

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan
"Malden, Vieracker"

Datum: 13 juli 2017 Besluitnr.:

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 juni 2017;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

- a. in te stemmen met de bij dit raadsvoorstel gevoegde zienswijzennotitie;
- b. het bestemmingsplan "Malden, Vieracker", zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.0252.MAbpVieracker-OW01 en het bijbehorende analoge plan inclusief de daarbij behorende bijlagen gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat:
 1. het verkavelingsplan op bladzijde 9 van de toelichting wordt vervangen door een nieuw verkavelingsplan, d.d. 18 mei 2017;
 2. op de verbeelding het meest noord/oostelijke stukje "Verkeer" wordt bestemd tot "Groen";
 3. in artikel 5.2.3. onder b de cijfers "6.2.1" vervangen worden door "5.2.1".
- c. omdat het kostenverhaal door de gronduitgifte geregeld is geen exploitatieplan vast te stellen.

MKB

Malden, 13 juli 2017

DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,



E.E.M. Dreier – Haefkens, MSc

De burgemeester,



drs. G.M. Mittendorff



Zienswijzennotitie naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Malden, Vieracker.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [REDACTED]

Samengevat heeft de heer [REDACTED] de volgende zienswijzen tegen de vaststelling van het plan.

- a. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van de heer [REDACTED]. Door het bouwplan dreigt hij zijn vrije uitzicht te verliezen. Hij vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van het plan en aantasting van zijn privacy bij het doorgaan van dit plan. De heer [REDACTED] heeft een erfafscheiding van houten panelen. Hij heeft de hoogte daarvan in 2003 op verzoek van de gemeente teruggebracht. Om inkijk te voorkomen wil hij de hoogte van de erfafscheiding verhogen. De omstandigheid dat de muur nu verhoogd moet worden, valt de heer [REDACTED] niet te verwijten. Hij stelt de gemeente dan ook aansprakelijk voor deze kosten.
- b. Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk op de Vieracker en de Rijksweg. Op dit punt is geen onderzoek gedaan.
- c. Het plan leidt tot aantasting van de woonomgeving. De wijk bestaat nu uit woningen met een waarde rond € 550.000. Door het plan komen er woningen in een lagere prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000 bij. Hiermee wordt de uitstraling van de wijk aangetast.
- d. Hij vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.
- e. De heer [REDACTED] vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en anders vraagt hij om minder woningen op het plangebied te bouwen, zodat de afstand tussen zijn woning en de nieuwe woningen groter wordt.

Reactie

De locatie waar het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft is gelegen tussen de bestaande woningen aan de Vieracker en de Rijksweg. In het vigerende bestemmingsplan Malden heeft het perceel de bestemming "Groen". De woning Vieracker 41 is met een rood kruis op onderstaande foto (links) aangeduid. De rechterfoto is vanaf de Rijksweg genomen.

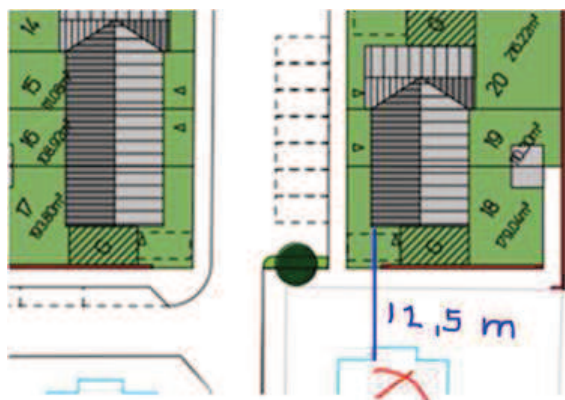


Ad a.

17.0008997 *17.0008997*

Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het bewonersaantal op 1 januari 2010. Dit betekent dat er extra woningen moeten worden gebouwd. In Malden gaat het bij de bouw van nieuwe woningen om inbreiding op open plekken tussen de bebouwing. Groengebieden worden volgens de Structuurvisie Heumen 2025 niet ingezet voor inbreiding, met uitzondering van de onbebouwde terreinen ten westen van de Rijksweg in het zuiden van Malden, de onderhavige locatie. Op 31 maart 2016 heeft de gemeenteraad besloten op dit terrein 20 woningen te bouwen, waarvan 10 in het betaalbare segment. Een kleiner aantal voldoet niet aan de doelstelling om op dit terrein betaalbare woningen te bouwen.

De dichtst bij zijnde woning van het plan wordt gebouwd op een afstand van 12,50 meter van de woning Vieracker 41. Tussen beide percelen komt geen openbare weg. Op onderstaande tekening is deze situatie weergegeven. Rechtsonder is de woning Vieracker 41 aangeduid met een rood kruis.



Afstand tussen Vieracker en kavel 18 is 12,50 m

De afstand tussen beide woningen is in woonwijken als deze een zeer gangbare maat en in algemene zin daarom als acceptabel te beschouwen. Door de bouw van de woningen wordt het uitzicht vanuit de woning Vieracker 41 beperkt, maar door de afstand van 12,50 m is deze beperking niet onredelijk. De woning Vieracker 41 verschilt in dit opzicht niet van andere woningen in Malden, die omgeven zijn door woningen. Toename van geluidsoverlast als gevolg van een toename van bewoners en aantasting van de privacy zijn gelet op het geringe aantal woningen in algemene zin acceptabel.

Ad b.

De bouw van 20 woningen zal inderdaad leiden tot een toename van de verkeersintensiteit in de Vieracker. De verhoging is evenwel passend binnen een wegcategorie van 30 kilometer per uur en zal niet leiden tot verkeersproblemen op de locatie. De huidige verkeersintensiteit in de Vieracker bedraagt ongeveer 800 verkeersbewegingen per etmaal (gebaseerd op gegevens uit het handboek van het CROW "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom ASVV 2012"). De verkeersintensiteit in de Vieracker zal door de bouw van 20 woningen toenemen met ongeveer 160 verkeersbewegingen per etmaal, zodat de intensiteit na realisering ongeveer 960 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Volgens het landelijke Duurzaam Veilig beleid is als richtlijn opgenomen dat de maximale intensiteit op dit soort wegen maximaal 3000 verkeersbewegingen per etmaal mag bedragen. De totale verkeersintensiteit blijft, ook na de bouw van de 20 woningen ruim onder de norm. De toename van de verkeersdruk op de Rijksweg is gelet op de huidige verkeersdruk te verwaarlozen.

Ad c

Wij zijn van mening dat in het nu voorliggende plan het ruimtelijke karakter voldoende gewaarborgd is. De wijk Hoogenhof is een mix van verschillende woningen. Het plan leidt niet tot een onverantwoorde aantasting van de woonomgeving.

Ad d.

Voor zover de heer [REDACTED] meent dat de waarde van zijn onroerend goed daalt door het van kracht worden van het bestemmingsplan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij ons college een verzoek om vergoeding van de schade indienen.

Ad e.

Gelet op het bovenstaande zien wij geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen.