

Verlag omgevingsdialoog

TAM-omgevingsplan Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17, Beuningen

Uitnodigingen zijn verstuurd naar De Liende 6 t/m 10, Burgemeester van Suchtelenstraat 17 en 19, Vitaal 9 en 10. Van de bewoners Burgemeester van Suchtelenstraat 19 en Liende 9 is geen reactie ontvangen. De eigenaar van Burgemeester van Suchtelenstraat 17 heeft een reactie/vraag per mail gestuurd, met de overige bewoners is gesproken (keukentafelgesprekken). Tijdens deze gesprekken is de huidige status van de planvorming en het verdere proces/procedure inzichtelijk gemaakt. Het plan is inhoudelijk besproken aan de hand van de inpassingstekening, waaronder ook een overlay van het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan over deze inpassing heen.

Samenvattend:

Liende 6 (25 augustus 2025):

Geen bezwaren tegen het plan, vinden het een verbetering van wat nu mogelijk is. Ten aanzien van de uitvoering enkele vragen:

- Verzoek om net als bij de realisatie van Hutgraaf 2 geen traditionele heipalen te gebruiken, maar boorpalen oid.
 - *Er worden geen traditionele heipalen gebruikt. Maatregelen zijn grondverbetering of boorpalen.*
- Graag overleg over het aanwezige hoogteverschil om afkalving te voorkomen.
 - *Voor zover niet of onvoldoende aanwezig, zal de initiatiefnemer keerwanden van ± 40 cm aanbrengen om het hoogteverschil te overbruggen.*
- Let op, direct achter de tuingrens loopt (in het plangebied van het TAM-omgevingsplan) de elektriciteitskabel van Burgemeester van Suchtelenstraat 19.
 - *Initiatiefnemer zal een klicmelding aanvragen en op basis van deze gegevens beoordelen wat eventueel noodzakelijk is.*

Liende 7 en 8 (19 augustus 2025):

- Het liefste zien de bewoners helemaal geen ontwikkeling op het perceel. Wel worden verbeteringen gezien t.o.v. het nu geldende omgevingsplan. Woongenot is in het algemeen het belangrijkste belang van de bewoners. Dat betekent een groene inpassing en groene erfscheiding vastleggen in het omgevingsplan (aanleg en onderhoud).
 - *De groeninpassing, waaronder de erfscheidingen worden inderdaad in een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen in het omgevingsplan (aanleg + instandhouding).*
- Als er zonnepanelen aan de achterzijde komen (dus gericht op de woningen en tuinen van deze bewoners) dan mogen deze geen hinderlijke schittering geven.

- *Dit onderwerp komt aan bod ten tijde van de uitwerking van het plan en de aanvraag omgevingsvergunning. Dan wordt gekeken of, in welke mate en waar zonnepanelen worden toegepast. Om te kunnen voldoen aan de energetische eisen, is het wel waarschijnlijk dat er zonnepanelen worden geplaatst. Zonnepanelen zijn bedoeld om zonlicht te absorberen in plaats van te reflecteren. Oudere generaties zonnepanelen hadden onder specifieke omstandigheden een kleine kans op schittering. Dit plangebied is echter gelegen in de bebouwde kern met omliggende bebouwing, tuinen en (hoge) bomen en beplanting in de openbare ruimte. Ervaring leert dat dit een positieve bijdrage levert in het voorkomen van schittering. Ook in het plangebied wordt voorzien in groenaanplant en worden de woningen voorzien van een sedumdak. Dit laatste wordt in het omgevingsplan geborgd door een minimaal percentage sedum per dakvlak als voorwaarde in de regels op te nemen. Verdere maatregelen worden genomen door moderne zonnepanelen (bijvoorbeeld IBC-zonnepanelen) te hanteren en deze, voor zover tegenwoordig al niet standaard, te voorzien van een anti-reflecterende coating. Aanvullend kan worden onderzocht om de zonnepanelen in het dakvlak op te nemen.*
- Het sedumdak wordt als fraai gezien, wordt dit ook vastgelegd in het omgevingsplan?
 - *Klopt, dit wordt vastgelegd in het omgevingsplan.*
- Geen dakkapellen aan de achterzijde.
 - *Dit is ook niet de bedoeling (wel dakramen) en zal worden opgenomen in het omgevingsplan.*
- De tuinen van de Liende liggen 40 cm hoger dan het huidige maaiveld van het plangebied. Bewoners geven aan dit hoogteverschil graag te willen houden.
 - *Voor zover niet of onvoldoende aanwezig, zal de initiatiefnemer keerwanden van ± 40 cm aanbrengen om het hoogteverschil te overbruggen.*
- Let op dat direct grenzend aan de tuinen, maar ter plaatse van het plangebied van dit omgevingsplan, nutsleidingen lopen naar Burgemeester van Suchtelenstraat 19.
 - *Initiatiefnemer zal een klicmelding aanvragen en op basis van deze gegevens beoordelen wat eventueel noodzakelijk is.*
- Bewoners de Liende 8 geven aan geïnteresseerd te zijn in het huren van een woning, mits uiteraard de huurprijs passend is.
 - *Initiatiefnemer komt hier nog op terug.*

Liende 10 (19 juni 2025):

Geen bezwaren, vinden het een mooi plan.

Burgemeester van Suchtelenstraat 17 (per mail 17 juli 2025)

- Bewoners hebben per mail aangegeven erg benieuwd te zijn hoe deze woningen ontsloten gaan worden aan de openbare weg. Op dit moment verlenen zij overpad,

maar dat is notarieel (in koopakte en als bijlage) alleen voor hun percelen vastgelegd. Volgens de bewoners is er dus geen recht van overpad voor de 2 extra woningen ten opzichte van het nu geldende omgevingsplan. Eigenaren stellen als oplossing voor dat de initiatiefnemers hun huis kopen en heeft in deze mail de globale vraagprijs opgenomen. Inmiddels staat de betreffende woning ook op Funda.\

- Naar aanleiding van deze vraag hebben we juridisch advies ingewonnen over het recht van overpad ten aanzien van Burgemeester van Suchtelenstraat nr. 17 in relatie tot het kadastrale perceel 4061 te Beuningen:

Uit de notariële leveringsakte van de woning aan de Burgemeester van Suchtelenstraat 17 volgt dat tussen de percelen aan de Burgemeester van Suchtelenstraat 17 (perceelnummers 4062 en 4061) en 19 (perceelnummer 4019) een recht van overpad is gevestigd. Hierbij treden de perceelnummers 4062 en 4061 op als dienend erf en nummer 4019 als heersend erf. Ten aanzien van nummer 4061 is echter ook een erfdienstbaarheid gevestigd, zodat dit perceel op haar beurt naast dienend (naar nummer 4019) ook heersend erf is (naar nummer 4062).

Volgens de wet (art. 5:76 lid 2 BW) geldt dat wanneer het dienend erf (degene die het recht van overpad moet dulden) wordt gesplitst, de last van de erfdienstbaarheid blijft rusten op ieder afzonderlijk gedeelte.

Andersom geldt hetzelfde ten aanzien van het heersende erf (degenen die het recht van overpad krijgt). Dat betekent concreet dat het voor het recht van overpad in zoverre niet uitmaakt dat er drie woning worden gerealiseerd op het dienend/heersend erf van nummer 4061.

Volgens de wet (art. 5:76 lid 2 BW) blijft dit recht bestaan, ook wanneer het heersend/dienend erf wordt gesplitst. De last rust dan op ieder afzonderlijk deelperceel. Voor het bestaan van de erfdienstbaarheid maakt het dus geen verschil dat er meerdere woningen worden gerealiseerd. In de akte zelf is geen afwijkende regeling opgenomen. Onze opdrachtgever waardeert uw aanbod om uw woning te kopen, maar zal daarop niet ingaan en geen stappen zetten richting aankoop van uw woning.

Voor de toekomstige situatie geldt dat het recht van overpad in stand blijft. Opdrachtgever zal er zorg voor dragen dat de toegang zorgvuldig wordt geregeld en dat uw perceel daarbij niet onnodig wordt belast. Daarbij zullen zij steeds met u communiceren over voorgenomen werkzaamheden en, waar passend, uw inbreng vragen zodat het gebruik zo goed mogelijk wordt afgestemd. Eventuele aanpassingen of onderhoud aan het pad die noodzakelijk zijn in verband met de bouw van drie woningen in plaats van één, zullen volledig voor hun rekening komen. Voor deze kosten wordt u als eigenaar van perceelnummer 4062 dus niet aangesproken.

Kortweg gezegd betekent dit advies dat het recht van overpad op het perceel ligt, dus onafhankelijk van het aantal woningen, en dat dit de realisatie van de 3 woningen niet privaatrechterlijk beperkt. Ook bij de toevoeging van 2 woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is (voor die extra woningen) het recht van overpad van toepassing.