

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

**Burgemeester van Suchtelenstraat
achter 17 Beuningen**

Oktober 2020

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 Beuningen heeft van 17 juli 2020 tot en met 27 Augustus 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 16 juli gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze wordt hieronder behandeld. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er op 17 en 28 september 2020 twee gesprekken geweest tussen initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen.

In dit document worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Hierbij is steeds een samengevatte weergave van elke zienswijze gepresenteerd. Bij de beoordeling van de zienswijzen is steeds de gehele tekst van de ingediende zienswijze gebruikt.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 1 (De Liende 7)	Reclamant geeft aan tegen de bouw van een woning te zijn achter zijn perceel. Hierdoor is sprake van vermindering vrij uitzicht, vermindering privacy, toename schaduw bij ondergaande zon (avondzon) en een optisch "opgesloten tuin" tussen 4 muren. Dit alles leidt tot minder woongenot en een aanzienlijke waardevermindering van de woning (planschade). Een "unique selling point" (vrij uitzicht achterzijde) valt hiermee weg.	De planlocatie betreft een locatie midden in de kern van Beuningen. De kans dat een dergelijke onbebouwde locatie bebouwd gaat worden is in een kern altijd aanwezig. Gezien de krapte op de woningmarkt was het dus ook goed voorstelbaar dat het college wellicht mee zou werken aan een bouwmogelijkheid, mits een bepaalde kwaliteit behouden wordt. Op een dergelijke locatie in de kern kan dus geen garantie worden gegeven voor vrij uitzicht en privacy. Er bestaat ook geen recht op behoud van uitzicht. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een relatief lage woning met een bouwhoogte van maximaal 7 m. Hierdoor zal het uitzichtverlies en eventuele schaduwwerking beperkt zijn. Indien reclamant van mening is dat zijn woning nu minder waard wordt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen.

	Reclamant geeft aan de woning in 2018 te hebben gekocht. Op dat moment was hem niets bekend over mogelijke bouwplannen binnen het plangebied. Op basis van het vrije uitzicht en aanwezige privacy heeft hij een bod gedaan. Als hij had geweten dat binnen het plangebied gebouwd zou worden, zou hij minder geboden hebben.	Het klopt dat in 2018 nog geen bouwvergunning was aangevraagd of een plan officieel ter inzage was gelegd. Maar het college van burgemeester en wethouders heeft al in november 2015 een principebesluit genomen dat zij wil meewerken aan de procedure voor de realisatie van een extra woning ter plaatse van het onderhavige plangebied. Ook is in juli 2016 al gepubliceerd dat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met initiatiefnemers over de bouw van deze woning. Uit publicaties en bij navraag bij de afdeling RO van de gemeente Beuningen had kunnen blijken dat er welzeker plannen waren voor deze locatie.
	Indien genoemde bezwaren niet voldoende zijn om het plan af te wijzen, verzoek reclamant om de situering van de woning dusdanig te regelen zodat zo min mogelijk woningen uitzichtverlies ervaren en geen dakkapellen toe te staan richting De Liende om de privacy te waarborgen.	De oppervlakte van de woning mag niet meer bedragen dan 120 m². Er was in het ontwerpplan een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning kan worden gerealiseerd, zodat een potentiële koper van het bouwkvak nog iets kan schuiven met de woning. De afstand van de woning tot aan de perceelsgrenzen van reclamant bedraagt minimaal 3 m. Dit is bij vrijstaande woningen een gebruikelijke afstand om aan te houden tot een perceelsgrens. Deze afstand is ook al een meter meer dan de afstand die het Burgerlijk wetboek voorschrijft voor het plaatsen van ramen gericht op een ander perceel. Naar aanleiding van een gesprek tussen initiatiefnemer en indieners van een zienswijzen is het bouwvlak verkleind en op enkele meters grotere afstand van de woningen aan De Liende gesitueerd. Dit geeft meer rechtszekerheid voor de omwonenden.

