Behoort bij besluit van de raad
d.d. 16 juni 2022 ,
Mij bekend de griffier,

……..
P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)

Ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” (NL.IMRO.1705.269-ON01)

Gemeente Lingewaard

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen 4
3. Ambtshalve wijzigingen 15
4. Conclusie 17

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 januari 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op twee woningbouwlocaties. De grootste ontwikkeling van de twee, bekend onder de naam Bloemstraat fase 6, betreft de realisatie van een woonbuurt met maximaal 60 woningen aan de zuidrand van Huissen. De andere ontwikkeling, Malenborch 7, omvat de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 15 appartementen aan de Malenborch 7 en Langestraat 47-49 in Huissen. De vier zienswijzen die zijn ingediend hebben allen betrekking op de locatie Bloemstraat fase 6 (realisatie woonbuurt met maximaal 60 woningen). De zienswijzen hebben geen betrekking op de planlocatie (ontwikkeling appartementengebouw) aan de Malenborch 7 in Huissen.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en zorgvuldig beantwoord. Hoewel de zienswijzen omwille van de leesbaarheid beknopt zijn samengevat, is bij de beoordeling daarvan de volledige inhoudelijke tekst van de zienswijzen meegewogen. Gelijkluidende zienswijzen (betreft zienswijze 1 en 3) zijn gezamenlijk beantwoord. Waar nodig is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De namen en adresgegevens van particuliere indieners van zienswijzen mogen vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijze(n) zijn tijdig ingediend. Per zienswijze is een samenvatting en beantwoording gegeven.

Zienswijze 1 en 3

Zienswijze 1 is ingediend op 23 februari 2022 (ontvangen op 23 februari 2022).
Zienswijze 3 is ingediend op 25 februari 2022 (ontvangen op 2 maart 2022).
Het zijn twee identieke zienswijzen, die door verschillende reclamanten zijn ingediend.

1. Reclamanten geven aan dat de zienswijze betrekking heeft op de volgende onderdelen ter hoogte van woningen aan de Bloemstraat 14A + 14 B:

- Straatbeeld Bloemstraat
- Parkeergelegenheid
- Rooilijn woningen
- Beplantingsplan

2. Straatbeeld Bloemstraat
Ten aanzien van het type woning zijn reclamanten van mening dat een deel daarvan niet past binnen het huidige straatbeeld van de Bloemstraat. Er is een 3-onder-1 kapwoning (naast Bloemstraat 91) gesitueerd terwijl deze nergens anders in de huidige Bloemstraat voorkomt. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd deze situatie in heroverweging te nemen en deze woningen elders in het nieuw te bouwen plan te plaatsen. Daarbij ontstaat er ruimte voor het plaatsen van twee vrijstaande woningen aan de Bloemstraat. Ter verduidelijking hiervan wordt verwezen naar bijlage 1 bij de zienswijze. Om geen concessies te doen aan het aantal te bouwen woningen, geven reclamanten aan professioneel advies te hebben ingewonnen, waarna is gekomen tot een maakbaar en financieel neutraal voorstel tot het herpositioneren van de 3-onder-1 kapwoningen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 bij de zienswijze.

3. *Parkeergelegenheid*
Ten aanzien van de in het huidige plan gesitueerde type woningen, zijn reclamanten van mening dat een deel ervan niet past gezien het ontbreken van vrije parkeergelegenheid in de Bloemstraat. Aangegeven wordt dat er naast de woning aan de Bloemstraat 91 in Huissen een 3-onder-1 kapwoning is gesitueerd waarbij de tussenwoning niet over eigen parkeergelegenheid beschikt. Daardoor kunnen de toekomstige bewoners de auto’s niet bij huis parkeren. Bij het uitladen van boodschappen zal de auto aan de straat gezet worden, dit levert gevaarlijke situaties op. Dit kan opgelost worden door de 3-onder-1 kapwoning elders in de wijk te positioneren waar wel voorzien is in vrije parkeergelegenheid. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij de zienswijze.

Tevens wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan waarin vermeld staat dat elk woonperceel voorzien is van eigen parkeergelegenheid. Aangegeven wordt dat de tussenwoning hierbij niet genoemd wordt. Dit vormt eveneens een zwaarwegende reden om geen 3-onder-1 kapwoningen aan de Bloemstraat te situeren.

4. Rooilijn
Reclamanten geven aan dat de woningen aan de Bloemstraat tegenover Bloemstraat 14A en 14B te ver richting de rijbaan zijn geplaatst. De woningen staan niet in de lijn met de huidige woning aan de Bloemstraat 91 in Huissen. Hierdoor ontstaat optisch een nauwe doorgang in vergelijking met het overige deel van de Bloemstraat. Tevens geeft dit een onderbreking, waarmee het huidige karakteristieke en ruim opgezette straatbeeld verloren gaat. Ter verduidelijking van het behouden van het karakteristieke straatbeeld wordt verwezen naar bijlage 1 bij de zienswijze.

5. Beplantingsplan
Ten aanzien van de gekozen beplanting aan de Bloemstraat, geven reclamanten aan dat zij als bewoners niet gekend zijn in de keuze van de beplanting. Hierover werden reclamanten onaangenaam verrast tijdens

de online informatieavond op 8 februari 2022. Reclamanten willen de raad dan ook verzoeken reclamanten mee te nemen in het tot stand komen van keuzes voor beplanting aan de Bloemstraat. Reclamanten geven aan te begrijpen dat er een ‘groene’ wijk gebouwd gaat worden. Echter, vragen zij de raad rekening te houden met de duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, welke reclamanten hebben aangebracht. Reclamanten willen geen schaduwsituaties ondervinden van het toekomstige groen.

Beantwoording zienswijze 1 en 3

Uit de zienswijze kan opgemaakt worden dat deze alleen betrekking heeft op de planlocatie Bloemstraat fase 6. Hieronder wordt dan ook een reactie gegeven op de zienswijze die ziet op planlocatie Bloemstraat fase 6.

