

Nota van zienswijzen

**Bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening
Rood voor Groen Singraven”**

Gemeente Losser



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet.....	3
1.2	Ingediende zienswijzen	3
2.	Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie.....	4
	Zienswijze 1	4
	Zienswijze 2	5
	Zienswijze 3	6
	Zienswijze 4	7
	Zienswijze 5	8
3.	Wijzigingen.....	9

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Rood voor Groen Singraven” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 21 december 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze Nota van zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de wijzigingen.

1.2 Ingediende zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze van Reclamant 1 met kenmerknummer 24.0004676 en dagtekening 16 januari 2024, aangevuld op 19 januari 2024 met kenmerknummer 24.0004677;
2. Zienswijze van Reclamant 2 met kenmerknummer 24.0004678 en dagtekening 16 januari 2024;
3. Zienswijze van Reclamant 3 met kenmerknummer 24.0004679 en dagtekening 17 januari 2024;
4. Zienswijze van Reclamant 4 met kenmerknummer 24.0004680 en dagtekening 22 januari 2024;
5. Zienswijze van Reclamant 5 met kenmerknummer 24.0004675 en dagtekening 29 januari 2024;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) De grens van het kadastrale perceel van reclamant loopt tot aan de Dinkel. Dit blijkt ook uit artikel 5:29 van het Burgerlijk Wetboek, daarin is opgenomen dat de grens van een langs een water liggend erf zicht verplaatst met de oeverlijn. Reclamant verwijst hierbij ook naar jurisprudentie. Dit betekent naar mening van reclamant dat het ommetje Beuningen over grond van reclamant loopt. Waarom is reclamant hier niet van op de hoogte gesteld?
- b) Hoe is het ommetje Beuningen tot stand gekomen? Er zijn naar mening van reclamant voldoende wandelpaden in en rondom Beuningen beschikbaar. Als er nog een extra ommetje gerealiseerd moet worden zijn er voldoende andere alternatieven beschikbaar. Als voorbeeld wordt een ommetje via de Borgbosweg of door de weide die in eigendom is bij de Stichting Edwina van Heek genoemd.
- c) Het wandelpad verstoort de rust van het wild in het bosperceel.
- d) Wie is er aansprakelijk als een boom omvalt die op grond van reclamant staat en die het pad/ de brug beschadigt of wandelaars verwond?
- e) Wie is er aansprakelijk voor zwerfafval achtergelaten door wandelaars op het pad op grond van reclamant?

Reactie gemeente

- a) Het is niet de bedoeling om het wandelpad, ook bekend als het ommetje Beuningen, over gronden te leggen die in eigendom zijn bij reclamant. Het is juist dat een grens van een langs een water liggend erf zich kan verplaatsen met de oeverlijn, daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn door aangespoelde grond. De kadastrale grenzen zullen hierdoor echter niet wijzigen en deze zijn ook voor het wandelpad leidend. De aan de grond van reclamant grenzende Dinkel met bijbehorende oevers zijn in eigendom van de Stichting Edwina van Heek. Het wandelpad zal in zijn geheel op grond worden gelegd van de stichting. Indien noodzakelijk zal daarbij gebruik gemaakt worden van een vlonderpad.
- b) Vanuit het dorp Beuningen is de wens geuit voor een wandelpad langs de Dinkel om zo de Dinkel beter beleefbaar te maken. Met de voorgenomen aanleg van het wandelpad wordt hier uitvoering aan gegeven. Er zijn wellicht alternatieven denkbaar voor het wandelpad maar gelet op het doel van het wandelpad, het meer beleefbaar en ervaren van de Dinkel, is het wandelpad zoals nu voorgenomen de meest gewenste variant.
- c) Mede naar aanleiding van de zienswijze is een quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van het wandelpad. Uit dit onderzoek volgt dat als gevolg van het wandelpad en de werkzaamheden die nodig zijn voor de aanleg van het pad, de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt. Voorwaarde is wel dat de werkzaamheden die gemoeid gaan met de aanleg van het wandelpad worden

uitgevoerd buiten de voortplantingsperiode van vogels. Het onderzoek is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

- d) Op de vraag wie aansprakelijk is als een boom omvalt die op grond van reclamant staat en die het pad/ de brug beschadigt of wandelaars verwond is geen eenduidig antwoord te geven. De eigenaar van de grond waarop de boom staat is verantwoordelijk voor de boom en het onderhoud aan de boom. Wanneer sprake is van schade die men wil verhalen dan moet echter ook sprake zijn van een onrechtmatige daad. In dat geval zal diegene die de schade wil verhalen moeten bewijzen dat de schade de eigenaar kan worden verweten of kan worden toegekend. Bij de beoordeling of sprake is van een onrechtmatige daad moet aan 5 criteria worden voldaan. Er moet sprake zijn van onrechtmatigheid, van toerekenbaarheid (vaak in de vorm van "schuld"), er moet schade zijn, er moet een causaal verband bestaan tussen de onrechtmatige daad en de schade en er moet sprake zijn van relativiteit. Is aan al deze eisen voldaan, dan moet de eigenaar van de boom de schade vergoeden. Het onderhoud dat de eigenaar verricht aan de bij hem in eigendom zijnde bomen speelt hierbij uiteraard een belangrijke rol. Overigens kan de eigen verantwoordelijk van een persoon hierbij wel een rol spelen, bijvoorbeeld wanneer iemand bij een storm onder bomen door gaat wandelen.
- e) Zoals onder a. aangegeven, komt het wandelpad niet op grond van reclamant te liggen. De eigenaar van de gronden waarop het afval wordt achtergelaten is in principe verantwoordelijk voor het opruimen van het afval. Zoals met de rentmeester van de Stichting Edwina van Heek is besproken zal hier ook vanuit de stichting aandacht voor zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld met de resultaten van de quickscan Natuurwaarden die is uitgevoerd.

