

GEMEENTE GRAVE

Nota van zienswijzen inzake bestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel'

Publicatie terinzagelegging ontwerpbesluiten voor het plan (ruimte voor ruimte-)woning 'Meisevoort ongenummerd, Gassel' conform de gemeentelijke coördinatieregeling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel', ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Gassel, Meisevoort ongenummerd' en de ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk OB-C738 (en OB-G8119) voor het bouwen van een woning aan de Meisevoort 3 te Gassel met bijbehorende stukken hebben, conform de artikelen 3.8 en 3.31 Wet ruimtelijke ordening (gemeentelijke coördinatieregeling), met ingang van 8 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 18 april 2017.

De terinzagelegging is op 7 maart 2017 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, de Staatscourant, op de gemeentelijke website www.Grave.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Grave.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de voornoemde publicatie van de ontwerpbesluiten voor het onderhavige plan (ruimte voor ruimte-)woning 'Meisevoort ongenummerd' conform de gemeentelijke coördinatieregeling is door onderstaande twee reclamanten een zienswijze ingediend:

1. [REDACTED], Zeegstraat 12, 5438 NM Gassel, per brief van 13 april 2017, ontvangen op 13 april 2017, *registratienummer* 35608/72396, hierna te noemen reclamant 1;
2. ARAG Rechtsbijstand, [REDACTED], Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens [REDACTED], Meisevoort 12, 5438 NK Gassel, per brief d.d. 13 april 2017, ontvangen op 14 april 2017, *registratienummer* 35608/72400, hierna te noemen reclamant 2.

Daarenboven is op 2 maart 2017 per mail van het Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, *registratienummer* 35608/69903, de reactie ontvangen, dat het waterschap na de wijzigingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben bekeken de conclusie trekt dat het waterschap geen op- of aanmerkingen heeft op het gebied van water ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan/de ontwerpbesluiten 'Meisevoort ongenummerd, Gassel'. Deze buiten de termijn (te vroeg) per mail ontvangen reactie, waarin wordt ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan/de ontwerpbesluiten 'Meisevoort ongenummerd, Gassel', kan niet als een zienswijze worden aangemerkt en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

De twee zienswijzen zijn tijdig ontvangen, voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zullen dan ook bij de besluitvorming worden betrokken.

Inhoud en beoordeling

De twee ontvankelijke zienswijzen zijn hierna samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn beiden in hun geheel beoordeeld.

Reclamant 1, [REDACTED], Zeegstraat 12, 5438 NM Gassel

Zienswijze 1: regels met betrekking tot bouwen

Reclamant 1 is het er niet mee eens, dat er achter zijn perceel Zeegstraat 12 te Gassel – in afwijking op de maximale inhoud van 600 m³ – een woning met een inhoud van 1.000 m³ kan worden gebouwd, waar nog bijgebouw(en) bij komen. Het is niet duidelijk waar de bijgebouwen komen en hoe groot de bijgebouw(en) worden. Er is sprake van meer bebouwing waar hij niet van op de hoogte is.

Reactie gemeente 1: regels met betrekking tot bouwen

Voor een reguliere (burger)woning in het buitengebied wordt volgens de "normale" bouwregels over het algemeen een maximale inhoud van 600 m³ aangehouden. In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', dat tot en met 14 juni 2017 voor inspraak ter inzage heeft gelegen, is de maximale inhoud van een gewone (burger)woning in het buitengebied bepaald op 750 m³.

In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning. Hierbij gelden niet de "normale" bouwregels maar specifieke bouwregels. In algemene zin wordt het bij ruimte voor ruimte-woningen aanvaardbaar geacht dat deze woningen een inhoudsmaat hebben van maximaal 1.000 m³, omdat het gaat om woningen in het buitengebied op ruime percelen.

In het onderhavige plan gaat het om de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning op een ruim perceel dat past bij de omvang van omliggende woonobjecten. Dit blijkt onder meer ook uit het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Gassel, Meisevoort ongenummerd' en het ten aanzien van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de onderhavige woning uitgebrachte advies van de Welstandscommissie Zuidoost-Brabant. De gehanteerde bouwregels zijn gebruikelijk bij de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning. Er wordt in dit geval niet meer of minder toegestaan dan bij andere ruimte voor ruimte-woningen.

Het gegeven dat de huidige aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een woning met een kleinere inhoud dan 1.000 m³, geeft dan ook geen aanleiding tot een beperking van de ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen gebruikelijke maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het in procedure zijnde bestemmingsplan laat de bouw van bijgebouwen op het (woon)perceel toe. In artikel 4.2.3 van de planregels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de situering, maximale oppervlakte en maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen.

Onder meer is bepaald, dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning niet meer dan 20 meter mag bedragen. Daarmee wordt geborgd dat bijgebouwen niet verspreid over het perceel gerealiseerd worden. Middels deze bouwregel wordt ook geborgd dat er voldoende afstand tussen bebouwing op het onderhavige (woon)perceel en de bebouwing van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel behouden blijft.

Bovendien behoudt het achterste deel van het perceel, gelegen tussen het toekomstige woonperceel en het perceel van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Ingevolge de op deze bestemming betrekking hebbende planregels c.q. bouwregels (artikel 3.2) is het binnen deze bestemming niet toegestaan gebouwen op te richten.

Zienswijze 2: uitzicht

In de bij brief d.d. 2 maart 2017 door de gemeente aan reclamant 1 toegezonden reactie op de door hem bij brief d.d. 18 december 2016, ontvangen op 23 december 2016, ingediende inspraakreactie, vermeldt de gemeente, dat tussen de woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel en het plangebied een schuur aanwezig is en hoge beplanting. Onder meer hierdoor is er vanuit de woning geen of slechts zeer beperkt zicht is op het plangebied. Deze hoge beplanting heeft hij juist laten staan om de herbouw van zijn woonhuis te camoufleren. Zodra deze herbouw gereed is, zal hij deze hoge beplanting verwijderen om zo ver mogelijk weg te kunnen kijken over het mooie landelijke gebied. Hij heeft gekozen om juist deze woning aan de Zeegstraat 12 te Gassel te kopen vanwege het landelijke gebied en vrij uitzicht aan de achterzijde.

Reactie gemeente 2: uitzicht

Het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel (plangebied), werd gebruikt als paardenweide. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning met bijgebouwen op te richten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van (gewijzigde) planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De afstand tussen de woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel en het ten westen daarvan gesitueerde bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak voor de (maximaal) te bouwen woning in het nieuwe plangebied bedragen respectievelijk circa 65 meter en circa 91,5 meter. Tussen de woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel en het plangebied is een schuur aanwezig en hoge beplanting. Vanuit de woning is er daarmee geen of slechts zeer beperkt zicht op het plangebied.

Het is echter niet zo, dat het tot de verantwoordelijkheid van reclamant 1 behoort om de op zijn perceel aanwezige schuur en beplanting en/of andere voorzieningen in stand te houden en/of aan te brengen, om zodoende het zicht op de nieuwe woning met bijgebouwen te ontnemen of beperken.

Op het deel van het plangebied dat het meest dichtbij het perceel van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel ligt, blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' gehandhaafd. Op dit achter het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen perceeldeel is, zoals ook uit het (ontwerp)plan blijkt, voorzien in een landschappelijke inpassing, onder meer door middel van de aanleg van een struweelhaag en de aanplant van fruitbomen.

Deze aanplant past binnen deze bestemming. Hiermee wordt de nieuwe woning met bijgebouwen op een adequate wijze landschappelijk ingepast ten opzichte van de ten oosten van het plangebied gelegen woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel.

De uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.2.1, onder a) geborgd. Daarmee is er vanuit het perceel Zeegstraat 12 te Gassel vooral zicht op de landschappelijke inpassing en niet of nauwelijks op de nieuwe woning met bijgebouwen.