1. Reclamanten geven een opsomming van de onderdelen waarop de zienswijze betrekking heeft. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. In de beantwoording die hierna volgt (onder de nummers 2 tot en met 5 van de beantwoording van zienswijze 1 en 3) is ingegaan op de onderdelen die reclamanten naar voren hebben gebracht in de zienswijze.

2. De Bloemstraat is een historisch gegroeid lint. Kenmerkend zijn de verschillende type woningen uit verschillende perioden. In het huidige beeld van de Bloemstraat liggen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De architectonische verschijningsvorm van de drie-onder-één kapwoning bepaalt of deze binnen de structuur van de Bloemstraat past. Niet het aantal wooneenheden. Binnen het plan is voor een drie-onder-één kapwoning gekozen die aansluit bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Hiermee past deze drie-onder-één kapwoning binnen de structuur van de Bloemstraat.

Uitgangspunt van de wijk is een mix van woningtypen, zonder grote bebouwingswanden en appartementengebouwen. Om deze mix te bewerkstelligen staat er incidenteel een drie-onder-één kapwoning in een rij, zo ook aan de Bloemstraat. Het streven is om een zekere ritmiek in de verdeling van de drie-onder-één kap woningen toe te passen. Daarom is op elke rij in het inrichtingsplan een drie-onder-één kap woning gesitueerd, behalve op de meest zuidelijke rij waar de diepte van de kavels te groot is voor een drie-onder-één kap woning. Voor de drie-onder-één kap woningen zijn meer ondiepe tuinen beoogd en bij de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen meer diepe tuinen. Daarnaast dienen deze ook een zekere afstand tot elkaar te bewaren. Om die redenen is het niet passend de drie-onder-één kap woning ter plaatse te vervangen door andere woningtypen noch om deze naar een andere rij / locatie te verplaatsen.

3. Niet elke woning hoeft voorzien te zijn van een parkeerplaats op eigen terrein. Maar het totaalplan moet voldoen aan de eisen uit de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020 (hierna: Parkeernota), zodat er voor iedereen een mogelijkheid is om te parkeren. Voor de realisatie van de 60 woningen binnen het plangebied Bloemstraat fase 6 is aan de hand van de Parkeernota berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 381 zijn voor deze Parkeernota als basis gebruikt.

In totaliteit komen er 10 nieuwe woningen aan de zijde van de Bloemstraat. Conform het inrichtingsplan zoals opgenomen op pagina 12 van de toelichting hebben hiervan 9 woningen een lange of dubbele oprit waar twee auto’s geparkeerd kunnen worden. Daarnaast zijn er 9 openbare parkeerplaatsen voorzien langs de Bloemstraat. Dit betekent dat er voorzien wordt in 27 parkeermogelijkheden, waarvan 9 openbaar.

Het totale plan voldoet aan de eisen uit de Parkeernota. Dat blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 42, paragraaf 4.11.2). Specifiek kijkend naar de 10 woningen aan de zijde van de Bloemstraat is hieronder een tabel opgenomen voor de parkeerbehoefte:

functie	**Parkeernorm ***	**aantal woningen**	**Bewoners**	**Bezoekers**
Vrijstaande woning	2,3 pp/woning	1	2	0,3
2-onder-1 kapwoning	2,2 pp/woning	6	11,4	1,8
Hoek/tussen woning (= de 3-onder-1 kapwoning)	2 pp/woning	3	5,1	0,9
totaal		10	*18,5*	*3*

* Van de parkeernorm is 0,3 pp/woning bestemd voor bezoekersparkeren

Uit deze tabel blijkt dat theoretische parkeerbehoefte voor deze 10 woningen 21,5 parkeerplaats bedraagt, waarvan minimaal 3 parkeerplaatsen openbaar moet zijn voor bezoekersparkeren. Aangezien nooit alle bezoekers en bewoners tegelijkertijd aanwezig zullen zijn, mag er gerekend worden met aanwezigheidspercentages. Voor een werkdagavond - dit is het maatgevende moment - geldt respectievelijk voor bewoners 90% aanwezigheid en voor bezoekers 80% aanwezigheid. Dit houdt in dat er 16,7 parkeerplaatsen voor de bewoners en 2,4 parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig moeten zijn. Afgerond betekent dit dat er 20 parkeerplaatsen moeten zijn, waarvan minimaal 3 parkeerplaatsen openbaar. Dit is de parkeereis voor de woningen aan de zijde van de Bloemstraat.

Het inrichtingsplan op pagina 12 van de toelichting voorziet voor de woningen aan de Bloemstraat in 18 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 openbare parkeerplaatsen naast de rijbaan. Echter, worden parkeervoorzieningen op eigen terrein niet altijd als zodanig gebruikt. In de praktijk worden garages bij woningen vaak niet gebruikt om in te parkeren. Daarom worden er berekeningsaantallen toegepast voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Een garage met lange oprit telt voor 1,3 parkeerplaats. Een garage met een dubbele oprit telt voor 1,8 parkeerplaats. Kijkend naar het inrichtingsplan worden 8 woningen voorzien van een garage met lange oprit en één woning wordt voorzien van een garage met een brede oprit. Dit betekent de volgende rekensom: 8 x 1,3 + 1 x 1,8 = 12,2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
In totaliteit voorziet het plan dus in 12,2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 openbare parkeerplaatsen. Dit brengt het totaal op 21,2 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Parkeernota voor de nieuwe woningen die aan de Bloemstraat gesitueerd zijn. Vanwege de zienswijze van reclamanten is hier specifiek ingegaan op de parkeerbehoefte van de woningen aan de Bloemstraat. Voor de parkeerbehoefte berekening voor de 60 woningen binnen het plangebied wordt volledigheidshalve verwezen naar pagina 42, paragraaf 4.11.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf is gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling voor 60 woningen voldoet aan de Parkeernota. Daarbij is ook rekening gehouden met de mogelijkheid om een tussenwoning te realiseren. Hoewel een tussenwoning geen parkeergelegenheid op eigen terrein heeft, voldoet het bestemmingsplan wel aan het parkeerbeleid van de gemeente Lingewaard. In het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de regels, is in artikel 10.1. geborgd dat bij de verlening van de omgevingsvergunning voldaan moet worden aan de Parkeernota. In de toelichting op pagina 43 wordt de zin “Elk woonperceel is voorzien van eigen parkeergelegenheid” verwijderd.

