

Nota zienswijzen bestemmingsplan Nassauveste

Ter visie gelegd: 20 oktober t/m 1 december 2014

In deze nota wordt de ontvangen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Er is één zienswijze per post ingediend, welke op 27 november 2014 is ontvangen en daarmee tijdig is ingediend.

Zienswijze L. Noolijens, Lode Peterstraat 10, 2387 Baarle-Hertog (België)
Ontvangen op 27 november 2014 (14ink02803)

	Zienswijze	Weerlegging
1.	Het plan leidt tot een onaanvaardbare beperking van het woongenot, door het verlies van privacy en uitzicht.	Niet wordt ontkend dat het plan een impact heeft op de privacy en het verlies van uitzicht. De gemeente is echter van mening dat de ontwikkeling van dit perceel met een woonfunctie past binnen de ruimtelijke ontwikkeling van Baarle. In het verleden is het perceel al in beeld geweest als parkeerterrein (zie bestemmingsplan Dorpsgebieden uit 2001), waarmee er al een stedelijke functie zou kunnen worden gerealiseerd. Gezien de locatie zo dicht bij de dorpskern en de omliggende bebouwing van de gemeente Baarle-Hertog is ontwikkeling van dit perceel logisch. Ook vanuit provinciaal beleid is al rekening gehouden met het een stedelijke functie, doordat op het perceel al langjarig de functie zoekgebied stedelijke ontwikkeling ligt. Ten aanzien van het aspect privacy stelt de Nederlandse wet dat er binnen een afstand van 2 meter van een perceelsgrens geen inkijk gecreëerd mag worden op een naastgelegen perceel. Daarvan is hier geen sprake. De achtergevels van de woningen staan op zo'n 10 meter van de perceelsgrens, wat in een bebouwde omgeving een heel redelijke afstand is. Dat op het perceel van indener slechts een zeer ondiepe achtertuin aanwezig is maakt inderdaad de impact van het plan groter, maar dit is het gevolg van de ons inziens niet geheel logische verkaveling aan Belgische zijde en wij zien geen reden om daar het plan Nassauveste op aan te passen. Ten slotte dient er in een stedelijke omgeving rekening mee gehouden te worden dat woningen dicht bij elkaar gebouwd kunnen worden, is vaste jurisprudentie dat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht is en kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Hoewel er dus effecten zijn van het bouwplan op het perceel van indener achten we die effecten aanvaardbaar.
2.	Er wordt gevreesd voor meer omgevingsgeluiden en men vraagt zich af	Inherent aan de onder 1 opgenomen afweging is dat wanneer gekozen wordt voor een stedelijke ontwikkeling daar ook omgevingsgeluiden bij horen. De stedenbouwkundige opzet is zeer specifiek

	waarom de planindeling zo is gekozen dat juist achter de woning met de kleinste tuin een rij woningen is gepland.	voor dit perceel opgesteld. Daarbij is een opzet gekozen waarbij alle kavels ofwel grenzen aan groen, dan wel uitzicht hebben op groen. Om die reden is er tussen de diverse blokken woningen ook groen gepland. Daarbij is ook rekening gehouden met een spreiding van de grotere en kleinere groene plekken. Het schuiven met de groene ruimtes zorgt voor een totale aanpassing van het plan. Wij begrijpen het verzoek van indiner, maar zien geen mogelijkheden om in dit stadium van de planvorming nog zulke structurele wijzigingen door te voeren. Daarbij zien wij ook niet de noodzaak daartoe, omdat de tuinen van de nieuw geplande woningen voldoende diep zijn en er ons inziens voldoende afstand bestaat tussen de nieuwe en de bestaande woningen.
3.	Er is onvoldoende duidelijkheid op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering landschap uitwerkt.	De wijze waarop de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt uitgewerkt is tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan met de provincie nader uitgewerkt. Er is voor gekozen om in het raadsbesluit vast te leggen dat er een investering van € 19.500,00 gedaan zal worden elders binnen de gemeente. Er zijn op dit moment nog enkele opties mogelijk waar dit gedaan wordt en de gemeente zal er zorg voor dragen dat dit de komende jaren ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden uit de provinciale Verordening ruimte.
4.	Waarom is gekozen voor dit aantal woningen als er al een ruim aanbod aan nieuwbouwwoningen is? En waarom is er niet gekozen voor een lagere dichtheid, zodat er geen woningen achter het perceel van indiner hoefde te komen.	De kopersvereniging heeft de gemeente verzocht om een plan voor 30 woningen, dit zijn er uiteindelijk 34 geworden omdat dit tot een betere verhouding uitgiftebaar/niet-uitgiftebaar leidde. Deze 34 woningen zijn inmiddels allemaal onder optie binnen de leden van de kopersvereniging. Met deze 34 leden is het stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Een lagere woningdichtheid in het plan acht de gemeente niet reëel. Er is al een zeer lage woningdichtheid in dit plan (namelijk ongeveer 50%, waar we in bijvoorbeeld Hoogbraak rond 70-75% uitkomen). Nog verder verlagen zorgt ervoor dat het de vraag is of – gezien de binnenstedelijke ligging – nog wel sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zorgt nog meer groen in het plan ook voor hogere onderhoudskosten voor de gemeente. Dat is nu al een reden om voor 5 percelen in de openbare ruimte af te spreken dat deze worden onderhouden door de kopers gezamenlijk. Ten slotte verlaagt een lagere woningdichtheid het resultaat van de grondexploitatie en zorgt er daarmee voor dat er minder middelen beschikbaar zullen komen om elders in Baarle-Nassau te investeren. De gemeente is van mening dat met de nu voorliggende verkaveling al een zeer ruim opgezette woonwijk is ontstaan, die desondanks kan voldoen aan de vereisten van een zorgvuldig ruimtegebruik en economische uitvoerbaarheid.
5.	Er wordt gevreesd voor waardedaling van de woning.	Het is mogelijk dat de woning in waarde daalt door het bestemmingsplan. Daarvoor kent de Nederlandse wetgever de tegemoetkoming in schade zoals geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade). U kunt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen en dan zal dit verzoek aan de hand van de daarvoor geldende regels worden beoordeeld.
6.	Er dient een goede erfafscheiding te komen	Het plaatsen van de erfafscheiding is in beginsel een zaak die speelt tussen de nieuwe eigenaren en

	tussen de nieuwe en bestaande woningen en indiener is van mening dat die niet voor haar kosten mogen komen.	indiener. In het overleg over de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht gevraagd worden voor deze erfafscheidingen. De kosten daarvoor zullen niet voor rekening van de gemeente komen, maar voor rekening van de nieuwe eigenaren (eventueel tezamen met de eigenaren van bestaande aangrenzende percelen).
7.	Indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen, zodat tegemoet gekomen kan worden aan de zienswijze.	Gezien het voorgaande opteert de gemeente niet voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

**Afdeling Ruimtelijke zaken
2 december 2014**