

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
'Kerkdriel, herziening 2023
Teisterbandstraat 16'**

Gemeente Maasdriel

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel, herziening 2023 Teisterbandstraat 16' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze zorgvuldig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1

De zienswijze is ingediend bij brief van 26 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024.

Samenvatting	Reactie	Aanpassingen aan het bestemmingsplan
<u>1.1 Zienswijze; deelonderwerp vorm ontwerpbestemmingsplan</u> Reclamant stelt dat het bestemmingsplan is gekopieerd van een bestaand bestemmingsplan en niet is aangepast aan de situatie ter plaatse.	<u>Reactie op zienswijze</u> Gemeente Maasdriel stelt eisen aan de vorm van een bestemmingsplan, mede met het oog op uniforme regels. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van gemeente Maasdriel.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
<u>1.2 Zienswijze; deelonderwerp goothoogte nieuwe woning Teisterbandstraat</u> Reclamant stelt dat de toegestane goothoogte van de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat met 6 meter te fors is en een inbreuk vormt op zijn privacy.	<u>Reactie op zienswijze</u> De maximale goothoogte van 6 meter komt overeen met de andere woningen in de Teisterbandstraat. Er zijn geen zwaarwegende redenen om voor de nieuwe woning een lagere goothoogte te hanteren. Ook de woning van reclamant heeft een maximale goothoogte van 6 meter.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
<u>1.3 Zienswijze; deelonderwerp situering bouwvlak nieuwe woning Teisterbandstraat</u> Reclamant stelt dat de situering van het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat te dicht bij zijn perceel ligt en een inbreuk vormt op zijn privacy.	<u>Reactie op zienswijze</u> Bij het bepalen van de situering heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. De volgroeide boom aan de Teisterbandstraat vormt een waardevol groen element, dat behouden dient te blijven. Het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat is om die reden op enige afstand van de weg gesitueerd, achter de waardevolle boom. Het verder naar de wegzijde verplaatsen van het	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

	bouwvlak, is niet mogelijk omdat zich hier de waardevolle boom bevindt.	
<u>1.4 Zienswijze; deelonderwerp oprit</u> Reclamant stelt dat er niet voldoende ruimte aanwezig is voor een oprit.	<u>Reactie op zienswijze</u> De situering van het bouwvlak laat aan beide zijden van de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat 3,00 meter ruimte tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit biedt voldoende ruimte voor het realiseren van een oprit. De gemiddelde auto is 2,30 meter breed. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van gemeente Maasdriel.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
<u>1.5 Zienswijze; deelonderwerp privacy</u> Reclamant stelt dat voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat aan de zijde van zijn perceel geen raampartijen, balkons of dakkapellen hoger dan 3 meter worden toegestaan, met uitzondering van geblindeerde ramen.	<u>Reactie op zienswijze</u> Het opleggen van deze beperkingen voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat wordt gezien als onevenredig. Andere woningen aan de Teisterbandstraat kennen deze beperkingen niet.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
<u>1.6 Zienswijze; deelonderwerp maatvoering bestaande woningen</u> Reclamant stelt dat voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat rekening moet worden gehouden met de maatvoering van bestaande woningen.	<u>Reactie op zienswijze</u> De toegestane maatvoering van de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat komt overeen met de toegestane maatvoering van bestaande woningen. Reclamant gaat ten onrechte uit van de feitelijke situatie en niet van de toegestane maatvoering. De bestaande woningen kunnen in de huidige situatie kleiner zijn, maar kunnen conform de planregels worden vergroot.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

<u>1.7 Zienswijze;</u> <u>deelonderwerp planschade</u> <u>risicoanalyse</u> Reclamant stelt dat hij de uitgevoerde risicoanalyse voor planschade in wil zien.	<u>Reactie op zienswijze</u> Dit betreft geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Bevoegd gezag is bevoegd om op eigen initiatief wijzigingen door te voeren. Het gaat hierbij om wijziging in de bestemmingsplantoelichting.

Aanpassing van de bestemmingsplantoelichting

Hoofdstuk 4.2 Water: De waterberging is verder gespecificeerd, namelijk

- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gebaseerd op langdurige grondwatermetingen in de omgeving is toegevoegd.
- De NAP hoogte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is opgenomen en de wegpeil- en vloerpeilhoogte in NAP is toegevoegd.
- Tabel met waterbergende voorziening per perceel is toegevoegd.

Besluit

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
