

Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Hollestraat 20-22, Nederasselt'

Van dinsdag 29 augustus 2023 tot en met dinsdag 10 oktober 2023 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hollestraat 20-22, Nederasselt' ter inzage gelegen. In reactie op dit ontwerp zijn 3 zienswijzen ontvangen. Zienswijzen konden worden ingediend tot en met dinsdag 10 oktober 2023. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 Eigenaren en bewoners van 5.1.2e
- 2 Eigenaar en bewoner van 5.1.2e
- 3 Eigenaren en bewoners van 5.1.2e

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

1.1 De gemeente Heumen handelt in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Indiener van de zienswijze is van mening dat de gemeente handelt in strijd met benoemde speerpunten uit de Structuurvisie Heumen 2025 en het Dorpontwikkelingsplan Nederasselt (2015-2025). Eén van de ambities uit deze visie is als volgt: "Het dorpse karakter van Nederasselt willen we richting de toekomst behouden. Daarom willen we de bestaande groene plekken binnen de bebouwde kom behouden, net zoals het behoud van doorzichten en uitzichten." Volgens indiener wordt er met de voorliggende ontwikkeling een doorzicht opgeofferd voor woningbouw en verliest het dorp haar ruim opgezette karakter. Ook is de indiener van mening dat het betreffende weiland nooit eerder als zoekgebied voor woningbouw is aangewezen door de gemeente Heumen.

1.2 Inbreuk op privacy en waardevermindering van huis

Indiener van de zienswijze is van mening dat de bouw van een woning

5.1.2e

5.1.2e

2.1 Weiland met natuur gaat verloren.

Indiener van de zienswijze is van mening dat door voorliggende ontwikkeling het laatste stuk weiland in dorp verloren gaat. Dit gaat volgens indiener ten koste van vlinders en vogels.

3.1 Verstoring dorpsgezicht ten aanzien van monumentale boerderij

Indiener van de zienswijze is van mening dat 5.1.2e naastgelegen monumentale boerderij aanzicht verliest als gevolg van het toevoegen van een woning op een voorheen onbebouwd perceel naast deze boerderij. Daarnaast benoemt de indiener nieuwe regels als gevolg van de toenaderende Omgevingswet in 2024. Hieruit blijkt volgens indiener dat gemeente ook aantasting van de omgeving van een monument moet voorkomen.

3.2 Schade aan woning door heien en zwaar vrachtverkeer

Indiener van de zienswijze is van mening dat tijdens werkzaamheden aan de bouw van de woning heimachines trillingen veroorzaken die verzakking van de grond tot gevolg hebben. Hierdoor is de indiener van mening dat er schade aan 5.1.2e woning kan ontstaan. Hetzelfde geldt volgens indiener

voor zwaar vrachtverkeer.

5.1.2e

5.1.2e

3.3 Kwijtraken vrije zicht vanuit woning

5.1.2e

5.1.2e

3.4 Angst voor precedentwerking voor meer bebouwing in het dorp.

Indiener van de zienswijze is van mening dat de realisatie van deze woning tot gevolg heeft dat er op meer plekken in Nederasselt woonbestemmingen zullen komen.

Beantwoording zienswijzen

- 1.1 Volgens de Structuurvisie Heumen 2025 is “inbreiding beperkt mogelijk in de historische linten in relatie tot de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plaatse en met aandacht voor het voortbestaan van belangrijke uitzichten en doorzichten”. Het realiseren van één woning op dit perceel zien wij als aanvulling op het bestaande lint van de Hollestraat. Bovendien is er van belangrijke uitzichten of doorzichten vanuit de Hollestraat richting het open landschap en de Maas geen sprake gezien de bestaande bebouwing aan de Maasdijk. Het ruim opgezette karakter wordt door de realisatie van één woning niet aangetast. Het gehele perceel waar de toekomstige woning is gelegen, wordt bovendien landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde van het perceel komt een lage, geschoren haag, zodat er vanaf de Hollestraat een doorkijk is naar het achterliggende landschap. Daarnaast is ook benoemd in de Structuurvisie Heumen 2025 dat toekomstige dorpsuitbreiding plaatsvindt tussen de Hollestraat en de Maasdijk. Hiermee is de voorliggende ontwikkeling een logisch voortvloeisel uit deze Structuurvisie.
- 1.2 Wij zijn van mening dat het beoogde plan zorgvuldig is onderbouwd en passend is in de omgeving. Voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) staat een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van planschade, staat het hem vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele een toe te kennen planschadevergoeding verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer.
- 2.1 Het bestemmingsplan kent een bijlage Quicksan flora & fauna waaruit is gebleken dat er geen significante aantasting van natuurwaarden plaatsvindt als gevolg van de realisatie van één woning op dit perceel. Bovendien wordt het geheel landschappelijk ingepast.
- 3.1 Het realiseren van één woning op dit perceel wordt gezien als een opvulling van het bestaande bebouwingslint van de Hollestraat. Daarnaast is er bij de situering van de woning rekening gehouden met het bestaande lint. Er is bewust voor gekozen de situering van de woning gelijk te stellen aan de

monumentale boerderij ernaast en niet te laten aansluiten op de anders gedraaide woning ten oosten van het plangebied. Daarnaast is specifiek aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Verder is de woning ten opzichte van de monumentale boerderij iets naar achteren gesitueerd zodat het vooraanzicht van de monumentale boerderij behouden blijft. Ook is de woning zo ver als mogelijk aan de oostzijde van het perceel gesitueerd om de monumentale boerderij de ruimte te geven, waarbij rekening is gehouden met een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

- 3.2 Het bestemmingsplan geeft geen regels over hoe de bouw gerealiseerd moet worden. Het bestemmingsplan biedt ook niet de mogelijkheid om een nulmeting op te leggen. Mocht er wel geheid worden is de initiatiefnemer aansprakelijk voor het eventueel aanrichten van schade. Ook dient de initiatiefnemer er alles aan te doen om eventuele schade te voorkomen. Dat is geen afweging die plaatsvindt bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
- 3.3 Zoals genoemd onder 3.1 is er met de situering van de woning rekening gehouden met aanzichten van de monumentale boerderij. Voor de vermindering van de doorzichten vanuit de boerderij geldt dat dit een onoverkomelijk gevolg is van woningbouw. De doorzichten zijn in de huidige situatie al zeer beperkt. Wij zijn van mening zijn dat het beoogde plan zorgvuldig is onderbouwd en passend is in de omgeving. Wat betreft het Jan Hurkens pad geldt dat er met de situering van de woning rekening is gehouden met de afstanden tot de aangrenzende bebouwing. Bovendien zorgt de aan te leggen sloot aan de zijgrens van het perceel ervoor dat er van steegvorming geen sprake is.
- 3.4 De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de structuurvisie Heumen 2025 zoals uitgelegd onder 1.1 waarbij wij deze ontwikkeling zien als opvulling van het lint. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat hier op eenzelfde manier een afweging in wordt gemaakt die in lijn is met de dan geldende visie van de gemeente Heumen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan:

Ten gevolge van de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie is de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast van toetsing aan de Structuurvisie Heumen 2025 naar toetsing aan de Omgevingsvisie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2