

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan`Wilhelminalaan ong (tussen 186 en 188)` (at17000054)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 november 2016 tot en met 13 december 2016 ter inzage gelegen op de afdeling Dienstverlening van de gemeente. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en de op de gemeentelijke website. Er zijn gedurende deze periode twee zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en worden deze van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen.

Zienswijze A: Claudiuslaan 65 Beuningen

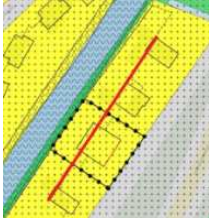
Zienswijze B: Claudiuslaan 67 Beuningen

Zienswijze A: Claudiuslaan 65 te Beuningen, IN16.06779 en IN16.06792:

Samenvatting zienswijze:	Reactie gemeente:
<p>1. Vrije uitzicht wordt ontnomen</p> <p>Door de bouw van een vrijstaande woning wordt het vrije uitzicht van indiener weggenomen. In de zomer kijkt indiener op het groen en in de winter heeft indiener uitzicht tot aan de Wilhelminalaan.</p>	<p>1. Vrije uitzicht wordt ontnomen</p> <p>Indiener geeft aan dat er vooral in de winter een vrij uitzicht is op de Wilhelminalaan. Echter moeten wij opmerken dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om op het nog onbebouwde perceel o.a. bijgebouwen te realiseren. Dit houdt in dat zowel het huidige als het nieuwe ontwerpbestemmingsplan geen vrij uitzicht richting de Wilhelminalaan garandeert.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	
<p>2. Verstoring woongenot</p> <p>Door de bouw van een vrijstaande woning wordt indiener in het woongenot gestoord omdat de bewoners van het perceel direct uitzicht hebben op het perceel van indiener. Het terras van de indiener is aan het water gelegen en indiener kon tot op heden in alle vrijheid zitten met uitzicht op het groen. De vrijstaande woning komt op 28 meter van het perceel van de indiener te liggen. Een terras aan de achterzijde van de vrijstaande woning of aan het water zal het woongenot van indiener schaden.</p>	<p>2. Verstoring woongenot</p> <p>Zoals opgemerkt onder reactie 1 bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de privacy en het uitzicht. In de huidige situatie is het mogelijk om op het gehele perceel een terras aan te leggen. Indiener heeft al rekening moeten houden met een voorzienbare mogelijke beperking van het woongenot door de aanleg van een terras. Het toevoegen van deze woning, in een binnenstedelijke situatie, zal de privacy niet onevenredig verminderen.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	

<p>3. Huis gekocht mede vanwege het vrije uitzicht</p> <p>Indiener geeft aan de woning in mei 2014 te hebben aangekocht mede vanwege het vrije uitzicht. Daarnaast was bij de aankoop geen enkele aanwijzing dat op het perceel een vrijstaande woning zou kunnen verrijzen, daar het huidige bestemmingsplan daarvoor geen mogelijkheid biedt.</p>	<p>3. Huis gekocht mede vanwege het vrije uitzicht</p> <p>Het huidige bestemmingsplan biedt op dit moment inderdaad nog geen mogelijkheid tot bouw van een woning. Wel is zoals beschreven onder 1 en 2 het bouwen van bijgebouwen mogelijk. Het vrije uitzicht was dan ook niet gegarandeerd. Bij de koop van een woning kunnen geen rechten worden ontleend aan het aanwezige vrije uitzicht voor de toekomst.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	
<p>4. Belangen bestemmingsplan</p> <p>Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend en alleen het belang van de eigenaar van het perceel dient. Er wordt aangegeven dat een bestemmingsplan de algemene belangen behoort te dienen.</p> <p>Indiener is van mening dat het toevoegen van één vrijstaande woning niet onder de beoogde Ambitie II van de gemeente Beuningen valt, als verwoord in artikel 4.3.2 van de toelichting. Hierin wordt beoogd te bouwen voor de juiste doelgroepen (senioren, starters, kleine huishoudens).</p>	<p>4. Belangen bestemmingsplan</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en belangenafwegingen zijn meegenomen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.</p> <p>Ambitie II komt voort uit de gemeentelijke Structuurvisie, vastgesteld op 8 mei 2012. De gemeente vindt het belangrijk dat er geen grootschalige uitbreidingen plaatsvinden maar juist kleinschalige impulsen, passend bij de bestaande sfeer en identiteit. Dit ontwerpbestemmingsplan, waar de realisatie van één woning wordt toegestaan, is passend binnen de door de indiener genoemde gemeentelijke structuurvisie.</p> <p>In de Woonvisie, vastgesteld 27 september 2011, zijn uitgangspunten opgenomen voor particuliere woningbouw. De gemeente kan jaarlijks meewerken aan 5 losse verzoeken voor de bouw van één woning, waaronder dit initiatief. De beoogde doelgroepen, benoemd in de Ambitie II, geven de focus aan. Naast deze doelgroepen valt er ook een aanzienlijk deel in de midden- en dure prijsklassen.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	

