



Gemeente Brummen

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Metelerkampweg-Arnhemsestraat”.

Inleiding

Op de hoek Meterlerkampweg-Arnhemsestraat is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 17 woningen. De initiatiefnemer is voornemens om 8 twee-onder-een-kapwoningen in de vrije sector en 9 woningen in het sociale segment te realiseren. De vrije sector woningen worden in de lijn met de aanwezige lintbebouwing gesitueerd. De negen woningen in het sociale segment worden op het middenterrein gebouwd in de vorm van een hofje.

Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Leuvenheim 1984". Het plangebied heeft hierin de bestemming 'detailhandelsbedrijf'. Het bouwen van 17 woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Procedure

Het gemeentebestuur van Brummen is voornemens om mee te werken aan het project via het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 augustus 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten om de procedure voor het partieel herzien van het bestemmingsplan op te starten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende genoemde termijn kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer W.P.M. Besemer, De Eendrachtweg 12, 6974 AR LEUVENHEIM;
2. Fam. M. Welle, Meterlerkampweg 6, 6974 AT, LEUVENHEIM;
3. De heer/mevrouw S.A. de Bruin, De Eendrachtweg 4, 6974 AR, LEUVENHEIM;
4. Leuvenheims Belang, ta.v. de heer B.A.R. Altena, Postbus 54, 6970 AB, LEUVENHEIM;
5. De heer en mevrouw van der Sluis, De Eendrachtweg 8, 6974 AR, LEUVENHEIM;
6. De heer/mevrouw D. Korevaar-Bekius, De Eendrachtweg 14, 6974 AR, LEUVENHEIM;
7. Mevrouw W. Endenburg-Hage, Meterlerkampweg 4, 6974 AT, LEUVENHEIM;
8. De heer G.A. Wassink, De Eendrachtweg 2, 6974 AR, LEUVENHEIM;

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn in onderstaande tabel samengevat en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

	Zienswijze	Beantwoording
1.	De heer W.P.M. Besemer De Eendrachtweg 12 6974 AR LEUVENHEIM	
a.	Groenstrook grenzend aan achtertuinten De Eendrachtweg moet behouden blijven. De ontwikkelaar heeft dit toegezegd. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven. De groenstrook moet openbaar worden en in eigendom van gemeente komen. Er moet op zijn minst een goede erfafscheiding geplaatst worden.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinten van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Tussen de ontwikkelaar en omwonenden is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin afspraken met betrekking tot het realiseren van de erfafscheidingen gemaakt. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
b.	De verbeelding is niet in overeenstemming	De verbeelding maakt onderdeel uit van het be-

	met het indicatieve schetsontwerp in de toelichting (4.2).	stemmingsplan en is een juridisch document. Hierin zijn kaders vastgelegd waarbinnen een ontwikkeling plaats kan vinden. Het is daardoor een vrij abstracte kaart. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt meer beschreven wat er beoogt wordt met het plan. Dit deel is juridisch niet bindend. Om zoveel mogelijk duidelijkheid omtrent de ontwikkeling van de locatie te geven is het indicatieve schetsontwerp opgenomen. Zoals u zelf al opmerkt betreft het hier een indicatie van hoe het plan uitgewerkt kan worden. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
c.	Pleit voor het aanleggen van een doodlopend achterpad bij het westelijk bouwblok. Het bouwblok kan hierdoor tegen de noordelijke perceelsgrens gelegd worden.	In overleg met omwonenden én ontwikkelaar wordt het plan op dit punt aangepast. De twee noordelijkste percelen van het westelijke bouwblok worden tegen de bestaande perceelgrenzen aangelegd. Hierdoor wordt een doodlopend achterpad gecreëerd. De verbeelding (plan-kaart) van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Op dit punt wordt het plan wel aangepast.
2.	Fam. Welle, Meterlerkampweg 6 6974 AT LEUVENHEIM	
a.	Huidige groenstrook op het perceel achter mijn woning moet worden behouden. De ontwikkelaar heeft dit toegezegd. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven. In het huidige bestemmingsplan is deze groenstrook als groen bestemd, dit dient in het nieuwe bestemmingsplan ook te gebeuren.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
3.	De heer/mevrouw S.A. de Bruin De Eendrachtweg 4 6974 AR LEUVENHEIM	
a.	Huidige groenstrook op het perceel achter mijn woning moet worden behouden. De groenstrook dient in het nieuwe bestemmingsplan als 'groen' bestemd te worden. De ontwikkelaar heeft dit toegezegd. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.

4.	Leuvenheims Belang ta.v. de heer B.A.R. Altena Postbus 54 6970 AB LEUVENHEIM	
a.	In overwegende mate positief over het plan en het proces. Het aanvankelijke plan met hoogbouw van een appartementencomplex is n.a.v. op- en aanmerkingen van omwonenden veranderd in het huidige plan. Dat is positief.	-
b.	De huidige groenstrook op het perceel achter de woningen aan De Eendrachtweg zou behouden moeten worden. De groenstrook dient in het nieuwe bestemmingsplan als 'groen' bestemd te worden. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.

5.	De heer en mevrouw van der Sluis De Eendrachtweg 8 6974 AR LEUVENHEIM	
a.	Huidige groenstrook op het perceel achter mijn woning moet worden behouden. De ontwikkelaar heeft dit toegezegd. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
b.	Het groene uitzicht verminderd, ons woongefeloot neemt af en de waarde van onze woningen zal dalen.	In de huidige én in de toekomstige situatie is het aan de eigenaren om te bepalen of het nu aanwezige groen behouden blijft. De gemeente kan niet eisen dat er hoog opgaand groen aangelegd en/of behouden blijft. Indien u van mening bent dat door deze ontwikkeling de waarde van uw woning daalt kunt u een verzoek tot planschade bij de gemeente indienen. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.

6.	De heer/mevrouw D. Korevaar-Bekius De Eendrachtweg 14 6974 AR LEUVENHEIM;	
a.	Indien de bramenwal langs mijn perceel verwijderd moet worden, dient er een nieuwe erfafscheiding te komen.	Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op uw perceel. Alle beplantingen op uw perceel blijven dus gewoon staan. Het bestemmingsplan biedt geen rechtszekerheid omtrent het behoud van de bramenwal op het naastgelegen perceel. Het plaatsen van een erfafscheiding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
b.	Er dient één afscheiding in de vorm van een afrastering van minimaal 1.50 meter hoog langs mijn terrein gerealiseerd te worden.	Een bestemmingsplan regelt niet de vorm en afmeting van een erfafscheiding. De hoogte wordt wel gemaximaliseerd. Het plaatsen van een erfafscheiding is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.
c.	Huidige groenstrook achter de woningen aan De Eendrachtweg dient behouden te worden ivm het uitzicht vanuit de woonkamer.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinten van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.

7.	Mevrouw W. Endenburg-Hage Meterlerkampweg 4 6974 AT, LEUVENHEIM	
a.	In huidige bestemmingsplan staat een afscheidende beplanting van 5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone van 3 meter opgenomen. Dit moet weer naar 5 meter worden teruggebracht.	Op de gronden grenzend aan uw perceel wordt met het ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming gecreëerd. In de gehele gemeente Brummen wordt in vergelijkbare situaties ook een afstand van 3 meter gehanteerd. Op dit punt wordt het plan niet aangepast
b.	De voorgevelrooilijn van de twee-onder-een-kapper aan de Metelerkampweg ligt in het verlengde van mijn woning. De voorgevelrooilijn dient 2,70 meter naar achter te worden verschoven. Hierdoor kan er niet voor mijn entree die op 2,70 van mijn eigen voorgevel is gelegen worden gebouwd.	Het bestaande lint van woningen aan de Metelerkampweg wordt afgerond met de nieuw te bouwen woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden voorgevels van de nieuwe woningen op gelijke hoogte met de bestaande woningen gebouwd. Op dit punt wordt het plan niet aangepast
c.	Hoewel er in het huidige bestemmingsplan een bebouwingsvrije zone van 5 meter achter mijn perceel is aangegeven, wil ik akkoord gaan met de nu voorgestelde minimale afstand van 3 meter aan de achterzijde van mijn perceel.	-

8.	De heer G.A. Wassink De Eendrachtweg 2 6974 AR, LEUVENHEIM	
a.	De huidige groenstrook op het perceel achter de woningen aan De Eendrachtweg zouden behouden moeten worden. De ontwikkelaar heeft dit toegezegd. De groenstrook dient in het nieuwe bestemmingsplan als 'groen' bestemd te worden. De raad heeft dit als aandachtspunt in haar besluit van 20 mei 2010 meegegeven.	Een groenstrook (van 5 meter) tussen achtertuinen van bestaande en nieuwe woningen is niet wenselijk. Een dergelijke strook heeft geen belevingswaarde en zal niet als recreatie/speelstrook worden gebruikt. Door de achterkantsituaties van de woningen is er geen zicht op de strook zodat het er sociaal onveiliger op wordt. Een ander argument om de strook niet aan te leggen is het onderhoud en beheer ervan. De strook zou in eigendom van de gemeente komen. De strook zou moeilijk te bereiken zijn, zeker met groter materieel. Bovendien zijn de kosten van onderhoud voor de gemeente. Op dit punt wordt het plan niet aangepast.

Conclusie

Gelet op vorengaande zijn wij van mening dat de achterpaden achter de woningen gewijzigd worden in doodlopende paden.

Ambtshalve wijzigingen

De plangrens van het bestemmingsplan wordt ter hoogte van de kruising Metelerkampweg-Arnhemsestraat gewijzigd. De plangrens komt daarmee volledig op de perceelgrens te liggen.

Overige informatie

Er heeft intensief overleg tussen omwonenden en initiatiefnemers plaatsgevonden. Gemeente was hier (deels) ambtelijk bij vertegenwoordigd. Inzet van dit overleg was om met name overeenstemming te bereiken over de te plaatsen erfafscheidingen tussen bestaande en nieuw te bouwen percelen. Inmiddels hebben betrokkenen hierover overeenstemming bereikt. Zie bijlagen.

Bijlage:

- brief omwonenden dd. 5 februari 2012;
- mail ontwikkelaar van 7 februari 2012