

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan

“Hommersumseweg 46 en 46a Heijen”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
April 2024

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Hommersumseweg 46 en 46a Heijen”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Hommersumseweg 46 en 46a Heijen” heeft met ingang van donderdag 7 december 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder hebben Provincie Limburg en Rijkswaterstaat een overlegreactie ingediend waarin ze te kennen hebben gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende bestemmingsplan.

In navolgend verslag wordt de ingebrachte zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Naam	Indiener 1
Samenvatting	1. Indiener is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan. Onder verwijzing naar de voorgeschiedenis van de percelen Hommersumseweg 46 en 46a geeft indiener aan al jaren last te hebben van het gebruik van het perceel Hommersumseweg 46a. Nu worden door het toestaan van zelfstandige bewoning de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk uitgebreid en vraagt dit om maatwerk in het bestemmingsplan. 2. Volgens indiener geeft het bestemmingsplan geen kaders voor de positionering van de gebouwen. Zonder bouwvlak kan overal op het terrein worden gebouwd. Indiener wenst een vastomlijnd bouwvlak voor zowel het hoofdgebouw als eventuele bijgebouwen, waarbij voldoende afstand wordt gehouden tot de grens van het perceel van indiener. In de planregels dient bebouwing buiten het bouwvlak uitgesloten te worden. 3. Volgens indiener biedt artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan te veel mogelijkheden voor ander gebruik dan bewoning. De opgenomen voorwaarden in de regeling maken het eenvoudig voor het college om in de toekomst een vergunning te verlenen. Volgens indiener is bezwaar hierop kansloos omdat met de vaststelling van het bestemmingsplan de ruimtelijke afweging wordt gemaakt en de

	gebruiksmogelijkheden in beginsel passend zijn. De mogelijk toegestane activiteiten hebben een negatieve impact op het woongenot van indiener en daarom wordt verzocht artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan weg te laten. 4. In het verleden heeft indiener overlast (stank, geluid en parkeren in de berm) ervaren van auto's op het perceel Hommersumseweg 46a. Indiener is van mening dat daarom enkel de inrit gebruikt mag worden die het verst in de bocht ligt. Parkeren dient volgens hem aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woning plaats te vinden. Indiener verzoekt een regeling (specifieke bestemming verkeer/parkeren of voorwaardelijke verplichting) in het bestemmingsplan op te nemen waarin de locatie en het gebruik van de parkeerplaatsen wordt vastgelegd. 5. Volgens indiener blijkt uit het beplantingsplan onvoldoende dat de heg voldoende wintergroen en dicht blijft om inkijk te voorkomen. Ook waarborgt dit beplantingsplan niet dat de groene haag bij aanplant minimaal 1.80 m hoog is, wat volgens indiener de afspraak is. Indiener is van mening dat het gebruik van het perceel als woning pas is toegestaan op het moment dat de haag een hoogte van 1.80 m heeft bereikt.
Reactie gemeente	Ad 1. Dit ontwerpbestemmingsplan is er juist op gericht om een passende planologische situatie te creëren en daarmee duidelijkheid aan alle betrokkenen te geven. De locatie naast die van indiener krijgt een woonbestemming met duidelijke regels. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat er vanuit deze woonbestemming sprake zal zijn van overlast in de toekomst. Ad 2. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de systematiek aangehouden van het geldende plan "Buitengebied Gennep". Volgens deze systematiek wordt er niet gewerkt met een bouwvlak maar met een algemeen bestemmingsvlak waarbinnen wel degelijk regels worden gesteld over de positionering van woningen. In dit geval zijn we bereid om binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak op te nemen, waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Immers, de locatie van de te verbouwen woning is bekend. Omdat Hommersumseweg 46 en 46a één bestemmingsvlak delen, wordt voor beide woningen een bouwvlak opgenomen. Voor de positionering van bijbehorende bouwwerken vinden wij de regeling in artikel 3.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan, die conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied is, ruimtelijk passend voor deze locatie. Deze bouw mogelijkheden zijn er nu ook al op grond van het geldende bestemmingsplan en zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Ad 3. De voorwaarden in de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden van artikel 3.5.1 (voor onder andere bedrijf aan huis en recreatieve nevenfuncties zoals een bed & breakfast) zijn zodanig geformuleerd dat er sprake moet zijn van aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten. Een toekomstige vergunningaanvraag voor één van de genoemde activiteiten wordt aan de voorwaarden getoetst en daarbij vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. De verlening

van een dergelijke vergunning met gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid betreft een apart besluit waartegen bezwaar mogelijk is. Het zonder nadere ruimtelijke afweging op voorhand uitsluiten van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 3.5.1 vinden wij dan ook uiterst voorbarig. Verder geldt ook hiervoor dat dit voorwaarden zijn die wij standaard in de woonbestemming van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” hebben opgenomen. Er is geen reden om deze nu niet op te nemen.

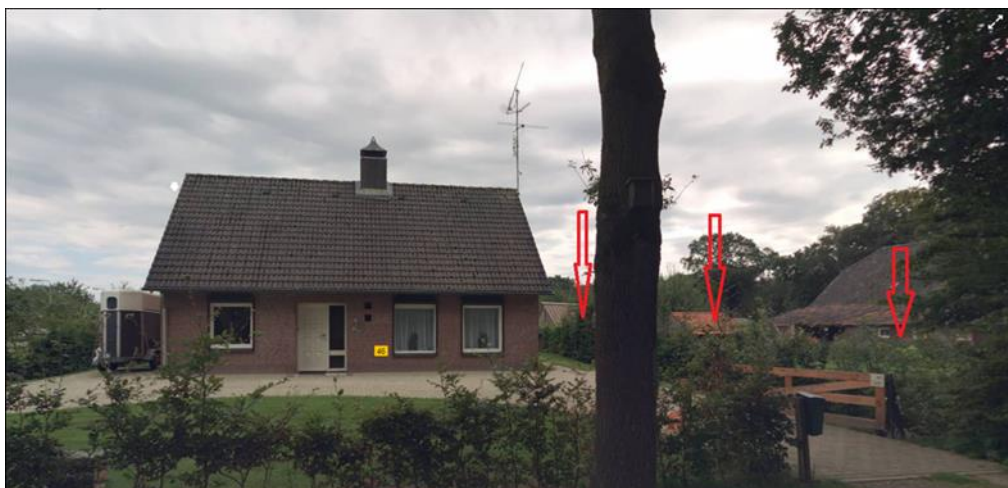
Ad 4.

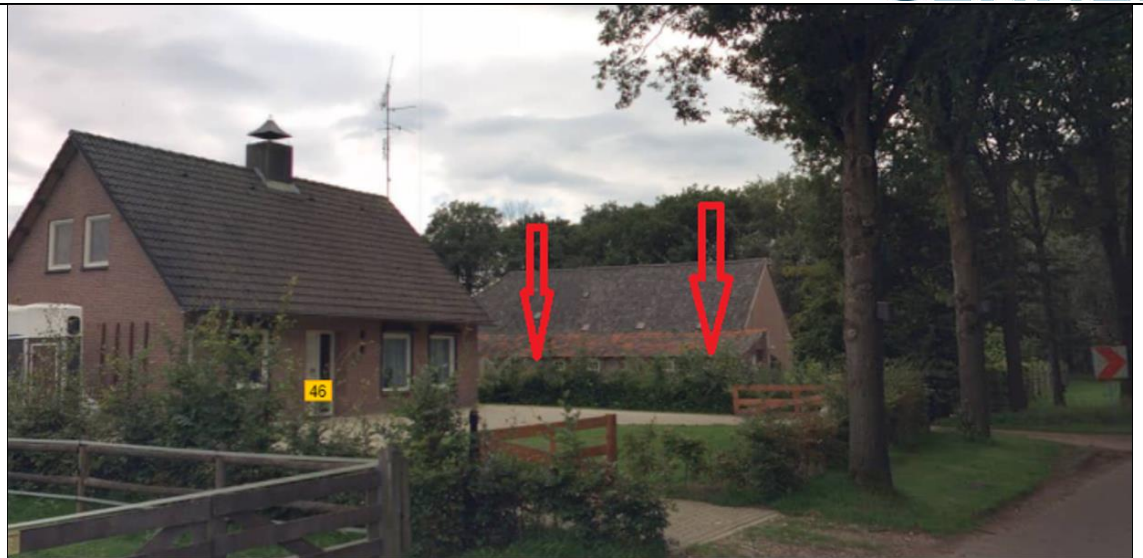
In overleg met initiatiefnemer is besloten de parkeerplaatsen op de verbeelding op te nemen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-parkeerplaats’ en in de regels op te nemen dat parkeren uitsluitend is toegestaan binnen deze aanduiding. Voor de toekomstige bewoners worden aan de achterzijde parkeerplaatsen toegewezen. Aan de voorzijde van de woning worden 2 parkeerplaatsen voor bezoekers toegewezen. Deze parkeerplaats aan de voorzijde zal ook nog eens met een extra aan te planten haag worden afgeschermd in de richting van het perceel van indiener, zodat hierdoor geen overlast kan ontstaan voor indiener. Deze extra aan te planten haag wordt opgenomen in het beplantingsplan dat als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan is bijgevoegd, en welke als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld.

