

Nota van zienswijzen en wijzigingen Brouwersstraat ong. (tussen 33 en 35) Beugen

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/115478
D/23/1870295

Onderwerp
Nota van zienswijze en
wijzigingen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Brouwersstraat ong. (tussen 33 en 35) Beugen. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 4 woningen op de locatie aan de Brouwersstraat ongenummerd (tussen 33 en 35) te Beugen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Brouwersstraat ong. Beugen zijn op 12 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Brouwersstraat ong. (tussen 33 en 35) Beugen met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBgnBrouwersstr-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zij de volgende zienswijzen ontvangen:

1. geanonimiseerd te Beugen, ontvangen op 18 december 2023, aangevuld 7 januari 2024, hierna: zienswijze 1
2. geanonimiseerd te Beugen, ontvangen op 5 januari 2024, hierna: zienswijze 2
3. geanonimiseerd te Beugen, ontvangen op 22 januari 2024, hierna: zienswijze 3

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Awb is van toepassing. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb). Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, op voorwaarde dat deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb)

Zienswijze 1:

De zienswijze is op 18 december 2023 voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is op 7 januari 2024 aangevuld en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

Zienswijze 2:

De zienswijze is op 5 januari 2024 voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

Zienswijze 3:

De zienswijze is op 22 januari 2024 (digitale versie) voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Door het wijzigen van het bestemmingsplan raken wij ons vrije uitzicht kwijt, met ook als gevolg dat ons huis in waarde daalt.



Overwegingen

Het uitzicht vanuit de openingen in de zijgevel van woning met huisnummer 35 wordt inderdaad beperkt. Maar naar onze mening leidt dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Daarbij overwegen wij dat de afstand tot de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning, huisnummer 35 circa 10 meter bedraagt. Het belang van de voorgenomen bouw weegt naar onze mening zwaarder dan het beperkte uitzichtverlies. De woningen zijn gesitueerd in een inbreidingslocatie in een bestaande bebouwde omgeving van de kern Beugen. Ook draagt het plan bij aan de woningbouwopgave voor Beugen. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht. Gelet op het behoud en het aanvullen van de structuur van de bestaande lintbebouwing en het behoud van de beeldkwaliteit valt niet in te zien dat door het bouwen van de woningen waardedaling zal plaatsvinden van de woning van reclamant. Bovendien is in het bestemmingsplan Beugen, vastgesteld 27 juni 2019 de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied -3' opgenomen, waarbij er op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid ligt met de mogelijkheid hier vier woningen te realiseren. Reclamant maakt de waardedaling niet aannemelijk.

Er bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat eventuele waardevermindering zo groot is dat hier bij afweging van de belangen een groot gewicht aan moet worden toegekend. Wij wijzen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen. Hierdoor concluderen wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening ondervindt reclamant geen onevenredig nadeel van het voorliggende plan.

Een eventueel verzoek om vergoeding planschade kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de geplande woningbouw maar wel tegen de wegversmalling voor zijn huis.

Overwegingen

De wegversmalling met drempel is aangegeven op de tekening openbare inrichting in bijlage 1 'Projectsituatie woningbouw Brouwersstraat'. Deze behoort bij de toelichting op het bestemmingsplan. Deze tekening is opgenomen om nieuw aan te leggen parkeerplaatsen, waterberging, aanplant van bomen en inritten te duiden. De wegversmalling valt buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Overigens is medio 2024 in overleg met reclamant een bevredigende oplossing gevonden voor de aanpassingen in de weg.



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

3.2.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

- In het plan is onvoldoende rekening gehouden met ons uitzichtverlies
- In het plan is onvoldoende rekening gehouden met onze daglichtinval
- In het plan is geen rekening gehouden met de waardevermindering van onze woning
- In het plan is te weinig rekening gehouden met het straatbeeld en is geen rekening gehouden met de voorwaarde die gold voor de bouw van de woning met huisnummer 33, te weten het in acht nemen van 15 meter afstand tot de Brouwersstraat.
- Het realiseren van 3 woningen is een betere optie dan 4 woningen

Overwegingen

Het uitzicht vanuit de woning met huisnummer 33 wordt inderdaad beperkt. Maar naar onze mening leidt dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Daarbij overwegen wij dat de afstand tot de nieuw te bouwen aanbouw en de bestaande woning, huisnummer 33 minimaal 3,8 meter bedraagt. Het belang van de voorgenomen bouw weegt naar onze mening zwaarder dan het beperkte uitzichtverlies. De woningen zijn gesitueerd in een inbreidingslocatie in een bestaande bebouwde omgeving van de kern Beugen. Ook draagt het plan bij aan de woningbouwopgave voor Beugen. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.

De afstand van het hoofdgebouw tot de bestaande woning bedraagt minimaal 8,2 meter.

Verder bestaat er volgens vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.

De afstand van de woning Brouwersstraat 33 tot de zijdelingse perceelgrens (van de nieuw te bouwen woning) bedraagt circa 3,8 meter. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaan voor lichtinval van woningen geen wettelijke normen. Dat gegeven neemt niet weg dat een afweging dient plaats te vinden van alle bij het besluit betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op een afstand van circa 3,8 meter van de ramen van de woonkamer (huisnummer 33) is een dichte haag met een hoogte van circa 2 meter aanwezig is. Gelet op de haag, de afstand tot de perceelsgrens van circa 3,8 meter maar ook gelet op de toegestane hoogte en goothoogte van het bijbehorende bouwwerk van maximaal 5,5 meter respectievelijk maximaal 3 meter, zijn wij van mening dat de daglichttoetreding in de woning van reclamant niet zodanig wordt aangetast dat het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast dient te worden.



Gelet op het behoud en het aanvullen van de structuur van de bestaande lintbebouwing en het behoud van de beeldkwaliteit valt niet in te zien dat door het bouwen van de woningen waardedaling zal plaatsvinden van de woning van reclamant. Bovendien is in het bestemmingsplan Beugen, vastgesteld 27 juni 2019 de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied -3' opgenomen, waarbij er op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid ligt met de mogelijkheid hier vier woningen te realiseren. Reclamant maakt waardedaling niet aannemelijk.

Er bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat eventuele waardevermindering zo groot is dat hier bij afweging van de belangen een groot gewicht aan moet worden toegekend. Wij wijzen naar de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen. Wij concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naar onze mening ondervindt reclamant geen onevenredig nadeel van het voorliggende plan.

Een eventueel verzoek om vergoeding planschade kan worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit is een aparte procedure. De omvang van eventueel geleden planschade wordt niet bij de huidige procedure betrokken.

De afstandseis van 15 meter is in 1976 gesteld voor de bouw van de toen nieuw te bouwen woning van reclamant. Na het verstrijken van bijna 50 jaar zijn de planologische inzichten gewijzigd. Wij zijn van mening dat ook met het nieuwe uitgangspunt recht wordt gedaan aan het behoud van het karakter van de lintbebouwing. Verspringende voorgevelrooilijnen dragen hier aan bij.

In het bestemmingsplan Beugen, vastgesteld 27 juni 2019 is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied -3' opgenomen, waarbij er op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid ligt met de mogelijkheid hier vier vrijstaande woningen te realiseren. Maar ook los hiervan vinden wij de bouw van vier woningen gerechtvaardigd vanwege de woningbouwbehoefte in Beugen, maar ook omdat de omvang van het totale perceel hiertoe aanleiding geeft. De stedenbouwkundige invulling en randvoorwaarden zijn naar onze mening zorgvuldig afgewogen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.



4. Ambtshalve wijzigingen

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan de belangrijkste hieronder worden benoemd.

4.1. Toelichting

Algemeen

- status gewijzigd in 'vastgesteld';
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBgnBrouwersstr-VA01.

Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie

- De 1^e afbeelding uit deze paragraaf is aangepast. Op de inrichtingstekening uit het ontwerpbestemmingsplan is binnen het toekomstig achtererf van de woningen een wadi ingetekend. Deze wadi was gebaseerd op een externe waterbergingsopgave. Voorliggend initiatief wordt niet meer aangegepen om deze externe opgave te realiseren, de tekening is hier op aangepast.
- In het vastgestelde bestemmingsplan is een inrichtingstekening van het noordelijk deel van het plangebied toegevoegd. Deze 2^e tekening toont de beoogde inrichting van de nieuwe groen- en parkeerstrook parallel aan de Brouwersstraat.

Paragraaf 4.2 Water

- In het kader van de externe wateropgave is door onderzoeksbureau Econsultancy een wateronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het wateronderzoek zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege het komen te vervallen van deze externe opgave is het onderzoek uit het vastgestelde bestemmingsplan gehaald;
- Daarvoor in de plaats is de digitale watertoets als separate bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Deze watertoets was eerder als bijlage opgenomen in het wateronderzoek van Econsultancy;
- De paragraaf Water, planspecifiek, is inhoudelijk aangepast op basis van de nieuwe uitgangssituatie ten aanzien van het aspect water. De tekstdelen die betrekking hadden op de externe wateropgave zijn uit deze paragraaf verwijderd. De resterende wateropgave is benoemd, mede aan de hand van de tabel met het toekomstig verhard oppervlak die uit het eerder uitgevoerde onderzoek van Econsultancy is gehaald.

