



Gemeente Druten

Nota van Zienswijzen.

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

OUDE KONINGSTRAAT PUIFLIJK

Datum: 5 september 2016



Gemeente Druten

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beoordeling zienswijze	4
3. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze	6
4. Ambtshalve aanpassingen	7



Gemeente Druten

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Koningstraat Puiflijk' heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 mei 2016 voor een periode van zes weken, tot en met 20 juni 2016, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze weergegeven.

In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen met de ambtshalve aanpassingen.



2. Beoordeling zienswijze

Tijdens de termijn dat het ontwerp ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ingediend door vier omwonenden. Hieronder zijn de indieners van de zienswijze weergegeven en vervolgens de beantwoording hierop. Het feit dat de zienswijze is samengevat houdt overigens niet in dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording is de gehele zienswijze betrokken.

1. W.J. Verbruggen, Houtsestraat 18, 6655 AR Puiflijk;
2. A. van Krevel, Houtsestraat 20, 6655 AR Puiflijk;
3. A. Peters, Houtsestraat 20A, 6655 AR Puiflijk;
4. I. Pouwel, Houtsestraat 22, 6655 Ar Puiflijk.

De zienswijze is op 17 juni 2016 binnen de reactietermijn ontvangen en is hiermee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn het niet eens met de positionering van het bouwvlak achter hun woningen. Zij verwachten dat het leef- en woongenot negatief wordt beïnvloed. Het vrije uitzicht op de landelijke omgeving wordt aangetast en de ontwikkeling levert een aanzienlijke waardevermindering op van eigendommen.

1. Groene zone: De nieuw te bouwen woning op het bouwvlak achter de betreffende woningen, tast het bestaande uitzicht en privacy aan en hierdoor neemt het woongenot af. Voorgesteld wordt om de huidige groenstrook in tact te laten. Het bestemmingsplan zou moeten voorzien in een groenstrook van 3 meter breedte en 5 meter hoogte aan de perceelgrenzen van de Houtsestraat 18 t/m 22.
2. Grondwal: In de huidige situatie is er sprake van een grondwal tussen de percelen Houtsestraat 18 t/m 22. Om grondverschuivingen te voorkomen moet deze grondwal in tact blijven.
3. Ramen: Bij het ontwerp van de woningen dienen ramen (op 1^e en /of hogere etages) met uitzicht op de tuinen van Houtsestraat 18 t/m 22 te worden vermeden. Dit om privacy en woongenot van deze percelen te behouden.
4. Waardevermindering: De waarde van de woningen van reclamanten vermindert, doordat het uitzicht en de vrije ligging van de woningen verloren gaat. Hierdoor zullen de woningen moeilijker verkopen dan voorheen.

Beantwoording

1. Er wordt niet betwist dat de nieuwbouw van de woning op het bouwvlak direct achter de percelen Houtsestraat 18 t/m 22 gevolgen heeft voor de woonomgeving en het uitzicht vanaf de percelen van reclamanten. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan "Kom Puiflijk" in 2012 was al bekend, dat op deze locatie drie woningen kunnen worden gebouwd via een



Gemeente Druten

wijzigingsbevoegdheid. Toen is door reclamanten geen zienswijze ingediend tegen de opname van deze wijzigingsmogelijkheid (wijzigingsgebied 1).

In de loop van de tijd zijn echter nieuwe inzichten ontstaan over de invulling van het oostelijke perceel. Deze nieuwe verkaveling houdt in dat er in het wijzigingsgebied uit het geldende bestemmingsplan vier woningen gerealiseerd zullen worden. Het plan past hiermee niet meer binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Om de vier woningen toch mogelijk te maken is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

In overleg met de initiatiefnemer is besloten om het voorstel van reclamanten te honoreren en de bestaande groenstrook in tact te laten. De initiatiefnemer heeft de vier reclamanten hiervan mondeling en schriftelijk in kennis gesteld (zie bijlage 1).

2. De grondwal tussen de percelen Houtsestraat 20 t/m 22 is voorzien van een betonnen keerwand. Deze keerwand is toentertijd geplaatst om grondverschuivingen juist te voorkomen. Tussen Houtsestraat 18 en het betreffende bouwvlak is geen keerwand aangebracht, maar een grondwal met bestaand groen. Deze grondwal behoort tot de bestaande groenstrook, waarvan initiatiefnemer heeft verklaard deze in stand te houden. Dus ook de grondwal.
3. Voor de beantwoording van deze reactie wordt allereerst verwezen naar de beantwoording onder punt 1. Daarnaast is het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk expliciet ramen in de gevels van woningen te verbieden. Wel staat in de bestemmingplanregels dat hoofdgebouwen bij vrijstaande woningen niet minder dan 2,5 meter uit de perceelgrens mogen staan. Daarnaast staat in het Burgerlijk Wetboek (BW) dat ramen minimaal 2 meter uit de perceelgrens moeten staan. Het betreffende bouwvlak ligt t.o.v. de woningen aan de Houtsestraat 18 t/m 22 op meer dan 20 meter.
4. Voor eventuele waardevermindering van de woningen van reclamanten bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Nadat de planologische mutatie onherroepelijk is geworden.

Aanpassing

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

In dit hoofdstuk zijn de aanpassingen weergegeven die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijze. Er zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen naar aanleiding van deze zienswijze.

In de regels en op de verbeelding wordt de betreffende groenstrook inclusief grondwal met een kwalitatieve instandhoudingsverplichting als zodanig opgenomen.

Verbeelding:

- Het meest noordelijke bouwvlak krijgt grenzend aan de percelen Houtsestraat 18 t/m 22 een groenstrook met de bestemming Tuin (artikel 3). Hieraan is de aanduiding “groenstrook” toegevoegd.

Regels:

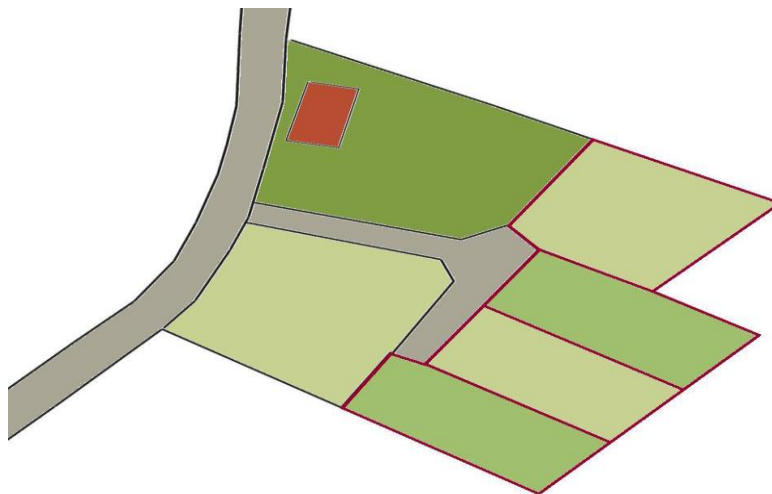
- In artikel 3.4 is een voorwaardelijke verplichting m.b.t. de ‘groenstrook’ opgenomen:
Deze ‘groenstrook’ met een breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter dient duurzaam in stand te worden gehouden. Deze ‘groenstrook’ heeft als doel de inkijk van beiden zijden te voorkomen.

4 Ambtshalve aanpassingen

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

Verbeelding

- In de loop van de tijd zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de invulling van het oostelijke perceel. Besloten is om de twee woonkavels direct aan de Oude Koningstraat te laten vervallen en hier één grote woonkavel van te maken. Dit is geregeld via het verlenen van een Omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (projectbesluit van 18 juni 2014). Deze planologische mutatie wordt nu in het definitieve bestemmingsplan opgenomen.
- De vervallen woonkavel wordt op het achterste gedeelte van het perceel weer toegevoegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 januari 2014 aangegeven dat men in principe akkoord is met deze verplaatsing. De volgende afbeelding toont de toekomstige verkaveling van het perceel.



- Donkergroen bouwvlak met rood blokje = bestaande woning
- Licht groen bouwvlak= 1 woning i.p.v. 2 woningen (projectbesluit)
- 4 nieuwe bouwvlakken rood omkaderd.

Regels

- Niet aangepast

Verlagen verwerken in hoofdstuk 6 bestemmingsplan

- Vooroverleg provincie en negatief advies Waterschap verwerken
- Inpassing wateropgave van 31 maart 2016 invoegen als bijlage 3
- Advies Waterschap Rivierenland van 18 mei 2016 verwerken in toelichting.



Gemeente Druten



Bijlage 1

W.J. Verbruggen
Houtsestraat 18, Puiflijk

22-8-2016

Beste burenen,

Bij deze bevestig ik dat we de groenstrook tussen ons perceel Oude koningstraat 2 en uw perceel met een breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter in stand zullen houden.

Doel is inkijk van beide zijden te voorkomen.

Met vriendelijke groet,


Jack van Leeuwen

Bijlage
schets van de groenstrook



Gemeente Druten

A van Krevel
Houtsestraat 20, Puiflijk

22-8-2016

Beste burenen,

Bij deze bevestig ik dat we de groenstrook tussen ons perceel Oude koningstraat 2 en uw perceel met een breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter in stand zullen houden.

Doel is inkijk van beide zijden te voorkomen.

Met vriendelijke groet,



Jack van Leeuwen

Bijlage
schets van de groenstrook



Gemeente Druten

A Peters
Houtsestraat 20A, Puiflijk

22-8-2016

Beste burenen,

Bij deze bevestig ik dat we de groenstrook tussen ons perceel Oude koningstraat 2 en uw perceel met een breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter in stand zullen houden.

Doel is inkijk van beide zijden te voorkomen.

Met vriendelijke groet,



Jack van Leeuwen

Bijlage
schets van de groenstrook



Gemeente Druten

I Pouwel
Houtsestraat 22, Puiflijk

22-8-2016

Beste burenen,

Bij deze bevestig ik dat we de groenstrook tussen ons perceel Oude koningstraat 2 en uw perceel met een breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter in stand zullen houden.

Doel is inkijk van beide zijden te voorkomen.

Met vriendelijke groet,

Jack van Leeuwen

Bijlage
schets van de groenstrook