Zienswijzennota bestemmingsplan Buitenweg Haaften

Het bestemmingsplan Buitenweg Haaften heeft van 7 oktober tot en met 17 november 2010 ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zullen in dit stuk behandeld worden.

Waterschap Rivierenland Tiel

Het WSR heeft op basis van het vooroverleg en de huidige informatie onvoldoende vertrouwen in de haalbaarheid van de voorgestelde verkaveling (in relatie tot de dijk) en waterberging. De onderbouwing is voor ons ontoereikend. Wij verzoeken u deze onderbouwing op de genoemde punten met prioriteit af te ronden en ter toetsing toe te sturen aan het waterschap. Vervolgens verzoeken wij u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen in deze briefen de eventuele opmerkingen op de aanvullende toetsing.

Door een miscommunicatie tussen het stedenbouwkundig bureau en het Waterschap heeft van tevoren geen watertoets plaatsgevonden. Inmiddels is in samenwerking met het Waterschap de waterparagraaf herschreven en zal de plankaart aangepast moeten worden. Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd vastgesteld worden.

Familie W.C. Heens, Verstegenland 16 te Haaften

Deze zienswijze hebben wij op 2 december 2010 ontvangen en dat is ruim buiten de termijn en is derhalve niet ontvankelijk.

Familie M. den Besten, Buitenweg 11a te Haaften

Inspreker verliest zijn vrije uitzicht op de Waalbandijk.

Door toevoeging van bebouwing zal voor inspreker het uitzicht op de dijk verminderen. In Nederland heeft niemand oneindig recht op vrije uitzicht.

Inspreker verzoekt om eerst de andere woningbouwprojecten in Haaften af te werken.

Er zijn geen redenen dit project stil te leggen en te wachten tot andere woningbouwprojecten afgewerkt zijn. Dit project loopt al langer dan andere woningbouwprojecten in Haaften en door het ontwerpplan ter inzage te leggen vind het college dat dit plan uitgevoerd kan worden.

Inspreker verwacht waardedaling van zijn huis.

Als dit het geval zal zijn kan men een verzoek om planschade indienen, wanneer deze procedure onherroepelijk is.

ProMan B.V. , namens mw. J. Verdugt – de Jong Buitenweg 11 te Haaften

Inspreker heeft 11 punten in zijn zienswijze opgenomen:

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk zodat het zicht op het hoog groen decor wordt onttrokken. Één van de grootste kwaliteiten van het plangebied op dit moment voor de bewoners van de Buitenweg. Het ontwerpbestemmingsplan biedt bouwmassa ipv een hoog groen decor.

   Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

2. blz. 5 van de Toelichting omschrijft de huidige 'bebouwingsmogelijkheden' van het perceel. Met deze omschrijving zijn geen 12 bebouwingskavels mogelijk, hooguit 2.

   Uit het bestemmingsplan blijkt dat er wel degelijk 12 bouwkavels mogelijk zijn. Inspreker onderbouwt niet waarom dit niet zou kunnen.

3. blz. 8 van de Toelichting omschrijft de karakteristiek van de Buitenweg: 'aan weerszijde vrijstaande kleinschalige bebouwing in het groen'. Als ik de ontwikkelingskaart bekijk zie ik tegen over de woning van mijn opdrachtgever: twee onder 1 kap woningen, geschakelde vrijstaande woningen en een rijtje van 4. Niets vrijstaand en niet kleinschalig dus. De vrijstaande woningen liggen aan de noord-oostzijde van het plangebied, niet tegenover de woning van mijn opdrachtgever.

   In dezelfde paragraaf valt ook te lezen dat: die kleinschaligheid en het karakteristieke rood-groen-patroon, afwisselend van bebouwd (rood) en onbebouwd (groen) is een van de uitgangspunten geweest voor de ruimtelijke planopzet van de te ontwikkelen locatie.
   De opmerking over de vrijstaande woningen nemen wij voor kennisgeving aan.

4. blz. 8 van de Toelichting meldt ook dat het bebouwingscluster vanuit de Buitenweg zal 'ogen als kleinschalige bebouwing'. Stel u staat in de woning van mijn opdrachtgever en u kijkt over de straat heen naar het plangebied waarop de ontwikkeling reeds is gerealiseerd, wat ziet u dan: bouwmassa, een straat, auto's, geschakelde woningen, grote bouwblokken. Dit oogt duidelijk niet als een kleinschalige bebouwing.

   Ook hier is weer een zin uit een paragraaf geciteerd. De complete paragraaf luidt: Er is voor dit verkavelingsplan gekozen doordat de bebouwing minder geconcentreerd wordt, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat van dorp naar buitenge-
   bied. Het bebouwingscluster zal vanuit de Buitenweg ogen als kleinschalige bebou-
   wing in het groen. Wij zijn van mening dat de toekomstige bebouwing kleinschalig is.

5. blz. 11 en 12 van de Toelichting spreken elkaar tegen. Als kernkwaliteit wordt, in het Streekplan het landschap van het plangebied, omschreven als 'matig grootschalige open kommen met weidebouw'. Vervolgens wordt in het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland het plangebied omschreven als een plangebied in een bestaand stedelijk gebied binnen de rode contour waardoor bij planrealisatie na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan het stedelijk gebied verder geïntensiveerd wordt. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt geen recht gedaan aan de kernkwaliteit zoals in het Streekplan staat omschreven.

   Wederom wordt er verkeerd geciteerd uit de toelichting. De opmerking over de kommen hoort bij de gebieden ten noorden, oosten en westen van de kern Haaften. Het plangebied ligt binnen de kern Haaften en binnen het bestaand stedelijk gebied van het Streekplan. Binnen dit gebied is op basis van het Streekplan nieuwe bebouwing mogelijk.

6. blz 15. geeft aan waar particuliere bebouwingsinitiatieven aan worden getoetst: 1 van de toetsingscriteria is dat er bij voorkeur geen opsplitsing van grote kavels in kleinere kavels zal plaatsvinden. De twee huidige kavels worden bij realisatie van de planontwikkeling opgesplitst in 12 kleinere kavels. Hiermee voldoet het plan niet aan één van de toetsingscriteria.

   Deze bebouwingscriteria betreffen verzoeken van burgers die op hun kavel een 2de woning zouden willen bouwen. Deze criteria hebben geen betrekking op projecten.

7. Men vindt de parkeernorm onvoldoende.

   De parkeernorm is naar mening van het college voldoende voor dit project.

8. blz 24 vertelt dat het plangebied een verhard oppervlak krijgt van meer dan 500 m2 op de bestaande 2 kavels. Kleinschalig en groen zijn begrippen die bestonden maar niet meer van toepassing zijn na planrealisatie.

   Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

9. blz. 27 meldt dat de geplande nieuwbouw het gehele archeologsiche niveau wordt verstoord. Het is toch ontzettend jammer als we historisch materiaal verloren zouden laten gaan.

   De uitkomsten van het archeologisch rapport zijn door het college onderschreven en zullen uitgevoerd worden.

10. blz. 28 meld dat het opgelost zou kunnen worden door archeologisch vriendelijk te bouwen: het plangebied op te hogen. Weet u wat dat betekent voor mijn opdrachtgever? Vanuit haar raam wordt de bouwmassa nog massiever doordat het hoger staat en dus anders oogt.

    Het plangebied moet ook opgehoogd worden door eisen van het Waterschap ter versterking van de dijk. Hiermee wordt ook de archeologische kwaliteit van dit gebied gewaarborgd.

11. Mw. J. Verdugt heeft goede herinneringen aan de aankoop van het perceel met name vanwege het uitzicht op het groen. U begrijpt dat het voor haar waardevol is om dat groene uitzicht te behouden.

    Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.