<p>5. Waardevermindering perceel indiener</p> <p>Indiener geeft aan dat de marktwaarde van het perceel Claudiuslaan 65 door de bouw van een vrijstaande woning negatief zal worden beïnvloed.</p>	<p>5. Waardevermindering perceel indiener</p> <p>Indiener kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	
<p>6. Waardevermeerdering perceel</p> <p>Indiener geeft aan dat de marktwaarde van het perceel Wilhelminalaan 188 door het aannemen van het ontwerpbestemmingsplan positief wordt beïnvloed.</p>	<p>6. Waardevermeerdering perceel</p> <p>De eventuele waardevermeerdering van het perceel is niet relevant voor planologische afwegingen.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	
<p>7. Bebouwingslint en rommelige aanblik</p> <p>Indiener geeft aan dat de huidige onbebouwde status niet storend is in het lint van de huidige bebouwing. In artikel 2.2.1 van de toelichting is beschreven dat hiermee de rommelige aanblik van het terrein wordt opgevuld. Indiener geeft aan dat dit geen overweging is om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>	<p>7. Bebouwingslint en rommelige aanblik</p> <p>Het toevoegen van één vrijstaande woning op deze locatie is passend bij de ritmiek van de lintstructuur. De rooilijn van de woningen aan de Wilhelminalaan is gehanteerd bij de inpassing van de nieuwe woning.</p> <p>Wat betreft de rommelige aanblik van het onbebouwde perceel heeft indiener gelijk. De rommelige aanblik is inderdaad niet relevant voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Deze motivatie hoort niet in het bestemmingsplan en zal uit de toelichting worden verwijderd.</p>
<p><u>Conclusie</u> Zienswijze wordt deels gegrond geacht en de toelichting wordt aangepast.</p>	
<p>8. Bouwvlak dicht op de oever van A-watergang dan de bestaande woningen</p> <p>Indiener geeft aan dat het bouwvlak van het perceel dicht op de oever van de A-watergang mag worden gebouwd dan de overige woningen van het lint.</p> <p>Daarnaast geeft indiener aan dat de afstand van de westelijke lijn van het bouwvlak tot aan de oever van de A-watergang minimaal 16,3 meter dient te bedragen (gemiddelde afstand van woningen in nabije omgeving). Dit houdt in dat de westelijke lijn 2,6 meter naar het oosten dient te worden verschoven.</p>	<p>8. Bouwvlak dicht op de oever van A-watergang dan de bestaande woningen</p> <p>Er zijn geen richtlijnen voor de afstand van het bouwvlak tot aan de oever van de A-watergang. Het klopt dat het bouwvlak op de verbeelding dicht op de oever ligt dan de naastgelegen woningen. In de toelichting, paragraaf 2.2.1, is de juiste diepte van het bouwvlak (15 meter) wel opgenomen. Dit is de diepte gerelateerd aan de bouwvlakken van naastgelegen woningen. In de verbeelding is dit niet terecht gekomen. De diepte van het bouwvlak wordt aangepast in de verbeelding. Hierdoor wordt de afstand tussen de A-watergang en het bouwvlak</p>

	groter. 
--	---

Conclusie
Zienswijze wordt gegrond geacht en de plankaart wordt aangepast.

Zienswijze B: Claudiuslaan 67 te Beuningen, IN16.06798:

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente:
<p>1. Privacy tuin en uitzicht gaan teniet</p> <p>Indiener geeft aan dat het uitzicht en de privacy vanuit hun grondstuk teniet gaan bij het toevoegen van de woning. Deze kenmerken waren echter wel leidend voor indiener om voor de woning te kiezen. Indiener ging ervanuit dat deze kenmerken blijvend waren.</p>	<p>1. Privacy tuin en uitzicht gaan teniet</p> <p>Op dit moment is het perceel onbebouwd, echter biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid bijgebouwen te realiseren. Dit houdt in dat het vrije uitzicht in de huidige situatie al niet gegarandeerd is. Indiener heeft bij de aanschaf van de woning rekening kunnen houden met het eventuele teniet gaan van het vrije uitzicht. Het toevoegen van deze woning, in een binnenstedelijke situatie, zal de privacy niet onevenredig verminderen. Daarnaast moeten wij opmerken dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.</p> <p>De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de privacy.</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	
<p>2. Het bestemmingsplan dient geen algemeen belang en leidt tot waardeverlies</p> <p>Indiener geeft aan bezwaar te hebben dat het ontwerpbestemmingsplan geen algemeen belang dient. Daarnaast wordt aangegeven dat het bestemmingsplan enkel bedoeld is voor financieel gewin van de huidige eigenaar van het perceel en voor de indiener zelf leidt tot minder woongenot en waardeverlies van het perceel.</p>	<p>2. Het bestemmingsplan dient geen algemeen belang en leidt tot waardeverlies</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en belangenafwegingen zijn meegenomen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.</p> <p>In het bestemmingsplan worden enkel planologische afwegingen gemaakt. Een eventuele financieel gewin voor de eigenaar is niet relevant voor het bestemmingsplan. Indiener kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).</p>
<p><u>Conclusie</u> Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	