Gezien het vorenstaande, is er geen sprake van een zodanige dominante invloed op de primaire zichtvelden vanaf en vanuit de woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel op de nieuw te bouwen woning, dat kan worden gesproken van een evidente zichtbelemmering. De beperking van het uitzicht door alleen de nieuwe (struweel)beplanting wordt overeenkomstig de ongewijzigde bestaande bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' gerealiseerd.

Het rustige woon- en leefklimaat en het mooie landelijke gebied worden – als gevolg van de bouw van de onderhavige woning met bijgebouwen en de daarmee (en met de aan te brengen beplanting) gepaard gaande beperking van het vrije uitzicht – niet aangetast.

Reclamant 1 is sinds 19 februari 2015 eigenaar van het perceel Zeegstraat 12 te Gassel.

In de openbare raadsvergaderingen van 22 en 23 april 2013 zijn door de gemeenteraad respectievelijk de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave en het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarin de gebiedsvisie is geïncorporeerd, vastgesteld.

De voorbereiding van deze visie en bestemmingsplan heeft een aantal jaren gevergd. Onder meer hebben in de raadsvergaderingen van 28 januari en 1 april 2008 kader-stellende debatten plaatsvonden. Daarbij zijn de uitgangspunten voor zowel de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties als het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied besproken. Inspraak op de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties heeft – door de incorporatie in het bestemmingsplan – plaatsgevonden via de inspraak- en zienswijzeprocedure van het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied.

In de gebiedsvisie is het gebied Nieuw Gassel (waaronder Meisevoort) uitdrukkelijk genoemd als gebied waar realisatie van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk is. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau.

De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop.

De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al de woning van reclamant 1 aan de Zeegstraat 12 te Gassel met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de op 28 januari 2014 vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Met de koop van de woning Zeegstraat 12 te Gassel (na de vaststelling van de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave', het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de Structuurvisie Grave 2025) heeft reclamant 1 het risico aanvaard, dat er (op termijn) in de omgeving ruimte voor ruimte-woningen gerealiseerd worden.

Zienswijze 3: vrees voor meer toekomstige bebouwing

Reclamant vreest dat er meerdere woningen gebouwd gaan worden als gevolg van de ruimte voor ruimte-regeling. Daardoor wordt zijn uitzicht belemmerd en verliest hij het vrije uitzicht.

Reactie gemeente 3: vrees voor meer toekomstige bebouwing

Gezien het gestelde in reactie gemeente 2, kan de door reclamant 1 geuite vrees voor meer toekomstige bebouwing van ruimte voor ruimte-woningen, waardoor zijn uitzicht belemmerd wordt en waardoor hij het vrije uitzicht verliest, niet worden weggenomen.

Onder meer wordt gewezen op de volgende (mogelijke) ontwikkelingen:

- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie M, nummer 112 (gedeeltelijk), gelegen aan/nabij de hoek Zeegstraat/Kapellaan 8 te Gassel: nabij de hoek Zeegstraat/Kapellaan wordt een nieuwe (ruimte voor ruimte-)woning mogelijk gemaakt; de bestaande agrarische bedrijfswoning Kapellaan 8 wordt gesplitst in twee (aaneengebouwde) burgerwoningen; hiertoe is het bestemmingsplan 'Kapellaan 8' in procedure gebracht; het ontwerpbestemmingsplan 'Kapellaan 8' heeft tot en met 18 juli 2017 ter inzage gelegen.
- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1697 (gedeeltelijk), gelegen aan/nabij de hoek Meisevoort/Krekelberg te Gassel; bij brief/principebesluit d.d. 4 januari 2016, verzonden op 7 januari 2016, is medegedeeld, dat er in principe onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de realisering van een ruimte voor ruimte-woningen ter plaatse; tot op heden is hiervoor geen (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld.
- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1873, gelegen aan/nabij de hoek Meisevoort/Keerdijk te Gassel; bij brief/principebesluit d.d. 29 september 2016, verzonden op 30 september 2016, is medegedeeld, dat er in principe onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de realisering van twee ruimte voor ruimte-woningen ter plaatse; tot op heden is hiervoor geen (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld.

