Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Valburg Zuid

29 mei 2018

Vastgesteld door de raad op 4 september 2018
Registratienummer: 18INT01532

Inhoud

1. Inleiding

2 Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
   4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
   4.2 Ambtelijke aanpassingen

5. Conclusies

1. Inleiding
Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Valburg Zuid. Het bestemmingsplan maakt juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 7 maart 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 8 maart 2018 tot en met woensdag 18 april 2018 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend.

3. Zienswijzen en beantwoording

Samenvatting zienswijze 1

1.1
Direct in de omgeving van onze woning zijn het Erf en enkele woningen langs de Standerd richting De Vang gepland. Qua situering van de panden en inrichting van genoemd terrein zijn wij van mening dat dit wel aansluit bij het open karakter van Molenzicht. Qua bouwwijze en bouwhoogte zijn wij van mening dat dit zeker niet aansluit bij de bestaande bouw en zelfs afbreuk doet aan de unieke dorpse bouwstijl. Jammer dat economische belangen hierin voorrang krijgen.

1.2
Enkele specifieke aandachtspunten voor onze woonlocatie zijn het feit dat de toegang tot ons achtererf gelegen is op de plaats van het oorspronkelijke achterpad. Op deze locatie is een parkeerplaats gepland waardoor de toegang geblokkeerd zal worden.

1.3
Verder is de afwatering van de achtertuinen en bergingen van de rijtjeswoningen langs de Standerd een punt van zorg, deze wateren af op het achterpad. Dit zal in stand gehouden moeten worden of een voorziening voor getroffen moeten worden in geval het terrein opgehoogd gaat worden. Overigens lijkt het ons beter passen de natuurlijke glooiing van de rivierduin in stand te houden (dit zal de grotere bouwhoogte ook wat compenseren).

Reactie 1.1:
Het Erf ligt wat verscholen in het plan, omgeven door veel groen, aan de rand van het dorp. Het vormt een apart cluster, dat zijn inspiratie vindt in de vele boerenerven in de landelijke omgeving van Valburg. Daarmee komt het deel 'inbreiding' ook hier weer in sfeer terug. Het deelgebied bestaat uit vrijstaande woningen aan de zuidelijke rand en een aantal geschakelde woningen in het binnengebied en langs de ontsluitingslus. Het kent de opzet van een erf, een centrale ruimte waar omheen de woonvolumes op een losse, informele manier zijn geplaatst.

De bouwhoogte is maximaal 9,15 meter. Het erf sluit aan op de voorgeschreven sfeer in het vigerende beeldkwaliteitsplan van een eigentijdse vertaling van het agrarisch karakter. Passend bij dit agrarische karakter zal de goothoogte hier bij de vrijstaande woningen wel laag blijven, op circa 3 - 4,5 meter, met een hoge kap. Voor de rijwoningen kan deze geheel of gedeeltelijk naar maximaal 6 meter worden opgetrokken.

Reactie 1.2
Het huidige achterpad zal toegankelijk blijven voor langzaam verkeer en verandert niet van aard of functie. De inrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeerplaatsen) zal zo worden ingericht dat u uw huidige toegang kunt blijven gebruiken.

Reactie 1.3
Het achterpad wordt in stand gehouden en de afwatering hierop blijft dan ook mogelijk. Indien het terrein opgehoogd wordt, dan dienen hiervoor voorzieningen getroffen worden zoals een keerwand. Hierdoor wordt eveneens gewaarborgd dat water afdoende wordt afgevoerd.

Samenvatting zienswijze 2

2.1
Hoogte grondslag nieuwbouwplan, hoe hoog is de grondslag i.v.m. afwatering en wegspoelen van onze grond, (aan de linkerzijde hebben we met heel veel pijn en moeite een rij tegels gekregen die er voor moeten zorgen dat de grond van het perceel naast ons op zijn plaats blijft).

2.2
Niet heien, maar boren!!! In verband met grote kans op scheuren en of andere schade aan onze oude woningen. Die gefundeerd is op een zandbed.

2.3
Hoeveel meter komen de woningen vanaf de erfscheiding aan de achterzijde te staan?

2.4
Geen dak ramen/dakkapel op de zolder verdieping aan de voorzijde.

2.5
Eventuele parkeerplaatsen niet rechtstreeks tegen onze afrastering, enige afstand gewenst zoals besproken. Dit heeft betrekking dat de voertuigen niet onze afrastering kunnen raken/ beschadigen. En zo een voldoende onderhoud strook overblijft voor de bestaande begroeiingen.