Zienswijze 2

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant maakt bezwaar omdat het vrij uitzicht vanuit de woning op natuurgebied Singraven ontnomen wordt.
- b) Reclamant geeft aan geen privacy meer te hebben in de achtertuin vanwege inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen.
- c) Bij aankoop van de bouwgrond is aan reclamant door de gemeente Losser verzekerd dat er aan de achterzijde (overzijde Beuningerstraat) nooit gebouwd zou worden. Het vrije uitzicht en de privacy in de tuin waren destijds redenen om te bouwen.

Reactie gemeente

- a) Uit vaste jurisprudentie volgt dat er in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Beuningen zwaarder dan het belang van reclamant bij een blijvend vrij uitzicht aan de achterzijde van de woning. Daarbij wordt het nieuwbouwplan landschappelijk ingepast waardoor naar onze mening sprake is van een verantwoorde overgang tussen de woonbebouwing aan de Broeninkskamp en het nieuwe woonerf aan de andere zijde van de Beuningerstraat.

Hoewel in dit kader minder relevant wordt aanvullend opgemerkt dat het vrije uitzicht van reclamant in de huidige situatie al grotendeels wordt belemmerd. Dit vanwege de aanwezigheid van een schutting van circa 2 meter op de erfgrens van het perceel van reclamant.

- b) De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning van het nieuwbouwplan en het woonperceel van reclamant bedraagt circa 22 meter. Er is wellicht sprake van enige aantasting van de privacy (en uitzicht). Van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is gelet op de afstand maar ook de verplichte landschappelijke inpassing van het woningbouwplan naar onze mening geen sprake.
- c) In de verkoopakte van de grond aan reclamant zijn geen bepalingen opgenomen waaruit opgemaakt kan worden dat er aan de achterzijde van het perceel van reclamant (overzijde Beuningerstraat) nooit gebouwd zou worden. Ook beschikt de gemeente niet over andere documentatie waar dit uit blijkt. Ten aanzien van de privacy en het uitzicht verwijzen wij naar onze reactie onder a. en b.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant maakt bezwaar omdat het vrij uitzicht vanuit de woning op het dinkeldal van het Singraven ontnomen wordt.
- b) Reclamant verwacht hinder te gaan ondervinden vanwege de geluiden van de warmtepompen die nodig zijn voor de nieuwbouw.
- c) Reclamant verwacht de privacy in de achtertuin te verliezen.
- d) Bij aankoop van de bouwgrond is aan reclamant door de gemeente Losser verzekerd dat reclamant altijd een vrije achterkant zou houden. Hier zou nooit gebouwd mogen worden.

Reactie gemeente

- a) Uit vaste jurisprudentie volgt dat er in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Beuningen zwaarder dan het belang van reclamant bij een blijvend vrij uitzicht aan de achterzijde van de woning. Daarbij wordt het nieuwbouwplan landschappelijk ingepast waardoor naar onze mening sprake is van een verantwoorde overgang tussen de woonbebouwing aan de Broeninkskamp en het nieuwe woonerf aan de andere zijde van de Beuningerstraat.
Hoewel in dit kader minder relevant wordt aanvullend opgemerkt dat het vrije uitzicht van reclamant in de huidige situatie al deels wordt belemmerd. Dit vanwege de aanwezigheid van een schutting van circa 2 meter op de erfgrens van het perceel van reclamant.
- b) Ter bescherming van omwonenden zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving normen opgenomen voor het geluid dat een warmtepomp mag veroorzaken op een aangrenzend perceel. Gelet op deze normen maar ook gelet op de afstand tussen het bouwplan en het perceel van reclamant van circa 20 meter, is het niet aannemelijk dat reclamant hinder zal gaan ondervinden van warmtepompen bij de nieuwbouw.
- c) De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning van het nieuwbouwplan en het woonperceel van reclamant bedraagt circa 20 meter. Er is wellicht sprake van enige aantasting van de privacy (en uitzicht). Van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is

gelet op de afstand maar ook de verplichte landschappelijke inpassing van het woningbouwplan naar onze mening geen sprake.