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient op haar eigen merites te worden beoordeeld. Onder meer dient te worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten van de ruimte voor ruimte-regeling en van vernoemde gebiedsvisie, bestemmingsplan en structuurvisie. Er kan dus geen sprake zijn van een ongebreidelde toename van bebouwing.

Zoals gezegd heeft inspraak op de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties – door de incorporatie in het bestemmingsplan – plaatsgevonden via de inspraak- en zienswijzeprocedure van het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied.

Uiteraard staat het reclamant 1 vrij ook tegen andere/nieuwe ontwikkelingen de nodige inspraak te leveren en/of rechtsmiddelen aan te wenden. Deze (mogelijke) andere ontwikkelingen maken echter geen deel uit van het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande geven de onder 1, 2 en 3 vermelde zienswijzen van reclamant 1 geen aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Reclamant 2, ARAG Rechtsbijstand, [REDACTED], Postbus 230 AE Leusden, namens [REDACTED], Meisevoort 12, 5438 NK Gassel

Zienswijze 1: regels met betrekking tot bouwen

Reclamant 2 vindt het bouwvlak, waarbinnen een woning mag worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 340 m² en een maximaal volume van 1.000 m³, veel te ruim. Zijns inziens dient het bouwvolume te worden gemaximaliseerd tot 600 m³ omdat er sprake is van een woning in het buitengebied.

In de bij brief d.d. 2 maart 2017 door de gemeente aan reclamant 2 toegezonden reactie op de door hem bij brief d.d. 6 december 2016, ontvangen op 9 december 2016, ingediende inspraakreactie, vermeldt de gemeente, dat er een maximaal bouwvolume van 1.000 m³ wordt toegestaan. Uit de bouwplannen volgt echter dat er 'slechts' een woning met een bouwvolume van ongeveer 700 m³ wordt gebouwd. Daarmee zal de te bouwen woning aanzienlijk kleiner zijn. Reclamant 2 kan echter geen rekening houden met de huidige bouwplannen, maar dient acht te slaan op de maximale bebouwingsmogelijkheden. Hij acht het onwenselijk dat het toegestane bouwvolume ruim afwijkt van de bouwplannen van initiatiefnemer en is tevens van mening dat de gemeente onvoldoende motiveert waarom zo ruim wordt afgeweken van de bestemmingsplanregel in artikel 4.2.2 sub d, waarin wordt bepaald dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. Een afwijking van maar liefst 400 m³ verdient, gezien de belangen van reclamant 2, deugdelijke onderbouwing.

Reclamant 2 verzoekt dan ook het maximale bouwvolume te verlagen tot 600 m³, om zo aansluiting te zoeken bij de bestemmingsplanregels en de overige woningen in het buitengebied, waaronder de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel. Een woning van dergelijke proporties is in zijn geheel niet passend binnen de in de omgeving reeds aanwezige bebouwing, gezien het verschil in grootte.

Reactie gemeente 1: regels met betrekking tot bouwen

Voor een reguliere (burger)woning in het buitengebied wordt volgens de "normale" bouwregels over het algemeen een maximale inhoud van 600 m³ aangehouden. In het voorontwerp-bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', dat tot en met 14 juni 2017 voor inspraak ter inzage heeft gelegen, is de maximale inhoud van een gewone (burger)woning in het buitengebied bepaald op 750 m³.

In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning. Hierbij gelden niet de "normale" bouwregels maar specifieke bouwregels. In algemene zin wordt het bij ruimte voor ruimte-woningen aanvaardbaar geacht dat deze woningen een inhoudsmaat hebben van maximaal 1.000 m³, omdat het gaat om woningen in het buitengebied op ruime percelen.

