

Nota van zienswijzen en wijzigingen d.d. 16 maart 2021 behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Roting 2”

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 26 januari 2021 tot en met 9 maart 2021. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn 6 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. De reactie wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

Zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “De Roting 2” door:

1. Achmea Rechtsbijstand (reclamant 1), namens xxx ontvangen op 22 februari 2021.

Inhoud van de zienswijze 1

- a. Beperking van de gebruiksmogelijkheden en met name nadelige gevolgen voor het leef- en woongenot.
- b. Aanzienlijke waardevermindering van zijn woning door inbreuk op de privacy, verstoring van de rust, verloren uitzicht en verminderde lichtinval. Door schaduw schade aan beplanting. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte van 11 meter te verlagen naar 8 meter.
- c. Ook de bouw mogelijkheden die onder andere geboden worden middels de bepalingen in artikel 5.2.2. kunnen leiden tot verdere bebouwing met als gevolg een nog grotere inbreuk op de zaken genoemd onder b., alsmede een grotere kans op burensrechtelijke geschillen. Gevraagd wordt de bouwregels aan te passen zodat de perceelsgrens vrij blijft van bebouwing.
- d. De vrees bestaat dat door toekomstige bebouwing de aanwezige haag beschadigd wordt dan wel zal verdwijnen. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in de regels dat de haag moet blijven dan wel dat de percelen worden gescheiden middels een groen haag van tenminste 2 meter hoogte.
- e. Samenvattend wordt het voorstel gedaan af te zien van verdere stappen als in het plan wordt tegemoet gekomen aan de wensen met betrekking tot de bouw mogelijkheden bij de perceelsgrens en er afspraken worden vastgelegd met betrekking tot de haag.

Reactie gemeente

- a. De gebruiksmogelijkheden van het perceel Millseweg 9 te Wanroij worden door het bestemmingsplan niet negatief beïnvloed. Mede daar hier geen wijziging in wordt voorgesteld door dit bestemmingsplan. Weliswaar zijn er woningen achter het perceel gesitueerd echter op een zodanige afstand dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het leef-en woongenot. Daarnaast is de diepte van de tuin van de woning Millseweg 9 te Wanroij zodanig dat er voldoende afstand is geborgd.
- b. De waardevermindering van de woning is anderszins geregeld. Mocht dit het geval zijn dan kan een beroep worden gedaan op een planschadevergoeding. Daarbij is een feit dat er in de Structuurvisie al gesproken is over een uitbreiding met woningbouw ter plaatse. Tevens is dit bestemmingsplan een vervolg op de ontwikkeling Roting I te Wanroij. Van vermindering van lichtinval en verloren uitzicht is naar onze mening slechts beperkt sprake mede door de reeds aanwezige bebouwing en haag.

- c. Voor het bouwen op de perceelgrens gelden de regels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betekent concreet dat op de perceelgrens een bijgebouw of overkapping mag worden geplaatst met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter indien gebouwd wordt op 1 meter vanuit de perceelgrens. Een erfafscheiding mag een maximale hoogte van 2 meter bedragen, hetgeen ook een gebruikelijke maat is. Het voorstel van de indiener van de zienswijze om een haag van 2 meter te handhaven als erfafscheiding nemen wij niet over. Een bestemmingsplan is daarvoor niet het aangewezen instrument om dit te regelen. Daarvoor is het privaatrecht meer geschikt.
- d. De aanwezige haag blijft gehandhaafd. Voor zover de haag de eigendomsgrens overschrijdt kunnen hieraan uiteraard geen rechten aan worden ontleend.
- e. Zoals aangegeven zal een bijgebouw c.q. overkapping op de perceelgrens (afstand 1 meter) met een hoogte van 3,5 meter mogelijk zijn. Tevens worden erfafscheidingen toegestaan tot 2 meter hoog. De haag blijft gehandhaafd voor zover deze is gesitueerd op eigendom van de indiener van de zienswijze. Ook over de maatvoering van op te richten bebouwing is een afweging van belangen gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2, onder a.

Conclusie: zienswijze ongegrond

- 2. Xxx (reclamant 2) ontvangen op 26 februari 2021

Inhoud van de zienswijze 2

- a. Het woongenot gaat teniet door verlies van vrij uitzicht.
- b. Er gaat een evenementenplek verloren.
- c. De nieuwe wijk zal voor wateroverlast zorgen.
- d. De bouw van huurwoningen betekent grote invloed op hun huidige investering in hun eigen woning en gaat het uitzicht teniet. Men vreest verpaupering waardoor er veel stank- en/of ongedierte overlast zal ontstaan.

Reactie gemeente

- a. Woongenot: Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan Roting I was al bekend dat na het realiseren van Roting I de woningbouw een vervolg zou krijgen in Roting II. Reeds daarvoor werd al in de plannen (De Beeten uit 1994) aangegeven dat deze locatie in aanmerking zou komen als woningbouwlocatie. Vast staat dat het plan zal leiden tot enig verlies van het vrije uitzicht vanuit de woning van appelland en anderen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er geen woningen gebouwd worden direct grenzend aan het perceel van appelland. Er bestaat evenwel geen blijvend recht op vrij uitzicht. De omstandigheid dat appelland thans uitzicht heeft op groene, onbebouwde gronden waar het voorheen geldende bestemmingsplan geen woningen mogelijk maakte, betekent dan ook niet dat daar thans geen bebouwing zou mogen komen. Er kunnen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vastgesteld worden. Bij de belangenafweging kan in redelijkheid worden gesteld dat woningbouw midden in Wanroij waar uitzicht op andere woningen met de in het plan voorziene omvang niet ongebruikelijk is. Gezien deze omgeving kan gesteld worden dat het mogelijk maken van woningen met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van appelland. Wij achten het alleszins redelijk een groter gewicht toe te kennen aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan het belang van appelland bij het ongewijzigd blijven van de bestaande situatie.
- b. Sociaal belang: voor de evenementen zoals genoemd is inmiddels een alternatieve locatie gevonden. (locatie zuidzijde Kattenstraat waar op dit moment met WAC, omgeving en dorpsraad over gesproken wordt).

- c. Wateroverlast. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 8 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De conclusie uit dit rapport dat door de aanleg van hemelwatervoorzieningen van voldoende grootte er geen wateroverlast is te verwachten en de planontwikkeling hemelwaterneutraal plaats vindt wordt door ons onderschreven. In de civiele uitwerking (bouw- en woonrijp maken) is hier aandacht voor. Hierover vindt tevens overleg plaats met het waterschap.
- d. Op lokaal niveau wordt ingezet op een divers aanbod van kwalitatief goede woningen (gevarieerd woningaanbod). Daarvoor is met Mooiland een prestatieafspraken gemaakt. In alle kernen dient voldoende (betaalbare) woningbouw te worden gerealiseerd, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is. Met name het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt. Vanuit de behoefte is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen. Daar horen ook huurwoningen bij. Voorts vreest men verpaupering wat veel stank- en/of ongedierte overlast zal gaan bezorgen. Hierin kunnen wij de indieners van deze zienswijze niet volgen en gaan hier dan ook niet op in.

Conclusie: zienswijze ongegrond

3. Das Rechtsbijstand (reclamant 3) namens xxx ontvangen op 8 maart 2021.

Inhoud van de zienswijze 3

- a. In de zienswijze wordt aangegeven dat door de bestemmingswijziging er maar liefst 50 woningen mogen worden gebouwd. Door de bestemming “woongebied” en de positie van de voorgevelrooilijn kijken zij tegen een deel van de zijgevel van de te bouwen woning(en) aan. Dat geldt ook voor andere typen woningen, alsmede de eventueel op te richten bijgebouwen die tot op de perceelsgrens mogen worden gebouwd. Hetzelfde geldt voor het woonblok dat is gesitueerd aan de noordwestzijde van hun perceel. Door deze beide bouwmogelijkheden zijn zij het vrije uitzicht compleet kwijt en daarmee ook de privacy.
- b. De bestemming “verkeer” en “groen” vindt men te ruim in die zin dat markten, evenementen en ontmoetingsplaats overal binnen deze bestemmingen zijn toegestaan. Verzocht wordt deze gebruiksmogelijkheden te beperken tot die plekken waar in de toelichting over gesproken wordt.
- c. Men is van mening dat het aantal woningen in dit plan te groot is. Daarbij wordt verwezen naar de structuurvisie. Minder woningen betekent meer recht doen aan de karakteristiek van het dorp.
- d. Gevreesd wordt voor wateroverlast door het vervallen van de thans aanwezige sloot.
- e. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject waardoor er sprake is van een MER-plicht.

Reactie gemeente

- a. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar het hiervoor gestelde onder 2a.
- b. Beide bestemmingen hebben betrekking op het openbaar gebied. Het biedt inderdaad de mogelijkheden die daarin worden beschreven en is conform de bestemmingsbeschrijvingen die in de gehele gemeente in alle bestemmingsplannen zijn opgenomen. De bedoeling hiervan is deze wijk te voorzien van een speelplaats. Daarnaast kunnen er inderdaad evenementen op buurtniveau plaatsvinden. Wij zijn van mening dat dit bijdraagt aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is. Wij wensen hiervoor de mogelijkheid te bieden. Bij dit soort activiteiten zijn ook de bepalingen van de APV aan de orde, waarin regels zijn opgenomen die betrekking hebben op de openbare orde. Daarnaast heeft de burgemeester beleidsregels vastgesteld die in acht genomen moeten worden bij het verlenen van de evenementenvergunning.