4. De Bloemstraat is een historisch gegroeid lint. Kenmerkend voor dit historische gegroeide lint is de wisselende voorgevelrooilijn. De Bloemstraat 79 en 81 staan overigens nagenoeg in dezelfde rooilijn als de te realiseren woningen aan de Bloemstraat. Hiermee is de voorgevelrooilijn van Bloemstraat 91, die op de hoek met de Frankentaler ligt, niet per definitie bepalend als voorgevelrooilijn voor de nieuwe woningen. De voorgevelrooilijnen van de woningen liggen op een acceptabele afstand van de Bloemstraat. Op het inrichtingsplan zijn de voorgevelrooilijnen licht verspringend opgenomen (wat dus passend is bij het historische lint) en op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken opgenomen. Een bestemmingsplan mag daarin enige flexibiliteit bieden. Het is dan aan de ontwikkelaar om met een uiteindelijk bouwplan te komen.

Verder is het huidige straatbeeld ter plaatse van Bloemstraat 91 ruim opgezet doordat hier de parkeerplaats van de sportvoorziening aanwezig was. De overige delen van de Bloemstraat kennen een opzet die gelijk is

aan de toekomstige situatie; woningen aan beide zijden van de weg. Hiermee past het plan (stedenbouwkundig) in de omgeving en doet het geen afbreuk aan het karakter van de Bloemstraat.

5. Er is een initiatief van enkele buurtbewoners om de gehele Bloemstraat haar oude rooilijnen en inrichting terug te geven. In het kader van de uitwerking van het inrichtingsplan voor de wijk Bloemstraat fase 6 is na overleg met deze buurtbewoners door de initiatiefnemer toegezegd dat binnen het plan Bloemstraat fase 6 hiermee zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden. Daarom is tijdens de online informatieavond op 8 februari 2022 aangegeven dat de groeninrichting in overleg met buurtbewoners is gedaan. Blijkbaar is dit initiatief van enkele buurtbewoners echter niet gedeeld met alle aanwonenden van het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van de groenplannen worden de direct aanwonenden betrokken door de initiatiefnemer en de gemeente. Daarbij wordt bekeken in hoeverre er nadelige gevolgen zijn voor de werking van de zonnepanelen van reclamanten. In het kader van klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress, is echter anderzijds het streven het plan zo groen mogelijk in te richten.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat het overgrote deel van de Bloemstraat buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt. Ook maakt het inrichtingsplan geen onderdeel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Verder merken wij op dat het niet gebruikelijk is om in een bestemmingsplan de hoogte van bomen/groen op te nemen. Vanuit het oogpunt van handhaving is dit ook niet wenselijk.

Met betrekking tot het aspect schaduw wordt opgemerkt dat er in het kader van de zorgvuldigheid een bezonningsstudie voor Bloemstraat fase 6 is uitgevoerd. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan (zie hiervoor de uitspraak: ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009: BH4613). Ondanks dat er geen wettelijke normen bestaan voor de bezonning van woningen, is er een bezonningstudie uitgevoerd. De schaduwdiagrammen uit deze bezonningsstudie (bijlage 2 bij deze Reactienota) laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking van de te realiseren woningen ten aanzien van de woning van reclamanten. Voor zover er schaduw wordt verwacht van het te realiseren groen, wordt nogmaals verwezen naar de mogelijkheid die hierboven wordt geboden om mee te denken in de groeninrichting.

Conclusie
- Mede naar aanleiding van deze ingediende zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd. In de nieuwe situatie wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, waardoor geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening voor het aspect bezonning. Deze bezonningsstudie is als bijlage 2 bij deze reactienota opgenomen.
- In de toelichting op pagina 43 wordt de zin “Elk woonperceel is voorzien van eigen parkeergelegenheid” verwijderd.

Zienswijze 2

De zienswijze is ingediend op 24 februari 2022 (ontvangen op 25 februari 2022).

1. Aangegeven wordt dat reclamant direct aan het plangebied woont. Voor reclamant heeft het plan nadelige gevolgen en zou het plan in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

2. Aangegeven wordt dat reclamant de woning in 1982 gekocht heeft en dat de woning in een tuindersgebied lag. Er is geen sprake van enige voorzienbaarheid dat er ooit gebouwd zou gaan worden rondom de woning. In 2006 zijn nieuwbouwplannen achter de woning van reclamant gepresenteerd. Destijds heeft reclamant intern besloten dat gebouwd mocht worden aan de achterkant van zijn woning, het gezin zou gaan verhuizen. Destijds zijn de plannen niet doorgegaan. Mede om deze reden heeft reclamant een extra perceel gekocht ter uitbreiding van de achtertuin. In 2019 is reclamant geconfronteerd met het nieuwe plannen. Het huidige plan maakt de realisatie van een woonbuurt met 60 woningen mogelijk op de locatie

Bloemstraat fase 6. Bij het uitvoeren van het plan zal het woongenot ernstig worden aangetast. Het vrije uitzicht zal worden belemmerd, het verkeer zal op een onacceptabele wijze toenemen en de woning van reclamant zal fors in waarde dalen.

