

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpwijzigingsplan
's-Heerenberg, Bovensteenakkers 13'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Binnengekomen zienswijze.....	4
3. Beantwoording.....	5
4. Ambtshalve wijzigingen.....	7
5. Conclusie.....	8
6. Bijlage	9
6.1. bijlage 1 – originele geanonimiseerde zienswijze.....	9
6.2. bijlage 2 - schets zichtlijnen ter beantwoording zienswijze.....	10

1. Inleiding

1.1 Ter inzageligging

Het ontwerpwijzigingsplan 's-Heerenberg, Bovensteenakkers 13' heeft met ingang van 27 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen met voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt.

In het voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en wordt deze voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijze is hierbij kort samengevat weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een overzicht van de binnengekomen zienswijze. De beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer.

2. Binnengekomen zienswijze

Op dit ontwerpwijzigingsplan is op 28 januari 2024 een zienswijze ingediend door bewoners van een woning a/d Dr. J. H. van Heeklaan in 's-Heerenberg. Aangezien de reactietermijn voor deze zienswijzenperiode eindigde op 6 februari 2024 is deze zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze richt zich op onderstaande twee punten:

1. Privacy

Door de voorgestelde hogere bouwhoogte en situering van de tweekapper in het verlengde van Bovensteenakkers 17 wordt er inbreuk verwacht op de privacy. Vanuit de nieuwe woningen is er zicht op de achtertuin van indiener. Deze stelt verder voor om de tweekapper niet hoger te maken dan de huidige bebouwing, haaks op de weg te oriënteren en/of nieuwe bomen aan te planten.

2. Parkeerdruk

Door de bouw van de zes woningen wordt verwacht dat er meer verkeer op de Bovensteenakkers zal komen. Er wordt nu ook al overlast ervaren, omdat de toegang tot de achtertuin van deze woning vaak wordt geblokkeerd door geparkeerde auto's van omwonenden. Dit zijn auto's van bezoekers van omwonenden die zelf geen of niet voldoende parkeeraccommodatie op eigen terrein hebben. Indiener stelt voor om voor deze straat éénrichtingsverkeer in te stellen.

3. Beantwoording

Hieronder wordt de gemeentelijke reactie op deze zienswijze per onderdeel verwoord.

Ad.1.

Goot- en bouwhoogte

Met de goot- en bouwhoogtes is in het wijzigingsplan aangesloten bij de planologische mogelijkheden die voor vrijwel alle hoofdbebouwing in de directe omgeving al van toepassing is: 6 meter respectievelijk 9 meter. Gezien het feit dat de woning van betrokkene en de nieuwbouw gescheiden worden door een openbare weg en er reeds bestaande woningen met direct zicht op betreffende achtertuin dichterbij gesitueerd zijn, oordelen wij dat hier geen sprake is van onevenredige inbreuk op de privacy.

Zichtlijnen

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk inbreuk op de privacy zal zijn, is er door initiatiefnemer een tekening aangeleverd met de verwachte zichtlijnen voor de betreffende situatie. Hieruit is op te maken dat het effect, uitgaande van huidige begroeiing met een haaghoogte van 3.1 meter, zeer beperkt zal zijn. Deze tekening is opgenomen in de bijlage bij dit verslag.

Oriëntatie voorgevels

We vinden het volkshuisvestelijk alsook voor de ruimtelijk beeld wenselijk dat zoveel mogelijk voorgevels naar de doorgaande weg georiënteerd worden. Dat is ook de reden dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen in of maximaal drie meter achter de bouwgrens gebouwd dienen te worden. Het draaien van het betreffende woning haaks op de weg zal bovendien niet direct leiden tot een andere situatie omdat ook in zijgevels daglichtopeningen zijn toegestaan.

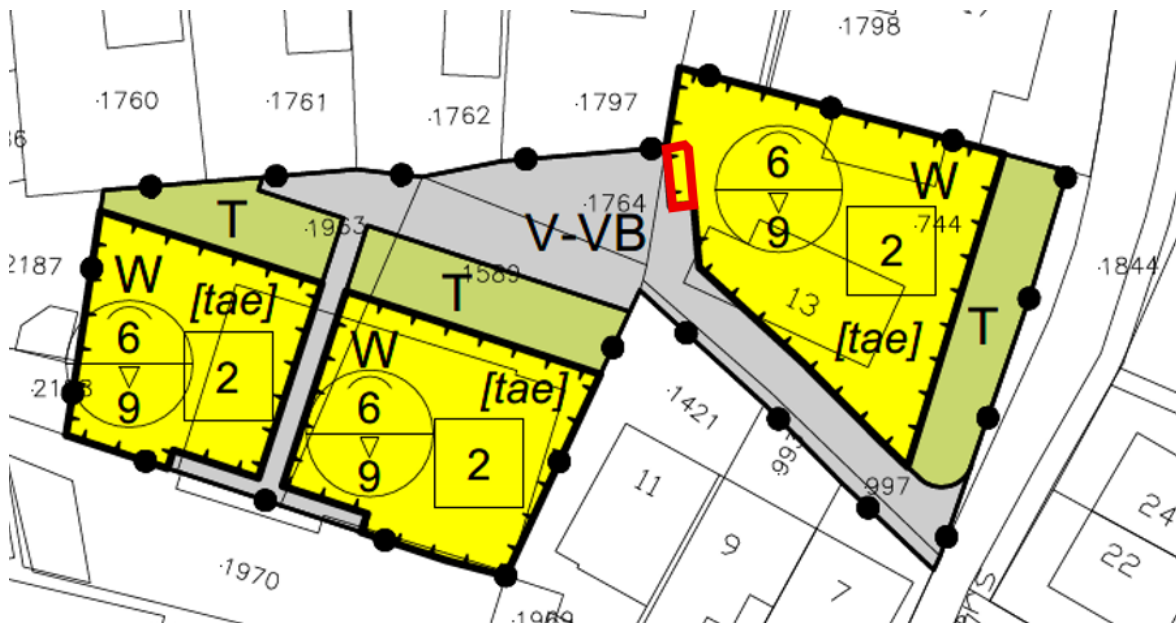
Conclusie: dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad.2.

Voldoende parkeeraccommodatie

In het plan is met in totaal 11 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein voldaan aan de CROW-parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. We verwachten dat de nieuwe bewoners effectief gebruik zullen maken van deze parkeerplaatsen op eigen terrein omdat de loopafstand naar de nieuwe woningen simpelweg korter is dan vanaf de parkeerplaatsen langs Bovensteenakkers.

Hierbij is het wel van belang dat de gemeenschappelijke parkeerplaatsen (op eigen terrein) goed te gebruiken zijn. We hebben dat nogmaals beoordeeld. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing in de verbeelding. Het gaat dan om de omzetting van een klein hoekje van de nieuwe woonbestemming (zie rode omkadering in onderstaande afbeelding) achter de nieuwe woningen aan de Bovensteenakkers naar de bestemming verkeer – verblijfsgebied zodat de parkeerbestemming efficiënter te benutten is.



Eénrichtingsverkeer

De Bovensteenakkers beperken tot éénrichtingsverkeer lijkt ons overigens een goed idee, maar heeft niet direct betrekking op dit wijzigingsplan. We zullen dit in een later stadium overwegen.

Conclusie: dit deel van de zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de regels van het ontwerp wijzigingsplan, zoals dat ter inzage legging heeft gelegen, is ter bescherming van flora en fauna in artikel 2.2.4 een voorwaarde verplichting natuurbescherming opgenomen. Nu inmiddels uit het, bij de toelichting bijgevoegde, aanvullend soortenonderzoek is gebleken dat bij realisatie van de plannen geen negatieve effecten ontstaan in het kader van de wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten, is dit artikel overbodig geworden en zal dit voorafgaand aan de vaststelling komen te vervallen.

5. Wijzigingen in het wijzigingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijze en de voorgestelde ambtshalve wijziging. De ingediende zienswijze leidt tot het aanbrengen van een beperkte wijziging in de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan waarmee de gestarte planologische procedure kan worden voortgezet. Door de ambtshalve wijziging vervalt de voorwaardelijke verplichting natuurbescherming zoals opgenomen in artikel 2.2.4.

Op grond van artikelen 3.6 en 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag voor het vaststellen van dit wijzigingsplan.

5.1 Bijlage 1 - originele geanonimiseerde zienswijze

From: [redacted] <[redacted]@outlook.com>
Sent: zondag 28 januari 2024 23:38:47
To: Gemeente
Cc:
Subject: Betreft; Ontwerp-wijzigingsplan 's-Heerenberg, Bovensteenakkers 13

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@outlook.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Datum:28-01-2024

Aan de gemeenteraad van Montferland
6942 GK DIDAM

Beste gemeenteraad,

Bij deze willen wij onze zienswijze omtrent het ontwerp-wijzigingsplan schriftelijk kenbaar maken. Daar de bestemming 'Gemengd-1' wordt omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin' om daarmee de bouw van zes grondgebonden woningen mogelijk te maken op de percelen kadastraal bekend als Bergh sectie K nummers 744, 997, 1589, 1764 en 1963 aan de Bovensteenakkers 13 te 's-Heerenberg.

Zouden wij graag zien dat er rekening gehouden wordt met onze privacy.

Aan Bovensteenakkers zijde wordt volgens ontwerp-tekening de tweeondereenkap woning gesitueerd.

- Graag zien wij dat deze woningen niet hoger worden dan de huidige bebouwing en dat deze in dezelfde richting van de ander vier nog te plaatsen woningen komen te staan.
- Indien de tweeondereenkap met gebroken kap in het verlengde van Bovensteenakkers 17 worden geplaatst en deze op de eerste etage worden voorzien van ramen, hebben wij inbreuk op onze privacy in de achtertuin. Eventueel kan dit opgelost worden door bijvoorbeeld bomen te plaatsen aan de Bovensteenakkers.

Door de bouw van de zes woningen zal er meer verkeer op de Bovensteenakkers komen. Nu ervaren we al overlast, omdat onze achteruitgang vaak wordt geblokkeerd door parkerende auto's en we er met de fiets niet uit kunnen! Dit zijn auto's van klanten van [redacted] en auto's van omwonenden aan de Bovensteenakkers die zelf geen of niet voldoende parkeergelegenheid hebben bij hun woning.

Ons advies is dan ook om van de Bovensteenakkers eenrichtingsverkeer te maken, zoals bij de Benedensteenakkers is gebeurd. De bovensteenakkers is bovendien veel smaller dan de Benedensteenakkers.

Wij zijn reeds in gesprek geweest met [redacted] en hopen (gaan er zelfs vanuit) dat wij hier voor beide partijen positief uit zullen komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Dr. J.H. van Heeklaan
[redacted] 's-Heerenberg

5.2. Bijlage 2 - schets zichtlijnen ter beantwoording zienswijze

