



Nota van zienswijzen bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/135042 -
D/24/1955864 /
RIS 2024-R-88a

Onderwerp
Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Horstenweg Oost
Holthees

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees. Dit bestemmingsplan voorziet in realisering van 19 woningen aan de Horstenweg Oost in Holthees.

Omdat het initiatief niet past in het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om aan het plan medewerking te kunnen verlenen en dit juridisch en planologisch te borgen.

Voor de bouw van 19 woningen is wijziging van de bestaande bestemming “agrarisch” noodzakelijk naar “wonen”, “verkeer” en “groen”.

Initiatiefnemer heeft hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan Horstenweg Oost Holthees zijn op 19 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Horstenweg Oost Holthees met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHsHorstenweg-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kon maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. (geanonimiseerd) te Holthees, ontvangen op 30 januari 2024, hierna: **zienswijze 1.**
2. (geanonimiseerd) te Holthees, ontvangen op 20 januari 2024, hierna: **zienswijze 2.**

De volledige zienswijzen 1. en 2. zijn *geanonimiseerd* opgenomen in bijlage 1 bij deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1. en 2. zijn vóór het einde van de wettelijk gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

Initiatiefnemer heeft in samenspraak met de gemeente diverse gesprekken gevoerd met de indieners van de zienswijzen 1. en 2. waarbij de zienswijzen inhoudelijk zijn besproken en voorstellen zijn gedaan om aan de zienswijzen tegemoet te komen door aanpassing van het plan.

De uiteindelijke reactie en overwegingen van de gemeente worden hieronder in de nota uiteen gezet.

3.2.1. Zienswijze 1

Samenvatting Inhoud zienswijze 1:

1. onjuiste kadastrale ligging en begrenzing plangebied
2. bestaande pad (ommetje) aan noord-westzijde plangebied handhaven op 10 meter i.p.v. 6 meter
3. aanleg en instandhouding groene haag noordzijde plangebied is onduidelijk
4. geen uitgang mogelijk maken voor noordelijke woonkavels aan de noordkant
5. planregels komen niet overeen met inrichtingsplan
6. Quicksan Wet natuurbescherming (veldinventarisatie) niet juist uitgevoerd



Overwegingen en reactie gemeente op zienswijze 1:

Ad. 1. Kadastrale ligging en begrenzing

Op pagina 4 (bovenaan) van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan zijn in de tekst en bijbehorende luchtfoto Figuur 1.2 (kadastrale situatie) de kadastrale aanduidingen inderdaad niet volledig opgenomen.

Dat geldt ook voor de rode lijn (begrenzing) van het plangebied in de Toelichting in Figuur 1.2, 1.3 en 2.2 voor de westzijde van het plangebied. De juiste kadastrale aanduidingen moeten zijn : Vierlingsbeek sectie G, nummers 1383 (dit is het grootste gedeelte van het nieuwe plangebied), 1565 (ged.) (dit is een gedeelte bestemd voor de ontsluiting van verkeer vanuit het nieuwe plangebied naar de Gildestraat), 1703 (ged.) (dit zijn gedeeltelijk de gronden van het bestaande pad / ommetje aan de noordwestzijde van het plangebied ter hoogte van Horstenweg 37), 1458 (ged.) (dit is een gedeeltelijke grondstrook aan de noordzijde van het plangebied waar een landschappelijke haag wordt gerealiseerd waarvan het beheer en onderhoud is geborgd als kwalitatieve verplichting bij de initiatiefnemer / ontwikkelaar) en als laatste een gedeelte van het oostelijk gelegen agrarisch perceel sectie G, nr. 694 (waarop een verbod gewasbescherming / spuitzone is opgenomen).

Voor wat betreft de verbeelding (plankaart) die juridisch bindend is voor het bestemmingsplan, is de begrenzing (met bolletjes-aanduiding) van het plangebied wel juist aangegeven op de (separate) verbeelding die bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

De Toelichting pagina 4 e.v. (tekst en Figuren) behorende bij het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.

Ad. 2. Bestaande pad/ommetje noord-westzijde

De groen-bestemming van dit pad / ommetje vanuit de Horstenweg (evenwijdig aan Horstenweg 37) naar het noorden (buitengebied) is inderdaad niet op de juiste breedte van 10 meter bestemd. De gemeente wenst dit wel te doen.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond.

In plaats van de opgenomen 6 meter in de Toelichting en op de verbeelding, dient de "groen" bestemming in de noord-westzijde van het bestemmingsplan op een breedte van 10 meter te worden gehandhaafd en geborgd op de verbeelding en ook in de Toelichting in figuur 2.3 (hoofdopzet verkaveling en inrichting) op bladzijde 9.

