

Inhoudsopgave	1
1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Ontvankelijkheid	2
2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	3
3. GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	
3.1 Aanpassingen ten gevolge van zienswijzen	5
3.2 Ambtshalve aanpassingen	5

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Boomgaard ong. Heumen", heeft van vrijdag 11 juni 2021 tot vrijdag 23 juli 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Kerkplein 6 in Malden. De ter inzagelegging is door burgemeester en wethouders op 10 juni 2021 gepubliceerd/bekend, waarbij eenieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te kunnen brengen binnen de termijn van ter inzagelegging.

Tijdens de periode van ter inzagelegging is ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan één reactie ontvangen.

In het navolgende hoofdstuk van deze Nota van Zienswijzen wordt een overzicht gegeven van de indiener van de zienswijze.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de namen van de reclamanten niet in de Nota van Zienswijzen weergegeven. Deze zijn in een aparte bijlage opgenomen en genummerd. Deze nummers corresponderen met de nummers zoals die zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Adressen zijn wel genoemd omdat deze ruimtelijk relevant zijn in de vraag of een indiener belanghebbende is.

1.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht en als zodanig ontvankelijk.

2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Volgnummer: 1

Adres: De Boomgaard 3

Ingekomen: 29 juni 2021

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamant geeft aan dat:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een groot bouwvlak mogelijk. De breedte van het nieuwe bouwvlak bedraagt 15 meter en de diepte 24 meter. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het daardoor mogelijk dat een woning wordt gerealiseerd welke significant verder naar achter kan worden gepositioneerd dan de naastgelegen woning De Boomgaard 3. Daarnaast zal er geen aansluitende voorgevelrooilijn kunnen komen met andere woningen in De Boomgaard.

Reactie: Uitgangspunt van het ontwerp is echter dat de nieuwe woning gelijk komt te liggen aan de naastgelegen woning. De flexibiliteit van 3 meter die het ontwerpbestemmingsplan biedt is daarom niet op zijn plaats. De nieuwe woning krijgt daardoor dezelfde voorgevelrooilijn als de naastgelegen woning De Boomgaard 3.

- b. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat een woning wordt gerealiseerd welke in omvang en goot- en bouwhoogte groter zal zijn dan de woningen in de directe omgeving. Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van een ruim perceel. Echter zal een woning met de aangegeven maximale maten zeer afwijkend zijn met de omliggende woningen. De bouwhoogte van 11 meter (10 meter + 10% afwijking) heeft daarnaast aanzienlijke nadelige gevolgen voor de bezonning en lichtinval op het perceel c.q. woning van reclamanten.

Reactie: in het ontwerpbestemmingsplan is qua goot- en bouwhoogte aangesloten bij de goot- en bouwhoogte zoals die voor nagenoeg alle woningen in Heumen geldt, te weten 6 en 10 meter.

De woning De Boomgaard 1 is de enige woning in de directe omgeving die is voorzien van een afwijkende goot- en bouwhoogte, te weten 4 en 8 meter. Voor alle andere woningen, zo ook de woning De Boomgaard 3, geldt dus een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. De nieuwe woning wordt opgericht tussen de woningen De Boomgaard 1 en 3, maar zal qua positionering veel meer aansluiten bij de woning De Boomgaard 3. Derhalve is er in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ervoor gekozen aan te sluiten qua goot- en bouwhoogte bij de woning De Boomgaard 3.

Initiatiefnemer geeft echter aan, om tegemoet aan de zienswijze van reclamanten, hij bereidt is vast te leggen dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning niet meer bedragen dan 4 en 8 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de hoogte van de woning De Boomgaard 1.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de gevolgen van (slag)schaduw bepaald van de nieuwe woning op het perceel van reclamanten. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van de bezonning c.q. negatieve gevolgen zijn van schaduwwerking.

- c. In het ontwerpbestemmingsplan is geen hellingshoek voorgeschreven voor het dak van de woning zodat ter plaatse een woning kan worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 11 meter (inclusief 10% afwijking).

Reactie: Net zoals bij alle andere woningen in Heumen verkiest de gemeente Heumen er dan niet voor om een bepaalde hellingshoek c.q. dakhelling als voorwaarde op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente laat hun bewoners daarin vrij om zelf een hellingshoek te bepalen.

