

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Kom Uft, locatie Praestingsweg 22
NL.IMRO.1509. BP000240

GEANONIMISEERDE VERSIE

21-11-2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Kom Ulft, locatie Praestingsweg 22” heeft vanaf 21 december 2023 tot en 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzagelegging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 21 december 2023;
- Gelderse Post van 21 december 2023;
- Op de gemeentelijke website vanaf 21 december 2023.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. [REDACTED] ingekomen: 15 januari 2024.

De hierboven vermelde zienswijzen daarop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. In deze nota wordt op deze punten ingegaan en worden de punten beantwoord.

2.1 Toelichting centrale thema's beantwoording zienswijzen

Samenvatting van de zienswijze:

1. Indieners maken bezwaar dat het onvoldoende duidelijk is of het terrein verhoogd wordt en wat de gevolgen zijn voor hun eigen perceel, wat ongeveer 1-1,5 meter lager ligt. Indieners vinden het onduidelijk wat een eventuele verhoging betekent voor de afwatering van regenwater. Ook willen ze weten in hoeverre de eventuele verhoging in stand wordt gehouden;
2. Indieners zijn van mening dat de bouwregels onvoldoende waarborging bieden voor een wenselijke eindsituatie en dat voor hen geen goed woon- en leefklimaat overblijft. De woningen hebben in het bestemmingsplan een maximale bouwmogelijkheid van 8,5 meter hoog, ze zijn met de achterzijde gericht richting het perceel van de indieners, waardoor er zichtmogelijkheden ontstaan. Indieners vragen om een aangepaste bouwhoogte en/of een specifieke bouwaanduiding ten behoeve van specifieke daktypen.
3. Indieners zijn van mening dat het onvoldoende duidelijk is wat de nieuwe goot- en bouwhoogte ruimtelijk betekent ten opzichte van hun eigen perceel.

Reactie van de gemeente:

- Ad 1: Het bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader voor woningbouw, hierin wordt eventuele verhoging van het plangebied niet vastgelegd. Daarom worden de bezwaren ongegrond verklaard. Het nieuwe plan zorgt voor een reductie van het verharde en bebouwde oppervlak op de locatie. Voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen terrein wordt uitgegaan van de bergingseis zoals opgesteld door het waterschap. Deze eis is 80mm per vierkante meter verhard oppervlak, dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.
- Ad 2: Het betreft hier een bouwtechnische vraag. Dit wordt niet planologisch-juridisch vastgelegd, tijdens de procedure is gelet op de afstand van het bouwvlak tot aan de woning van de appellant. De afstand tot de woning is 30 meter, de afstand tot het bijgebouw 25 meter. Eventuele verminderde uitzicht staat los van het bestemmingsplan, het staat appellant altijd vrij om planschade te verzoeken. Omdat er wordt gebouwd in de tweede lijn, is er bewust gekozen voor levensloopwoningen, alle voorzieningen zijn gesitueerd op de begane grond. Mede hierom wordt de bouwhoogte niet aangepast en ook geen specifieke daktypen vastgelegd.
- Ad 3: Het peil is leidend voor bouw en goothoogte. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg, geldt de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse. Het peil van het betreffende plan wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van de Praestingsweg. Het is civieltechnisch nog niet bepaald of de locatie verhoogd moet gaan worden. Indien er wel verhoogd moet worden, wordt er vastgehouden aan de maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Zoals vermeld onder Ad 1, zal bij een eventuele verhoging ook de waterbergingseis van 80 millimeter per vierkante meter moeten worden gewaarborgd.

Zoals vermeld onder Ad 2, blijft de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woning van de appellant 30 meter. Eventuele verminderde uitzicht staat los van het bestemmingsplan.

2.2 Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Nota van wijzigingen

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het omgevingsplan. Wel is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen zijn als volgt:

Toelichting

- *Geen wijzigingen.*

Regels

- *Artikel 5.2.2 wordt ambtshalve gewijzigd. Lid d geeft aan dat de zijdelingse perceelsgrens bij de vrijstaande woningen 3 meter moet zijn aan beide zijden. Het bouwvlak ligt in de huidige situatie aan een zijde al dicht op de perceelsgrens. Aan de andere zijde voldoet hij wel en komt alleen het bijgebouw op de perceelsgrens te liggen. Daarom wordt lid d uit de regels gehaald.*
- *Artikel 5.2.3 wordt ambtshalve gewijzigd. Lid f komt overeen met lid a t/m d van hetzelfde artikel. Lid f wordt daarom eruit gehaald, omdat dit een herhaling is en inhoudelijk niks toevoegt.*

Verbeelding

- *Het bouwvlak van de nieuw te bouwen vrijstaande woning wordt 1,5 meter dieper. Hierdoor wordt het bouwvlak ook geschikt voor de bouw van levensloopbestendige woningen.*