

Nota van Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan
“Hoog Dalem, actualisatie middengebied”

1.1 Algemeen

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem actualisatie middengebied' met bijbehorende stukken en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Middengebied Hoog Dalem' met ingang van 5 augustus tot en met 15 september 2020 ter visie gelegen. De ter inzage legging is gepubliceerd op 4 augustus 2020, met een herhaalde publicatie op 1 september 2020. De plannen waren in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en in de informatiehoek van het stadhuis. Ook is de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op te vragen bij het team Stadsontwikkeling. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, onder andere door reclamant.

Zienswijze

In het kader van de procedure is één schriftelijke zienswijze ingediend door een omwonende van het middengebied Hoog Dalem gericht op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoog Dalem actualisatie middengebied'.

In de zienswijze zijn geen argumenten opgenomen die zich richten op ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens is de naam van de indiener van de zienswijze in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reactie.

Hoorzitting

Reclamant heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Conclusie

De zienswijze/inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. Ambtshalve zijn ook geen planwijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is eveneens ongewijzigd gebleven.

1.2. Verdere procedure bestemmingsplan

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijze/inspraakreactie mee. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en staat open voor beroep. Na afloop van de beroepstermijn, van 6 weken, heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht. Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open, omdat dit een beleidsregel betreft.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

NB: Om als belanghebbende beroep in te kunnen stellen, moet de belanghebbende ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze

In dit hoofdstuk is de zienswijze kort samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven.

Zienswijze

Op 15 september 2020 is een pro-forma zienswijze, per post en e-mail, ingediend. Deze zienswijze is op 30 september 2020 nader aangevuld. De digitale zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Reclamant geeft aan dat de zichtlijnen worden geblokkeerd, het uitzicht geheel verdwijnt en de privacy niet wordt gewaarborgd, doordat de nieuw op te richten woningen te dicht aan het water geplaatst worden en bovendien (kennelijk) op een talud worden gebouwd. Reclamant verzoekt daarom het bestemmingsplan aan te passen door de woningen achter en nabij zijn perceel een aanzienlijk stuk naar achteren te plaatsen en de woningen niet op een talud te realiseren.

Allereerst zijn wij van mening dat reclamant op de hoogte was van de planvorming ten tijde van aankoop van de woning aan de Maarschalk. Het was toen al bekend dat het Middengebied, gelegen aan de overzijde van de watergang, volledig zou worden bebouwd met woningen. Bebouwing in de directe nabijheid van de woning aan de Maarschalk was daarmee voorzienbaar. Ook was duidelijk dat het huidige vrije uitzicht niet blijvend zou zijn.

Daarnaast kent het Nederlands recht geen recht op vrij uitzicht of het handhaven van zichtlijnen over eigendommen van derden. Bovendien is de afstand tussen het perceel van reclamant en het nieuwe perceel bijna 31 meter. De groenstrook, waarmee de woningen worden afgescheiden, is circa 18,5 meter breed tegenover de woning van reclamant. Gesteld kan worden dat er sprake is van een zeer substantiële afstand tussen woning van reclamant en de nieuw op te richten woningen.

De suggestie dat de woningen op een talud worden gebouwd is onjuist. De woningen in het Middengebied komen qua vloerpeil en straatniveau ongeveer gelijk te liggen aan de woningen aan de Maarschalk. Het omliggende openbare groengebied zal ongeveer 60 cm lager worden aangelegd dan de tuinen van de woningen in het Middengebied en aan de Maarschalk. Hierdoor is tussen de percelen en het omliggende groengebied een talud nodig om dit hoogteverschil op een goede manier te kunnen overbruggen. De woningen worden dus niet op een talud gebouwd, maar er wordt een talud om de percelen gelegd, vergelijkbaar met de grondwallen die ook in de zuidelijke eilanden zijn toegepast.

Reclamant suggereert een oplossing om tegemoet te komen aan zijn belangen, door de woningen achter en nabij zijn perceel een aanzienlijk stuk naar achteren te plaatsen. Deze oplossing wordt voor kennisgeving aangenomen. De verkaveling van het Middengebied is zorgvuldig tot stand gekomen met inachtneming van allerlei randvoorwaarden en uitgangspunten. Van een eenvoudige aanpassing zoals geschetst door reclamant is absoluut geen sprake is.

Conclusie

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het ongegrond verklaren van de zienswijze is vooral gebaseerd op de aantoonbare voorzienbaarheid van de planvorming en het feit dat het Nederlandse recht geen recht kent op vrij uitzicht of het handhaven van zichtlijnen over eigendommen van derden.

Aanvullende vragen

Dan worden door reclamant de volgende vragen gesteld:

- 1) *Wat is precies de bedoeling van de groenstrook tussen de sloot en de woningen. Blijft dit gras of komen daar bomen? Wordt dat een plek waar mensen de honden gaan uitlaten of gaan wandelen? Komen daar bankjes?*
- 2) *Wordt het voor de woningen achter ons perceel verplicht om een scheidsmuur te realiseren en in stand houden van 2 m hoog? Dit in verband met het uitzicht vanuit die tuinen op onze tuin en steiger.*
- 3) *Hoe hoog is het talud waarop de woningen worden gebouwd?*
- 4) *Hoe ziet de planning er qua realisatie van het gebied er uit (naar verwachting)?*

Deze vragen kunnen als volgt worden beantwoord:

1. Wat exact de inrichting van de groenstrook gaat worden is op dit moment nog niet te zeggen. Dat wordt nog uitgewerkt. Wel is duidelijk dat er sprake zal zijn van een openbare groenstrook, vrij toegankelijk voor mensen. Het bestemmingsplan voorziet overigens niet op dit detailniveau.
2. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat erfafscheidingen mogen worden opgericht. De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt één meter en achter de voorgevel twee meter. Welke eisen aan de erfafscheidingen voor de woningen in het Middengebied worden gesteld, is op dit moment nog niet bekend. Dit zal per deelgebied bij de verkoop van de woningen worden uitgewerkt. De verwachting is overigens niet dat hier muren zullen worden gebouwd. Veel logischer lijkt het om een 'groene' erfafscheiding te realiseren.
3. De woningen worden niet op een talud gebouwd. Het vloerpeil van de woningen zal nagenoeg even hoog liggen als het vloerpeil van de woningen aan de Maarschalk. Echter, het omliggende openbare groengebied zal ongeveer 60 cm lager worden aangelegd dan de tuinen van de woningen in het Middengebied en aan de Maarschalk. Hierdoor is tussen de percelen en het omliggende groengebied een talud nodig om dit hoogteverschil op een goede manier op te kunnen vangen.
4. Het Middengebied zal naar verwachting in de periode tussen 1 januari 2021 en 31 december 2025 worden gerealiseerd. Alhoewel nog niet precies is te zeggen wanneer, zullen de woningen tegenover de woningen aan de Maarschalk naar verwachting pas in een latere fase worden gerealiseerd.

Ter informatie vullen wij aan, dat reclamant op de hoogte wordt gehouden van het verdere verloop van de procedure. Voor een vergoeding van de kosten tijdens de zienswijzenprocedure bestaat geen titel.