3. Reclamant geeft aan dat het plan zorgt voor parkeeroverlast. Reclamant heeft een bedrijf aan huis sinds 1998. Bij de uitvoering van het plan zullen parkeerplaatsen aan de zijkant van de woning van reclamant verdwijnen. Door de nieuwe situatie zal reclamant niet in de gelegenheid zijn om klanten een parkeerplaats aan te bieden. Aangegeven wordt dat uit de tekeningen in de toelichting van het plan blijkt dat vier parkeerplaatsen zijn gepland naast de woning van reclamant. Deze plekken zijn bedoeld voor de linker- en middenwoning van de driekapper. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Volgens reclamant dienen er meer parkeerplaatsen te komen naast de woning van reclamant om klanten en/of bezoekers van parkeergelegenheid te voorzien.

4. Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de ruimte die overblijft voor Liander. Op het tussenstuk tussen zijn woning en de huidige parkeerplaatsen ligt een perceel grond waarop een erfdienstbaarheid is gevestigd door Liander. Door de vier parkeerplaatsen blijft ongeveer 1,5 meter over waar de brede bussen van Liander bij moeten kunnen.

5. Reclamant geeft aan dat het nieuwe plan voor een forse toename van de verkeersdruk zal zorgen. Vanwege de bouw van 60 woningen zal het plan zorgen voor meer verkeersbewegingen. Aangegeven wordt dat in het ‘Akoestisch onderzoek wegverkeer Bloemstraat fase 6' de gevolgen van de toename van de verkeersdruk op de woning van reclamant niet zijn onderzocht. De 3-kapper naast de woning van reclamant wordt gebouwd op de bestaande rooilijn van reclamant. Reclamant geeft aan dat de weg circa 70 cm minder breed zal worden waardoor reclamant meer overlast zal ervaren van het verkeer. Reclamant geeft aan dat hij wenst dat de 3-kapper naast zijn woning verder naar achteren wordt gebouwd, zodat de weg breed blijft. Hierdoor zal het verkeer niet dichterbij de woning van reclamant rijden.

6. Reclamant geeft aan dat zijn vrije uitzicht dreigt verloren te gaan door het plan. Reclamant heeft nu een ruim uitzicht over groen. Na uitvoering van het plan geeft reclamant aan direct uitzicht te hebben op een garagegevel. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is volgens reclamant aanpassing van het plan noodzakelijk. Reclamant wenst dat aan de achterzijde van zijn woning minimaal drie meter uit de perceelgrens wordt gebouwd. Om het vrije uitzicht te behouden wenst reclamant ook dat de garage van de nieuw te bouwen woning circa drie meter naar voren wordt gebouwd. Gevraagd wordt om met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat zowel het hoofd- als het bijgebouw drie meter uit de erfgrens worden gebouwd en de garage drie meter naar voren wordt gebouwd. Aangegeven wordt dat dit bijvoorbeeld kan door tussen het perceel van reclamant en de bestemming ‘Wonen’, de bestemming ‘Groen‘ op te nemen waar niet mag worden gebouwd. Tevens is reclamant van mening dat de bouwhoogte van 11 meter te hoog is. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te behouden zou er laagbouwwoningen gerealiseerd moeten worden.

7. Reclamant geeft aan dat door dit plan de inkijk in de woning en tuin van reclamant mogelijk is. Aangegeven wordt dat de inkijk een enorme inbreuk op de privacy maakt. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Reclamant geeft aan dat om inkijk te voorkomen een grotere afstand tot de woningen nodig is.

8. Reclamant geeft aan dat hij vreest voor waardedaling van zijn woning. Reclamant geeft aan dat hij kennis heeft genomen van een rapport risicoanalyse planschade. Reclamant geeft aan dat zijn woning momenteel onverkoopbaar is en vraagt daarom om rekening te houden met deze zienswijze. Aangegeven wordt dat planschade voorkomen kan worden door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk is. Daarom wordt gevraagd om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is te verwachten.

9. Reclamant vraagt het bestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraagt hij / zij rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beantwoording zienswijze 2

Uit de zienswijze kan opgemaakt worden dat deze alleen betrekking heeft op de planlocatie Bloemstraat fase 6. Hieronder wordt dan ook een reactie gegeven op de zienswijze die ziet op planlocatie Bloemstraat fase 6.

1. Hiervan is kennis genomen. In dit punt van de zienswijze wordt niet aangegeven waarom er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Deze mening wordt derhalve niet gedeeld.

2. Daar waar reclamant van mening is dat er schade wordt geleden naar het nu voorliggende plan, wordt erop gewezen dat reclamant binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om een verzoek om planschade in te dienen. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de Planschadeverordening van de gemeente Lingewaard.

NB. Ten aanzien van de aantasting van het woongenot is het aspect bezonning niet in de zienswijze benoemd, maar in het kader van de zorgvuldigheid is alsnog een bezonningsstudie voor Bloemstraat fase 6 uitgevoerd. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan (zie de uitspraak: ABRvS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009: BH4613). Ondanks dat er geen wettelijke normen bestaan voor de bezonning van woningen, is er een bezonningstudie uitgevoerd (bijlage 2 bij deze Reactienota). De schaduwdiagrammen uit deze bezonningsstudie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de woning van reclamant.

3. Voor de realisatie van 60 woningen binnen het plangebied Bloemstraat fase 6 is aan de hand van de Nota Parkeernomen Lingewaard 2020 (hierna: Parkeernota) berekend hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. Het totale woningbouwplan voor de locatie Bloemstraat voldoet aan de eisen uit de Parkeernota. Uit de voorgaande beantwoording van de zienswijze van de reclamanten onder 1 en 3 (onder nummer 3) blijkt dat de woningen aan de zijde van de Bloemstraat voldoen aan de eisen uit de Parkeernota. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze beantwoording. Aanvullend merken wij het volgende op.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik door voetbalvereniging Jonge Kracht en heeft het plangebied van Bloemstraat fase 6 grotendeels de bestemming ‘Sport’ op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’. Naast de woning van reclamant is in de bestaande situatie een parkeerterrein gelegen dat gebruikt wordt door voetbalvereniging Jonge Kracht. Deze parkeerplaatsen zijn niet in eigendom van reclamant.

