



Nota van zienswijzen “Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill”

1. Aanleiding

Het plan voorziet in het de bouw van twee halfvrijstaande woningen op een onbebouwd woonkavel. Daarbij is de realisering van één vrijstaande woning op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk.

2. Publicatie terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 17 juli tot en met 27 augustus 2021. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de lokale krant, het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpplan kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Mill. In de publicatie is bekendgemaakt dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

3. Ingekomen zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. In bijlage 1 is de geanonimiseerde versie van de zienswijze toegevoegd. Onderstaand is de zienswijze samengevat en beantwoord.

- a. Het plan geeft aan : ‘... stedenbouwkundig inpassen van woningen op deze plek zorgt voor een logische afronding van het bestaande bebouwingslint en door twee halfvrijstaande woningen tussen twee vrijstaande woningen te ontwikkelen ontstaat een gevarieerd woongebied. Daarmee draagt het plan bij aan een duurzame en toekomstgericht dorpsontwikkeling en sluit het plan aan op algemene en specifieke ontwikkelingsdoelstellingen van Mill en in het bijzonder Mill-Zuid ...’. Dit is naar onze mening geen steekhoudend argument omdat vanuit stedenbouwkundige optiek, waarbij rekening wordt gehouden met frontbreedten, perceeldiepten en omliggende woningen, er juist sterke argumenten zijn om op dit perceel slechts 1 woning toe te staan. Onder andere omdat het een ondiep perceel is en omdat aan de Wanroijseweg overwegend sprake is van bebouwing met open ruimten tussen de woningen.

Gemeentelijke beantwoording

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en de twee halfvrijstaande woningen worden passend bevonden zowel qua afmetingen als in het straatbeeld. Zo wordt de Wanroijseweg gekenmerkt door een variatie van vrijstaande woningen en twee-aan-een-gebouwde woningen. De frontbreedte van 18 meter en perceelsdiepte variërend van 21 tot 26 meter zijn voldoende voor een twee-aan-een-gebouwde woning. De open ruimten tussen de woningen aan de Wanroijseweg blijven behouden, aangezien in de bestemmingsregels is opgenomen dat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

- b. In het bestemmingsplan is ten onrechte geen volledig onderzoek gedaan naar de gevolgen en effecten voor de bewoners aan de achterzijde van het plangebied. Deze gevolgen zijn niet betrokken in de ruimtelijke afweging. Om die reden is de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting niet compleet. Wij maken daar bezwaar tegen.

Gemeentelijke beantwoording

Er is voldoende onderbouwd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij alle relevante omgevingsaspecten in beeld zijn gebracht en er wordt voldaan aan beleid en regelgeving.

- c. Het ontwerpplan geeft aan dat 2 woningen mogelijk worden gemaakt op een plek waar al 1 woning planologisch mogelijk was. Om dat te kunnen doen is er wel een aanmerkelijke vergroting van het bouwvlak nodig en voorgesteld, het bouwvlak is een aantal meters vergroot in noordwestelijke richting. Daarmee kan de nieuwe bebouwing ongewenst dicht op onze woning komen en verdwijnt het doorzicht en de luchtigheid. Wij maken daar bezwaar tegen.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreft een minimale vergroting van het bouwvlak in noordwestelijke richting. Dit heeft als gevolg dat de afstand van de woning van appellant tot het nieuwe bouwvlak 14 meter bedraagt terwijl de afstand tot het oude bouwvlak 15,5 meter bedroeg. De nieuwe woning blijft daarmee op ruime afstand van de woning van appellant. Het is overigens wel mogelijk om nog bijbehorende bouwwerken op te richten, maar dit was ook mogelijk bij een vrijstaande woning.

- d. Dit is zeer ongewenst in combinatie met het gegeven dat in het voorgestelde plan de afstand van de achtergevels tot ons perceel slechts 6-10 meter is.

Gemeentelijke beantwoording

Ook in het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om op eenzelfde afstand tot het perceel van appellant een woning op te richten.

- e. Het voorgesteld plan zal vanwege de kortere afstanden, de dichtere bebouwing en het grotere aantal bewoners ongewenste negatieve effecten geven van geluidshinder, lichthinder en andere verstoringen. Wij maken daar bezwaar tegen.

Gemeentelijke beantwoording

De geluidhinder van één extra huishouden binnen een woonwijk is te verwaarlozen. De lichthinder en andere verstoringen van de twee-aan-een-gebouwde woning ten opzichte van een vrijstaande woning is eveneens te verwaarlozen.

- f. Daarnaast zal het voorgestelde plan leiden tot aantasting van onze privacy omdat de verdiepingsramen en dakkappen direct uitkijken op onze tuin. De afstand is erg kort. Daarmee gaat onze privacy verloren. Wij maken daar bezwaar tegen.

Gemeentelijke beantwoording

Op basis van het geldende bestemmingsplan zou ook al een woning inclusief bijgebouwen kunnen worden opgericht. De woningen komen daarnaast op geruime afstand van het perceel van appellant (6 tot 10 meter), waardoor de privacy slechts niet tot nauwelijks wordt beperkt. Dit is inherent aan het wonen in een woonwijk.

- g. In het voorgestelde plan wordt aangegeven dat er 2 auto's op eigen terrein kunnen parkeren. Omdat geen parkeerverplichting is opgelegd voor parkeren op eigen terrein is de kans groot dat de bewoners auto's in de Bakhuisweg gaan parkeren omdat aan de Wanroijseweg er geen parkeermogelijkheden zijn langs de openbare weg. Wij maken daar bezwaar tegen.

Gemeentelijke beantwoording

Beide woningen voldoen aan de parkeernorm, aangezien er een parkeernorm van 1,8 geldt en er per woning 2 parkeervlakken moeten worden gerealiseerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de toekomstige bewoners in een andere straat gaan parkeren, wanneer zij zelf beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen perceel.

- h. In de regels van de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' is opgenomen dat het aantal woningen niet verder toe mag nemen ten opzichte van het aantal woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Tevens zijn binnen het bestaande bouwvlak binnen het plangebied alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarmee is voorliggend initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid'.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Mill-Zuid', waarmee juist af wordt geweken van het geldende bestemmingsplan.

- i. Wij hebben 7 jaar geleden ons stuk grond aangekocht op basis van het beleid in het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid', namelijk dat er op deze locatie slechts een woning zou worden gebouwd, en niet een tweekapper. Indien vaststelling van het ontwerpplan zal leiden tot planschade zullen we daartoe te zijner tijd een claim indienen.

Gemeentelijke beantwoording

De aankoop van het perceel door appellant is vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Mill-Zuid' geweest. Zo is het perceel op 9 oktober 2013 door appellant gekocht en is er op 24 december 2013 een bouwvergunning aangevraagd voor de woning, terwijl het bestemmingsplan 'Mill-Zuid' op 23 april 2015 is vastgesteld. Daarvoor gold de beheersverordening Mill-Zuid, waarbij er op de planlocatie een woonbestemming was opgenomen en het type woning niet was gespecificeerd.

Het staat appellant overigens vrij om een planschadeclaim in te dienen.

- j. Voorliggend ontwerpplan is niet voorzien van een deugdelijke en volledige ruimtelijke onderbouwing en schaadt onze belangen. Op grond van genoemde zienswijze verzoeken wij u om voor het gebied het vigerende bestemmingsplan 'Mill-Zuid' in stand te laten en niet over te gaan tot vaststelling van bestemmingsplan 'Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill'.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsplan is, in tegenstelling tot wat appellant beweerd, wel degelijk deugdelijk en volledig, waarbij alle belangen en omgevingsaspecten zijn afgewogen. Door het braakliggende terrein te ontwikkelen tot een nieuwe duurzame woonlocatie wordt een passende functie toegevoegd en verbeterd het aanzien van het straatbeeld.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen gedaan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Conclusie

Voorstel is om het bestemmingsplan 'Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill' met ID-nummer NL.IMRO.0815.BPMiWanroijwg1014-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Zienswijze appellant 1

Bijlage 1: Zienswijze appellant 1

Aan de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Organisatie	Mill
Datum	23 aug. 2021
Zaaknr	267525
Doorr	300163

Betreft: zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill'

Geachte leden van de raad,

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wanroijseweg tussen 10 en 14, Mill' is van zaterdag 17 juli tot en met vrijdag 27 augustus 2021 ter inzage gelegd voor de zienswijze procedure.

Bij deze maken wij onze zienswijzen kenbaar tegen het plan.

Ondergetekenden wonen aan de Bakhuisweg [rood omlijnde perceel], op het onderstaand aangegeven rood omlijnde perceel. Daarbij is zichtbaar dat ons perceel (2381) over de volle lengte grenst aan het plangebied.



Onze bezwaren (zienswijzen) zijn:

- Het plan geeft aan: ... 'stedenbouwkundig inpassen van woningen op deze plek zorgt voor een logische afranding van het bestaande bebouwingslint en door twee halfvrijstaande woningen tussen twee vrijstaande woningen te ontwikkelen ontstaat een gevarieerd woongebied. Daarmee draagt het plan bij aan een duurzame en toekomstgericht dorpsontwikkeling en sluit het plan aan op algemene en specifieke ontwikkelingsdoelstellingen van Mill en in het bijzonder Mill-Zuid' ...

Dit is naar onze mening geen steekhoudend argument omdat vanuit stedenbouwkundige optiek, waarbij rekening wordt gehouden met frontbreedten, perceeldiepten en omliggende woningen, er juist sterke argumenten zijn om op dit perceel slechts woning toe te staan. Onder andere omdat het een ondiep perceel is en omdat aan de Wanroijseweg overwegend sprake is van bebouwing met open ruimten tussen de woningen.

- In het bestemmingsplan is ten onrechte geen volledig onderzoek gedaan naar de gevolgen en effecten voor de bewoners aan de achterzijde van het plangebied. Deze gevolgen zijn niet betrokken in de ruimtelijke afweging. Om die reden is de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting niet compleet. Wij maken daar bezwaar tegen.
- Het ontwerpplan geeft aan dat 2 woningen mogelijk worden gemaakt op een plek waar al 1 woning planologisch mogelijk was. Om dat te kunnen doen is er wel een aanmerkelijke vergroting van het bouwvlak nodig en voorgesteld, het bouwvlak is een aantal meters vergroot in noordwestelijke richting. Daarmee kan de nieuwe bebouwing ongewoon dicht op onze woning komen en verdwijnt het doorzicht en de luchtigheid. Wij maken daar bezwaar tegen.
- Dit is zeer ongewenst in combinatie met het gegeven dat in het voorgestelde plan de afstand van de achtergevels tot ons perceel slechts 6-10 meter is.
- Het voorgesteld plan zal vanwege de kortere afstanden, de dichtere bebouwing en het grotere aantal bewoners ongewenste negatieve effecten geven van geluidshinder, lichthinder en andere verstoringen. Wij maken daar bezwaar tegen.
- Daarnaast zal het voorgestelde plan leiden tot aantasting van onze privacy omdat de verdiepingsramen en dakkapellen direct uitkijken op onze tuin. De afstand is erg kort. Daarmee gaat onze privacy verloren. Wij maken daar bezwaar tegen.
- In het voorgestelde plan wordt aangegeven dat er 2 auto's op eigen terrein kunnen parkeren. Omdat geen parkeerverplichting is opgelegd voor parkeren op eigen terrein is de kans groot dat de bewoners auto's in de Bakhuisweg gaan parkeren omdat aan de Wanroyseweg er geen parkeermogelijkheden zijn langs de openbare weg. Wij maken daar bezwaar tegen.
- In de regels van de bestemming "Wonen" uit het vigerende bestemmingsplan "Mill-Zuid" is opgenomen dat het aantal woningen niet verder toe mag nemen ten opzichte van het aantal woningen ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Tevens zijn binnen het bestaande bouwvlak binnen het plangebied alleen vrijstaande woningen toegestaan. Daarmee is voornamelijk initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Mill-Zuid". Wij hebben 7 jaar geleden ons stuk grond aangekocht op basis van het beleid in het vigerende bestemmingsplan "Mill-Zuid", nml. dat er op deze locatie slechts een woning zou worden gebouwd, en niet een tweekapper. Indien vaststelling van het ontwerpplan zal leiden tot planschade zullen we daartoe te zijner tijd een claim indienen.

Voorliggend ontwerpplan is niet voorzien van een deugdelijke en volledige ruimtelijke onderbouwing en schaadt onze belangen. Op grond van genoemde zienswijze verzoeken wij u om voor het gebied het vigerende bestemmingsplan "Mill-Zuid" in stand te laten en niet over te gaan tot vaststelling van bestemmingsplan "Wanroyseweg tussen 10 en 14, Mill".

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijzen volwaardig meeneemt bij uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

██████ en ██████████

██████████

██████ MILL