De inritten worden niet nader aangeduid omdat deze buiten het plangebied van het bestemmingsplan zijn gelegen.

Ad 5.

Initiatiefnemer heeft een nadere toelichting toegevoegd aan het beplantingsplan. Hierin wordt toegelicht dat er gekozen is voor inheemse soorten ten behoeve van de biodiversiteit. Deze inheemse soorten zijn niet volledig wintergroen, maar door de dichtheid (dubbele beplantingsrij) en het gebruik van verschillende soorten vormt het een goede robuuste afscheiding. Het gebruik van inheemse soorten (in plaats van niet-inheemse soorten) vinden wij ook wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt. Daarnaast is er op de perceelsgrens op het perceel van Hommersumseweg 46 al een groenafscherming aanwezig. Onderstaande foto's geven hiervan een duidelijk beeld:





	Met de bestaande groene haag en de aan te planten haag - bestaande uit 2 plantrijen – ontstaat er een groenafschieding van 3 plantrijen, wat volgens ons een ruim voldoende robuuste afschieding vormt. Wat betreft de minimale hoogte van de groenafschieding, er is niet afgesproken dat de hoogte bij aanplant al 1,80 m moet zijn, maar dat de uiteindelijke hoogte minimaal 1,80 m moet zijn en deze minimale hoogte in stand gehouden moet worden. Dit staat ook opgenomen in de nadere toelichting van het beplantingsplan welke aan bijlage 2 bij de regels wordt toegevoegd. In deze toelichting is ook verder onderbouwd dat het aanplanten van een hogere hoogte dan 80-100 cm niet wenselijk is omdat dan de kans op uitval groot is. Verder is deze afspraak met betrekking tot de aanplant van de haag conform het beplantingsplan met de minimale eindhoogte van 1,80 m vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. Dat initiatiefnemer het perceel pas mag gebruiken wanneer de groene haag een hoogte heeft bereikt van 1,80 m vinden wij buiten-proportioneel en dat leggen wij dan ook niet op deze manier vast. Wel scherpen we de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.7 van de regels aan door op te nemen dat de aanplant van de groenafschieding plaats dient te vinden binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en in ieder geval voordat de (ver)bouwwerkzaamheden op het perceel Hommersumseweg 46a Heijen starten. Hiermee wordt de groenafschieding zo vroeg mogelijk gerealiseerd en kan de groei plaatsvinden gedurende de (ver)bouwwerkzaamheden en niet pas na afloop van de (ver)bouwwerkzaamheden. Tot slot staat het indiener vrij om zelf extra afscherming aan te brengen op zijn eigen perceel.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan :

Verbeelding

1. Op de verbeelding wordt een bouwvlak ingetekend voor zowel nummer 46 als 46a waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd.
2. Op de verbeelding wordt de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeerplaats’ opgenomen ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen.

Regels

3. Artikel 3.2.1 onder a van de regels wordt vervangen door de regel dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Hierdoor komt artikel 3.2.1 onder b zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan stond te vervallen. Dit ging over de afstand van de woning tot de weg bij herbouw. Het opgenomen bouwvlak bepaalt nu waar de woning gebouwd mag worden.

4. In de regels wordt in artikel 3.4.2 de regel opgenomen dat parkeren uitsluitend binnen de betreffende aanduiding 'specifieke vorm van wonen-parkeerplaats' mag plaatsvinden.
5. In de regels wordt de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.7 aangescherpt met het toevoegen van de volgende zin: De aanplant van de groenafscheiding dient plaats te vinden binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en in ieder geval voordat de (ver)bouwwerkzaamheden op het perceel Hommersumseweg 46a Heijen starten.

Beplantingsplan (bijlage bij de Regels)

6. Het beplantingsplan (bijlage 2 bij de regels) wordt aangevuld met een groene haag ter plaatse van de parkeerplaats aan de voorzijde.
7. Het beplantingsplan (bijlage 2 bij de regels) wordt aangevuld met de nadere onderbouwing over de soorten en de aanplant-hoogte).