Op bladzijde 13 van de Toelichting dient tekstueel te worden gewijzigd dat de bestaande groenvoorziening / bestemming met beplanting voor het pad / ommetje vanaf de Horstenweg richting het noorden over een breedte van 10 meter wordt gehandhaafd en dient dit met de bestemming "groen" juridisch te worden geborgd op een breedte van 10 meter op de verbeelding (plankaart)



middels de functieaanduiding “specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing “sg-li” als voorwaardelijke verplichting.
Dit betekent dat een gedeelte van de bestemming “wonen” ter plaatse op de verbeelding aan de noord-westzijde van het plangebied vervalt en wordt bestemd tot “groen”.



situering pad/ommetje (= rode pin)

Ad. 3. Aanleg en instandhouding haag noordzijde en

Ad. 4 Doorgangen en uitgangen

In de planregels en op de verbeelding is aan de noordzijde verplichte landschappelijke inpassing geborgd middels aanleg en instandhouding door de initiatiefnemer van een groene haag met een breedte van 1,20 en 2.00 meter. Zowel in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) als het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) is juridisch geborgd dat initiatiefnemer de landschappelijke inpassing en aanplant nadat deze is aangelegd moet beheren en in stand houden.

Binnen één jaar nadat de woningen zijn gerealiseerd doch uiterlijk in het eerste daaropvolgende plantseizoen, dient de landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd.

De groenstrook met haag aan de noordzijde wordt dus niet – zoals door reclamant van zienswijze 1. wordt verondersteld – uitgegeven in eigendom of huur aan aangrenzende woning-eigenaren.

Aangrenzende woning-eigenaren mogen geen uitgang, poorten of doorgangen in de haag aanbrengen (dus geen achterom vestigen).

Dat geldt overigens ook voor de woningeigenaren aan de oostzijde van het plangebied waar landschappelijke inpassing ook door initiatiefnemer moet worden gerealiseerd en is geborgd middels een aan te leggen houtwal met een breedte van 5 meter (gedeeltelijk aan te leggen op een talud).

Deze groenstrook wordt ook niet in eigendom of beheer gebracht bij aangrenzende woningeigenaren en mag niet worden doorkruist door uitgangen, poorten of doorgangen.

In tegenstelling tot de aannahme van reclamant 1. worden in de te behouden groenstrook van 10 meter aan de westzijde (pad / ommetje richting noorden) geen bomen of opgaand groen verwijderd. In het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is dit juridisch adequaat geborgd.

**Conclusie:**

Deze zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De planregels en verbeelding bieden na aanpassing van de bestemming “groen” in de noordwestzijde van het plangebied voldoende waarborgen voor behoud van de bestaande en nieuwe landschappelijke kwaliteitsverbetering en het beheer daarvan.

De Toelichting wordt wel op bladzijde 13 en 34 gewijzigd overeenkomstig bovenstaande reactie.

Ad. 5. Planregels en verkaveling - inrichtingsplan

Zoals eerder is toegezegd in deze nota over de te handhaven breedte van 10 meter van het pad / ommetje vanaf de Horstenweg naar het noorden, zal de verbeelding en bestemming “groen” en “wonen” hierop worden aangepast waardoor de woningen (hoofdgebouwen c.a.) aan de noordzijde op de juiste wijze binnen een bouwvlak moeten worden gesitueerd en gebouwd.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart) en tekstuele wijziging van de Toelichting op bladzijden 13 en 34 met bijbehorende figuren.

Ad. 6. Bijlage 6 Quicksan Wet natuurbescherming

In de bijlage Quicksan Wet natuurbescherming behorende bij het bestemmingsplan is onder paragraaf 3.3 (Houtopstanden) aangegeven dat voor de beoogde ingreep (lees: woningbouw) geen kapwerkzaamheden zijn voorzien. Dit blijft zo, met dien verstande dat aan de voorzijde Horstenweg het voetpad wordt doorgetrokken van fase 1 Horstenweg naar fase 2 waardoor het voetpad door de groenstrook wordt gesitueerd en mogelijk op één boom stuit die zal moeten wijken. In de uitvoering zal hier rekening mee worden gehouden.

Nu de gemeente de verdere groenstrook met bomen en beplanting juridisch-planologisch zal handhaven en het beheer en onderhoud daarvan juridisch is geborgd op een breedte van 10 meter, is deze stelling in het onderzoek – in tegenstelling tot de aanname van reclamant zienswijze 1. wel juist te achten.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond. De groenstrook noord-westelijk van het plangebied (pad / ommetje naar het noorden) wordt met beplanting van bomen en struiken gehandhaafd en juridisch geborgd in het plan. Bomen en beplanting worden niet gekapt met uitzondering van mogelijk één boom aan de voorzijde Horstenweg in verband met doortrekken voetpad. Daar zal bij de uitvoering rekening mee worden gehouden.