In de bestaande situatie maken volgens reclamant de bezoekers van zijn bedrijf aan huis dus gebruik van de openbare parkeerplaatsen die ooit zijn aangelegd ten behoeve van de bezoekers van het sportpark van voetbalvereniging Jonge Kracht. Doordat de velden en hoofdingang van het sportpark van Jonge Kracht worden verplaatst naar de Polseweg, verdwijnen deze openbare parkeerplaatsen. In totaal komen er 9 openbare parkeerplaatsen aan de zijde van de Bloemstraat. Daar mogen in theorie ook de bewoners en bezoekers van de bestaande woningen parkeren.

4. Ter plaatse van de nutsvoorziening nabij de woning van reclamant is de grond in eigendom van Liander. Binnen de bestemming ‘Wonen’ van voorliggend bestemmingsplan zijn onder andere voet- en rijwielpaden toegestaan. Planologisch gezien is de nutsvoorziening bereikbaar. Om ervoor te zorgen dat de nutvoorziening bereikbaar blijft voor Liander, zal een zakelijk recht gevestigd worden. Dit wordt in een later stadium door initiatiefnemer geregeld.

Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is de bestemming ‘Bedrijf-nutsvoorziening’ opgenomen:



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is per abuis ter plaatse van de bestemming Bedrijf-nutsvoorziening, de bestemming ‘Wonen’ toegekend waar de nutsvoorziening is gelegen.



Uitsnede bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”

Om ervoor te zorgen dat de nutsvoorzienig ook planologisch geborgd is, wordt als ambtshalve wijziging conform het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’ de bestemming ‘Bedrijf-nutsvoorziening’ toegekend met bijbehorende regels.

5. De verkeersgeneratie door het plan zal veranderen en neemt zelfs iets af. Op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie berekend. Voor de woningbouwlocatie Bloemstraat fase 6 bedraagt deze circa 466,4 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie ten gevolge van de sportvelden bedraagt circa 535 motorvoertuigen per etmaal.

Door de ligging van het plangebied zal het grootste deel van de verkeersgeneratie via de Bloemstraat en de Frankentaler van en naar de rotonde Stadswal-Frankentaler worden afgewikkeld. Daarnaast zal het huidige gemotoriseerde bestemmingsverkeer van Voetbalvereniging Jonge Kracht door de verplaatsing van het sportpark niet meer over de Bloemstraat en Frankentaler rijden, maar via de Polseweg. Er vindt derhalve geen verkeerstoename plaats door realisatie van woningen binnen het plangebied.

Ten behoeve van de realisatie van 60 woningen binnen het plangebied was al een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Polseweg te Huissen van Econsultancy d.d. 10 juli 2017 uitgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is dit onderzoek geactualiseerd en is een toetsing aan bestaande woning(en) toegevoegd in paragraaf 4.2 van het geactualiseerde onderzoek. De woning van reclamant ligt tussen de onderzochte woningen (zie de afbeelding hieronder). Voor de woning van reclamant wordt de geluidswaarde niet overschreden.



De situering van de rooilijn van de drie-onder-één kapwoningen heeft geen effect op de breedte van Bloemstraat en dus ook niet waar de gebruikers zullen rijden. Er wordt uitgegaan van het bestaande wegprofiel van de Bloemstraat. De Bloemstraat heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Huissen’ de bestemming ‘Verkeer- en verblijfsgebied’. Aan de zijde van de Bloemstraat is in het voorliggende bestemmingsplan een bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ toegekend dat aansluit op deze bestemming. Daarnaast verwijzen wij naar de beantwoording onder zienswijze 1 en 3 onder 4.

Conclusie

- Het geactualiseerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Polseweg te Huissen van Econsultancy d.d. 25 april 2022 zal als bijlage bij de toelichting van bestemmingsplan gevoegd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.4. het geactualiseerde onderzoek verwerkt voor Bloemstraat fase 6.

6. In het algemeen kan opgemerkt worden dat niemand in Nederland ‘recht’ heeft op een blijvend vrij uitzicht, dit is het zogeheten ‘normaal maatschappelijk risico’. Een gemeente ontwikkelt zich. Daarom kan er niet per definitie vanuit worden gegaan dat een bestaand uitzicht niet zal wijzigen. Een beperking van het uitzicht is niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied waarin reclamant woonachtig is.

Het uitzicht van reclamant zal inderdaad wijzigen door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied waarbij een bouwhoogte van 11 meter is opgenomen voor de te realiseren woningen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 60 woningen. De planlocatie sluit aan bij de bestaande woonwijk in Huissen. Het dichtstbijzijnde bouwvlak waarbinnen hoofgebouwen (en dus een woning) zijn toegestaan ligt op ca 5 meter afstand van de erfgrens van reclamant.

De vermindering van uitzicht is gelet op deze afstand niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is. Daarnaast was onder het geldende planologische regime ook al bebouwing toegestaan binnen de bestemmingen ‘Groen-waterberging’ en ‘Sport’. Bij het nu voorliggende bestemmingsplan weegt het belang van woningbouw om te voorzien in de woningbehoefte zwaarder dan het belang van reclamant op vrij uitzicht. Indien reclamant van mening is dat de vermindering van uitzicht leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak dan kan hij hiervoor een planschadeverzoek indienen. Zie hiervoor ook de beantwoording onder nummer 2 en 8 van deze zienswijze.