2.6
De heer B. Arts van de firma "Klokgroep" heeft onze bovenstaande bezwaarpunten mondeling toegezegd, wij willen deze toezegging schriftelijk bevestigd hebben.

2.7
Graag willen wij verdere informatie ontvangen per post, we kregen sporadisch de weekkrant.

2.8
We maken bezwaar tegen deze nieuwbouw omdat het altijd agrarische grond is geweest en Klokgroep deze boomgaard heeft aangekocht omdat ze problemen kregen met de spuitgrens en daar door Klokgroep het plan Molenzicht in 2010 niet kon realiseren. En er toen duidelijk geen bouwplannen waren voor deze grond. Voor ons is het een grote tegenvaller, we hebben dit huis gekocht met rondom een mooi vrij uitzicht, nu worden we letterlijk helemaal ingebouwd, waardoor onze huizen in waarde dalen en ons woongenot ***/*** vrij wonen sterk in

waarde is achteruitgegaan. Wij willen daarom in aanmerking komen voor een voor financiële tegemoetkoming / planschade.

Reactie 2.1
Naar alle waarschijnlijkheid wordt het plan opgehoogd. Indien nodig worden hiervoor voorzieningen getroffen welke het hoogteverschil opvangen waardoor overlast niet aan de orde is. Het water wordt door deze voorziening geblokkeerd.

Reactie 2.2
De woningen worden gefundeerd door een trillingsarme methode. Dit kan door middel van een boorinstallatie danwel door middel van een drukinstallatie.

Reactie 2.3
De afstand is circa 12,5 meter.

Reactie 2.4
De mogelijkheid om ramen/dakkapel te plaatsen aan de voorzijde van de woningen maakt geen onderdeel uit van het voorgenomen besluit. Ten tijde van de omgevingsvergunning kan hier tegen bezwaar gemaakt worden.

Reactie 2.5 De verbeelding geeft ruimte om achter de afrastering parkeren danwel een ontsluitingsweg te realiseren. In de uitvoering zal enige afstand aangehouden worden tot aan de erfafscheiding (ca. 0,5 meter).

Reactie 2.6
Dhr. Arts heeft ons aangegeven contact met u op te nemen.

Reactie 2.7
U wordt persoonlijk, schriftelijk op de hoogte gesteld zodra er een besluit is genomen.

Reactie 2.8
Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade n.a.v. het bestemmingsplan moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Samenvatting zienswijze 3

3.1
Ik heb bezwaar tegen de komst van een Multi functioneel centrum in verband met mijn angst voor eventuele oneerlijke concurrentie.

3.2
Graag had ik op bepaalde vragen meer duidelijkheid gehad.

3.3
Mogen er in het MFC bruiloften, partijen, verjaardagen, Carnaval, zomerfeesten, festivals gehouden?

3.4
Word er door de gemeente een kostendekkende huur gerekend voor bijvoorbeeld vergaderingen en sport evenementen in de accommodatie MFC?

3.5
Hoe reëel zijn de cijfers van de exploitatie van het MFC en hun eventuele gebruikers?

3.6
Is er rekening gehouden met de lokale horeca die de huidige verenigingen al jaren onderdak verleend ?(dorpsraad, toneel, biljart, dart, bridge, schaak, carnaval, drager vereniging, historische kring...enz.)?

3.7
Volgens de Wet Markt en Overheid zijn er bepaalde gedragsregels en verplichtingen, zijn deze getoetst bij De Autoriteit Consument en Markt, om paracommercie tegen te gaan?

3.8
Wat als het aantal gebruikers van het MFC tegenvalt?

3.9
Wordt de beheerder van het MFC financieel bijgestaan (subsidie of geen marktconforme huur)?

3.10
Kan het dorpshuis ooit worden geprivatiseerd (marktconforme, openbare verkoop)?

3.11
Wat is de overweging om een horeca categorie 2 vergunning aan te vragen, als het doel o.a. Vergaderruimte en sportzaal is?

3.12
Kan ik planschade indienen bij aantoonbaar omzet verlies?

Reactie 3.1
Het bestemmingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Gevreesde oneerlijke concurrentie maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging van dit plan.

Reactie 3.2
Wij reageren onderstaand, per punt op uw vragen.

Reactie 3.3
Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – multifunctioneel centrum’ is – naast sport en vergaderzalen – enkel ‘ondersteunende horeca’ (gerelateerd aan de sport- en vergaderfunctie) toegestaan.

Reactie 3.4
Bij verhuur van vergaderruimten wordt huur in rekening gebracht conform de jaarlijks vast te stellen Verordening tarieven gemeentelijke accommodaties.