- d) In de verkoopakte van de grond aan reclamant zijn geen bepalingen opgenomen waaruit opgemaakt kan worden dat aan reclamant verzekerd is dat reclamant een vrije achterkant zou houden. Ook beschikt de gemeente niet over andere documentatie waar dit uit blijkt. Ten aanzien van de privacy en het uitzicht verwijzen wij naar onze reactie onder a. en b.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant maakt bezwaar omdat het vrij uitzicht vanuit de woning op natuurgebied Singraven ontnomen wordt.
- b) Reclamant geeft aan geen privacy meer te hebben in de achtertuin vanwege inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen;
- c) Bij aankoop van de bouwgrond is aan reclamant door de gemeente Losser verzekerd dat er aan de achterzijde (overzijde Beuningerstraat) nooit gebouwd zou worden. Het vrije uitzicht en de privacy in de tuin waren destijds redenen om te bouwen.

Reactie gemeente

- a) Uit vaste jurisprudentie volgt dat er in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Beuningen zwaarder dan het belang van reclamant bij een blijvend vrij uitzicht aan de achterzijde van de woning. Daarbij wordt het nieuwbouwplan landschappelijk ingepast waardoor naar onze mening sprake is van een verantwoorde overgang tussen de woonbebouwing aan de Broeninkskamp en het nieuwe woonerf aan de andere zijde van de Beuningerstraat.
- b) De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning van het nieuwbouwplan en het woonperceel van reclamant bedraagt circa 28 meter. Er is wellicht sprake van enige aantasting van de privacy (en uitzicht). Van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is gelet op de afstand maar ook de verplichte landschappelijke inpassing van het woningbouwplan naar onze mening geen sprake.
- c) In de verkoopakte van de grond aan reclamant zijn geen bepalingen opgenomen waaruit opgemaakt kan worden dat er aan de achterzijde van het perceel van reclamant (overzijde Beuningerstraat) nooit gebouwd zou worden. Ook beschikt de gemeente niet over andere documentatie waar dit uit blijkt. Ten aanzien van de privacy en het uitzicht verwijzen wij naar onze reactie onder a. en b.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting inhoud zienswijze

- a) Reclamant maakt bezwaar tegen Erve Haboer omdat dit erf komt in een nu als rustgebied voor wild bestemd natuurgebied. Het wild dat hier loopt moet dan een nieuwe omgeving zoeken met het gevaar dat het wild de drukke N342 oversteeft.
- b) Het natuurgebied wordt verstoord doordat meer verkeer door het Sterrebos naar de woningen moet rijden.
- c) Het plan heeft geen meerwaarde voor Beuningen. Er zullen geen jonge gezinnen voor dit plan kiezen omdat het te duur is voor starters.

Reactie gemeente

- a) Onder andere voor de ontwikkeling van Erve Haboer is in oktober 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgde dat er inderdaad sprake was van wild in de omgeving van Erve Haboer. O.a. haas, ree en vos worden in het onderzoek genoemd. Dit zijn soorten die door de provincie zijn vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep betreft. Uit het onderzoek volgt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Erve Haboer. Omdat de quickscan uit 2018 niet meer volledig actueel is, heeft in maart 2024 een actualisatie van deze quickscan plaatsgevonden. Hieruit volgt dat de conclusie die in oktober 2018 getrokken is, namelijk dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt, nog steeds actueel is.
- b) Wat betreft het verkeer wordt opgemerkt dat de toename aan verkeersbewegingen zeer beperkt is. Daarbij dient tevens te worden opgemerkt dat de weg die momenteel langs het bos loopt een openbare weg is die vrij toegankelijk is voor verkeer. Van onaanvaardbare verstoringen van beschermde gebieden is geen sprake. Hierbij wordt tevens verwezen naar onze reactie onder a.
- c) In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat het voorliggende plan wel degelijk een meerwaarde heeft voor Beuningen. Dit is ook bevestigd door de dorpsraad Beuningen. De beoogde woningen ter plaatse van Erve Haboer zijn inderdaad minder geschikt voor starters of jonge gezinnen. Met name de rijwoningen op Erve Slinge zijn geschikt voor starters of jonge gezinnen. Het is echter niet zo dat in Beuningen uitsluitend behoefte is aan woningen voor starters/ jonge gezinnen, dit is één van de doelgroepen waarop wij willen inzetten. Met het voorliggende plan worden woningen gebouwd voor diverse doelgroepen. De bouw van deze woningen past binnen onze woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld met de resultaten van de actualiserende quickscan die is uitgevoerd.

3. Wijzigingen

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan) zijn ongewijzigd gebleven. Hierna volgt een overzicht van de wijzigingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- De quickscan Natuurwaardenonderzoek die is uitgevoerd in verband met het ommetje Beuningen is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan;
- De actualisatie van de quickscan flora en fauna die is uitgevoerd in verband met de ontwikkeling van Erve Haboer is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Naast deze wijzigingen is tevens een ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijziging:

- Zowel de boerderij als de schuur op erve Slinge zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2013 is alleen de schuur aangeduid als gemeentelijk monument. In het ontwerpbestemmingsplan waren geen van beiden aangeduid. Zowel voor de boerderij als de schuur is aan de verbeelding de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’ toegevoegd. De regels behorende bij deze aanduiding, regels die dienen ter bescherming van de monumenten, zijn toegevoegd aan artikel 6 (Wonen) in het bestemmingsplan.