Voor zover reclamant verzoekt de bouwmogelijkheden te verschuiven, hierover het volgende. Het dichtstbijzijnde bouwvlak waarbinnen hoofgebouwen (en dus een woning) zijn toegestaan ligt op circa 5 meter afstand van de erfgrens van reclamant. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is daarom niet noodzakelijk, omdat er al een afstand is geregeld in het bouwvlak. Qua (vergunningvrije) bijbehorende bouwwerken is het een ander mogelijk, maar hoogstwaarschijnlijk zal de erfafscheiding tussen de woningen het zicht al grotendeels ontnemen. Het doel is om de garage conform het inrichtingsplan direct tegen de woning aan te bouwen en deze komt in dit geval daarmee verder naar voren te staan dan bij andere woningen. Daarnaast is het niet wenselijk om hier een groenbestemming op te nemen. Dit suggereert een openbaar karakter en er kan alsnog opgaande beplanting worden gerealiseerd die het zicht zou kunnen ontnemen.

7. Reclamant geeft aan dat gevreesd wordt voor verlies van privacy. Door realisatie van woningbouw zal de privacy van reclamant wijzigen. Het dichtstbijzijnde bouwvlak waarbinnen hoofgebouwen (en dus een woning) zijn toegestaan ligt echter op circa 5 meter afstand van de erfgrens van reclamant. Deze afstand is voldoende ruim zodat niet geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Daarnaast was op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk de gronden grotendeels te gebruiken voor sport. Ook bij het gebruik van gronden voor sport kunnen binnen het plangebied personen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de privacy.

Het is ingevolge artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) in principe niet geoorloofd om binnen twee meter vanaf de erfgrens ramen/vensters of andere muuropeningen te hebben als deze direct uitzicht geven op naburig erf. De wetgever geeft hiermee aan dat ramen op een grotere afstand dan 2 meter acceptabel zijn. Deze regel wordt met het nu voorliggende plan gerespecteerd. De dichtstbijzijnde toegestane woning is op een afstand van circa 5 meter van de erfgrens gelegen. Bovendien wordt de verdieping van een woning doorgaans gebruikt voor slaapkamers, waardoor daar niet de hele dag door mensen aanwezig zijn. Er is derhalve geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.

Bij onderhavig bestemmingsplan weegt het belang van woningbouw om te voorzien in woningbehoefte zwaarder dan het recht op privacy van reclamant.
Indien reclamant van mening is dat de aantasting van de privacy leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak dan kan hij hiervoor een planschadeverzoek indienen. Zie hiervoor ook de beantwoording hieronder onder nummer 8.

8. Een planschaderisicoanalyse kan slechts als indicatie worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade. Voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) staat een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure beoordeelt een onafhankelijke commissie de planschadeaanvraag en de eventuele hoogte van de tegemoetkoming in schade. Daarbij wordt ook de vraag beoordeeld of de schade voorzienbaar was. Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade, staat het reclamant vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden op initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer.

Door reclamant is niet aangetoond dat zijn / haar woning momenteel onverkoopbaar is ten gevolge van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is, er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, er heeft een

belangenafweging plaatsgevonden en in de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In Huissen zijn nog maar weinig grotere locaties beschikbaar om een ontwikkeling van deze omvang mogelijk te maken. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de actuele behoefte naar woningen. Er is dan ook geen reden om op zoek te gaan naar een andere mogelijke locatie en er is geen reden om aan te nemen dat de woning onverkoopbaar zou zijn.

9. Uit de beantwoording van de zienswijze volgt dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

- Mede naar aanleiding van deze ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage 2 bij deze reactienota opgenomen.
- Als ambtshalve wijziging wordt conform het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’ de bestemming ‘Bedrijf-nutsvoorziening’ toegekend. Zie ‘hoofdstuk 3 ambtshalve wijzigingen’ van deze reactienota.

Zienswijze 4

De zienswijze is ingediend op 1 maart 2022 (ontvangen op 1 maart 2022).

1. Reclamant geeft aan dat de zienswijze betrekking heeft op de volgende onderdelen ter hoogte van woningen aan de Bloemstraat 14G:

- Straatbeeld Bloemstraat
- Parkeergelegenheid
- Rooilijn en type woningen
- Beplantingsplan

Reclamant geeft aan dat bij de zienswijze bijlagen zijn toegevoegd ter verduidelijking.

2. Reclamant geeft aan dat hij / zij het straatbeeld graag in de volgende volgorde ziet (vanuit het erf van reclamant gezien): Voetpad in plaats van groenstrook nu, goot, weg, goot, parkeergelegenheid, voetpad, tuin, nieuwe woning. Reclamant vraagt de Bloemstraat te voorzien van klinkers van begin tot het eind.

3. Reclamant geeft aan dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid in de Bloemstraat voor bezoekers van de woningen.

4. Reclamant geeft aan dat de rooilijn van de nieuwe woningen gelijk of groter vanaf de weg zoals nu ook het pand van Jonge Kracht Bloemstraat 93 is.

5. Reclamant geeft aan dat qua type woningen aan de Bloemstraat graag alleen voorzien wordt in twee onder één kapwoningen of vrijstaande woningen. De gehele Bloemstraat bestaat uit dit soort woningen en hierdoor blijft het karakteristieke van de Bloemstraat behouden. Reclamant geeft aan dat dus een drie onder één kapwoning zoals die nu gepland is op de parkeerplaats van Jonge Kracht niet gewenst is.

6. Reclamant geeft aan dat de beplanting van eventuele bomen nooit hoger mag groeien dan de maat van onderkant dakgoot van de bestaande woningen aan de Bloemstraat. Circa 5,0 meter wordt genoemd als hoogte.

Beantwoording zienswijze 4

Uit de zienswijze kan opgemaakt worden dat deze alleen betrekking heeft op de planlocatie Bloemstraat fase 6. Hieronder wordt dan ook een reactie gegeven op de zienswijze die ziet op planlocatie Bloemstraat fase 6.