De gevraagde motivering/onderbouwing voor deze grotere inhoudsmaat ligt dan ook in de omstandigheid, dat het in dit geval gaat om de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning op een ruim perceel dat past bij de omvang van omliggende woonobjecten. Dit blijkt onder meer ook uit het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Gassel, Meisevoort ongenummerd' en het ten aanzien van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de onderhavige woning uitgebrachte advies van de Welstandscommissie Zuidoost-Brabant. De gehanteerde bouwregels zijn gebruikelijk bij de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning. Er wordt in dit geval niet meer of minder toegestaan dan bij andere ruimte voor ruimte-woningen.

Het gegeven dat de huidige aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op een woning met een kleinere inhoud dan 1.000 m³, geeft dan ook geen aanleiding tot een beperking van de ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen gebruikelijke maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 2: uitzicht

Het uitzicht van reclamant 2 zal middels het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan voor een groot deel teniet worden gedaan. Een woning met een oppervlakte van 340 m² en een bouwvolume van 1.000 m³ belemmert immers het uitzicht enorm. Nogmaals merkt reclamant 2 op, dat het niet om de bouwplannen van initiatiefnemer gaat, maar om hetgeen maximaal mogelijk wordt gemaakt door het (ontwerp)bestemmingsplan. Gezien de ruime afwijking van de bestemmingsplanregels in artikel 4.2.2, alsmede de aanwezige bebouwing in de omgeving, dient deugdelijk te worden gemotiveerd waarom een dusdanig dominante woning nabij de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel mogelijk wordt gemaakt.

De aanwezigheid van beplanting op het perceel van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel speelt geen enkele rol bij de beoordeling of er al dan niet sprake is van aantasting van het uitzicht van reclamant 2. Er is sprake van een zeer beperkte aanwezigheid van hoge beplanting. Met de stelling dat deze beplanting te allen tijde zou moeten blijven staan, teneinde de aantasting van het uitzicht van reclamant 2 te verminderen, wordt de verantwoordelijkheid voor het behouden van uitzicht volledig bij reclamant 2 gelegd, terwijl deze verantwoordelijkheid juist bij de gemeente als beslissend bevoegd orgaan ligt.

Reactie gemeente 2: uitzicht

Het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel (plangebied), werd gebruikt als paardenweide. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning met bijgebouwen op te richten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van (gewijzigde) planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De afstand tussen de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel en het ten noordoosten daarvan gesitueerde bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak voor de (maximaal) te bouwen woning in het nieuwe plangebied bedragen respectievelijk circa 58 meter en circa 71 meter.

Daarbij is er tussen de geplande woning (op ruime afstand van de openbare weg) en de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel ook enige beplanting aanwezig, zowel op het terrein van reclamant 2 als op percelen van derden. Vanuit de woning is er daarmee slechts beperkt zicht op het plangebied.

Het is echter niet zo, dat het tot de verantwoordelijkheid van reclamant 2 behoort om de op zijn perceel aanwezige beplanting en/of andere voorzieningen in stand te houden en/of aan te brengen, om zodoende het zicht op de nieuwe woning met bijgebouwen te ontnemen of beperken.

De nieuwe woning wordt op ruime afstand van de openbare weg gebouwd. Middels de omvang en situering van het bouwvlak wordt dit geborgd. Daarnaast wordt de nieuwe woning landschappelijk in de omgeving ingepast. Onderdeel van dit plan is onder meer de aanleg van een haag van haagbeuk langs de zuidelijke perceelgrens en een aantal fruitbomen aan de voorzijde van de woning. Hiermee wordt de nieuwe woning met bijgebouwen op een adequate wijze landschappelijk ingepast ten opzichte van de ten zuidwesten van het plangebied gelegen woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel.

De uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 4.2.1, onder a) geborgd.

