

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
'Hedel herziening 2023, Hooiweg 1'
Gemeente Maasdriel**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hedel herziening 2023, Hooiweg 1' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 juli 2023 tot en met 5 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1

De zienswijze is bij brief van 31 augustus 2023, ontvangen op 1 september 2023.

1.1 Zienswijze

Naar ons inziens zijn de te bouwen woningen veel te hoog en passen hierdoor niet in het bestaande straatbeeld. Pr. Bernhardstraat, Hooiweg 5-7-9. De ruimtelijke kwaliteit wordt ernstig aangetast. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Onze woning is een semi bungalow met een hoogte van ongeveer 6,5 meter en valt door deze bouw (Kavel 3+4) totaal in het niet. Deze woningen komen pal ten zuiden van onze woning te staan.

Wij krijgen hierdoor veel minder zon op ons perceel en wel erg veel inkijk in onze tuin. Verder staat de woning wel dicht tegen de erfgrans en de garage er zelfs tegenaan. Ons woongenot zal door deze hoogte van de gebouwen ernstig afnemen.

Wij verzoeken U dan ook om dit ontwerp te herzien en ervoor te zorgen dat de hoogte van de gebouwen drastisch wordt verlaagd, zodat ze meer in lijn liggen met de bestaande bebouwing.

Reactie op zienswijze

De kern Hedel wordt gekenmerkt door woningen die een sterke variatie kennen in bouwhoogtes. Deze variatie vindt zijn oorsprong in de wederopbouw na de oorlog, die 90% van de woningen in Hedel heeft verwoest. In het geldende bestemmingsplan Hedel komen aan de Hooiweg goothoogtes van zowel 3 meter als 6 meter geregeld voor. Aan beide zijden van de Hooiweg komen meerdere woningen voor die een vergelijkbare bouwhoogte hebben.

Op 40 meter afstand is in 2019 een woning gerealiseerd met twee bouwlagen met kap (Hooiweg 4). Hierbij is van belang om te vermelden dat de getekende hoogte voort komt uit de huidige eisen van het Bouwbesluit, waarbij ten opzichte van 'oudere' huizen een hogere minimale plafondhoogte verplicht is. Dit betekent dat de verdiepingshoogte circa 3 m bedraagt en na doortelling bij meerdere bouwlagen ontstaat een hogere bouwhoogte. De hoogte van de gebouwen blijft dus gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan.

Met het huidige ontwerp is er stedenbouwkundig gezien aansluiting gezocht met de lagere woning van Hooiweg 5 door de meest dichtbij geprojecteerde halfvrijstaande woning uit te voeren met een lage goothoogte (3,5 meter) en een kapvorm haaks op de weg (dwarskap). Hiermee staat de nok van de dwarskap in vergelijking met een langskap (evenwijdig aan de weg) verder van de erfgrans van Hooiweg 5. Door de lage goothoogte wordt de verbinding gezocht met de goothoogte van Hooiweg 5. De keuze voor een dwarskap draagt bovendien bij aan het beeld van twee verschillende woningen. Een massieve voorgevel wordt hiermee voorkomen en geeft een vriendelijk en passend straatbeeld. Er is daarom geen sprake van een ernstige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- Het bouwvlak is naar de straatzijde verschoven. Door het bouwvlak in de richting van de straat te verschuiven, steekt de hoofdmassa van het nieuwe bouwvlak niet meer voorbij de achtergevel van Hooiweg 5, wat bijdraagt aan verbetering van de bezonning van de achtertuin en de achtergevel.
- Het gebied voor bijgebouwen zoals aangegeven op de verbeelding is zodanig aangepast dat de aanbouw van de meest dichtbij gelegen geprojecteerde halfvrijstaande woning niet meer op de erfgrans met de woning kan worden gesitueerd, maar op tenminste 1,2 meter afstand van de erfgrans van Hooiweg 5 .

Ambtshalve wijziging

Bevoegd gezag is bevoegd om op eigen initiatief wijzigingen door te voeren. Het gaat hierbij om wijzigingen in de planregels en actualisatie van de stikstof depositie.

- De stikstof depositie is opnieuw uitgevoerd met de per 5 oktober 2023 geactualiseerde versie van Aerius.

Aanpassingen aan de planregels

De planregels worden aangepast om deze in lijn te brengen met de beoogde situatie.

Artikel 3.2.1 onder a: Deze bepaling regelt de bouwwijze per bouwvlak (twee-aaneen of vrijstaand). De aanduiding vrijstaand [vrij] is niet in de regels opgenomen, terwijl deze wel op de verbeelding voor komt (bestaande vrijstaande woning). In deze bepaling is alsnog een verwijzing naar deze aanduiding opgenomen.

Artikel 3.2.2 onder c:

- Deze bepaling verwijst naar een maximale bouwhoogte, die niet op de verbeelding voor komt. De bepaling die verwijst naar maximale bouwhoogte is verwijderd.

- Deze bepaling heeft als doel om de goothoogte van de nieuw te bouwen woningen aan de Hooiweg vast te leggen. Deze hebben een goothoogte van max. 3,5 meter: ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd.

- Deze bepaling heeft als doel om de goothoogte van de nieuw te bouwen woningen aan de Middelingenseweg vast te leggen. Deze woningen hebben aan de straatzijde een goothoogte van max. 4 meter en aan de achterzijde een goothoogte van max. 6 meter. De bepaling is zodanig gewijzigd dat deze bepaling zowel naar een minimale als een maximale goothoogte verwijst. De volgende bepaling is opgenomen:

ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd,

ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd,

- de minimale goothoogte op de verbeelding is de maximale goothoogte aan de voorzijde van de woning;

- de maximale goothoogte op de verbeelding is de maximale goothoogte aan de achterzijde van de woning;

Artikel 3.2.2 onder d, sub ii: Deze bepaling regelt dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan ter plaatsen van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven. Deze bepaling is verwijderd, omdat de betreffende aanduiding niet in dit plan voor komt.

Nieuwe regels uit het vast te stellen 'Parapluplan Klimaat 2023' worden opgenomen in de regels.

Besluit

De zienswijze en ambtshalve wijziging leiden tot aanpassing van het plan.

* * *