- c. Het in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwprogramma is het resultaat van de uitkomsten van de hierover gevoerde Omgevingsdialog. Het programma geeft dan ook invulling aan een actuele vraag; op basis daarvan is een mix tot stand gekomen waarbij diverse doelgroepen wat betreft hun huisvestingswens bediend worden.
- In het programma is onder meer rekening gehouden met de bouw van 12 levensloopbestendige sociale huurwoningen die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met woningcorporatie Mooiland. Het plan helpt daarmee de lokale vraagdruk op de sociale huurmarkt te verlichten.
- Voorts ziet het plan in grondgeboden woningen (voor ouderen) en is daarnaast volop ruimte voor de bouw van goedkope(re) koopwoningen waarmee niet alleen de gewenste doorstroom bevorderd wordt van huur naar koop, maar ook de groep starters (wat ook uit de Omgevingsdialog naar voren is gekomen) aan een woning kan worden geholpen. De gemeente stimuleert dit bovendien met een ruim budget voor het verstrekken van startersleningen.
- Met een omvang van (circa) 48 woningen, sluit het programma aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie en de daarover in de regio Land van Cuijk gemaakte afspraken in het kader van regionale woningmarktstrategie. Gezien de gemiddelde groei van de kern Wanroij over de afgelopen 10 jaar, als ook de steeds meer regionaal ondervonden vraag naar woningen, is het een terechte verwachting dat het plan in een relatief korte periode door de markt opgenomen zal worden.
- d. Verwezen wordt naar het gestelde onder 2c.
- e. In de toelichting van dit plan is uitvoerig aangegeven en beargumenteerd waarom hier geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld en geen MER-beoordeling behoeft te worden doorlopen. De in de zienswijze getrokken conclusie dat hier sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject waardoor hier wel die plicht zou bestaan delen wij dan ook niet.

Conclusie: zienswijze ongegrond

4. Xxx (reclamant 4), ontvangen op 9 maart 2021.

Inhoud zienswijze 4

- a. Vrij uitzicht komt te vervallen door woningen met een hoogte van 11 meter. De privacy wordt aangetast. De geplande woningen zouden minder hoog moeten worden en er zouden levensloopbestendige woningen gebouwd moeten worden. Gepleit wordt voor de aanleg van een groenstrook tussen de woningen aan de Noordstraat en de nieuwe woningen.
- b. Sloot aan de achterzijde verdwijnt. Daarvoor dient een alternatief te worden aangebracht.
- c. 50 woningen is teveel.
- d. Waardevermindering woning.

Reactie gemeente

- a. Verwezen wordt naar de reactie zoals verwoord onder 2a.
- b. Verwezen wordt naar de reactie zoals verwoord onder 2c
- c. Met een bebouwingspercentage van 60 % en de variatie in woningaanbod zijn wij van mening dat sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het aantal van ca. 50 woningen achten wij dan ook niet teveel. Voor het overige verwijzen wij naar het gestelde onder 3c.
- d. Voor de vermeende waardevermindering verwijzen wij naar de mogelijkheid schade te verhalen als gevolg van een planologische wijziging als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie: zienswijze ongegrond

5. Provincie, ontvangen op 4 maart 2021

Inhoud zienswijze 5

- a. Er dient te worden gekeken naar zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de woningen. De behoefte is onvoldoende onderbouwd. Gevraagd wordt om een borging van de uitgangspunten “een gezonde woningmarkt, afgestemd op de woonwensen” en “een levensloopbestendige regio, kwetsbare inwoners wonen zoveel mogelijk in eigen leefomgeving”. De toelichting van het plan dient hier meer aandacht aan te besteden.

Reactie gemeente

- a. Het gestelde hiervoor onder 3c. zal toegevoegd worden aan de toelichting van dit plan.

Conclusie: zienswijze gegrond

6. Das Rechtsbijstand (reclamant 6) namens xxx, ontvangen op 5 maart 2021

Inhoud zienswijze 6

Voor een weergave van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze genoemd onder 3. Hierin worden nagenoeg dezelfde opmerkingen op het plan gegeven. Een onderdeel van deze zienswijze is de opmerking over de aan te leggen brandgang. Gevraagd wordt of deze gebruikt kan worden als achteruitgang.

Reactie gemeente

voor de reactie wordt verwezen naar de reactie gegeven onder 3.

Voor wat betreft de achteruitgang kan worden bevestigd dat gebruik gemaakt kan worden van de aan te leggen brandgang.

Wijzigingen ten opzicht van het ontwerpplan.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van de regels en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. De toelichting zal wel aangepast worden naar aanleiding van de zienswijze van de provincie.