Paragraaf 4.5 Cultuurhistorie en archeologie

- Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee extra archeologische onderzoeken toegevoegd en verwerkt. Dit betreffen het Programma van Eisen (bijlage 8) en het evaluatierapport (bijlage 9);
- Mede op basis van de uitkomsten van de archeologische onderzoeken is besloten de archeologische resten die zijn aangetroffen binnen het plangebied, op te graven;



- In de paragraaf archeologie, planspecifiek, zijn de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken verwerkt en is aangegeven op welke manier het archeologisch belang in het bestemmingsplan wordt geborgd.

Paragraaf 5.2 Wijze van bestemmen

- De archeologische dubbelbestemming maakt geen onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan. De toelichting over deze dubbelbestemmingsplan is daarom uit paragraaf 5.2 verwijderd.

Paragraaf 6.4 Verslag zienswijzen

- Paragraaf 6.4 is geactualiseerd en aangevuld met een kort verslag over de ingediende zienswijzen en de wijze waarop daar in het kader van het bestemmingsplan mee om is gegaan. De zienswijzen hebben niet gezorgd voor aanpassingen aan het bestemmingsplan.

4.2. Regels

Algemeen

- status gewijzigd in 'vastgesteld';
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBgnBrouwersstr-VA01.

Artikel 4 Wonen

- Artikel 4.4.3 is toegevoegd en voorziet in een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van archeologische. Besloten is over te gaan tot opgraven. Tot die tijd mogen er geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de vindplaats. Dit is verwerkt in de voorwaardelijke verplichting.
- Artikel 4.5.3 'Voorwaardelijke verplichting wadi' is uit het bestemmingsplan gehaald vanwege het komen te vervallen van de externe waterbergingsopgave.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 3

- Deze dubbelbestemming is uit het bestemmingsplan gehaald. Aan de hand van de uitgevoerde archeologische onderzoeken bestaat er in deze fase voldoende inzicht in de archeologische situatie ter plaatse van het plangebied. Omdat de resten in de bodem zullen worden opgegraven is de bodem van het plangebied in de toekomstige situatie niet meer van betekenis en is het opnemen van een archeologische dubbelbestemming overbodig geworden.

Artikel 13 Waterberging

- Vanwege het komen te vervallen van de externe waterbergingsopgave is de regeling onder artikel 13 komen te vervallen en uit het bestemmingsplan gehaald.



4.3. Verbeelding

Algemeen

- status gewijzigd in ‘vastgesteld’;
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBgnBrouwersstr-VA01.

Inhoudelijk

- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ is van de verbeelding afgehaald, zie verder voorgaande toelichting;
- De gebiedsaanduiding ‘overige zone – vvp waterberging’ is van de verbeelding afgehaald vanwege het komen te vervallen van de externe waterbergingsopgave;
- De gebiedsaanduiding ‘overige zone – vvp archeologische vindplaats’ is toegevoegd aan de zuidkant van het plangebied. Deze aanduiding is gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.5.3 van de regels van de woonbestemming.

4.4. Bijlagen

Bijlage 1 Projectsituatie woningbouw Brouwersstraat

- De inrichtingstekening op pagina 5 is aangepast, de wadi die binnen het achtererf van de woningen was voorzien, is uit het plan gehaald.

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Brouwersstraat ong.

- Pagina 5 is aangepast naar aanleiding van de planaanpassingen, waaronder het vervallen van de externe waterbergingsopgave.

Bijlage 4 Digitale watertoets

- De digitale watertoets is als separate bijlage toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Deze watertoets maakte onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan als bijlage onderdeel uit van het wateronderzoek van Econsultancy.

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

- De Voortoets stikstofdepositie is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe versie van rekenprogramma AERIUS. Deze update heeft geen gevolgen gehad voor de conclusies van het onderzoek.

Bijlage 8 PvE IVO-P

- Dit onderzoek was nog niet beschikbaar in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Het Programma van Eisen is toegevoegd als bijlage 8 van de toelichting en de uitkomsten zijn verwerkt in paragraaf 4.5 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlage 9 Evaluatierapport IVO-P

- Dit onderzoek was nog niet beschikbaar in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Het ~~Programma van Eisen~~ is toegevoegd als



bijlage 9 de toelichting en de uitkomsten zijn verwerkt in paragraaf 4.5 van de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlage 11 Nota van zienswijzen

- Naar aanleiding van drie ingediende zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. De Nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Brouwersstraat ong. (tussen 33 en 35) Beugen met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBgnBrouwersstr-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld.