Gemeente Duiven

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Eltensestraat 17’

Zaakkenmerk: Z/18/039296
Documentnummer: 201545296

Gemeente Duiven

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 ‘Eltensestraat 17’ heeft van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de Gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Duiven Post 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 ten opzichte van het ontwerpplan in hoofdstuk 4 uiteengezet. In het volgende hoofdstuk volgt allereerst de ontvankelijkheidsafweging.

3. Zienswijzen

3.1 Zienswijzen en ontvankelijkheid

1. De betreffende zienswijze (hierna: zienswijze 1) dateert van 30 december 2021 en is schriftelijk ontvangen op 3 januari 2022 en ondertekend door:
    - [redacted] wonende aan de Eltensestraat 19, 6922 JA Duiven
    - [redacted] wonende aan de Achterstehoek 2, 6922 HS Duiven
    - [redacted] wonende aan de Achterstehoek 2A, 6922 HS Duiven
    - [redacted] wonende aan de Achterstehoek 5, 6922 HS Duiven
    - [redacted] wonende aan de Akkerwinde 2, 6922 HW Duiven
    - [redacted] wonende aan de Achterstehoek 2B, 6922 HS Duiven

2. De betreffende zienswijze (hierna: zienswijze 2) dateert van 28 december 2021 en is schriftelijk ontvangen op 5 januari 2022 en ondertekend door:
    - [redacted] ondertekenend namens de stichting Milieuvrienden Duiven.

Ontvankelijkheid
Zienswijze 1 is ontvangen op 3 januari 2022 en wordt vandaar ontvankelijk verklaard.

Zienswijze 2 is ontvangen op 5 januari 2022 en wordt vandaar ontvankelijk verklaard. Hierbij wordt geconcludeerd dat beide zienswijzen binnen de daarvoor bestemde termijn ingediend zijn en daarmee ontvankelijk worden geklaard.

3.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze

Zienswijze 1

Reclamanten geven in de zienswijze de volgende gronden:

a) Reclamanten geven aan dat de bovenste twee bouwlagen van het nieuw te bouwen complex rechtstreeks zicht krijgen op de tuinen van de direct aangrenzende woningen en daarmee de privacy ernstig wordt aangetast.
Reclamanten stellen als oplossing voor om de bovenste bouwlaag te schrappen uit het plan en voor de overige bouwlagen beplanting aan te brengen die het directe zicht op de tuinen wegneemt.
b) Reclamanten stellen dat het aannemelijk is dat de aangrenzende woningen in waarde verminderen door de wijziging van het bestemmingsplan en de bouw van het beoogde appartementencomplex.
c) Reclamanten geven aan dat er bij de realisatie wordt ‘gemikt’ op de doelgroep jongeren. Dit is naar mening van reclamanten niet passen bij het karakter van de wijk. Reclamanten geven daarbij aan dat er beter ‘gemikt’ kan worden op een bredere doelgroep en/of een mix van sociale huur en huur in de vrije sector.
d) Reclamanten geven aan dat er concrete afspraken gemaakt dienen te worden met de projectontwikkelaar en de gemeente over welke stappen er ondernomen worden indien er overlast wordt ondervonden van het appartementencomplex.
e) Reclamanten geven aan dat de verkeerssituatie aan de Achterstehoek verbeterd is doordat de parkeerplaatsen die aanvankelijk aan de zijkant van het gebouw waren gepland nu naar de achterzijde zijn verplaatst. Aanvullend hierop geven de reclamanten aan dat het zeer raadzaam is om aan de Achterstehoek/Akkerwinde maatregelen te treffen die de snelheid van de autoverkeer verlagen.

Beoordeling

a) *Onderbouwing bouwvoorschriften:* Voor de maximaal toegestane bouwhoogte voor het nieuw te realiseren appartementencomplex is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Eltensestraat, te weten de woning aan de Eltensestraat 19. Deze bouwvoorschriften voorzien in de mogelijkheid 24 appartementen in te passen op deze locatie. Deze aantallen zijn benodigd om het project haalbaar te maken. Daarmee wordt gezegd dat het schrappen van de bovenste bouwlaag resulteert in een onhaalbaar project. Deze keuze wordt eveneens vanuit stedenbouwkundige oogpunt als wenselijk gezien. Door te kiezen voor een eenduidige verschijningsvorm met betrekking tot zowel omvang als bouwstijl vormt de woning aan de Eltensestraat 19 samen met het nieuw te bouwen appartementencomplex in te toekomst de entree van de wijk.
Overweging privacy: De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied waar tevens al bebouwing aanwezig is. De afstand van de beoogde