De stelling van reclamant 2, dat de oppervlakte en het volume van de maximaal toegestane woning dusdanig is, dat deze het uitzicht vanaf zijn perceel aan de Meisevoort 12 te Gassel voor een groot deel te niet wordt gedaan, wordt, gezien het vorenstaande en het bepaalde in reactie gemeente 1 regels met betrekking tot bouwen, niet door de gemeente gedeeld. Er is geen sprake van een in oppervlakte en/of volume dominante woning ten opzichte van de bebouwing van de omgeving, zoals de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel. Daarnaast is er van een onevenredige of onredelijke beperking van het 'vrije' uitzicht van reclamant 2 geen sprake. Er is geen sprake van een zodanige dominante invloed op de primaire zichtvelden vanaf en vanuit de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel op de nieuw te bouwen woning, dat kan worden gesproken van een evidente zichtbelemmering. De bebouwing komt, vanuit de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 12 te Gassel gezien, achter de verplicht te realiseren beplanting te staan, waardoor hoofdzakelijk een deel van het dak van de nieuwe woning zichtbaar zal zijn.

Het rustige woon- en leefklimaat en het mooie landelijke gebied worden – als gevolg van de bouw van de (maximaal toegestane) woning met bijgebouwen en de daarmee gepaard gaande beperking van het vrije uitzicht – niet aangetast.

De directe omgeving en het perceel zelf zijn opgenomen in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave' als bebouwingsconcentratie in het deelgebied 'Nieuw Gassel'. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop.

De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al een woning (Zeegstraat 12 te Gassel) met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Gezien het vorenstaande doet dit (bouw)plan naar onze mening op geen enkele wijze geweld of afbreuk aan de huidige leefomgeving.

Zienswijze 3: vrees voor meer toekomstige bebouwing

Reclamant 2 heeft destijds de woning Meisevoort 12 te Gassel gekocht met als meest belangrijke motivatie het landschappelijk karakter en de grote mate van vrije ruimte om zijn woning heen. Weliswaar doet het bouwen van één woning niet geheel af aan al deze vrije ruimte, maar hij vreest dat er in de toekomst meer woningen – al dan niet als gevolg van de ruimte voor ruimte-regeling – zullen worden gerealiseerd, hetgeen onvermijdelijk afbreuk zal doen aan de 'vrije' ruimte om zijn woning.

Reclamant 2 verzoekt de gemeente opening van zaken te geven en aan hem kenbaar te maken of de gemeente op de korte, middellange en lange termijn meer woningbouw zal gaan toestaan om en nabij zijn woning aan de Meisevoort 12 te Gassel.

Daarnaast verzoekt reclamant 2 de gemeente in de toekomst beter met omwonenden te communiceren wanneer sprake is van dergelijke bouwplannen. Hij voelt zich in dezen niet gehoord en dient simpelweg af te wachten totdat er een voorontwerp ter inzage wordt gelegd. Reclamant 2 acht het - als omwonende en direct belanghebbende - wenselijk om in een eerdere fase al betrokken te worden bij dergelijke plannen, om zodoende meer 'informele' inspraak te kunnen leveren, om er zo op een constructieve manier met de initiatiefnemer en de gemeente uit te komen.

Reactie gemeente 3: vrees voor meer toekomstige bebouwing

Reclamant 2 is sinds 29 april 2004 eigenaar van het perceel Meisevoort 12 te Gassel.

In de openbare raadsvergaderingen van 22 en 23 april 2013 zijn door de gemeenteraad respectievelijk de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave en het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarin de gebiedsvisie is geïncorporeerd, vastgesteld.

De voorbereiding van deze visie en bestemmingsplan heeft een aantal jaren gevergd. Onder meer hebben in de raadsvergaderingen van 28 januari en 1 april 2008 kader-stellende debatten plaatsvonden. Daarbij zijn de uitgangspunten voor zowel de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties als het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied besproken.

Inspraak op de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties heeft – door de incorporatie in het bestemmingsplan – plaatsgevonden via de inspraak- en zienswijzeprocedure van het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied.

In de gebiedsvisie is het gebied Nieuw Gassel (waaronder Meisevoort) uitdrukkelijk genoemd als gebied waar realisatie van ruimte voor ruimte-woningen mogelijk is. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau.

De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop.

De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al de woning Zeegstraat 12 te Gassel met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de op 28 januari 2014 vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Hiermee wordt duidelijk gemaakt, dat de voortekenen van een in de ogen van reclamant 2 mogelijk nadelige planologische wijziging in de omgeving reeds vele jaren kenbaar waren.

Gezien het vorenstaande, kan de door reclamant 2 geuite vrees voor meer toekomstige bebouwing van ruimte voor ruimte-woningen, hetgeen in zijn ogen afbreuk zal doen aan de 'vrije' ruimte om zijn woning, niet worden weggenomen.

Onder meer wordt gewezen op de volgende (mogelijke) ontwikkelingen:

- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie M, nummer 112 (gedeeltelijk), gelegen aan/nabij de hoek Zeegstraat/Kapellaan 8 te Gassel: nabij de hoek Zeegstraat/Kapellaan wordt een nieuwe (ruimte voor ruimte-)woning mogelijk gemaakt; de bestaande agrarische bedrijfswoning Kapellaan 8 wordt gesplitst in twee (aaneengebouwde) burgerwoningen; hiertoe is het bestemmingsplan 'Kapellaan 8' in procedure gebracht; het ontwerpbestemmingsplan 'Kapellaan 8' heeft tot en met 18 juli 2017 ter inzage gelegen.
- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1697 (gedeeltelijk), gelegen aan/nabij de hoek Meisevoort/Krekelberg te Gassel; bij brief/principebesluit d.d. 4 januari 2016, verzonden op 7 januari 2016, is medegedeeld, dat er in principe onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de realisering van een ruimte voor ruimte-woningen ter plaatse; tot op heden is hiervoor geen (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld.
- Perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1873, gelegen aan/nabij de hoek Meisevoort/Keerdijk te Gassel; bij brief/principebesluit d.d. 29 september 2016, verzonden op 30 september 2016, is medegedeeld, dat er in principe onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de realisering van twee ruimte voor ruimte-woningen ter plaatse; tot op heden is hiervoor geen (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld.

Nogmaals wordt gesteld, dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat. Er bestaat ook geen blijvend recht op vrije ruimte om een woning.

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient op haar eigen merites te worden beoordeeld. Onder meer dient te worden voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten van de ruimte voor ruimte-regeling en van voornoemde gebiedsvisie, bestemmingsplan en structuurvisie. Er kan dus geen sprake zijn van een ongebreidelde toename van bebouwing.

Zoals gezegd heeft inspraak op de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties – door de incorporatie in het bestemmingsplan – plaatsgevonden via de inspraak- en zienswijzeprocedure van het (nieuwe) bestemmingsplan voor het buitengebied. Uiteraard staat het reclamant 2 vrij ook tegen andere/nieuwe ontwikkelingen de nodige inspraak te leveren en/of rechtsmiddelen aan te wenden. Deze (mogelijke) andere ontwikkelingen maken echter geen deel uit van het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan.

In tegenstelling tot de stelling van reclamant 2 zijn wij van mening, dat er wel degelijk tijdig en op een zorgvuldige wijze communicatie over het onderhavige (voorontwerp)bestemmingsplan en (ontwerp)bouwplan heeft plaatsgevonden. Onder meer wordt gewezen op het feit, dat er een niet wettelijk verplichte inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Hiervan hebben zowel reclamant 2 als twee andere omwonenden gebruik gemaakt. Wij zien geen aanleiding om in een nog priller stadium nog meer 'informele' inspraak te organiseren. Overigens hebben wij wel begrepen, dat de onderhavige initiatiefnemer zijn voorgenomen (bouw)plannen al in een pril stadium met reclamant 2 en de overige direct aanwonenden heeft besproken.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande geven de onder 1, 2 en 3 vermelde zienswijzen van reclamant 2 geen aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Grave van 26 september 2017.

Mij bekend,
De griffier.



Ing. S.A. de Best - Boere

