

Nota ter beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Bilt 1 in Stevensweert'

Gemeente Maasgouw

d.d. 15 oktober 2019

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bilt 1 in Stevensweert' (NL.IMRO.1641.BPL092-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 5 juli 2019 tot en met donderdag 15 augustus 2019 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend door:

1. XXXXX d.d. 14 augustus 2019 (ontvangen d.d. 14 augustus 2019).
2. XXXXX d.d. 7 augustus 2019 (ontvangen d.d. 15 augustus 2019).

De ingekomen zienswijzen zijn in de bijlage bij deze 'Nota ter beantwoording zienswijzen' inzake het bestemmingsplan Bilt 1 in Stevensweert (hierna: Nota) opgenomen. In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De zienswijzen zijn integraal bij de beoordeling betrokken.

2. Zienswijzen

In onderstaande paragraaf worden de ingediende zienswijzen samengevat en vervolgens voorzien van een gemeentelijke reactie.

2.1 Zienswijze 1

1. XXXXX d.d. 14 augustus 2019 (ontvangen d.d. 14 augustus 2019)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 15 augustus 2019 ter inzage gelegen. De zienswijze van XXXX is op 14 augustus 2019 verzonden en op 14 augustus 2019 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:

- a. Voordat appellant het perceel aan de Bilt 2 in Stevensweert aankocht, heeft de gemeente Maasgouw appellant verzekerd dat een vrij uitzicht gehandhaafd zou blijven. Het bestemmingsplan 'Bilt 1 in Stevensweert' maakt de bouw van een woning mogelijk waardoor het vrij uitzicht wordt ontnomen.
- b. Door de aanleg van de hoogstamboomgaard ontstaat er overlast van afvallende bladeren en overlast van wespen en ongedierte. Ook zal door de aanleg van een boomgaard die het bestemmingsplan mogelijk maakt, het vrij uitzicht in zijn geheel worden ontnomen.
- c. Gesteld wordt dat de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt een waardedaling van het woonhuis aan de Bilt 2 in Stevensweert tot gevolg heeft. Ten aanzien van deze gestelde waardedaling wenst appellant een compensatie in de vorm van planschade.

Reactie op de zienswijze

Hieronder volgt een reactie op de zienswijze. Allereerst wordt een algemeen standpunt ingenomen waarna de opsomming van de zakelijke samenvatting zoals hierboven opgenomen volgt.

Algemeen

Het plangebied behoort tot een strook met de bestemming 'wonen' waarop volgens het bestemmingsplan 'Stevensweert' (vastgesteld 19 april 2012) maximaal 7 wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Dit maximum aantal wooneenheden is inmiddels gerealiseerd, daarom past het planvoornemen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er planologisch stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan en dat er volkshuisvestelijk ruimte is voor de bouw van een woning. Daarom is het wenselijk om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Ad a.

De bouw van de woning past ruimtelijk en stedenbouwkundig in het straatbeeld. Het plan is verder gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing aan de hand van de richtlijnen van een goede ruimtelijke ordening en is akkoord bevonden.

Het is niet uitgesloten dat de bouw van de woning en de aanleg van de landschappelijke inpassing tot enige afname van uitzicht en privacy bij de woning van appellant zal leiden, maar dit zal niet zorgen voor een onaanvaardbare woonsituatie. Er is in de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar diverse aspecten zoals de milieutechnische, ecologische, verkeerskundige enzovoorts. Hieruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor zowel de initiatiefnemer als de appellant. Daarbij ligt de woning van appellant in een bebouwde omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inking nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861).

Bij de gemeente Maasgouw is verder geen documentatie aanwezig waaruit blijkt dat een vrij uitzicht gehandhaafd zou blijven. Dergelijke toezeggingen worden daarnaast nooit gedaan.

Ad b.

De aanleg van de landschappelijke inpassing is een vereiste vanuit het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Dit beleid schrijft voor dat een ontwikkeling in het landelijk gebied gecompenseerd en ingepast moet worden. Deze compensatie bestaat onder andere uit een kwaliteitsbijdrage en een landschappelijke en ruimtelijke inpassing in de vorm van de aanleg van een hoogstamfruitgaard, gemengde haag en een meidoornhaag. Groenvoorzieningen zijn al toegestaan binnen het bestemmingsplan 'Stevensweert' (vastgesteld 19 april 2012) binnen de bestemming 'agrarisch'. Planologisch is het dus al mogelijk om deze groenvoorzieningen aan te leggen.

