Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Loostraat ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)’

Zaakkenmerk: Z/21/077570
Documentnummer: 201511059

Inhoud

1. Aanleiding nota
2. Doelstelling en opbouw nota
3. Zienswijzen
    3.1 Zienswijze en ontvankelijkheid
    3.2 Samenvatting en beoordeling
4.Conclusie

1. Aanleiding nota

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoflaan ong. Loo (voormalige kleuterschoollocatie)’ heeft van donderdag 11 maart 2021 tot en met woensdag 21 april 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de Gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Duiven Post, de Staatscourant en het digitale Gemeenteblad. In deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijzen weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling en beantwoording. De ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en beoordeeld. Vervolgens worden de conclusies en eventuele wijzigingen die doorgevoerd worden in het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 uiteengezet. In het volgende hoofdstuk volgt eerst een opsomming van de ingebrachte zienswijzen en de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

Zienswijzen
Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijze is tweemaal gebruik gemaakt, door:

1. [redacted]
   De betreffende zienswijze is mondeling afgelegd en schriftelijk vastgelegd op 7 april 2021.
2. [redacted] De betreffende zienswijze is mondeling afgelegd en schriftelijk vastgelegd op 1 april 2021.

Ontvankelijkheid
Beide zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en worden vandaar ontvankelijk verklaard.

3.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze

In deze paragraaf zin beide zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Zienswijze 1 - [redacted]

Zienswijze

Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:

a) Reclamanten geven aan dat het 'vrije' uitzicht op de Loostraat, Hoflaan, sportvelden en het Looveld door de realisatie van het project ter zeerste belemmerd wordt. Reclamanten zijn van mening dat de waarde van de woning hierdoor zal dalen.
b) Reclamanten geven aan dat er in de huidige situatie gelegenheid is om te parkeren langs de gehele Hoflaan. Op dit deel van de Hoflaan wordt geparkeerd door gebruikers van het sportcomplex en de sportzaal. Door de komst van de nieuwe woningen en de bijbehorende inritten zal deze mogelijkheid aan één zijnde van de straat weggenomen worden. Reclamanten vrezen dat hierdoor parkeeroverlast in de Pastoorstraat zal ontstaan.
c) Reclamanten vrezen voor schade aan de woning ten gevolgen van heiwerkzaamheden. Hierbij wordt aangegeven dat het boren van palen voor de fundering de voorkeur heeft.
d) Reclamanten vrezen voor bouwverkeer door de Pastoorstraat met gevolgen voor de veiligheid bij de basisschool en het risico op schade aan de woning. Reclamanten verzoeken daarom dat de Pastoorstraat wordt afgesloten voor bouwverkeer tijdens de bouw.

Beoordeling

a) Er wordt terecht geconstateerd dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht bij de woning van de reclamanten zal leiden. Dit zal echter niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat zowel de woning van reclamant als de nieuw te bouwen woningen binnen de bebouwde kom staan, waarbij op het betreffende perceel in het verleden al bebouwing heeft gestaan in de vorm van een kleuterschool. Een woonsituatie met vrij inzicht kan nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Aansluitend daarop bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Indien reclamant meent schade van het bestemmingsplan te ondervinden, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade ingediend worden. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging in deze procedure.
b) Aan de Hoflaan wordt momenteel op informele wijze geparkeerd, onder andere door gasten van het sportcomplex en de sportschool. Het betreft hier echter geen formeel aanwezige parkeerplaatsen. Om mogelijke overlast voor omliggende straten te voorkomen worden er ter compensatie aan de overzijde van het projectgebied aan de Hoflaan een aantal langsparkeervakken gerealiseerd.
c) De wijze waarop de bouwwerkzaamheden feitelijk zullen worden uitgevoerd is een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde komt. In het Bouwbesluit 2012 zijn de nodige voorschriften verbonden aan de wijze van feitelijke uitvoering. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en bijbehorende bouwwerken wordt aan de hand van sonderingen gekeken naar de optimale wijze

van bouwen. Zodoende wordt de kans op schade door deze ontwikkeling geminimaliseerd.

d) Op dit moment kan het niet uitgesloten worden dat het gebruik van de Pastoorstraat noodzakelijk is om de realisatie van het project te voltooien. Aan de ontwikkelende partij zal de zorg worden overgebracht met daarbij het verzoek om de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen en waar mogelijk de Pastoorstraat te ontzien van bouwverkeer.

Zienswijze 2 - [redacted]

Zienswijze

Reclamant geef in zijn zienswijze de volgende gronden:

a) Reclamant geeft aan dat het 'vrije' uitzicht vanuit zijn woning op de Loostraat en de sportvelden door de realisatie van het project ontnomen wordt. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning hierdoor zal dalen.
b) Reclamant vreest voor schade aan zijn woning ten gevolgen van heiwerkzaamheden. Om overlast en eventuele schade te voorkomen stelt reclamant voor om de fundering van de woningen met schroefpalen aan te brengen.
c) Reclamant verzoek de gemeente om de Pastoorstraat te ontzien van bouwverkeer in verband met overlast en mogelijke trillingen en daardoor mogelijke schade die hiermee gepaard gaat.

Beoordeling

Op de gronden van de zienswijze zullen wij hieronder een reactie geven:

a) Er wordt terecht geconstateerd dat het bouwplan tot enige afname van uitzicht bij de woning van de reclamant zal leiden. Dit zal echter niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. Daarbij is het van belang dat zowel de woning van reclamant als de nieuw te bouwen woningen binnen de bebouwde kom staan, waarbij op het betreffende perceel in het verleden al bebouwing heeft gestaan in de vorm van een kleuterschool. Een woonsituatie met vrij inzicht kan nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Aansluitend daarop bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Indien reclamant meent schade van het bestemmingsplan te ondervinden, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade ingediend worden. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging in deze procedure.
b) De wijze waarop de bouwwerkzaamheden feitelijk zullen worden uitgevoerd is een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde komt. In het Bouwbesluit 2012 zijn de nodige voorschriften verbonden aan de wijze van feitelijke uitvoering. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en bijbehorende bouwwerken wordt aan de hand van sonderingen gekeken naar de optimale wijze van bouwen. Zodoende wordt de kans op schade door deze ontwikkeling geminimaliseerd.
e) Op dit moment kan het niet uitgesloten worden dat het gebruik van de Pastoorstraat noodzakelijk is om de realisatie van het project te voltooien. Aan de ontwikkelende partij zal de zorg worden overgebracht met daarbij het verzoek om de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen en waar mogelijk de Pastoorstraat te ontzien van bouwverkeer.

4. Conclusie

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geven, gezien bovenstaande beoordeling en beantwoording geen aanleiding tot wijzigingen. De gemeenteraad wordt vandaar verzocht het bestemminsplan ongewijzigd vast te stellen.