



Gemeente
West
Maas en
Waal

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan “Altforst, Kerkstraat - Kerkdwarsstraat”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Altforst, Kerkstraat - Kerkdwarsstraat” lag van 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 voor belanghebbenden ter inzage. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingetrokken.

Verslag

In dit zienswijzenverslag behandelen we de ingediende zienswijzen. Van elke zienswijze geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie.

We geven ook aan of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 1 (Waterschap)

Samenvatting

- 1.1 De berekening van te compenseren verhard oppervlak is niet correct:
De bestemming verkeer moet geheel worden gecompenseerd.
Voor de bestemming wonen hanteert het waterschap de volgende berekening per perceel:
 - vrijstaande woningen: 70% verhard
 - 2-onder-1 kapwoningen: 80% verhard
 - rijtjeswoningen: 90% verhard
- 1.2 De wijze van vormgeving van de compensatie in de B-watgang zoals ook getoond in de afbeelding geraakte signaleringskaarten bij de watertoets lijkt niet haalbaar gegeven het feit dat het percelen van meerdere eigenaren betreft en toestemming voor gebruik van deze eigenaren niet geregeld is;
- 1.3 Op de verbeelding via ruimtelijkeplannen.nl is de beoogde B-watgang / compensatie niet opgenomen, ondanks een verwijzing in de toelichting naar “De waterbergingsloot is opgenomen op de verbeelding en geregeld in de planregels”.
- 1.4 In het OBP is geen uitwerking opgenomen hoe hemelwater wordt verwerkt;
- 1.5 De perceelsnummers zoals genoemd in de toelichting komen niet volledig overeen met de kadastrale gegevens zoals bekend bij het waterschap: perceel 827 en 916 zouden overeenkomen met perceel 1254, de afbeeldingen interpreterend.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd tussen waterschap en initiatiefnemer om tot een door beide partijen akkoord bevonden oplossing te komen voor de waterberging. Concreet leidt dit tot de volgende oplossingen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt:

- 1.1 Het beoogde plan zorgt voor een toename van verharding van 3.585,50 m². Volgens de vuistregels van het Waterschap dient er voor deze toename verhard oppervlak 157m³, oftewel 523 m² waterberging (bij een peilstijging van 30 cm) te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is onvoldoende ruimte om deze

watercompensatie te realiseren. In overleg met de initiatiefnemers is daarom afgesproken deze watercompensatie te realiseren op het agrarische perceel ten zuidoosten van het plangebied (in peilvak QVU152). Dit wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de realisatie en de instandhouding van voldoende watercompensatie juridisch is geborgd;

- 1.2 In overleg met de initiatiefnemers, het Waterschap en gemeente is gekomen tot een alternatieve locatie voor de waterberging op een perceel aangrenzend aan het plangebied binnen hetzelfde peilvak (in QVU152);
- 1.3 In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd, middels een voorwaardelijke verplichting, dat er voldoende watercompensatie moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. De watercompensatie moet worden gerealiseerd voordat wordt gestart met de bouw van de woningen;
- 1.4 Zie voorgaande beantwoording. De toelichting en regels van het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van bovenstaande beantwoording;
- 1.5 De hierboven beschreven oplossing zal voorzien worden van de juiste perceelsaanduidingen.

Zienswijze 2

Samenvatting

- 2.1 Bij het realiseren van bovengenoemd plan, zal er grenzend aan de tuin van indiener een flink aantal woningen worden gebouwd. Dit gaat ten koste van de natuurlijke rust die er tot nu toe heerste. Daarbij vreest indiener voor meer verkeer, meer straatverlichting en meer burengerucht. Daarnaast kijken er straks twee woningen vanaf de bovenverdieping in indieners - nu nog vrije – tuin;
- 2.2 Ook verwacht indiener dat door het bouwen van deze woningen, strak langs de tuin van indiener, de waarde van indieners boerderij zal afnemen. Daarom zal indiener bezwaar aantekenen tegen dit plan en mogelijk planschade claimen;
- 2.3 In het plan ziet indiener dat er een straat met parkeermogelijkheid uitkomt op zijn tuin. Graag zou indiener als compensatie voor bovenstaande bezwaren de mogelijkheid willen krijgen om via die kant, zijn erf te kunnen ontsluiten. Concreet betekent dat, dat indiener daarvoor de toezegging van de gemeente wil ontvangen, dat alle benodigde voorwaarden zoals een vergunning en aanpassing van het plan alsmede de voorbereiding van de inrit (5 meter breed) zullen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 De gemeente acht het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar; vanuit algemeen belang en vanuit het belang van de direct omwonenden. Vanuit de structuur van het centrumgebied van Altforst ligt het bouwplan binnen de bebouwingsstructuur en niet in de structurele groenstructuur of landelijk gebied rond de kern. Het bouwplan past qua stedenbouwkundige structuur en architectuur in het centrumgebied en de thematisch opgezette woonbuurt oostelijk van het plangebied. Het bouwplan sluit aan op de verkavelingsstructuur en bebouwingsstructuur langs de Kerkstraat en voegt zich naar de bebouwingsopzet, voor- en achterzijden van percelen etc.. Tussen de woning van indiener en het plangebied staat nog een woning. Het achterste perceelsgedeelte van indiener grenst aan toekomstige tuinen van seniorenwoningen. Dit is binnen een dorpswoongebied aanvaardbaar;
In het bestemmingsplan is in diverse milieuparagrafen toegelicht dat het verkeerseffect (waaronder parkeren) aanvaardbaar is en dat het plan op een juiste wijze ontsloten wordt. Er is geen aanleiding te verwachten dat de toename van geluid stemgeluid en

ander geluid anders zal zijn dan dat wat regulier verwacht mag worden en aanvaardbaar is in een woongebied;

- 2.2 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 initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- 2.3 Voor zover het inritten van indiener betreft naar de openbare weg, wijzigen die als gevolg van het bestemmingsplan niet. Indien indiener doelt op zijn wens om zijn gronden ook via het plangebied van het bestemmingsplan te kunnen ontsluiten, dan kunnen daar privaats afspraken over worden gemaakt tussen betreffende eigenaren. Initiatiefnemers voeren overigens overleg met indiener om op zijn achterste perceelsgedeelte tot een erfrandafronding in de vorm van een haag te komen die voor beiden aanvaardbaar is, zodat ook de tuinen en verkeersontsluiting goed worden ingepast.

Zienswijze 3

Samenvatting

- 3.1 Aan de achtertuin van indiener zal een vrijstaande woning gaan grenzen. Hierdoor wordt het vrije uitzicht teniet gedaan;
- 3.2 De vrijstaande woning zal veel schaduw in indieners achtertuin veroorzaken;
- 3.3 In het ontwerpbestemmingsplan is de plaats van de warmtepomp niet aangegeven. Als die achter de vrijstaande woning komt, zal die warmtepomp geluidsoverlast veroorzaken;
- 3.4 Bovenstaande punten zullen de waarde van de woning verminderen.

Gemeentelijke reactie

- 3.1 In het algemeen kan worden opgemerkt dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Een gemeente ontwikkelt zich. Daarom kan er niet per definitie vanuit worden gegaan dat een bestaand uitzicht nooit zal wijzigen. Het uitzicht van indiener zal inderdaad wijzigen door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied. Een beperking van het uitzicht is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied waarin indiener van de zienswijze woonachtig is. De woning van indiener ligt op ca 18 meter afstand van het dichtstbijzijnde bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan op grond van het voorliggende bestemmingsplan. De vermindering van uitzicht is gelet op deze afstand niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is, zeker niet omdat de hoofdbouw niet recht achter indieners woning is bestemd, maar in een schuin aanzicht, waartussen reeds een tuin bij het buurperceel beeldbepalend is en bepalend voor de (mate van het) uitzicht;
- 3.2 Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan (ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009: BH4613). Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van voldoende bezonning bij tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Gezien de positionering van de bouwvlakken in onderhavig bestemmingsplan (ten zuidwesten van indieners woning) en

de afstanden van de ramen van indieners woning tot aan het plangebied en tot aan de mogelijke plaats waar hoofdbouwmassa's worden toegestaan, is er geen twijfel over dat aan de TNO-norm zal worden voldaan in relatie tot de effecten van dit plan. Aldus is de gemeente dan ook van mening dat de schaduweffecten aanvaardbaar zullen zijn;

- 3.3 Het is niet nodig om in het bestemmingsplan de situering van een mogelijk te plaatsen warmtepomp vast te leggen, tenzij dat vanuit ruimtelijke of milieukundige belangen noodzakelijk zou zijn. Als er al warmtepompen worden toegepast, dan dienen deze te voldoen aan de wettelijke normen die gelden voor de geluidproductie. Niet verwacht kan worden dat dit aanvullend ook een specifieke regeling vraagt in het bestemmingsplan. Om eventuele dubbele regelgeving te voorkomen is de gemeente ook niet voornemens om in haar bestemmingsplannen voor reguliere woongebieden dergelijke bepalingen op te nemen, zolang dat ook niet noodzakelijk is;
- 3.4 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 initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Zienswijze 4

