



Nr. 02330000145923
Zaaknr. 02330000032218

Zienswijzennota bestemmingsplan Zeeweg 9 en 23 en Horsterweg 179

Naam : mevrouw S.M.L. Veneman
Datum : december 2022

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Zienswijzen.....	4
1. Indiener 1	4
Samenvatting zienswijze	4
Beoordeling zienswijze.....	4
Conclusie	5

Inleiding

Initiatiefnemer heeft verzocht om het wijzigen van de bestemming van haar gronden met een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Omdat zij heeft aangetoond te voldoen aan de kaders en randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie recreatiecluster Horst, heeft het college hiermee ingestemd.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Recreatieterreinen'. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan "Zeeweg 9 en 23 en Horsterweg 179" opgesteld. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het planvoornemen vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober 2022 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze op het plan naar voren kunnen brengen. Er is één zienswijze ingediend.

In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een beoordeling.

Zienswijzen

1. Indiener 1

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Indiener geeft aan dat de bouwhoogte van maximaal 7 meter een pijnpunt is, mede doordat het perceel van indiener 2,5 meter lager ligt. Er zal daardoor zicht zijn op de tuin en de leefvertrekken aan de achterkant van zijn woning. Waar nu vrij zicht is, zullen straks meerdere woningen gebouwd zijn. Dit heeft grote gevolgen voor het woonplezier van indiener. Verder heeft de bouwhoogte gevolgen voor het zon- en daglicht in de achtertuin. Daarnaast kijkt indiener nu uit op groen en straks alleen maar tegen steen en beton.

Het grootste pijnpunt zit echter op de plaatsing van de woningen en dan met name op de dakkapellen die zullen worden geplaatst met direct zicht op het perceel van indiener. Alles bij elkaar ervaart indiener als een aantasting van zijn privacy. Bovendien levert hij ook in op zijn woongenot, rust en ruimte, waardoor er volgens hem geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om deze redenen verzoekt indiener de positie van de dakkapellen en/of de woningen aan te passen, zodat er geen direct zicht is op de perceel en in de woning. Dit moet ook geborgd worden in de regels van het bestemmingsplan.

- 1.2 De bijlage bij de toelichting en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan spreken elkaar tegen. Enerzijds wordt aangegeven dat het niet eerst om de woningen zal gaan en dat er dan pas groen toegevoegd zal worden, maar dat de natuur zoveel mogelijk zijn eigen gang moet gaan en in de bijlage wordt gesproken over het kappen van circa 95 en dat er in een later stadium bekeken wordt waar de nieuwe bomen het beste komen te staan. In de regels van het bestemmingsplan staat dat het verboden is om bomen te kappen zonder omgevingsvergunning en er een herplantplicht geldt van 1 op 1. Er zullen dus ook 95 bomen teruggeplant moeten worden, maar er staat niets opgenomen over het daadwerkelijk terugplanten van de 95 bomen. Indiener verzoekt de toelichting aan te passen, omdat deze innerlijk tegenstrijdig is.

Daarnaast is de Omgevingsvisie recreatiecluster Horst vastgesteld, waarin is aangegeven dat het behouden/versterken van groen een vereiste is. Door de kap van de bomen wordt niet aan dit vereiste voldaan en al helemaal niet als er later zal worden bekeken waar de nieuwe bomen het beste kunnen staan. Dit strookt niet met de vastgestelde Omgevingsvisie. Hoewel de visie alleen de gemeente bindt, moet de raad wel goed motiveren waarom bij het baststellen van het bestemmingsplan wordt afgeweken van de uitgangspunten. Die motivering ontbreekt in het bestemmingsplan. In de regels ontbreekt de minimale stamomtrek bij herplant. Indiener verzoekt toe te voegen dat er sprake moet zijn van een minimale stamomtrek van 24 centimeter.

In de regels is tevens opgenomen dat het gebruik van Wonen-1 uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke elementen en groenvoorzieningen, zoals aangegeven in de puntenlijst, ter plaats van de bestemming Groen wordt behouden. Wat ontbreekt is de minimale planthoogte bij de aanleg en de minimale hoogte bij instandhouding. Indiener pleit voor een minimale planthoogte van 2 meter bij aanleg en een minimale planthoogte bij instandhouding van 3 meter. Zonder deze maatvoeringen is sprake van een slechte ruimtelijke ordening.

