

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Oudedijk 11-13/Koolmeesstraat 8

Gemeente Maashorst

Maashorst, februari 2026

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oudedijk 11-13/Koolmeesstraat 8, is ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 ter inzage gelegd en heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Daarmee zijn alle zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Zienswijze 1

1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het feit dat de situering van de voorgevel van de woning die is voorzien aan Koolmeesstraat niet geheel gelijk is aan de naastgelegen woning, waardoor er sprake is van een overgang en verspringen van rooilijnen. In de toelichting zou volgens de indiener niet worden gemotiveerd waarom dit nodig is. Wel wijst indiener er zelf op dat voor de nieuwe woning aan de Koolmeesstraat geen sprake is van een hoeksituatie, omdat de woning naar één weg is gericht.
2. De twee woningen aan de Oudedijk worden wel in het lint van deze straat gesitueerd. In de toelichting is aangegeven dat één van deze woningen een ontsluiting aan de Koolmeesstraat heeft. Omdat dit niet in het bestemmingsplan is vastgelegd is hier geen zekerheid over. Deze ontsluiting is dus geen argument voor het doorbreken van het lint aan de Koolmeesstraat.
3. Indiener geeft verder aan dat het realiseren van de woning in het bestaande lint een veel betere afronding wordt bereikt van de straat. Het perceel is zodanig ruim dat er een ruime woning kan worden gerealiseerd, met inachtneming van de huidige voorgevelrooilijn. Ook is een goede overgang in de rooilijn te realiseren zonder de nu voorgestelde abrupte overgang. De bestaande woningen verliezen, door het nu beoogde bouwblok aan de Koolmeesstraat, uitzicht op groen en ruimte in ruil voor verstening.
4. In de toelichting op het plan is het volgende opgenomen:
 ‘Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.’ Vervolgens wordt echter gesteld dat er groen en bomen worden aangelegd ten behoeve van het opnemen van stikstof en CO₂. Dit is niet vastgelegd in het plan. Hiervoor moeten wel enkele monumentale bomen worden gekapt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Conclusie: bestaand groen met bijbehorende klimaatvoordelen wordt verwijderd, maar wat hiervoor terug komt is niet bekend. Ook om deze reden zou het plan moeten worden heroverwogen.

Beantwoording:

1. Situering van de voorziene voorgevel van de woning langs Koolmeesstraat is in het plan opgenomen en zichtbaar gemaakt op de afbeelding in Hoofdstuk 3, direct bovenaan. De voorziene woning aan Koolmeesstraat ligt op enige afstand van de weg, maar niet geheel gelijk met naastgelegen woning en zorgt daarmee voor een overgang in de rooilijnen richting de hoek met de Oudedijk. De rooilijn van de nieuwe woningen vormen een begeleiding van de weg richting het kruispunt met de Oudedijk. De voorgevel van de woningen staan daarnaast nog wel op ruime afstand vanaf de weg waardoor ze niet of nauwelijks zorgen voor een beperkter uitzicht. Verder krijgt de woning ook een dwarskop en sluit op dat punt ook weer aan op de naastgelegen woning aan de Koolmeesstraat. Verder is de positie van de woning ingegeven door de locatie van twee bestaande bomen. Door voor deze ligging te kiezen kunnen de beide bomen worden gespaard.

2. Aan de Koolmeesstraat komen vaker brede of dubbele inritten voor. De situering van de twee inritten naast elkaar aan de Koolmeesstraat sluit hierbij aan en zal daarom niet het lint van de Koolmeesstraat doorbreken.
Door een tweede inrit aan de Koolmeesstraat te realiseren in plaats van een extra ontsluiting aan de Oudedijk ontstaat er een verkeersveiliger situatie. Tevens zorgt dit voor een beter behoud van de bestaande bomen en groenstructuur van de Oudedijk.
3. Als voor een dergelijke positionering zou worden gekozen, zou dat betekenen dat de boom achter de woning zou moeten worden verwijderd. Bovendien zou de ligging van de woning dan ook erg ver van de weg verwijderd zijn, door de vorm van het voorterrein. Met dit plan, voor drie woningen, wordt ingespeeld op kleinere percelen en een andere doelgroep. Tevens zorgt de getrapte rooilijn voor een begeleiding van de Koolmeesstraat richting de Oudedijk.
4. In het plan heeft het oostelijke deel van het plangebied een groenbestemming gekregen. Daarmee is in het bestemmingsplan expliciet vastgelegd dat dit deel van het terrein groen is en ook zo blijft ingericht. Door de uitweg van de hoekwoning aan de Oudedijk naar de Koolmeesstraat aan te leggen, worden de bestaande bomen aan de voorzijde van de panden langs de Oudedijk ongemoeid gelaten. Deze kunnen daarmee ook worden gespaard. Er wordt derhalve op verschillende punten wel degelijk rekening gehouden met de factor groen in het plan.