bebouwing tot de meest nabijgelegen woning bedraagt +-16.5 meter. Dit is gebruikelijk in een stedelijk gebied, daarbij is deze afstand groter dan de afstand tussen de bestaande woningen in de directe omgeving van het project.
Daarnaast wordt geconstateerd dat er enkel bij de naastgelegen woning, Eltensestraat 19, sprake is van directe zichtlijnen vanuit het beoogde appartementencomplex. Deze zichtlijnen zien op de voorzijde van deze woning waarbij geen sprake is van inzicht in de tuin zoals reclamanten stellen. Dit geldt eveneens voor de woning aan de Achterstehoek 2, waarbij geen sprake is van directe zichtlijnen.
Bij de woning aan de Achterstehoek 5 wordt enig zicht in de tuin voorzien. Hierbij betreft het wederom enkel zijdelingse zichtlijnen en geen direct zicht. Hierbij is het relevant op te merken dat er in de planvorming aan de noordoostzijde van het pand geen grote raampartijen worden voorzien vanuit de appartementen om de privacy van deze bewoners te beschermen. Hier worden enkel raampartijen toegevoegd die in verbinding staan met het trappenhuis (nooduitgang).
Het directe zicht vanaf de achterzijde van het appartementengebouw ziet allereerst op twee bedrijfsgebouwen. De woningen daarachter liggen op aanzienlijk grotere afstand van het project (+- 43 meter). Deze afstand wordt in deze stedelijke context te ver geacht om te spreken van een aanzienlijke inbreuk op de privacy.
Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat door de komst van de appartementengebouwen er geen sprake is van onaanvaardbare vermindering van de privacy van reclamanten.

b) Indien reclamanten van mening zijn schade van het bestemmingsplan te ondervinden, dan kan - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade ingediend worden. De vermeende planschade in de vorm van waardevermindering van bestaand vastgoed is echter geen ruimtelijke afweging in deze procedure.
c) De beoogde ontwikkeling voorziet in 24 sociale huurwoningen. Deze appartementen zijn passend voor 1 of 2 persoonshuishoudens en spreken daarmee een zeer brede doelgroep aan. In de selectieprocedure voor potentiele bewoners is een exploitant van een dergelijke woonvoorziening niet gerechtigd te selecteren op leeftijd. In de voortraject is er vanuit de initiatiefnemer van dit project meerdere malen aangegeven dat er niet direct ‘gemikt’ wordt op de doelgroep ‘jongeren’ en open staan voor een gemengde invulling van het complex. Dit is echter afhankelijk van de mensen die zich inschrijven voor dit project. Daarbij is eveneens kenbaar gemaakt dat er vanuit de gemeente vanaf de aanvang van dit project gestuurd is op de realisatie van appartementen in het sociale-huursegment vanwege het feit dat dit type woning het beste aansluit bij de vraag naar woningen in de gemeente Duiven.
d) De beheerfase van het complex na afronding van het project betreft geen ruimtelijke afweging in deze procedure. De uitvoering van het project is in handen van de initiatiefnemer, dan wel de door de initiatiefnemer aangewezen partij die het complex in beheer neemt. Om afspraken te maken over dergelijke situaties kunnen reclamanten contact opnemen met de initiatiefnemer. De gemeente heeft hier in eerste aanzet geen actieve rol in.

e) De huidige verkeerssituatie aan de Achterstehoek heeft geen betrekking op deze ontwikkeling. Desalniettemin zal er vanuit de gemeente nogmaals kritisch gekeken worden naar de verkeerssituatie in de omgeving van het project om te kijken of er aanleiding is om aanvullende maatregelen te treffen in de openbare ruimte.

Zienswijze 2

Reclamanten geven in de zijnswijze de volgende gronden:

a) Reclamant vraag of er reeds aanvullend onderzoek op de Quickscan Flora en Fauna heeft plaatsgevonden en wat de resultaten zijn van dat onderzoek.
b) Reclamant stelt voor om bij de bouw van het complex broedgelegenheden aan te brengen voor vogels.
c) Reclamant pleit voor het behoud voor de aanwezige eik op het perceel.
d) Reclamant geeft aan dat er een duidelijk verschil is in de situatietekening in de Quickscan en die in het ontwerpbestemmingsplan en vraagt daarbij wat de reden is dat er in het ontwerpbestemmingsplan minder groen gesitueerd is.
e) Reclamant verzoekt om de aanleg van groene parkeerplaatsen mee te nemen in het verdere uitvoeringsplan. Dit geeft naar mening van reclamant een verbetering ten opzichte van de huidige omgeving.

Beoordeling

a) Het aanvullende onderzoek op het Quickscan Flora en Fauna heeft inmiddels plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet kenbaar gemaakt bij de gemeente. De initiatiefnemer dient de uitkomsten van dit onderzoek te overleggen aan de gemeente en aan alle daaruit voortvloeiende verplichtingen te voldoen alvorens de sloopvergunning voor het bestaande pand aan de Eltensestraat 17 kan worden verleend. Deze voorwaardelijke verplichting is tevens verankerd in artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan.
b) Dit advies van reclamant wordt kenbaar gemaakt bij de initiatiefnemer.
c) Bij deze wordt bevestigd dat de eik op het perceel zal worden behouden.
d) De situatietekening in de Quickscan is gebaseerd op een eerder schetsontwerp. In dat ontwerp was sprake van het grotendeels verwijderen van de bestaande groenstrook en eik aan de Achterstehoek om parkeerplaatsen aan te leggen. Naar aanleiding van meerdere inspraakavonden met de direct omwonenden is ervoor gekozen om de beoogde aanvullende parkeervoorzieningen niet parallel aan de Achterstehoek te plaatsen in verband met de verkeersveiligheid aldaar. In het huidige ontwerp (schets uit het ontwerpbestemmingsplan) is ervoor gekozen om de beoogde tuin op te heffen en de benodigde parkeerplaatsen, gelijk aan de huidige situatie, achter het pand te plaatsen. Daarmee blijft de huidige groenvoorziening op en rond het project zoveel mogelijk onaangetast.
e) Dit advies zal eveneens kenbaar worden gemaakt bij de ontwikkelaar.

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.