Verzocht wordt het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen, omdat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening op basis van wat is aangedragen.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 Het bestemmingsplan is globaal van opzet met een groot bouwvlak voor de woningen, net als het vigerende bestemmingsplan Recreatieterreinen. Hierdoor is het mogelijk om te schuiven met de positie van de woningen. In de bijlage bij de toelichting is de voorlopige stedenbouwkundige inrichting van het plan aangegeven. Dit is een niet juridisch bindend document, wat betekent dat er aanpassingen aan kunnen worden gedaan, wanneer dit wenselijk is.

Daarnaast is een groenbestemming toegevoegd, zodat gewaarborgd wordt dat er niet op de erfgrans gebouwd wordt en van groen voorzien wordt en blijft. Deze zone is 5 meter breed. Dit is de huidige bebouwingsvrije zone van het bestemmingsplan Recreatieterreinen. In de bijlage bij de toelichting is terug te vinden dat in deze zone geen (op een enkele uitzondering na) bomen worden gekapt.

Volgens vaste rechtspraak bestaat er in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht. In het kader van artikel 3.1 van de Wro spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel ook geen rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening, omdat deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan anders zijn indien sprake is van een zogenaamde evidente privaatrechtelijke belemmering. Uit rechtspraak volgt dat een beroep hierop zeer zelden slaagt. In onderhavig geval is hiervan ook geen sprake. Aan onder andere artikel 5:50 BW wordt voldaan, aangezien niet binnen 2 meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen worden geplaatst. De groenbestemming is immers al 5 meter breed. Daarnaast beschikt het huidige bestemmingsplan Recreatieterreinen voor het perceel van indieners, ook over een bebouwingsvrije zone van 5 meter en staat het recreatieverblijf van indieners ook feitelijk buiten deze zone.

- 1.2 De bomen die gekapt moeten worden voor het plan staan (op een enkele uitzondering na) in de bestemming Wonen. De herplantplicht is uitsluitend opgenomen in de bestemming Groen om de groene randen zoveel mogelijk te waarborgen. Initiatiefnemer is zich daarnaast bewust van de unieke omgeving en probeert in zijn plannen zoveel mogelijk bomen te besparen. Naast de regels van de herplantplicht in het bestemmingsplan, gelden ook de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) voor het kappen van bomen. Daardoor kan het zijn dat in sommige gevallen twee vergunningen nodig zijn en komt het waarschijnlijk ook voor dat er een herplantplicht geldt voor de te kappen bomen in de woonbestemming. Dit wordt bij de kapaanvraag bekeken, waarbij eveneens wordt bepaald of er een herplantplicht geldt en wat die zou moeten zijn. In de APV zijn ook geen maten opgenomen ten aanzien van de herplantplicht, het bevoegd gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften. Dat zal in het kader van dit bestemmingsplan ook gebeuren.

In de Omgevingsvisie staat als eis bij pakket 2 onder andere genoemd: het behoud van rust, ruimte en boskarakter, waardevol groen dat moet verdwijnen, compenseren met nieuw groen, maar ook de maximale bouwmogelijkheden conform het geldend bestemmingsplan. Deze bouwmogelijkheden zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Ook in het vigerende bestemmingsplan zouden wellicht bomen gekapt moeten worden, om de maximale bouwmogelijkheden te kunnen benutten. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming Groen toegevoegd om de groene randen te waarborgen, waar dat in het vigerende bestemmingsplan nog niet het geval was.

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Wel heeft er naar aanleiding van de zienswijze op 28 november 2022 een gesprek plaatsgevonden tussen zienswijzenindieners, initiatiefnemer en de gemeente. Naar aanleiding daarvan zijn twee woningtypes gewisseld ter hoogte van het perceel van indieners en is de nieuwe situatie in het veld uitgezet, zodat zichtbaar werd hoe het er in werkelijkheid uit zou komen te zien. Zowel indieners, initiatiefnemer als gemeente waren hierbij aanwezig. Indieners hebben vervolgens op 28 november 2022 mondeling aangegeven hier geen problemen mee te hebben. Het is niet nodig om de aangepaste situatie in het bestemmingsplan vast te leggen, aangezien dit een privaatrechtelijke aangelegenheid is. Daarnaast laat het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels) de indeling van het terrein vrij. De definitieve indeling volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning.