

Zienswijzennota Krachtighuizerweg 34

Appellant 1

Inhoud:

1. Appellant heeft bezwaar tegen de locatie van de inrit. Dit vanwege koplampen die naar binnen gaan schijnen. Dit zorgt voor een aantasting/ derving van het woongenot en de privacy;
2. Appellant heeft bezwaar vanwege geluidsoverlast van komend en gaand verkeer bij de uitrit;
3. Het ontwerp van de uitrit past niet bij het naastgelegen perceel van nummer 36. Appellant doet een voorstel voor de uitvoering van de uitrit.

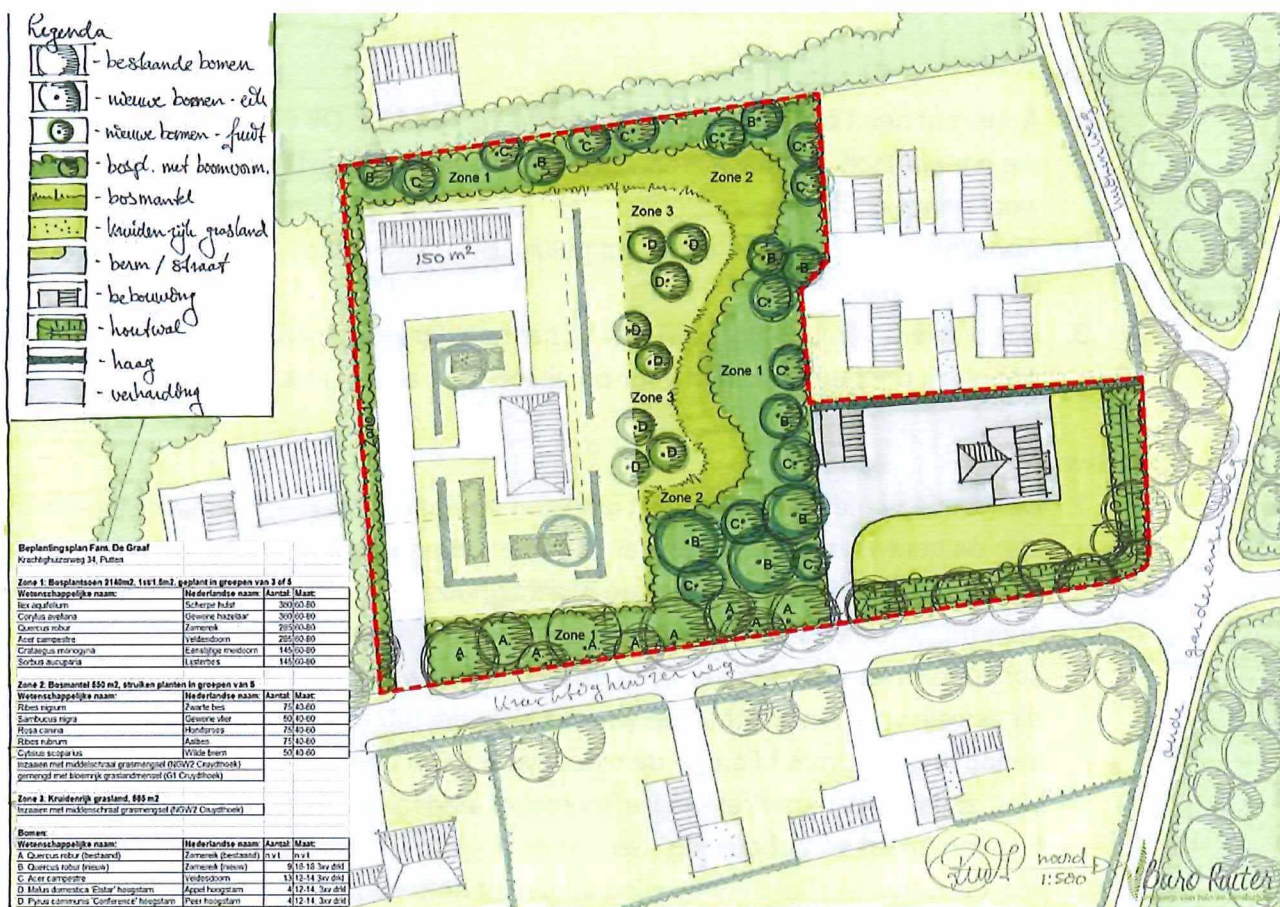
Antwoord:

1. De locatie van de inrit is bewust gekozen op deze plek. Hiermee grenst deze aan de houtwal met de burens van nummer 36 en vormt het hiermee een passende bebouwingskorrel langs de Krachtighuizerweg. Daarnaast is tussen nummer 34 en de extra bouwkegel een zo groot mogelijk terrein wat landschappelijk kan worden versterkt. En dat is van wezenlijk belang gezien de gebiedsvisie voor Krachtighuizen waaruit blijkt dat bij transformatie in dit gebied, de locatie een grote bijdrage dient te leveren aan de vergroening van de omgeving zodat er een aantrekkelijker recreatief landschap ontstaat. Meer afwisseling van groen en bebouwing. Gezien de ligging van woningen aan de overzijde van de weg zou elke verschuiving leiden tot een 'aantasting' van een ander woonperceel. Op het perceel van appellant is langs de openbare weg een grote groene coniferen haag aanwezig. Deze is jaarrond groen en voorkomt dan ook dat er geen koplampen naar binnen kunnen schijnen. Deze coniferen haag staat op grond van appellant. Indien deze in de toekomst wordt verwijderd is dit van de appellant, niemand anders heeft hier zeggenschap over.
2. Het aangeven dat er geluidsoverlast ontstaat door een inrit van een woning is niet aannemelijk. De Krachtighuizerweg is gelegen binnen het recreatiecluster en de bebouwde kom. Er geldt een snelheidsbeperking van 30 kilometer per uur. Verderop is de Veluwe Hoevegelegen gelegen met haar verkeersbewegingen. Het toevoegen van 1 woning gaat niet zorgen voor een onaanvaardbaar niveau van geluidsoverlast.
3. De uitvoering van een uitrit is niet gekoppeld aan de uitrit van het buurperceel. Dit is een keuze van de eigenaren. De plek van uitwegen is bepalend voor de gemeente. De keuze of een eigenaar een rechte inrit dan wel een met bochten wil aanleggen ligt in principe bij hem. Zoals in onderstaande afbeelding is te zien zorgt de rechte uitrit voor minder verharding op het perceel en blijft er meer

ruimte over voor het vergroenen van de omgeving, waardoor er een betere bijdrage wordt geleverd aan de uitstraling van de omgeving.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond verklaren.



Appellant 2

Inhoud:

1. Appellanten geven aan dat ze de groenstrook (houtwal) van 5 meter breed missen die wel in het voorgaande bestemmingsplan er was;
2. Appellanten willen een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan voor een groenstrook grenzend aan hun perceel;
3. Appellanten willen dat de groenstrook 5 meter breed dient te zijn op grond van de bureu.

Antwoord:

In het voorgaande bestemmingsplan had de recreatieve bestemming een aanduiding houtwal rondom het park. Deze bestemming komt te vervallen vanwege

de onderhavige procedure. Daarvoor in de plaats komt er heel veel bosbestemming voor terug. Hierdoor zal er een groene long ontstaan die bijdraagt aan een aantrekkelijker recreatief landschap. De Huinerweg 1-1 van appellanten betreft een recreati woonverblijf. De investeringen die gedaan worden in het vergroenen van de directe omgeving draagt juist bij aan het verbeteren van het recreatieve klimaat van de Huinerweg 1-1. Op de locatie van de gewenste groenstrook langs hun perceel is in het voorliggende bestemmingplan ook een strook bosbestemming opgenomen. Er is daarmee bewust rekening gehouden met de afscherming van het recreati woonverblijf. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is dan ook niet nodig. Gezien de beperkte ruimte is gekozen voor een breedte van circa 2 meter. Dit betreft ook de reeds bestaande groene coniferen haag. De beleving van een bedrijfswoning dan wel een reguliere woning is in principe hetzelfde. Het gebruik was en blijft wonen.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond verklaren.





Appellant 3

Inhoud:

1. Appellant vraagt zich af waarom het bouwblok van de nieuwe woning niet midden op de kavel is gesitueerd met de daarbij behorende oprit;
2. Appellant ziet graag dat de oprit niet strak tegen hun grond wordt aangelegd en vraagt zich af hoe breed de groenstrook wordt.
3. Appellant geeft aan dat er een schuur van 150 m² wordt gebouwd. Appellant wil dat opgenomen wordt dat er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgevoerd. Daarbij doelend op een vishandel/ opslag visproducten, vanwege de verkeersbewegingen en stankoverlast.

Antwoord:

1. De locatie van de inrit is bewust gekozen op deze plek. Hiermee grenst deze aan de houtwal met de burens van nummer 36 en vormt het hiermee een passende bebouwingskorrel langs de Krachtighuizerweg. Daarnaast is tussen nummer 34 en de extra bouwkaavel een zo groot mogelijk terrein wat landschappelijk kan worden versterkt. En dat is van wezenlijk belang gezien de gebiedsvisie voor Krachtighuizen waaruit blijkt dat bij transformatie in dit gebied, de locatie een grote bijdrage dient te leveren aan de vergroening van de omgeving zodat er een aantrekkelijker recreatief landschap ontstaat. Meer afwisseling van groen en bebouwing. Als de woning midden op de kavel gesitueerd zou zijn is er geen mogelijkheid om te voldoen aan de gestelde kaders van de gemeenteraad (beleidskader recreatie en de gebiedsvisie). Er dient een grote bijdrage geleverd worden aan de vergroening van het gebied.
2. De groenstrook heeft in het onderhavige bestemmingsplan een bosbestemming gekregen en heeft een breedte van 2,5 meter. Samen met de 2,5 meter bestaande groenstrook van appellanten is er een gezamenlijke groenstrook van 5 meter breed. Het is niet mogelijk om de inrit op de perceelsgrens te realiseren

aangezien de bosbestemming dit verhindert. Overigens heeft de indeling van het perceel van appellanten het voordeel dat hun bijgebouw is gelegen tussen hun woning en de nieuwe kavel.

3. Het perceel krijgt de bestemming 'wonen', daar zijn bedrijfsmatige activiteiten uitgesloten. Wel wordt er ruimte geboden voor aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Hiervoor mag 60 m² aan gebouwen voor worden gebruikt. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan wat wel en niet is toegestaan. Dit is een regeling die in veel bestemmingsplannen in de gemeente Putten (binnen en uit de bebouwde kom) wordt toegepast. In die zin is het dan ook een algemene regeling. Indien er niet aan de regels van het bestemmingsplan wordt gehouden is handhaving aan de orde.

Appellant geeft aan dat er een schuur van 150 m² gebouwd wordt. Het bestemmingsplan geeft aan dat er 50 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan. Het is mogelijk dat er middels de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen meer gerealiseerd mag worden. Deze regels gelden echter voor een ieder in Nederland.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond verklaren.



Appellant 4

Inhoud:

1. Appellant heeft bezwaar tegen de ligging van het nieuwe woonvlak op het zuidelijke deel van de kavel. Dit omdat het derving van het woongenot betekent.

Gezien de overlast die de initiatiefnemers nu al geeft verwacht appellant dat ze zeker overlast gaan ervaren door de situering van het woonhuis op het zuidelijk deel van de kavel.

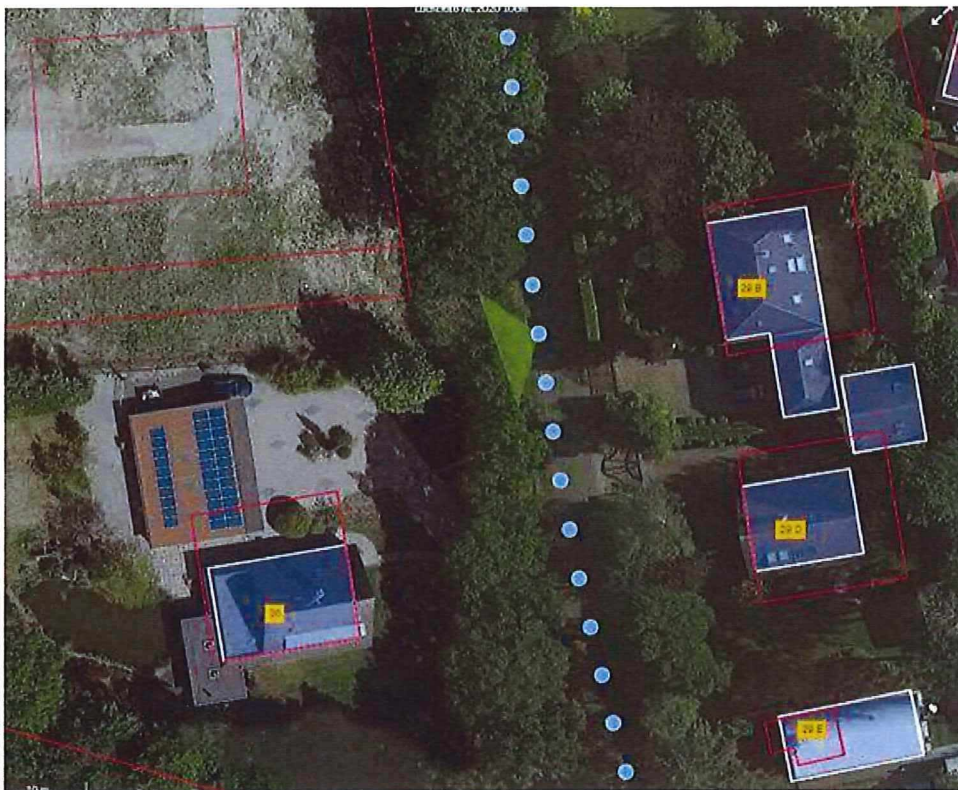
2. Appellant geeft een opsomming van in zijn/haar ogen onwenselijk gedrag/ ontoelaatbare zaken die afspelen op het terrein van de initiatiefnemer.
3. Voorstel van appellant is om het bouwvlak op het noordelijk deel te situeren.
4. Appellant heeft bezwaar tegen de ligging van de inrit vanwege de verkeersveiligheid en de ligging van een pomphuisje dat daardoor niet geheel veilig meer is.

Antwoord:

1. Zie beantwoording punt 3
2. In de zienswijze worden een aantal zaken benoemd die voor de ruimtelijke beoordeling van de zienswijze niet betrokken kunnen worden. Indien er zaken spelen die niet zijn toegestaan kan er verzocht worden om handhaving. Daarnaast zijn er wellicht aspecten die meer in de burenelatie liggen.
3. Het situeren van de nieuwe woning op het noordelijk gedeelte of op het zuidelijk gedeelte blijft arbitrair. Er is gekozen voor het zuidelijk gedeelte vanwege de ligging van nummer 34 en 36. Nummer 36 is duidelijk gelegen en gericht op de Krachtighuizerweg. Door deze bebouwingskorrel voort te zetten wordt er een ruimtelijk meer passend geheel gerealiseerd dan dat er een woning naast 34 komt. Deze woning (34) is gelegen op de vijfsprong met de Oude Garderenseweg waardoor de nieuwe woning ruimtelijk meer los zou komen te staan zonder een duidelijke relatie met 34. Ook is het verplaatsen van de nieuwe woning naar het noordelijke gedeelte onderhevig aan het Nimby effect gezien het feit dat er daar ook woningen aan de overzijde van de weg zijn gelegen.
4. Het pomphuisje is geplaatst direct naast een boom. Hierdoor loopt deze weinig kans op schade. De Krachtighuizerweg wordt, zeker bij mooi weer, goed gebruikt door fietsers, auto's en wandelaars. Door de ligging nabij de Veluwe Hoevegaerde is er frequent verkeer aanwezig. Echter door het transformeren van de recreatieve bestemming naar een bosbestemming en 1 extra woning is er een behoorlijke afname van verkeersbewegingen op dit gedeelte van de Krachtighuizerweg. Daardoor zal de verkeersveiligheid toenemen. Dat er een drietal uitritten van burelen in de nabijheid van elkaar zijn gelegen is voor een weg waar 30 kilometer per uur gereden mag worden niet uitzonderlijk en vergelijkbaar met een woonwijk. Er wordt ook aan de parkeernormen voldaan zodat overall gezien de situatie er verkeerstechnisch juist gunstiger op is geworden.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond verklaren.



Appellant 5

Inhoud:

Het plangebied ligt conform de Omgevingsverordening Gelderland in het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, koude-warmteopslagvrije zone en intrekgebied bij een waterwingebied. Deze belangen zijn nu niet beschermd in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om een dubbelbestemming op te nemen.

Antwoord:

De provincie heeft in haar Omgevingsverordening bovenstaande zaken opgenomen voor dit plangebied. Appellant verzoekt om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Gezien de grote algemene belangen omtrent de waterwinning is het zorgvuldig om aan de zienswijze tegemoet te komen en deze belangen ook in het bestemmingsplan te beschermen. Hieronder staan de door Vitens genoemde tekstvoorstellen.

TEKSTVOORSTEL TOELICHTING

Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. Voor deze zones en gebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 en 3.2.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van

boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. (De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus ook los van het bestemmingsplan.)

TEKSTVOORSTEL REGELS

'MILIEUZONE – BESCHERMINGSGBIED GRONDWATER'

Artikel xxx – milieuzone – beschermingsgebied grondwater

"De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied, de boringsvrije zone, de KWO-vrije zone en het grondwaterbeschermingsgebied, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland"

Conclusie:

Zienswijze gegrond verklaren. De gevraagde aanpassingen uit de zienswijze overnemen in het bestemmingsplan.