	Reclamant betreurt het dat initiatiefnemer niet vooraf contact heeft opgenomen met de omwonenden	In de huidige wet- en regelgeving is het niet verplicht om vooraf contact op te nemen met omwonenden. Er is een nieuwe wet in voorbereiding die dit wel gaat voorschrijven. Maar die is helaas nog niet in werking getreden en op dit moment is dit dus nog een keuze van een initiatiefnemer. Vanuit de gemeente Beuningen zelf wordt aan initiatiefnemers wel altijd geadviseerd om in overleg te gaan met omwonenden. Indien initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit heeft plaats gevonden, mogen zij de eerste stap van een bestemmingsplanprocedure (een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen) overslaan. In dit geval heeft initiatiefnemer gekozen niet direct zelf in overleg te gaan, maar om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarop een ieder een reactie kon geven. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april tot en met 11 mei 2020 ter inzage gelegen. Op 13 april 2020 is dit gepubliceerd. Ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties binnen gekomen. Op 17 en 28 september 2020 hebben er alsnog overleggen met omwonenden plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van de verbeelding.
--	---	--

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind en naar een grotere afstand van de percelen aan De Liende verschoven.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 2 (De Liende 8)	Reclamant geeft aan tegen de bouw van een woning te zijn achter zijn perceel. Hierdoor is sprake van vermindering vrij uitzicht, vermindering privacy, schaduw als gevolg van plaatsen woning met nokhoogte van 7 meter en ook afname avondzon, mogelijk afname rust door toename geluid als gevolg van auto- of fietsverkeer van de nieuwe bewoner. Dit alles leidt tot minder woongenot en een aanzienlijke waardevermindering van de woning (planschade).	De planlocatie betreft een locatie midden in de kern van Beuningen. De kans dat een dergelijke onbebouwde locatie bebouwd gaat worden is in een kern altijd aanwezig. Gezien de krapte op de woningmarkt was het dus ook goed voorstelbaar dat het college wellicht mee zou werken aan een bouwmogelijkheid, mits een bepaalde kwaliteit behouden wordt. Op een dergelijke locatie in de kern kan dus geen garantie worden gegeven voor vrij uitzicht en privacy. Er bestaat ook geen recht op behoud van uitzicht. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een relatief lage woning met een bouwhoogte van maximaal 7 m. Hierdoor zal het uitzichtverlies en eventuele schaduwwerking beperkt zijn. Ook de (geluids)overlast van 1 extra huishouden zal naar verwachting maar minimaal zijn en niet een onevenredige overlast veroorzaken. Indien reclamant van mening is dat zijn woning nu minder waard wordt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen.
	Reclamant betreurt het dat initiatiefnemer niet vooraf contact heeft opgenomen met de omwonenden	In de huidige wet- en regelgeving is het niet verplicht om vooraf contact op te nemen met omwonenden. Er is een nieuwe wet in voorbereiding die dit wel gaat voorschrijven. Maar die is helaas nog niet in werking getreden en op dit moment is dit dus nog een keuze van een initiatiefnemer. Vanuit de gemeente Beuningen zelf wordt aan initiatiefnemers wel altijd geadviseerd om in overleg te gaan met omwonenden.

		Indien initiatiefnemers kunnen aantonen dat dit heeft plaats gevonden, mogen zij de eerste stap van een bestemmingsplanprocedure (een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen) overslaan. In dit geval heeft initiatiefnemer bewust gekozen niet direct zelf in overleg te gaan met omwonenden, maar om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen waarop een ieder een reactie kon geven. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft van 14 april tot en met 11 mei 2020 ter inzage gelegen. Op 13 april 2020 is dit gepubliceerd. Ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties binnen gekomen. Op 17 en 28 september 2020 hebben er alsnog overleggen met omwonenden plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van de verbeelding.
--	--	--

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind en naar een grotere afstand van de percelen aan De Liende verschoven.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 3 (De Liende 9)	Reclamant geeft aan tegen de bouw van een woning te zijn schuin achter zijn perceel. Hierdoor is sprake van vermindering vrij uitzicht, vermindering privacy, mogelijk afname rust door toename geluid als gevolg van auto- of fietsverkeer van de nieuwe bewoner. Dit alles leidt tot minder woongenot en een aanzienlijke waardevermindering van de woning (planschade).	De planlocatie betreft een locatie midden in de kern van Beuningen. De kans dat een dergelijke onbebouwde locatie bebouwd gaat worden is in een kern altijd aanwezig. Gezien de krapte op de woningmarkt was het dus ook goed voorstelbaar dat het college wellicht mee zou werken aan een bouwmogelijkheid, mits een bepaalde kwaliteit behouden wordt. Op een dergelijke locatie in de kern kan dus geen garantie worden gegeven voor vrij uitzicht en privacy. Er bestaat ook geen recht op behoud van uitzicht. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een relatief lage woning met een bouwhoogte van maximaal 7 m. Hierdoor zal het uitzichtverlies beperkt zijn. Ook de (geluids)overlast van 1 extra huishouden zal naar verwachting maar minimaal zijn en niet een onevenredige overlast veroorzaken. Indien reclamant van mening is dat zijn woning nu minder waard wordt, kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 3 leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind en naar een grotere afstand van de percelen aan De Liende verschoven.