1. Reclamant geeft een opsomming van de onderdelen waarop de zienswijze betrekking heeft. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. In de beantwoording die hierna volgt (onder de nummers 2 tot en met 6 van de beantwoording van zienswijze 4) wordt ingegaan op de onderdelen die reclamant naar voren heeft gebracht in de zienswijze.

2. Het plangebied sluit aan de zijde van de Bloemstraat aan op de huidige structuur van de Bloemstraat. Een herinrichting van de Bloemstraat maakt geen onderdeel uit van het woningbouwplan en het voorliggende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan ziet slechts op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden. De Bloemstraat heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Huissen’ de bestemming ‘Verkeer- en verblijfsgebied’. Aan de zijde van de Bloemstraat is in het voorliggende bestemmingsplan een bestemming ‘Verkeer-verblijfgebied’ toegekend die aansluit op deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, straten, paden, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen waaronder bermen en beplanting toegestaan. Het type bestrating in de Bloemstraat en andere uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Wel wordt opgemerkt dat het uitgangspunt voor de inrichting aan deze zijde van de Bloemstraat het doorzetten van de boomstructuur in een groene berm is. Hierbij wordt aangesloten op de groenstructuur aan de oostzijde van het plangebied. Hiermee is ook aandacht voor het vergroenen van de Bloemstraat ten gunste van klimaatadaptie en biodiversiteit.

3. Kortheidshalve wordt verwezen naar de hiervoor gegeven beantwoording onder zienswijze 1 en 3 onder nummer 3 en de beantwoording onder zienswijze 2 onder 3.

4. De Bloemstraat is een historisch gegroeid lint. Kenmerkend voor een historisch gegroeid lint is de wisselende voorgevellijn. Bloemstraat 79 en 81 staan bijvoorbeeld in nagenoeg dezelfde rooilijn als de te realiseren woningen. De voorgevel van de woningen liggen op een acceptabel afstand van Bloemstraat. Ook is de voorgevellijn van de woningen licht verspringend in aansluiting op de karakteristiek van het historisch gegroeid lint. Verder is het huidige straatbeeld ter plaatse van Bloemstraat 91-93 ruim opgezet doordat hier de parkeerplaats van de sportclub aanwezig was. De overige delen van de Bloemstraat kennen een opzet die gelijk is aan de toekomstige situatie; woningen aan beide zijden van de weg. Hiermee past het plan (stedenbouwkundig) in de omgeving en doet het geen afbreuk aan het karakter van de Bloemstraat.

5. Kortheidshalve wordt verwezen naar de hiervoor gegeven beantwoording onder zienswijze 1 en 3 onder nummer 2.

6. Kortheidshalve wordt verwezen naar de hiervoor gegeven beantwoording onder zienswijze 1 en 3 onder nummer 5.

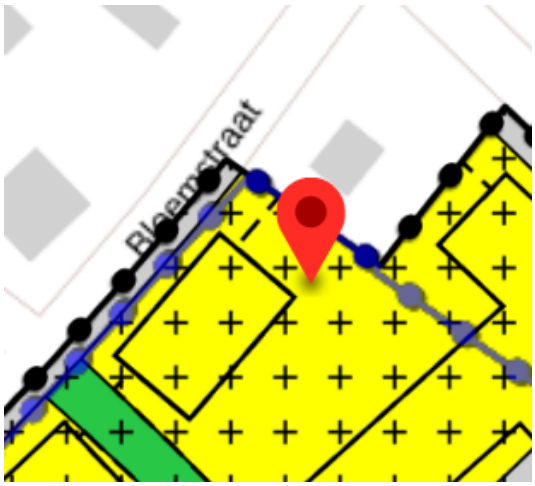
<u>Conclusie</u>

- Mede naar aanleiding van deze ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage 2 bij deze reactienota opgenomen.

3. Ambtshalve wijzigingen

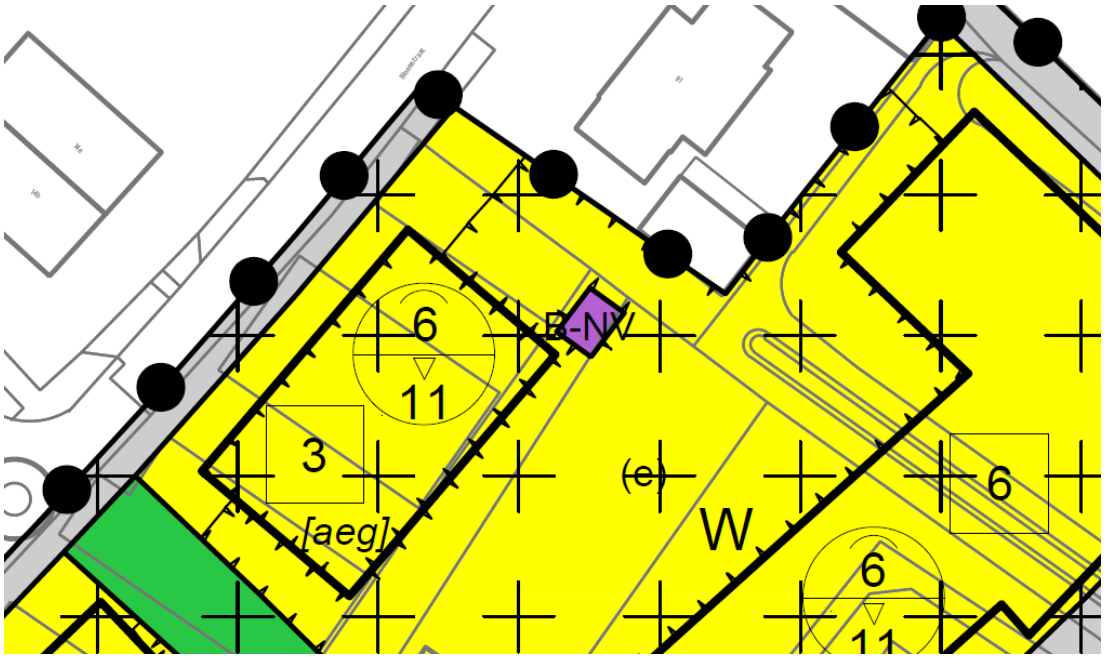
Nutsvoorziening
Aan de noordzijde van het plangebied met betrekking tot Bloemstraat fase 6 is een nutsvoorziening gelegen, deze wordt als volgt ambtshalve meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan:

