt uitgekeken maken deel uit van het voormalige agrarische bedrijf aan de Pas 6. De gemeente heeft in 2010 het perceel aangekocht met een dubbele doelstelling, namelijk behoud van het monumentale pand en ruimte voor de ontwikkeling van 17 woningen. Gezien de ligging van het perceel tegen de kern Afferden is het een logische locatie voor een uitbreiding van de kern. In de woonvisie Afferden, die is opgesteld in 2009, is aangegeven dat de locatie in beeld is voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarbij bestaat er geen recht op een vrij uitzicht.
2. Zoals hiervoor al is aangegeven, was de locatie oorspronkelijk in beeld voor de ontwikkeling van 17 woningen, deel uitmakend van de centrumontwikkeling Afferden (onder ander het Kulturhus en een aantal woningen). Vanwege veranderingen op de markt is het niet nodig om op het perceel 17 woningen te ontwikkelen. Vandaar dat het beeld is verschoven naar een minder intensief programma, wat beter aansluit bij de omgeving, het overgangsgebied tussen dorpskern en het buitengebied. In



Gemeente Druten

de ontwikkeling wordt ruimte geboden voor het toevoegen van maximaal acht woningen. Indien de locatie gezien wordt als locatie voor winstmaximalisatie zou er niet gekozen zijn voor verdunning van het bouwprogramma. Er is juist gekozen voor een programma wat zo goed mogelijk aansluit bij de omgeving. Een verdere verdunning van het programma zet echter de financiële haalbaarheid onder druk.

3. Bij het oorspronkelijke bouwplan van 17 woningen was beoogd om aan te sluiten op de Pas. Gezien de intensiteit van het beoogde programma en de aard van de woningbouw werd dit ook als noodzakelijk geacht. Het huidige programma sluit echter veel meer aan op het buitengebied. Het zal door middel van een eenvoudige weg, uitgevoerd als een soort pad, worden ontsloten op de Van Heemstraweg. Het vormt daarmee overeenkomsten met het, iets verder richting Deest, aan de overzijde gelegen pad Molendam (bij de nummers 10 – 20). Twee woningen zijn direct georiënteerd op de Van Heemstraweg en krijgen een eigen oprit.

Aanpassing

De zienswijze lijdt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

De zienswijze is op 21 januari 2014 ontvangen.

Samenvatting zienswijze

De opname van de spuitzone op het (agrarische) perceel wordt niet aanvaardbaar geacht. Er wordt voorbijgegaan aan de (planologische) beperking van de gronden. Ook kunnen er vraagtekens worden geplaatst bij het mogelijk gebruik als weiland.

1. Reclamant geeft aan in de nabije toekomst (bedrijfsmatig) fruitteelt te willen plegen op het perceel. De opgenomen beperking maakt dit onmogelijk.
2. Het leef- en woongenot wordt negatief beïnvloed. Het vrije uitzicht op de landelijke omgeving wordt aangetast en de ontwikkeling levert een aanzienlijke waardevermindering op van eigendommen.

Beantwoording

De opname van de spuitzone op het agrarisch perceel is noodzakelijk voor het realiseren van het bouwplan. De planologische beperking die het oplevert voor het perceel is duidelijk inzichtelijk gemaakt in de regels. Er mag op deze locatie geen gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van fruit- en boomteelt (zie de regels, artikel 15). Op basis hiervan zijn er geen beperkingen op het doorzetten van het gebruik van het perceel als weiland.

1. Ten tijde van de aankoop van het perceel door reclamant in 2010 was het perceel Pas 6 al in beeld voor de ontwikkeling van woningbouw. De gemeenteraad heeft in februari 2010 besloten tot de aankoop van het perceel met als doel het behoud van de monumentale boerderij en het realiseren van 17 woningen in het kader van de centrumontwikkeling Afferden. Tevens is de locatie al in 2009, in de Woonvisie Afferden, benoemd als ontwikkellocatie. Daarmee was de beperking op het perceel ten tijde van de aankoop al voorzienbaar. Bijkomend heeft reclamant geen agrarisch bedrijf en betreft de locatie Koningstraat 55 een burgerwoning.
2. Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2 punt 1. Voor eventuele waardevermindering van het pand bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in



Gemeente Druten

planschade in te dienen. Gezien de afstand van de woning ten opzichte van de ontwikkeling, en de voorzienbaarheid van de ontwikkeling ten tijde van de aankoop van het perceel wordt het niet aannemelijk geacht dat er sprake is van een (aanzienlijke) waardedaling van het eigendom van reclamant naar aanleiding van de ontwikkeling van de beoogde woningbouw.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Gemeente Druten

3 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de aanpassingen weergegeven die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen. Buiten deze aanpassingen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen in het plan opgenomen. Deze kunt u terugvinden in hoofdstuk 4.

Er zijn geen aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van de zienswijzen.



4 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven. De aanpassingen in de regels en in de verbeelding staan hieronder per onderdeel weergegeven. Buiten de hier genoemde aanpassingen zijn er enkele (tekstuele) correcties en aanvullingen doorgevoerd in de toelichting en in het beeldkwaliteitsplan.

Regels

- Artikel 7.2.1 d is verwijderd.

Verbeelding

- Het bouwvlak voor het bijgebouw direct ten noorden van de bestaande woning aan de Pas 6 is enkele meters in oostelijke richting opgeschoven;
- De verkeersbestemming aan de zuidzijde van het plangebied is beperkt tot de ruimte die nodig is voor een keerlus. De rest heeft is aan de bestemming Wonen – 1 toegevoegd;
- Het bouwvlak voor de twee meest zuidoostelijk gelegen woningen is enkele meters verlengd in zuidelijke richting;
- Binnen de aan de zuidoost zijde opgenomen spuitzone is in het ontwerpbestemmingsplan een stukje van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Koningstraat 51 weggefallen. Dit bouwvlak is opgenomen, waarbij de bestaande rechten worden gerespecteerd.