

NOTA VAN ZIENSWIJZEN



BESTEMMINGSPLAN
HEEREWAAARDEN HERZIENING
2019, VOORMALIGE DORPSHUIS-
EN SCHOOLLOCATIE

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. ZIENSWIJZEN	7
3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	9

1. INLEIDING

Voor u ligt de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan “Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps huis- en schoollocatie” van de gemeente Maasdriel (kenmerk: NL.IMRO.0263.BP1196-VG01). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is aan iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is tijdens de termijn ingediend en ontvankelijk. In hoofdstuk 2 is deze zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is de binnengekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Ingekomen op 13 augustus 2019, registratienummer 605291

Reactie

1. Reclamant is sinds 2008 eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend staat als Heerewaarden, sectie C, nummer 1697. Op dit perceel staat al sinds 1976 een schuurtje en wordt ook als zodanig door reclamant gebruikt. Het beoogde bouwplan leidt ertoe dat dit schuurtje moet komen te verdwijnen, zodat een toegangsweg naar de achterliggende parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Reclamant ziet graag dat de bestemming gewijzigd wordt conform het huidige gebruik, namelijk 'wonen'.

Beantwoording

1. Aan het door reclamant genoemd perceel is in het bestemmingsplan "Heerewaarden" een maatschappelijke bestemming toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan was deze bestemming aangepast naar een verkeersbestemming. Dit met het oog op aankoop door de ontwikkelaar. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan waren (compenserende) afspraken over aankoop in voorbereiding maar, in tegenstelling tot de wederzijdse verwachting, nog niet afgerond. Reclamant heeft gelet op de stand van zaken op dat moment een zienswijze ingediend.

De ontwikkelaar en reclamant zijn, samen met de gemeente, in gesprek gegaan over het verwijderen van het schuurtje en over de onderliggende gronden. In goed overleg is gekomen tot een voorstel waarover consensus bestaat en welke voor reclamant in voldoende mate tegemoetkomt aan de in de zienswijze aangegeven bezwaren. Dit voorstel is vervat in een gevorderde conceptovereenkomst tussen reclamant, de ontwikkelaar en de gemeente. Indien tot overeenstemming wordt gekomen over een definitieve overeenkomst die wordt ondertekend door partijen, dan overweegt reclamant de zienswijze in te trekken. Het recht om de zienswijze te persisteren en een beroepsschrift of voorlopige voorziening in te dienen blijft overigens altijd behouden.

Het vast te stellen bestemmingsplan is, anticiperend op de gevorderde conceptovereenkomst, op twee punten aangepast. Ter hoogte van de schuur wordt een parkeergelegenheid mogelijk gemaakt die in eigendom komt van de indiener, en binnen plangebied is ruimte opgenomen om de schuur op een andere plek te compenseren. Aansluitend ter volledigheid nog het volgende. De schuur staat momenteel op gronden die in eigendom zijn van reclamant, maar ook deels op gronden van de gemeente en de ontwikkelaar. Bij uitvoering van het gezamenlijke voorstel wordt dit aspect eveneens opgelost.

Aanpassing

De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Op de verbeelding is de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ter plaatse van de gronden alwaar de parkeergelegenheid voor reclamant is voorzien. Daarnaast is op de locatie van het voormalige dorps huis de woonbestemming uitgebreid en voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Hiermee is het mogelijk om de overeengekomen schuur te realiseren. Deze wijzigingen aan de verbeelding hebben ook geleid tot wijzigingen aan de planregels:

- toevoeging bestemming 'Groen' (artikel 3), én

- een bepaling dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' voor 100% bebouwd mogen worden (artikel 5.2.3 sub d))

Daarnaast heeft deze zienswijze ook geleid tot enkele tekstuele aanpassingen aan de toelichting.

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Naast de wijzigingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, zijn in het plan nog enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- In het bouwplan dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan waren achter het voormalige dorpshuis drie seniorenwoningen voorzien. Omdat hier echter sprake is van een hoogteverschil, zouden deze seniorenwoningen alleen met een trap toegankelijk zijn. Dit is voor senioren geen goed uitgangspunt. Vandaar dat deze woningen zijn verplaatst naar de schoollocatie. Dit heeft geleid tot enkele kleine aanpassingen aan de verbeelding:
 - aantallen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd van '8' naar '7' (schoollocatie) en van '3' naar '4' (dorpshuislocatie)
 - aanpassing van de omvang van het bouwvlak.Ook de toelichting is op het nieuwe bouwplan aangepast.
- Ten behoeve van de ontwikkeling is een Aeries-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage aan de toelichting gevoegd.
- In het bestemmingsplan is in artikel 1 een definitie opgenomen voor de begrippen 'Huishouden' en 'Mantelzorg'. Dit was in het ontwerpbestemmingsplan nog een PM-post. Daarnaast zijn de definities voor de begrippen 'Bestaand', 'Hoofdgebouw' en 'Woning' gewijzigd en is ook het begrip 'Wonen' toegevoegd. Dit naar aanleiding van het dossier inzake de huisvesting van arbeidsmigranten.
- In artikel 13 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (artikel 13.7).
- In artikel 16.1.1 is een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning vastgelegd in plaats van een verwijzing naar de parkeernormen uit het Mobiliteitsplan Maasdriel 2020.