Zienswijze 2

1. Indiener van de zienswijze is het niet eens met het feit dat de woning aan de Koolmeesstraat uit de rooilijn aan de voorzijde wordt gebouwd. Dit is in de ogen van indiener een grote afwijking ten opzichte van de andere woningen die hier recentelijk en daarvoor zijn gebouwd. Ook wordt niet duidelijk wat de reden hiervan is.
2. Daarnaast heeft indiener bezwaar tegen de ligging van de beide uitritten aan Koolmeesstraat. In tegenstelling tot andere woningen die aan de Oudedijk zijn gelegen, hebben de nieuw te bouwen woningen juist een uitrit op de Koolmeesstraat; zij zijn daarmee beiden precies gelegen tegenover de uitrit van indiener van de zienswijze. Dit maakt het uitrijden tegenover een andere inrit met zijn aanhanger zeer moeilijk.
3. De groene driehoek op de hoek van Koolmeesstraat/Oudedijk is een risico voor de veiligheid op de weg. Op de Oudedijk afrijdend, is de groene driehoek aan je rechterhand, waardoor men als men naar rechts afslaat, voorrang heeft; daardoor schieten auto's hier snel en onzichtbaar de weg op; dit heeft bij verschillende dwarsstraten al geleid tot ongeluk.
4. In het plangebied staan nu 13 bomen waarvan een aantal monumentaal is. Als er gebouwd wordt aan de Koolmeesstraat zullen er daar 3 bomen weg moeten. Als er aan Oudedijk gebouwd wordt, zullen er nog eens 4 weg moeten. Uit de tekening is niet duidelijk welke bomen nieuw zullen zijn en welke bestaande bomen blijven staan.
5. Bij ontwikkelingen buiten de rode contour dient gekeken te worden naar de verbetering die dit mee kan brengen. Ontwikkelingen moeten een positief resultaat

hebben voor o.a. natuur en landschap. Onder aanleiding en doel is opgenomen dat er zich nu twee 2-onder-1 kap woningen aanwezig zouden zijn, terwijl er nu maar een woning op het perceel staat.

Beantwoording

1. Er wordt verwezen naar het antwoord onder 1 bij zienswijze 1.
2. Het aantal in en uitrij bewegen voor deze twee woningen zal zeer beperkt zijn en zal daarom het uitrijden vanaf de eigen uitrit met een aanhanger niet moeilijker maken dan in de bestaande situatie. Verkeerskundig is een uitrit op de Koolmeesstraat hier veiliger gelegen. Immers deze straat is minder druk dan de straat aan de voorzijde, de Oudedijk. Als grotere doorgangsweg zal de snelheid aan de Oudedijk ook iets hoger zijn. Ook de ligging verder van de hoek van de straat heeft verkeerskundige voordelen. Een uitrit aan de voorzijde zou ook een verdere aantasting van de bestaande bomen aan de voorzijde van de panden aan de Oudedijk betekenen; deze kunnen nu worden gespaard.
3. Doordat op de Oudedijk afrijdend verkeer het groen aan de rechterzijde heeft en zij bij het naar rechts afslaan voorrang hebben, maar in het volle zicht van het van links rijdend verkeer aan komen rijden, wordt het zicht op het van rechts komend verkeer zoals bedoeld in de zienswijze niet extra belemmerd door het groen.
4. Met het sparen van bomen is bij de uitwerking en ontwikkeling van het plan uitgebreid rekening gehouden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de toelichting waar een inrichtingsschets is opgenomen met daarop aangegeven welke bomen gekapt worden en welke aangeplant worden.
5. De planlocatie is gelegen binnen stedelijk gebied. De regeling voor kwaliteitsverbetering landschap waar op bedoeld wordt is derhalve niet van toepassing. Opgemerkt wordt nog dat volgens het geldende bestemmingsplan aan de Oudedijk 11-13 twee aaneengebouwde woningen zijn toestaat. Voor de duidelijkheid wordt de tekst hier op aangepast.

Zienswijze 3

Zienswijze

1. Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het feit dat de rooilijn langs de Koolmeesstraat wordt doorbroken.
2. De uitritten op de Koolmeesstraat zijn volgens indiener gevaarlijk.
3. Indiener heeft geen bezwaar tegen nieuwbouw, maar wel tegen de voorliggende plannen. Zij denkt dat er andere mogelijkheden zijn die meer passen in de omgeving.

Beantwoording

1. Verwezen wordt naar antwoord 1 van Zienswijze 1.
2. Verwezen wordt naar antwoord 2 van Zienswijze 2.
3. Er zullen ongetwijfeld andere mogelijkheden zijn. Het gaat er hier nu echter om om te beoordelen welke punten van dit plan onacceptabel zijn en aanpassing behoeven.

Omdat er in dit onderdeel daarover geen zienswijze wordt gegeven, is voor de gemeente geen beantwoording mogelijk.

1. Wijzigingen bestemmingsplan

1.1 wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het plan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Toelichting

Hoofdstuk 1 van de toelichting wordt verduidelijkt door aan te geven dat het geldende bestemmingsplan aan de Oudedijk 2 aaneengebouwde woningen toestaat en aan de Koolmeesstraat een vrijstaande woning. Planologisch worden er derhalve geen woningen toegevoegd.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Toelichting

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat er aanvullende veldonderzoeken naar vleermuizen uitgevoerd moet worden. Dat dient te gebeuren tussen half april en september. Hierna kan worden bepaald of er verstoring of overtreding aan de orde is. Er heeft een vleermuizeninventarisatie plaatsgevonden. De conclusies zijn verwoord in het rapport 'Vleermuizeninventarisatie op een planlocatie aan de Oudedijk 11-13 te Odiliapeel'. Het plan heeft geen negatieve effecten op vaste rust- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het plan.

Verder is het stikstofdepositie onderzoek geupdate omdat er in de tussentijd een nieuwe versie van het rekenprogramma Aerius is verschenen. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer van 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt.

Regels

Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van waterberging wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.