<p>3. Het bouwvlak ligt dichterbij de slootrand t.o.v. andere percelen</p> <p>Indiener geeft aan dat de ingetekende bebouwing een kortere afstand heeft tot de slootrand t.o.v. de andere percelen. In vergelijking met aangrenzende percelen zou de bebouwing circa 2,5 meter verder van de slootrand moeten afblijven.</p>	<p>3. Het bouwvlak ligt dichterbij de slootrand t.o.v. andere percelen</p> <p>Er zijn geen richtlijnen voor de afstand van het bouwvlak tot aan de oever van de A-watergang. Het klopt dat het bouwvlak op de verbeelding dicht op de oever ligt dan de naastgelegen woningen. In de toelichting, paragraaf 2.2.1, is de juiste diepte van het bouwvlak (15 meter) wel opgenomen. Dit is de diepte gerelateerd aan de bouwvlakken van de naastgelegen woningen. In de verbeelding is dit niet terecht gekomen. De diepte van het bouwvlak wordt aangepast in de verbeelding. Hierdoor wordt de afstand tussen de A-watergang en het bouwvlak groter.</p>
<p><u>Conclusie</u> Zienswijze wordt gegrond geacht.</p>	
<p>4. Bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid</p> <p>Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over de toegestane hoogte van het hoofdgebouw.</p> <p>Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over de mogelijkheden van bijgebouwen (incl. afmetingen en locatie).</p>	<p>4. Bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid</p> <p>Het bestemmingsplan geeft de kaders voor de te realiseren woning. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de maatvoeringen conform het huidige bestemmingsplan Kern Beuningen. De nieuwe woning heeft dezelfde maatvoering als de omliggende woningen.</p> <p>De maatvoering voor het hoofdgebouw is in de regels ondergebracht, hoofdstuk 2 artikel 3.2.2. Hier wordt vermeld dat de maatvoering niet meer mag bedragen dan ter plaatse d.m.v. een aanduiding is aangegeven. Op de plankaart zijn ter plaatse van het hoofdgebouw de volgende aanduidingen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. bebouwd oppervlak 150m²; - max. goothoogte 6 meter; - max. bouwhoogte 10 meter; <p>Daarnaast is er de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren. De locatie wordt aangegeven op de plankaart d.m.v. de bouwaanduiding bijgebouwen. De mogelijkheid is opgenomen aan de achterzijde van het perceel, dit is passend bij de naastgelegen percelen. De maatvoering van bijbehorende bijgebouwen is ondergebracht in de regels, hoofdstuk 2</p>

<p>Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over de mogelijkheden aan de slootrand.</p>	<p>artikel 3.2.3. Ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen is de volgende maatvoering opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niet meer dan 50%, met een maximum van 50m² per bouwperceel; - max. bouwhoogte vrijstaand bouwwerk 3,5 meter; - max. bouwhoogte aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken 0,3 meter boven begane grondbouwlaag tot een maximum van 4 meter. <p>Tussen het bouwperceel en de watergang ligt een groenzone. Deze zone is opgenomen in het huidige bestemmingsplan “Kern Beuningen” en valt niet binnen het plangebied “Wilhelminalaan ong. tussen 186 en 188”. In het ontwerpbestemmingsplan staat in de regels, hoofdstuk 2 artikel 3.4.1, specifiek strijdig gebruik benoemd.</p>
<p>Conclusie Deze zienswijze wordt niet gegrond geacht.</p>	

Aanpassingen:

Vanwege de conclusies onder zienswijze A, punt 7 en 8, en zienswijze B, punt 3, worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. De volgende zin wordt uit de toelichting verwijderd omdat die niet relevant is:
“Hiermee wordt het nu aanwezige gat in de begeleiding van openbare ruimte opgevuld en de rommelige aanblik van het terrein opgeheven.”
2. Vanwege de aanpassing van het bouwvlak als bedoeld onder punt A 8 en punt B 3 wordt op de verbeelding de diepte van het bouwvlak aangepast. De verbeelding wordt aangepast conform de toelichting. Een bouwvlak met een diepte van 15 meter gerelateerd aan de naastgelegen bouwvlakken. De afstand tussen de A-watergang en het hoofdgebouw is daarmee groter.

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen worden er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

3. In de bestemmingsregels, in 3.2.3, wordt onder a een b toegevoegd. Dit regelt dat een totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50m². Deze aanpassing sluit beter aan bij de bouwregeling van de omliggende percelen.