Samenvatting

- 4.1 Het beoogde plan past niet en is in strijd met het huidige en nu geldende dorpspaspoort. Voor nu geldt het huidige dorpspaspoort en deze dichte bebouwing rondom Kerkstraat nr. 18 past niet in de visie van het dorpspaspoort zoals het er nu ligt. Er moet sprake zijn van een lintbebouwing en in dit plan wordt de tuin van nr. 18 helemaal vol gepuzzeld met zoveel mogelijk huizen. Het huis op nr. 18 heeft geen tuin meer over maar de bewoners kunnen hier niets tegen doen omdat het huis in eigendom is van de initiatiefnemer. De tuin achter het huis van Kerkstraat nr.18 wordt met deze bouwplannen helemaal volgebouwd, iets wat in strijd is met de dorpsvisie en het dorpspaspoort;
- 4.2 Er is geen goede beeldkwaliteit inzake de erfafscheiding;
- 4.3 De plannen geven geen duidelijkheid over de inritten vanuit indieners grond;
- 4.4 Er is geen samenhang met het grote plan voor de toekomst;
- 4.5 Dit plan werpt blokkades op voor indieners bouwplannen, graag ziet indiener een integrale ontwikkeling. Indieners willen met de burens zelf gaan bouwen op het zuidelijke deel van indieners grond. Verder is indiener in overleg met andere mensen in het dorp die op deze zelfde manier natuurvriendelijk en duurzaam willen bouwen op indieners grond. Dit wil indiener graag aan de gemeente presenteren. Het is belangrijk dat indieners bouwplannen gaan aansluiten op onderhavig bestemmingsplangebied en ook aan de toekomstige grootschalige bouwplannen;
- 4.6 Door het bouwen van diverse woningen ontstaat er een waardevermindering van indieners huis en tuin. Daarbij gaat het wooncomfort en welzijn en woongenot drastisch omlaag. Zo laag dat indieners zelfs twijfelen om onder de toekomstige omstandigheden hier nog te blijven wonen;
- 4.7 Volgens dit plannen loopt de weg "laantje van Daantje" rechtdoor naar indieners grond. Dit impliceert dat deze weg in de toekomst wordt doorgetrokken via onze grond naar de boomgaard, waar eigenaar in de toekomst grootschalige bouwplannen mee heeft. Indiener heeft dan ook bezwaar dat de weg "het Laantje van Daantje" zodanig is

gesitueerd dat de weg uitkomt op diens grond en dan logischer wijs wordt doorgetrokken over diens grond. De weg zou beter langs het laatste huis van de Boonakker kunnen lopen.

Gemeentelijke reactie

- 4.1 In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, paragraaf 3.3.2 “Dorpspaspoort Altforst”, is toegelicht dat het ontwerp bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die passen binnen genoemd beleid en binnen de bedoelingen van dat beleid. Bovendien heeft de commissie Ruimtelijke kwaliteit in haar definitieve advies haar waardering uitgesproken over de uitgewerkte oplossing aan de Kerkstraat. De bestemmingen zoals de gemeente die in het bestemmingsplan vaststelt, worden niet ingegeven door eigendommen en staan daar los van;
- 4.2 In algemeenheid is in het kader van de welstandsbeoordeling aangegeven op welke wijze erfafscheidingen vormgegeven worden. Uiteraard staat het indiener van de zienswijze vrij om, daar waar het zijn eigen gronden betreft, te kiezen voor een andere erfafscheiding dan is voorgesteld. Initiatiefnemers voeren overigens overleg met indiener om op zijn achterste perceelsgedeelte tot een erfrandafronding in de vorm van een haag te komen die voor beiden aanvaardbaar is, zodat ook de tuinen en verkeersontsluiting goed worden ingepast;
- 4.3 Voor zover het inritten van indiener betreft naar de openbare weg, wijzigen die als gevolg van het bestemmingsplan niet. Indien indiener doelt op zijn wens om zijn gronden ook via het plangebied van het bestemmingsplan te kunnen ontsluiten, dan kunnen daar privaat afspraken over worden gemaakt tussen betreffende eigenaren. Initiatiefnemers voeren overigens overleg met indiener om op zijn achterste perceelsgedeelte tot een erfrandafronding in de vorm van een haag te komen die voor beiden aanvaardbaar is, zodat ook de tuinen en verkeersontsluiting goed worden ingepast;
- 4.4 Mogelijke toekomstige uitbreidingen aan de oostzijde van Altforst maken geen deel uit van onderhavige procedure. Daarvoor zal separaat een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Evenwel is al wel een mogelijkheid geschetst over het aansluiten van onderhavig plan en plangebied op een mogelijke toekomstige uitbreiding met woningbouw aan de oostzijde van Altforst. De eerste ideeën daarvoor zijn op een openbare avond gepresenteerd;
- 4.5 Indiener kan, indien hij daartoe voldoende concrete plannen heeft, bij de gemeente een verzoek om medewerking indienen. De gemeente zal dan een ruimtelijke beoordeling van de plannen geven en bezien of daaraan medewerking verleend kan worden. Het is indiener van de zienswijze al langer bekend dat er woningbouwplannen voor onderhavig gebied in ontwikkeling zijn. Het stond en staat indiener vrij om met initiatiefnemer van die plannen, hem bekend, contact op te nemen indien er in zijn ogen afstemming nodig is om beide plannen op elkaar aan te laten sluiten, c.q. elkaar niet onnodig te belemmeren. Omdat indiener vooralsnog onvoldoende concreet is in zijn wensen, kan de gemeente hier nu niet op anticiperen en zal dit niet leiden tot planaanpassing of aanpassing van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- 4.6 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 initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Er bestaat op dit moment geen voornemen om wegen of andere verstedelijking door te zetten op indieners perceel. Als indiener of derden daartoe plannen zouden hebben dan dient daarvoor de medewerking door indiener verleend te worden. Ontwikkelingen buiten de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan maken geen deel uit van de procedure.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan worden enkele tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de realisatie en instandhouding van de waterberging juridisch is geborgd.