

# Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

## Bestemmingsplan 'Margriethof Bosschenhoofd'

---

### Ter inzage termijn ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP4012-B001

Vanaf donderdag 24 december 2020 gedurende zes weken, tot en met 3 februari 2021, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 23 december 2020. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

### Ingediende zienswijze

Een zienswijze is ingediend door dhr. J.C.M. Thijs, Margrietstraat 72 te 4744 AL Bosschenhoofd, ongedateerd, ontvangen 2 februari 2021, nr.172558.

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt als volgt **samengevat** en beantwoord:

1 ***Het plan tast het woongenot aan door verlies aan rust, privacy, uitzicht en vrijheid.***

Vaak duurt het lang om tot planontwikkeling te komen en speelt de financiële haalbaarheid ook een rol. Zo is een bestemmingsplan voor de Seppedreef onlangs vastgesteld en over de locatie Past. van Breugelstraat 1 wordt nagedacht. Het plan Jacobsveld is ver gevorderd. Gelijktijdig wordt een aantal plannen in de gemeente maar ook in de kern Bosschenhoofd tot ontwikkeling gebracht vanwege de versnellingsopgave woningbouw. Versnelling van de woningbouw staat in het middelpunt van de belangstelling. De economie is in korte tijd zeer sterk aangetrokken en de woningmarkt draait op volle toeren. De woningbouwproductie blijft sterk achter waardoor er onvoldoende woningen zijn om aan de groeiende vraag te voldoen. Dit leidt tot snel stijgende woningprijzen.

De Nationale Woonagenda stelt dat er tot 2025 zo'n 700.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Een enorme opgave, zeker omdat de ontwikkeling van woningbouw gemakkelijk 10 jaar in beslag neemt. In de Woonagenda zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en partijen om snel aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Er zijn meerdere manieren om de versnelling vorm te geven zoals stoppen met woonboekhouden, meer ruimte voor nieuwe woonvormen, nieuwe locaties en bestaand vastgoed hergebruiken, goede voorbereiding op de ontwikkeling en de bouw van toekomstbestendige woningen.

De versnellingsopgave woningbouw is opgenomen in het raadsprogramma 2018-2022 Samen vooruit van Halderberge. Bestaande plannen (harde plannen) worden versneld uitgevoerd en nieuwe plannen (zachte plannen) worden hard gemaakt. Ook in het collegewerkprogramma 2018-2022 is aangegeven dat naar mogelijkheden wordt gezocht voor nieuwe bouwlocaties en versnelling van bestaande. Ook de

gemeentelijke woonvisie is in dit kader relevant. De vraag naar woningen vanuit de markt is vele malen groter dan het aanbod binnen herstructureringslocaties. In maart 2019 heeft het college een projectopdracht 'Versnelling woningbouw, met behoud van kwaliteit' vastgesteld. Er is een actueel overzicht van de woningbouw opgesteld en een nieuwe nota Kostenverhaal met bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is de organisatie qua bemensing/uren afgestemd en is er voorstel gedaan voor een implementatiepakket voor de versnellingsmaatregelen/regie woningbouw. Het spreekt voor zich dat een ontwikkelaar niet voor leegstand bouwt. Er is behoefte aan woningbouw in de verschillende klassen. Overige geschikte herstructureringslocaties die op korte termijn voor woningbouw geschikt kunnen worden gemaakt, ontbreken. Een herstructureringslocatie kent een andere en lastigere financiële grondslag, temeer als bijvoorbeeld een bestaand bedrijf moet worden verplaatst. Alternatieve bedrijvenlocaties zijn voor een dergelijk bedrijf niet voorhanden. Het plan Margriethof voorziet kwalitatief en kwantitatief in de behoeftes, zoals in de paragraaf over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is omschreven. In de structuurvisie 2013 heeft de gemeente aangegeven de ontwikkeling van Bosschenhoofd vooral aan de westzijde te zien. Aan de oostzijde zijn alle gronden gelegen in het buitengebied zonder de verstedelijkings-aanduiding. Ook de locatie in het centrum (nabij de school) wordt spoedig afgerond. De locatie Margriethof is één van de locaties die nodig is om aan de versnellingsopgave van woningbouw te voldoen.

Dat dit een verandering voor bezwaarmaker met zich mee brengt, wordt niet ontkend. Maar in Nederland heeft niemand een blijvend recht op vrij uitzicht en kan nooit gegarandeerd worden dat veranderingen in de directe woon- en leefomgeving uitblijven. Bij het maken van het plan is wel rekening met omwonenden gehouden. In die zin dat op deze locatie een afschermende groenzone is aangebracht en er vervolgens een achtertuin van de nieuwe bewoners is gepland. De bezwaarmaker heeft beperkt zicht op het plan. Het nieuwe plan grenst aan zijn noordelijk gelegen achtertuin. Zijn zicht is vooral zuidelijk geprojecteerd. De ontwikkelaar heeft al wel overleg met de bezwaarmaker over het realiseren van een dichte schutting in plaats van een gashekwerk om de privacy te borgen. Bij het bestemmingsplan heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

- 2 ***Gevreesd wordt dat de nieuwe burens overlast beleven als gevolg van het hobbymatig houden van dieren en het uitoefenen van de hobby in de loods.*** Het perceel van bezwaarmaker heeft een bestemming Wonen. Als de activiteit qua aard, omvang en uitstraling niet met een bedrijf vergelijkbaar is -immers dan zou zelfs mogelijk een melding of vergunning Wet Milieubeheer nodig zijn- mogen de gronden en bouwwerken gebruikt worden voor het uitoefenen van een hobby. Het onderscheid tussen een hobby en een activiteit die als bedrijfsmatig wordt aangemerkt, wordt bijvoorbeeld voor dieren bepaald aan de hand van criteria als continuïteit, winstoogmerk, hinder, omvang, huisvesting, commercieel, gebruik, perceelsgrootte en omgeving.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

De planverbeelding en planregels, het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, worden niet gewijzigd.

Bovenstaand is de zienswijze samengevat weergegeven. Dat wil niet zeggen dat die onderdelen die niet letterlijk zijn verwoord, niet zijn behandeld. De zienswijze is integraal beoordeeld en belangen zijn afgewogen. Procedures zijn gevolgd, er is sprake van een

omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het besluit is gemotiveerd in de vorm van het bestemmingsplan met onderzoeken.  
Het plan heeft geen ambtshalve wijziging.

**Conclusie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen aanpassing door de gemeenteraad.