Eventuele overlast van insecten of vallende bladeren, door de aanleg van de boomgaard, is ruimtelijk niet relevant. Mocht eventuele overlast onevenredig zijn en leiden tot een onaanvaardbare woonsituatie, biedt het Burgerlijk Wetboek het juridisch kader. Hierin is onder andere het burennrecht opgenomen. Het burennrecht regelt de rechten en plichten van burenn ten opzichte van elkaar. Zo is onder andere opgenomen dat de afstand van bomen tot de perceelgrens 2 meter behoort te zijn. Gezien de afstand van de woning van appellant circa 20 meter bedraagt, is de verwachting dat afvallende bladeren of insecten niet leiden tot een onaanvaardbare woonsituatie.

Voor wat betreft het vrij uitzicht wordt eveneens verwezen naar de beantwoording onder ad a.

Ad c.

Mogelijk financieel verlies als gevolg van het planvoornemen, door waardedaling van de woning van appellant, kan verhaald worden binnen de planschadeprocedure. Binnen deze procedure wordt door een onafhankelijke commissie beoordeeld of er sprake is van een waardedaling van het woonhuis. Binnen de bestemmingsplanprocedure kan deze vermeende waardedaling niet worden verhaald.

Conclusie

De ingediende zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt op alle punten ongegrond verklaard.

2.2 Zienswijze 2

1. XXXXX d.d. 7 augustus 2019 (ontvangen d.d. 15 augustus 2019).

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 15 augustus 2019 ter inzage gelegen. De zienswijze van XXXXX is op 7 augustus 2019 verzonden en op 15 augustus 2019 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt (zakelijk) worden samengevat:

- a. De plannen die met het bestemmingsplan 'Bilt 1 in Stevensweert' mogelijk worden gemaakt zorgen voor een aantasting van het uitzicht en privacy van appellant.
- b. Appellant verzoekt om in de regels van het bestemmingsplan een bepaling op te nemen waarmee de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 meter voor bijgebouwen en overkappingen wordt gewaarborgd. Daarnaast verzoekt appellant te garanderen dat nu en in de toekomst niet wordt afgeweken van deze gewenste bepaling.
- c. Appellant wenst de zienswijze nader toe te lichten in een persoonlijk gesprek met de raad of het college.

Reactie op de zienswijze

Hieronder volgt een reactie op de zienswijze. Hieronder volgt een reactie op de zienswijze. Allereerst wordt een algemeen standpunt ingenomen waarna de opsomming van de zakelijke samenvatting zoals hierboven opgenomen volgt.

Algemeen

Het plangebied behoort tot een strook met de bestemming 'wonen' waarop volgens het bestemmingsplan 'Stevensweert' (vastgesteld 19 april 2012) maximaal 7 wooneenheden binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Dit maximum aantal wooneenheden is inmiddels gerealiseerd, daarom past het planvoornemen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er planologisch stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan en dat er volkshuisvestelijk ruimte is voor de bouw van een woning. Daarom is het wenselijk om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Ad a.

De bouw van de woning past ruimtelijk en stedenbouwkundig in het straatbeeld. Het plan is verder gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing aan de hand van de richtlijnen van een goede ruimtelijke ordening en is akkoord bevonden.

Het is niet uitgesloten dat de bouw van de woning en de aanleg van de landschappelijke inpassing tot enige afname van uitzicht en privacy bij de woning van appellant zal leiden, maar dit zal niet zorgen voor

een onaanvaardbare woonsituatie. Er is in de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar diverse aspecten zoals de milieutechnische, ecologische, verkeerskundige enzovoorts. Hieruit blijkt dat het goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor zowel de initiatiefnemer als de appellant. Daarbij ligt de woning van appellant in een bebouwde omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861).

Ad b.

Het plangebied behoort tot een strook met woonbestemming waarop in het bestemmingsplan 'Stevensweert' een maximum van 7 wooneenheden is toegestaan. Ruimtelijk stedenbouwkundig is er op deze strook echter ruimte voor 8 woningen. Over de hele strook met woonbestemming is een bouwvlak opgenomen met een eenduidige regelgeving. Eventuele bijgebouwen kunnen voor het gehele bebouwingslint op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stevensweert' ook tot op de perceelgrens worden gebouwd. Omdat er stedenbouwkundig nog ruimte is voor een woning op het perceel Bilt 1, is medewerking verleend aan het planvoornemen. De toekomstige woning aan de Bilt 1 maakt onderdeel uit van het bebouwinglint van de al aanwezige 7 woningen, daarom is gekozen om een eenduidige regelgeving te handhaven. De bouwregels (o.a. voor bijgebouwen) in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn daarom dezelfde regels zoals die ook gelden in het bestemmingsplan 'Stevensweert'. Planologisch stedenbouwkundig is het dan ook niet wenselijk om hiervan af te wijken.

Ad c.

De bezwaren van appellant zijn duidelijk weergegeven in de ingediende zienswijze. Een nadere toelichting van de zienswijze is mogelijk via het burgersprekrecht tijdens de commissievergadering voorafgaand aan de raadsvergadering.

Conclusie

De ingediende zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt op alle punten ongegrond verklaard.

Bijlage 1 Zienswijzen

Maasgouw

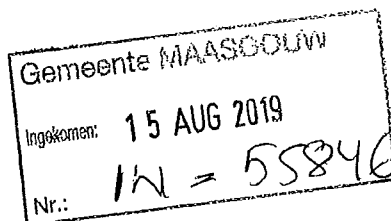
Bezwaar indienen burgers en organisaties

Datum 14-08-2019 06:48:19

Informatie vooraf	
Dient u dit bezwaar in als burger of namens een organisatie?	Burger
Uw gegevens	
Burgerservicenummer	159353683
Voorletter(s)	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Geboortedatum	05 augustus 1986
Geslacht	man
Postcode	
Huisnummer	
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Straatnaam	
Woonplaats	
Telefoonnummer	0621263406
E-mailadres	
Het besluit waartegen bezwaar wordt ingediend	
Wanneer heeft de gemeente het besluit aangemaakt?	04 juli 2019
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Betreft: zienswijze wijzigingsplan Geachte dames, heren,

Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Bij deze wil ik zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan "Bilt 1 in Stevensweert" Zelf ben ik eigenaar van woonhuis aan [REDACTED], voor de bouw hiervan in 2016 heb ik een bestemmingplanwijziging moeten volgen en werd me door gemeente verzekerd vóór ik het perceel aankocht dat er een vrij uitzicht zou blijven. Met het huidig plan wordt er toch een woonhuis gebouwd van 10m hoog recht voor het uitzicht van mijn woonkamer, hiermee is het vrij uitzicht helemaal weg. Daarnaast wordt er een boomgaard aangelegd waardoor het vrije zicht van mijn hele perceel verdwijnt en waarvan ik elk jaar de bladeren op moet gaan ruimen ook zal er door vallend fruit veel overlast van wespen en ongedierte ontstaan. Door deze ontwikkeling verminderd de waarde van mijn huis aanzienlijk, ik wil hiervoor dan ook compensatie in de vorm van planschade verhalen Hoogachtend, [REDACTED]
Bijlage	
Bijlage	2CF055DB-17EA-492A-BB06-E9BA763AFDFA.jpeg (244.2 KB)
Verklaring	
Ik heb alle gegevens correct en volledig ingevuld. Ik begrijp dat een online bezwaar dezelfde juridische status heeft als een bezwaar met een geschreven, geldige handtekening.	ja
Feedback	
We willen onze dienstverlening blijven verbeteren, daarom horen wij graag of	

u het gemakkelijk vond om dit formulier in te vullen. Ook verbeterpunten of tips zijn van harte welkom.	
---	--



AANGETEKEND EN PER FAX

Gemeente Maasgouw
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht
Fax: 0475 466 184

Ons kenmerk 2019038711-01

Uw kenmerk

Behandeld door dhr. mr. M.R.A. Amtz

Mobiel nummer

Doorkiesnummer (0475) 473 707

Faxnummer (0475) 473 740

E-mail m.amtz@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze

Roermond, 7 augustus 2019

Geachte leden van de raad,

Namens cliënt, [REDACTED], woonachtig aan [REDACTED], ga ik bij de-
zen op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) over tot het indienen van een
zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bilt 1' dat sedert d.d. 5 juli 2019 gedurende zes weken ter
inzage ligt.