Reactie 3.5
Voor de exploitatie van het MFC is een businessplan opgesteld. Dit is gebeurd op basis van het huidige gebruik van ’t Kriekske. De cijfers zijn daarmee reëel. In de cijfers van de gebruikers hebben wij geen inzicht, dit heeft ook geen invloed op de exploitatie van het MFC.

Reactie 3.6
Het is niet de bedoeling dat het MFC een concurrent vormt voor de lokale horeca. Voor de bezetting en exploitatie van het MFC is uitgegaan van de gebruikers van ’t Kriekske. Deze partijen maken momenteel geen gebruik van de lokale horeca.

Reactie 3.7
Bij de exploitatie van het MFC wordt voldaan aan de vereisten van de Wet Markt en Overheid door het in rekening brengen van kostprijsdekkende prijzen voor de horeca en het hanteren van de jaarlijks vast te stellen Verordening tarieven gemeentelijke accommodaties.

Reactie 3.8
Als het gebruik tegenvalt, zal dit geen invloed hebben. Het MFC zal voor de gebruikers operationeel blijven. Het MFC heeft een sociaal maatschappelijke functie voor de inwoners van Valburg.

Reactie 3.9
De beheerder ontvangt van de gemeente een vergoeding voor het beheer van de sportzaal en de vergaderruimten, dit is geen subsidie of vergoeding voor de exploitatie.

Reactie 3.10
Het MFC is en blijft eigendom van de gemeente. Mocht de gemeente er ooit voor kiezen om het MFC te privatiseren, dan zal dat moeten gebeuren tegen marktconforme voorwaarden, rekening houdend met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Reactie 3.11
Binnen de bestemming ‘Gemengd’ staan meerdere ‘aanduidingen’. Op het bestaande Wapen van Valburg zit een aanduiding ‘horeca tot en met categorie 2’. Deze aanduiding ligt niet over het deel waar de sportzaal en vergaderruimte is toegestaan. Daar is alleen ‘ondersteunende horeca’ toegestaan.

Reactie 3.12
Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.
Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade n.a.v. het bestemmingsplan moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Samenvatting zienswijze 4

4.1
Met het ontwerp van ons huis (HOVVO-18-0358) hebben wij rekening gehouden met alle in de bestemmingsplan vermelde regels. Wij hebben destijds juist voor deze kavel gekozen omdat we dan een redelijke achtertuin zouden krijgen waarin wij deze naar al onze wensen zouden kunnen inrichten.
Wij begrijpen dat het bestemmingsplan nu aangepast gaat worden en dat de bouwvlakken van de kavels veranderen. Dit zou betekenen dat wij ons huis 2 meter verder naar achter zouden moeten plaatsen. Dit heeft voor ons grote gevolgen omdat we dan een stuk kleinere achtertuin overhouden. Terwijl we deze kavel juist gekozen hebben voor de tuin.
Wij hopen op uw begrip en medewerking zodat onze huidige tekening niet aangepast hoeft te worden.

Reactie 4.1

Het bouwvlak is aangepast en ligt weer op de oorspronkelijke plaats.

Samenvatting zienswijze 5
5.1
Wij maken er bezwaar tegen dat de woningen op zo'n korte afstand van ons huis (3 meter) komen, waardoor wij het uitzicht totaal kwijt zijn.

5.2
Tevens hebben wij bezwaar tegen eventuele ramen aan de zijkant van de te bouwen woningen aangrenzend aan ons perceel. Omdat het zo dichtbij is, hebben wij geen privacy meer en inkijk in onze woning.

5.3
Ook maken wij bezwaar tegen ophoging van de grond waarop gebouwd gaat worden. Onze tuin ligt een heel stuk lager dan ons woonhuis, er zou dan wateroverlast in onze tuin kunnen ontstaan.

5.4
Voorts maken wij bezwaar indien er geheid moet gaan worden zo dicht naast ons huis.

5.5
Wij hebben ook bezwaar indien er een rij van sociale woningbouw naast onze woning wordt gebouwd, omdat in de praktijk blijkt dat de omliggende koopwoningen daardoor sterk in waarde dalen. S.w.s maken wij bezwaar tegen het feit van een rijhuizen, er zouden immers eerst patiowoningen gebouwd worden.

5.6
Verder hebben wij bezwaar tegen de parkeerplaatsen die ook aan onze tuin grenzen. Hierdoor ontstaat er verkeeroverlast van verkeer.

Reactie 5.1
Het realiseren van woningen op deze afstand voldoet binnen de vigerende regelgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar hetgeen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.

Reactie 5.2
Het realiseren van vensters of andere muuropeningen vindt niet plaats binnen twee meter van de grenslijn indien deze uitzicht geven op het naburige erf. Dit past binnen de wetgeving hieromtrent. Voorts zijn er geen publiekrechtelijke belemmeringen welke nopen tot aanpassing van het voorgenomen besluit. Ondanks deze mogelijkheid wordt toegezegd dat de aangrenzende woning aan de oostzijde een blinde gevel krijgt. Dit is planologisch geborgd (artikel 10.2.1 onder b). Het begrip ‘blinde gevel’ is opgenomen als artikel 1.20.

Reactie 5.3
Indien sprake is van ophoging dan wordt dit opgevangen door middel van een keerwand waardoor eventueel wateroverlast niet aan de orde is.

Reactie 5.4
De woningen worden trillingsarm gefundeerd. Hetzij door middel van een boorinstallatie hetzij door middel van een drukinstallatie.

Reactie 5.5
Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade n.a.v. het bestemmingsplan moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Reactie 5.6
Het realiseren van parkeerplaatsen op deze afstand van uw woning voldoet binnen de vigerende regelgeving en achten wij ruimtelijk aanvaardbaar hetgeen is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 6
6.1
Door een aanpassing van het plan Molenzicht aan de zuidkant wordt het mogelijk om hier woningen te realiseren. Hierdoor wordt mijn uitzicht belemmerd en wordt mijn woning minder waard. Daarom wil ik graag mijn bezwaar kenbaar maken.

Reactie 6.1
De nieuwe woningen komen op minimaal 39 meter afstand van uw woning. Hoewel het uitzicht verandert, vinden wij niet dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van uw uitzicht. Wij kennen een groter gewicht toe aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan uw uitzicht.

Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade n.a.v. het bestemmingsplan moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Samenvatting zienswijze 7
7.1
In juni 2016 hebben wij onze woning gekocht. Toen wij deze woning kochten was het al in aanbouw. De makelaar heeft ons uitdrukkelijk gezegd dat het bestemmingsplan tot onze oprit was en er tegenover een agrarische bestemming is. Kortom, dat er geen nieuwbouw voor onze woning zou komen.

Helaas hebben wij vernomen dat in het nieuwe bestemmingsplan dit toch het geval is. In het bestemmingsplan staat vermeld dat het stuk grond voor onze woning inderdaad buiten de oorspronkelijke planvorming valt. Het nieuwe bestemmingsplan heeft dus consequenties voor ons vrije uitzicht en heeft mogelijk ook nadelige gevolgen voor onze woningwaarde. Om deze reden dienen wij dit bezwaar in.

Reactie 7.1
De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De nieuwe woningen komen op minimaal 27,5 meter afstand van uw woning. Hoewel het uitzicht verandert, vinden wij niet dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van uw uitzicht. Wij

kennen een groter gewicht toe aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan uw uitzicht.

Als u van mening bent dat u schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen.

Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade n.a.v. het bestemmingsplan moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
- N.a.v. zienswijze 4.1 is de situering van het bouwvlak (Kruipalen 128) gewijzigd. Het is nu overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Valburg, Molenzicht.
- N.a.v. zienswijze 5.2 is de realisatie van een blinde gevel in artikel 10.2.1 onder b planologisch geborgd. Het begrip ‘blinde gevel’ is als artikel 1.20 toegevoegd.

4.2 Ambtelijke aanpassingen
- De woorden ‘ondergeschikte horeca’ in artikel 1.43 zijn gewijzigd in ‘ondersteunende horeca’ (door hernummering artikel 1.44).
- Het begrip ‘ondersteunende horeca’ is als artikel 1.49 toegevoegd.
- De woorden ‘ondergeschikte horeca’ in artikel 3.1, sub a, onder 3 zijn gewijzigd in ‘ondersteunende horeca’.
- Aan artikel 12.2 is toegevoegd dat het overleggen van een rapport niet nodig is als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen getoetst door een archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.
- paragraaf 4.12 is tekstueel aangepast*
- bij collegebesluit van 17 april 2018 is de monumentale status van het pand ‘Molenstraat 1’ geschrapt. De toelichting is hierop aangepast*

*aanpassingen in de plantoelichting worden niet gezien als formele wijzigingen van het bestemmingsplan.

5. Conclusie
Er zijn 7 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Enkele ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie 4.1).

Er bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 september 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
Drs. A.J. van den Brink MBA	Drs. A.S.F. van Asseldonk