Verbeelding ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”:



Uitsnede ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”

Wijziging verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging bestemming ‘Bedrijf-nutsvoorziening’:



Uitsnede bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”

Regels:

Artikel 3 wordt toegevoegd aan de regels:

3.1.1 Algemeen
De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

b. groenvoorzieningen;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m^2.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”.

In het voorgaande onder 2 is per zienswijze onder “Conclusie” de aanpassingen opgenomen.

De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven onder 3.
Volledigheidshalve wordt hieronder een overzicht gegeven van alle wijzigingen in het bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Toelichting:

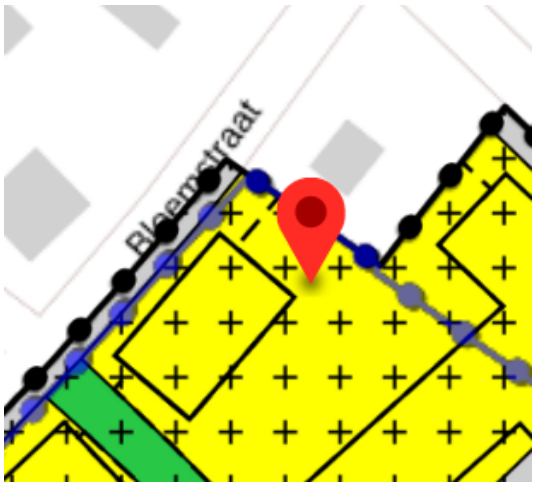
De toelichting behorende bij het bestemmingsplan ““Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7” wordt naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende onderdelen aangepast:

1. In de toelichting op pagina 43 wordt de zin “Elk woonperceel is voorzien van eigen parkeergelegenheid” verwijderd.
2. Het geactualiseerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Polseweg te Huissen van Econsultancy d.d. 25 april 2022 zal als bijlage 4 bij de toelichting van bestemmingsplan gevoegd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.4 Geluid het geactualiseerde onderzoek verwerkt voor Bloemstraat fase 6.

Ambtshalve wijzigingen:

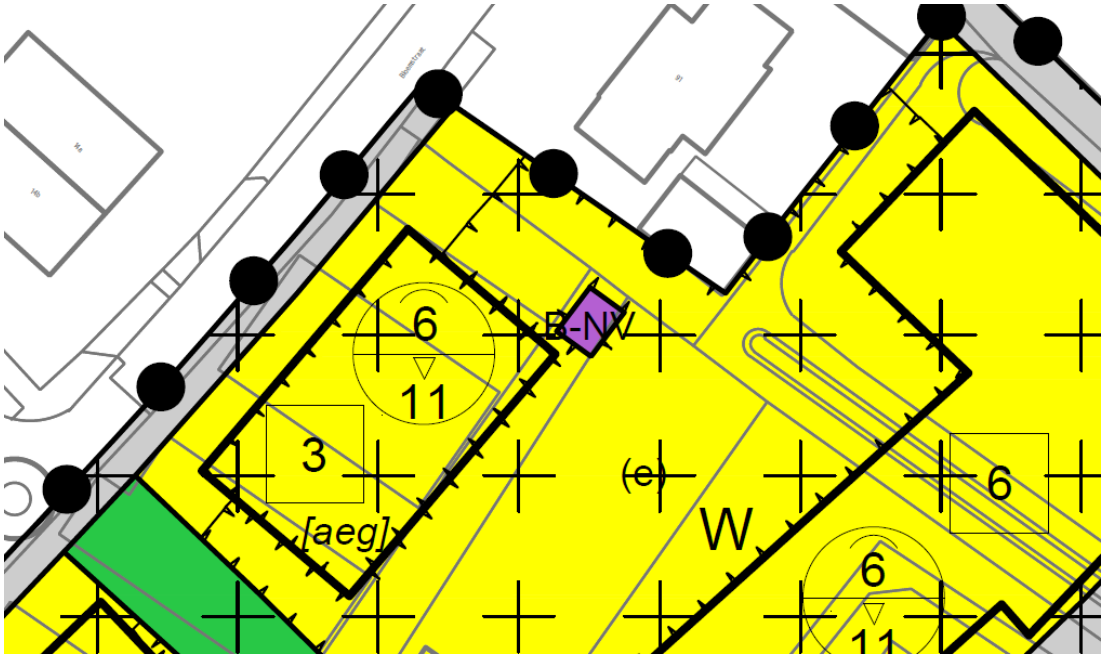
Verbeelding:

Verbeelding ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”:



Uitsnede ontwerp bestemmingsplan “Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7”

Wijziging verbeelding vast te stellen bestemmingsplan, toevoeging bestemming Bedrijf-nutsvoorziening:



Uitsnede bestemmingsplan "Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7"

Regels:

Het begrip 'nutsvoorziening' wordt toegevoegd aan de begripsbepalingen, met als omschrijving: voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

Artikel 3 wordt toegevoegd aan de regels:

3.1.1 Algemeen
De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels
3.2.1 Algemeen
Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen
Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m^2.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant (vertrouwelijk)

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar

Bijlage 2: Rapport bezonningsstudie

Bijlage 3: Geactualiseerd akoestisch onderzoek