

## *Memo*

**Van** : Nancy van der Zande  
**Aan** : Het college van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 3 februari 2015  
**Onderwerp** : Inspraakreactie tegen bestemmingsplan De Hutgraaf.

---

Registratienummer : INT15.0078

Registratiecode : 

### **Inspraakreactie IN14.05997 (Lindenstraat 34, Beuningen)**

#### Ingediende reactie

Indiener stelt dat het plan voor de toekomstige bewoners sympathiek overkomt, maar dat het persoonlijk voor indiener anders ligt. Er is volgens indiener sprake van totale verlies van privacy, doordat bebouwing op slechts enkele meters van zijn perceel wordt gerealiseerd. Indieners stelt voor dat nabij zijn perceel de bebouwing als laagbouw wordt bestempeld en een maximale goot- en bouwhoogte krijgt van respectievelijk 3,5 en 8 meter.

#### Beantwoording

Wij zijn met de indiener van mening dat voor de Hutgraaf een kwalitatief goed plan is ontwikkeld, passend binnen de visie van een 'vitale wijk'. Door de centrale parkzone dwars in het woongebied wordt ervoor gezorgd dat zowel direct als indirect contact is met deze open, groene ruimte. Aangezien met het plan diverse aansluitingen worden gemaakt met de omgeving, is deze parkzone niet alleen goed bereikbaar voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de bestaande bewoners in de omgeving van de Hutgraaf.

Het perceel van indiener is gelegen in de (lint)bebouwing van de Lindenstraat. In het kader van de stedenbouwkundige planvorming en vervolgens het vaststellen van een bestemmingsplan maakt de gemeente een afweging tussen individuele en algemene belangen. Privacy is daarbij een onderwerp, waarbij ook gezegd moet worden dat in dit aspect ook een subjectieve beleving meespeelt. De ene bewoner ervaart privacy (of het verlies daaraan) anders dan andere bewoners. Bovendien leidt in een dichtbevolkt land als Nederland elke ruimtelijke ontwikkeling tot een verandering van uitzicht en privacy(beleving).

Het is beleid van rijk en provincie dat bij de realisatie van nieuwe (woon)gebieden nadrukkelijker wordt gekeken naar binnenstedelijke locaties, om zo het omliggende landschappelijke kwaliteiten beter in stand te houden. In deze beleidslijn heeft derhalve al een (algemene) belangenafweging plaatsgevonden. De Hutgraaf is een dergelijke binnenstedelijke locatie en prevaleert boven een locatie aan de buitenzijde van het dorp.

Meer specifiek naar de situatie van indiener het volgende. Voor een logische stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving en begeleiding van de centrale parkzone in de Hutgraaf, zijn de nieuwe woningen hier gericht op en ontsloten aan de zijde van dit park. Daardoor zijn de meest luwe zijden van de nieuwe woonpercelen (de achtertuinen) gericht op het perceel van indiener.

Aangezien het een zogenaamd ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft, waarbij het gedachtegoed van een vitale wijk een belangrijke rol speelt, en de bouwplannen voor de nieuwe woningen nog niet definitief zijn, is op dit moment flexibiliteit gewenst en heeft het

bestemmingsplan een enigszins globaal karakter. Binnen het opgenomen bouwvlak zijn de woningen met bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) toegestaan. Aanvullend is, om zo enige rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, in de zuidelijke rand een aanduiding opgenomen, waarbinnen de realisatie van hoofdmassa's niet mogelijk is. Middels nadere aanduidingen zijn tevens de mogelijke woningtypen weergegeven: vrijstaand, tweekappers en rijwoningen. Appartementen zijn hier dus niet toegestaan. Binnen het bouwvlak mogen de woningen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 12 meter. Dit staat gelijk aan een woning van 2 lagen met een kap, dit is dus reeds de gewenste laagbouw.

Wij zijn van mening dat de woningen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden gerealiseerd, de bebouwing blijft relatief kleinschalig en is grondgebonden. Bovendien is het achterperceel van indiener van dusdanige omvang (van achtergevel hoofdmassa tot perceelsgrens is circa 20 meter, van uitbouw/serre tot perceelsgrens is circa 13 meter), dat er voldoende afstand wordt gerealiseerd tussen de woning van indiener en de nieuwe woningen in de Hutgraaf.

Wij zijn dan ook van mening dat middels de planopzet van de Hutgraaf geen sprake is van een onevenredige aantasting van privacy van omwonenden. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Memo

**Van** : Nancy van der Zande  
**Aan** : Het college van Burgemeester wethouders  
**Datum** : 3 februari 2015  
**Onderwerp** : Vooroverlegreacties Bestemmingsplan Hutgraaf

---

Registratienummer : INT15.0079

Registratiecode : 

Onze reactie op de ingediende vooroverlegreactie van de Provincie IN14.06683

*De provincie maakt in haar schrijven de volgende opmerkingen:*

- In de toelichting bij het bestemmingsplan is nog het voormalige beleid van de provincie omschreven. De provinciale afdelingen adviseren de toelichting hierop aan te passen.
- In de provinciale biotoopinventarisatie wordt de molenbiotoop van De Haagh beoordeeld als matig en dat verandert nauwelijks door de ontwikkeling van de Hutgraaf. In de praktijk is de invloed op de windvang van de molen zo marginaal dat de molen voldoende kan blijven functioneren.
- Op dit moment worden in subregio's woningbouwplannen geprioriteerd volgens het stoplichtmodel. De provinciale afdelingen verzoeken nadrukkelijk het voorliggend bestemmingsplan niet eerder vast te stellen dan nadat het bovengenoemde proces (stoplichtmodel) is afgerond en de woningbouwprioritering bestuurlijk is bekrachtigd. Voor onderhavig bestemmingsplan is alleen de eerste trede (aantonen van de regionale behoefte) van de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing, omdat het gebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Er zijn regionaal afspraken gemaakt om te komen tot een actuele regionale woningbouwprogrammering. De Hutgraaf is in de conceptplanningslijsten voorlopig op groen gezet. Als er een sub-regionaal bestuurlijk akkoord is, en dit plan op 'groen' blijft staan, betekent dit dat het plan regionaal is afgestemd en voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Tot slot adviseert de provincie ook de maatschappelijke voorzieningen die worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan nog te motiveren conform de ladder.

*Beantwoording gemeente*

Onderstaand wordt ingegaan op de door de provincie aangehaalde punten:

- Het klopt dat in het voorontwerp gedeeltelijk nog voormalig beleid stond beschreven. Dit, omdat ten tijde van het opstellen en (de voorbereidingen op) de ter inzage legging van het voorontwerp het nieuwe beleid nog niet in werking was. In het ontwerpbestemmingsplan is dit in de toelichting aangepast. Dit leidt overigens niet tot andere uitgangspunten dan wel planopzet.
- In de toelichting is opgenomen dat de provincie de conclusie van de gemeente deelt, dat de ontwikkeling van de Hutgraaf niet van invloed is op de windvang van de molen.
- In het kader van de te doorlopen stappen in het planproces zal ten eerste een ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Pas daarna is de vaststelling aan de orde. De

overtuiging is dat de (sub)regionale afspraken voor de vaststelling zijn bekrachtigd en de gemeente heeft er het volste vertrouwen in dat de locatie Hutgraaf ook daarin 'op groen' blijft staan. Nadat de afspraken zijn bekrachtigd en het plan derhalve regionaal is afgestemd en voorziet in een actuele regionale behoefte, zal dit worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

- De motivering ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.