Door het verlagen van de maximale goot- en bouwhoogte ook de mogelijke afwijking kleiner. Waar eerst een woning was toegestaan met een maximale hoogte van 11 meter (10 meter + 10% (1 meter)) is na aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte een maximale hoogte toegestaan van 8,8 meter (8 meter + 10% (0,8 meter)). Door het verlagen van de maximale goot- en

bouwhoogte wordt al tegemoet gekomen bij de zienswijze van de reclamant. Om toch flexibiliteit mogelijk te maken is de flexibiliteit die de gemeente aanbiedt ten opzichte van de hellingshoek behouden.

- d. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk naast de nieuwe woning om ook een kangoeroewoning en mantelzorgwoning te realiseren. Hierdoor bedraagt het aantal nieuwe woningen niet één stuks, maar drie stuks. Van enige planologische en stedenbouwkundige inpasbaarheid dan geen sprake meer.

Reactie: de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd op de standaardregels uit het vigerende bestemmingsplan "Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek" zoals dat thans voor de kern van Heumen geldt. Dat wil zeggen dat elke woning in Heumen de mogelijkheid heeft een kangoeroewoning of een mantelzorgwoning te realiseren, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het is daarmee geen directe mogelijkheid, maar alleen als is aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan kan het bevoegd gezag een kangoeroewoning en / of een mantelzorgwoning vergunnen.

Initiatiefnemer heeft echter geen behoefte om een kangoeroewoning of een mantelzorgwoning bij de nieuwe woning te realiseren. Daarom is besloten tegemoet te komen aan deze zienswijze en de mogelijkheid tot het realiseren van een kangoeroewoning of een mantelzorgwoning uit de planregels te verwijderen.

Naar aanleiding van deze zienswijze zal artikel 4.4 uit de planregels worden geschrapt.

- e. In de zijgevel van de op te richten woning (alsook de op te richten kangoeroewoning en mantelzorgwoning) kunnen ramen worden geplaatst. Hiermee wordt de privacy van reclamanten aangetast.

Reactie: Het betreffend bestemmingsplan maakt de bouw van een woning op deze plek mogelijk. Een bestemmingsplan kan echter niet regelen hoe deze woning bouwkundig er uit komt te zien. Daarvoor wordt, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een omgevingsvergunning aangevraagd. Zodra deze bouwaanvraag is ontvangen wordt door de gemeente getoetst of het bouwplan voor de nieuwe woning aan alle daarvoor relevante regelgeving voldoet.

In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrens ramen, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijk werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburige erf. Aan dit artikel zal het bouwplan moeten voldoen. Daarmee wordt de privacy van reclamanten voldoende gewaarborgd.

- f. Reclamanten vrezen voor een waardevermindering van hun woning en zullen dan ook een verzoek om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro gaan indienen.

Reactie: Reclamant staat vrij om een verzoek tot planschade in te dienen. De aanvraag zal door de gemeente Heumen in behandeling worden genomen en zal binnen de gemeente beoordeeld worden.

Conclusie: naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

- Voorgevel van de nieuwe woning dient in dezelfde lijn te liggen als de naastgelegen woning De Boomgaard 3. Uit de planregels wordt de flexibiliteitsbepaling van 3 meter geschrapt
- De maximale goot- en bouwhoogte wordt verlaagd van 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter.
- De afwijkingsbevoegdheid om ter plaatse een kangoeroewoning en / of mantelzorgwoning toe te staan wordt geschrapt.

3. GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN EN AMBTSHAL- VE AANPASSINGEN

3.1 Aanpassingen ten gevolge van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

- Vorgevel van de nieuwe woning dient in dezelfde lijn te liggen als de naastgelegen woning De Boomgaard 3. Uit de planregels wordt de flexibiliteitsbepaling van 3 meter geschrapt
- De maximale goot- en bouwhoogte wordt verlaagd van 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter.
- De afwijkingsbevoegdheid om ter plaatse een kangoeroewoning en / of mantelzorgwoning toe te staan wordt geschrapt.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.