



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2”

Inleiding

Het ontwerp ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Altforst, Woerdsestraat 2’ betreft een functiewijziging van ‘Agrarisch-Oeverwal’ naar ‘Wonen’ en de realisatie van één extra woning na sloop van de agrarische opstallen en verwijdering van verharding. Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 voor eenieder ter inzage. Hiervan is kennisgegeven in de Maas en Waler en in het Gemeenteblad op 24 december 2025. Er is één zienswijze binnengekomen.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

In deze nota maken we van de zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer. Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

Zienswijze 1:

Inhoud zienswijze

- 1.1 Artikel 3.3.2. bepaalt dat de te bouwen woning 5 meter achter de denkbeeldige voorgevelrooilijn van bestaande woningen moet komen. Ondergetekende wil dat de voorgevel van de nieuwe woning verder naar achteren wordt geplaatst vanwege de lichtval in de keuken en op de zonnepanelen. Het is gewenst om de voorgevel gelijk te trekken met de voorkant van de nu bestaande rundveestal. Hierdoor blijft het oorspronkelijke beeld 'woning + schuur' behouden
- 1.2 Artikel 3.2.1 bepaalt dat de woning moet worden gerealiseerd op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Ondergetekende vindt dat onvoldoende gelet op de inperking in privacy, schaduwwerking en uitzicht. Ondergetekende wenst dat de planregels borgen dat de woning op een afstand wordt gerealiseerd zoals (ongeveer) aangegeven op de situatietekening.
- 1.3 Het is niet duidelijk of de erfinrichting zoals is weergegeven in bijlage 1 bij de regels vaststaat voor alle in de tekening aangegeven onderdelen (inclusief de bebouwing). Initiatiefnemer heeft de omgevingsdialog gevoerd aan de hand van een andere situatietekening dan die nu in de plantoelichting en in bijlage 1 staat. Ondergetekende wenst vanwege onderhoud van gebouwen en beplanting en gelet op een prettig woonklimaat voor alle partijen, met initiatiefnemer in gesprek te gaan.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 De huidige situering van de woning, oprit en kavelindeling is in nauw overleg en afstemming met de stedenbouwkundige tot stand gekomen. Daarbij is bewust gekozen voor deze opzet, passend binnen de ruimtelijke uitgangspunten en de gewenste kwaliteit van het erf. Het inrichtingsplan van de nieuwe schuurwoning zoals opgenomen in het ontwerpplan behoudt maximaal de ruimte voor een tuin achter en naast de schuurwoning. Het plan voorziet nu in een achtertuin van 25 meter diep. De diepte van de tuin wordt verder ook bepaald door de minimale te hanteren afstand tot percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (50 mtr). Door de schuurwoning naar achter te bouwen wordt de diepte van de achtertuin onevenredig beperkt.
- 1.2 Stedenbouwkundig wordt het belang benadrukt van het creëren van het behouden van een compact erf. In de stedenbouwkundige opzet wordt daarmee rekening gehouden echter dit is onvoldoende in planregels geborgd. In de planregels wordt daarom aanvullend geborgd dat de minimale afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde van Woerdsestraat 2a voor het hoofdgebouw (minimaal) 6 meter bedraagt.
- 1.3 De bijlage met de erfinrichting is voor wat betreft de bebouwing richtinggevend bedoeld geweest maar niet dwingend voorgeschreven. Wel wordt stedenbouwkundig, zoals onder 1.2 ook aangegeven, benadrukt dat de nieuwe woning wat naar achteren moet worden gepositioneerd en moet worden uitgevoerd als een schuurwoning om de uitstraling van het bestaande erf te behouden. Hiervoor zijn al regels opgenomen in het ontwerpplan. De verwijzing in de regels naar het dorpspaspoort wordt verduidelijkt. Het realiseren van een entree links van de nieuwe woning is vanuit de stedenbouwkundige visie niet wenselijk. De tekening met erfinrichting en de daaraan verbonden voorwaardelijke verplichting wordt aangepast in de zin dat duidelijk wordt dat de landschappelijke inpassing (maar niet de bebouwing) moet worden gerealiseerd. Tussen de perceelseigenaren onderling zullen afspraken worden gemaakt over benodigde onderhoudswerkzaamheden.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt geconcludeerd dat de zienswijzen aanleiding geven tot inhoudelijke wijziging van de ontwikkeling.

Hieronder volgt de samenvatting van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze en de ambtelijke wijzigingen.

- artikel 4.1; agrarisch (grond)gebruik ontbreekt en wordt toegevoegd.
- artikel 3.3.2.a verwijst naar het spelregels “dorpspaspoort” echter zonder verwijzing of begripsbepaling, wat wordt gecorrigeerd.
- Artikel 3.7 en 10 bevat wijzigingsbevoegdheden echter dit instrument en de toepassing ervan is onder de Omgevingswet vervallen. Het artikel wordt geschrapt.
- Artikel 11 titel en aanhef bevat twee (redactionele) onjuistheden
- Artikel 3.3 en 11.1 bevat een verwijzing naar de (vervallen) Wet ruimtelijke ordening, ‘dit bestemmingsplan’ en de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen. Nadere eisen (artikel 3.6, lid 1, onder d, Wro) gelden als maatwerkvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5, lid 1, van de Omgevingswet. Artikel 3.3 en 11.1 worden hierop aangepast.
- Artikel 12.1 is niet van toepassing voor dit TAM-omgevingsplan en wordt geschrapt

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. Met deze aanpassingen blijft het TAM-omgevingsplan uitvoerbaar, juridisch zorgvuldig en ruimtelijk aanvaardbaar, en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.