Cliënt kan zich niet verenigen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en voert hiertoe aan als
volgt.

Zienswijze gronden

1. De woning van cliënt is op dit moment aan één zijde 'vrij gelegen', hetgeen zorgt voor een wijds uit-
zicht vanuit de woning van cliënt. Dit uitzicht, alsmede de daaraan verbonden privacy, zal geheel
verloren gaan wanneer er een woning naast de woning van cliënt wordt gerealiseerd. Met name de
afname van het uitzicht vanuit de door cliënt gerealiseerde leefkeuken, weegt voor cliënt enorm
zwaar. Cliënt kan zich derhalve in zijn geheel niet vinden in het feit dat er een extra woning aan het
bebouwingslint wordt toegevoegd, die ervoor zorgt dat cliënt niet langer aan het einde van het be-
bouwingslint woonachtig is. Cliënt verzoekt u dan ook primair zijn belangen in acht te nemen en te
voorkomen dat cliënt zijn uitzicht wordt ontnomen en zijn privacy in ernstige mate wordt aangetast.
2. Mocht u desalniettemin volharden in uw ontwerpbestemmingsplan, dan verzoekt cliënt u maatregelen
te treffen teneinde het uitzicht en de privacy van cliënt enigszins te behouden. In artikel 4.2.2
sub d van de bestemmingsplanregels is bepaald dat er voor het hoofdgebouw een afstand van drie
meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens van cliënt in acht dient te worden genomen. Cliënt ver-

ARAG SE Nederland · Postbus 230, 3830 AE LEUSDEN · Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond · T (0475) 473 776 · F (0475) 473 700
www.ARAG.nl · IBAN NL38 RABO 0385 2844 38 · BIC RABONL2U · Incassant ID NL87ZZZ557941730000 · BTW NL851862731B01 · KvK 55794173
ARAG SE is statutair gevestigd te Düsseldorf (Duitsland)





Blad 2
Ons kenmerk 2019038711-01

zoekt u eenzelfde bepaling op te nemen in artikel 4.2.3, zodat deze afstand ook en aanzien van bijgebouwen in acht dienen te worden genomen. Tevens verzoekt cliënt u in de nota van zienswijzen uitdrukkelijk op te merken niet van deze bestemmingsplanregels te zullen afwijken middels een omgevingsvergunning, zowel nu als in de toekomst.

3. Cliënt zou het ten slotte zeer op prijs stellen wanneer hem de mogelijkheid wordt geboden zijn zienswijze nader toe te lichten in een persoonlijk gesprek met (een vertegenwoordiger van) de raad dan wel het college.

Conclusie

4. Op grond van het bovenstaande verzoek ik u primair niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Indien u toch tot vaststelling overgaat, verzoek ik u dit louter te doen in overeenstemming met hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Dhr. mr. M.R.A. Arntz
Jurist Bestuurs- en Onderwijsrecht





Postbus 230, 3830 AE Leusden

Po:
Port Bet
Port F
Pays

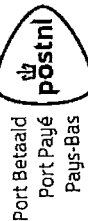
 **AFLEVERADRES**

Afleveren bij PostNL locatie
Uitreiken aan: Postbushouder (6050AA 7000)
Molenweg 23
6051HG Maasbracht
3SRRC12110556 (6050AA 7000)



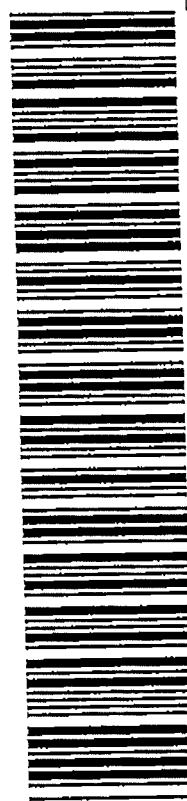
R NL

Aangetekend G-A-1



Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Post op rekening



3SRRC12110556

Gemeente MAASGOUW

Ingekomen: **15 AUG 2019**

Nr.: _____

Bijlage 2 Raadsbesluit