Bijlage 6 behorende bij het bestemmingsplan behoeft in dit opzicht geen aanpassing.

Ad. 7. Bijlage 2b Toelichting Landschappelijke inpassing niet juist

Zoals hiervoor gesteld verklaart de gemeente de zienswijze gegrond ten aanzien van de 10 meter breedte van de groenstrook (pad / ommetje in



noordelijke richting vanaf de Horstenweg naar het noorden) in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied.

De tekening in Bijlage 2b Landschappelijke inpassing is niet juridisch bindend en van een dermate schaal dat deze niet aangepast hoeft te worden omdat in de regels en verbeelding in voldoende mate is geborgd dat het bestaande pad / ommetje over een breedte van 10 meter gehandhaafd blijft.

Conclusie:

Deze zienswijze is gegrond doch leidt niet tot een juridisch bindende aanpassing van **Bijlage 2b** Toelichting Landschappelijke inpassing.

3.2.2. Zienswijze 2

Samenvatting Inhoud zienswijze 2

Tussen reclamanten en initiatiefnemer hebben diverse gesprekken plaatsgevonden in bijzijn van de gemeente.

In die gesprekken zijn voorstellen uitgewisseld over het plaatsen van bomen op de achterste perceelsgrens van reclamanten die de privacy en het woongenot zouden moeten waarborgen. Reclamanten hebben al op hun achterste perceelsgrens een bestaande erfafscheiding in de vorm van een gaashekwerk met Portugese laurier die volgens hun onvoldoende bescherming biedt voor hun privacy.

Een hovenier heeft op verzoek van initiatiefnemer een kostenplaatje opgesteld voor mogelijke compensatie van bomen in natura die wel de gevraagde privacybescherming zouden kunnen bieden.

Dit kostenplaatje bleek buiten proportioneel te zijn voor initiatiefnemer en hierover is uiteindelijk in gesprekken geen overeenstemming bereikt met reclamanten over compensatie in natura.

De zienswijzen laten zich als volgt samenvatten:

1. Inbreuk op privacy en woongenot door 6 aangrenzende woningen
2. Liever seniorenwoningen in één bouwlaag aan de achterzijde perceel
3. Woningbouw was niet voorzienbaar

Overwegingen en reactie gemeente op zienswijze 2:

Ad. 1. Inbreuk privacy en woongenot

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om ten noorden van de achterste perceelsgrens van reclamanten in het bestemde bouwvlak 8 woningen (2-kappers) te bouwen in een goothoogte van 6,5 meter en nokhoogte van 10 meter (2 bouwlagen met kap).

De achtergevels van de nieuwe woningen kunnen volgens het bestemmingsplan op ongeveer 8 meter van de achterste perceelsgrens van reclamanten worden gesitueerd.



(rode pin is woning reclamanten)

Reclamanten hebben hun woning volgens kadaster in 2018 gekocht. De afstand vanaf de achterste bouwvlakgrens van de nieuwe woningen tot de gevelopeningen in de achtergevel van de woning (exclusief terrasoverkapping) van reclamanten bedraagt ongeveer 50 meter.

De gemeente erkent dat er vanuit de op de verdieping gesitueerde slaapkamers van 6 nieuwe woningen privacybelemmerende inkijk mogelijk kan zijn op het perceel van reclamanten.

Privacybelemmering en inkijk zijn schadefactoren die invloed kunnen hebben op de waarde van aangrenzend onroerend goed. Dit wordt ook wel indirecte planschade genoemd.

In de Omgevingswet heet dit nu nadeelcompensatie waarop reclamanten een beroep kunnen doen bij de gemeente.

De Omgevingswet voorziet in art. 15.1 in toekenning van een vergoeding op aanvraag.

De gemeente heeft een procedureverordening waarin staat hoe een aanvraag om planschade / nadeelcompensatie moet worden beoordeeld.

Een onafhankelijke commissie adviseert het college daarover en adviseert en taxeert over de eventuele waardevermindering door privacybelemmering en beperking van woongenot.

Daarbij wordt ook beoordeeld of een aanvrager op de hoogte kon zijn van nieuwbouw op het moment waarop hij zijn woning kocht. Dat heet "voorzienbaarheid".

Een koper heeft namelijk ook de plicht en eigen verantwoordelijkheid om na te gaan of er bij aankoop van zijn woning al plannen bekend waren over nieuwbouw van huizen rond zijn perceel.

Dat kan dan blijken uit bijvoorbeeld een Structuurvisie of Structuurplan van de gemeente dat al eerder door de raad is vastgesteld en waarin locaties zijn aangewezen voor toekomstige woningbouw.

Is dat het geval dan kan bij een aanvraag planschade / nadeelcompensatie aanvrager zogenaamde actieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen en krijgt hij geen schadevergoeding.

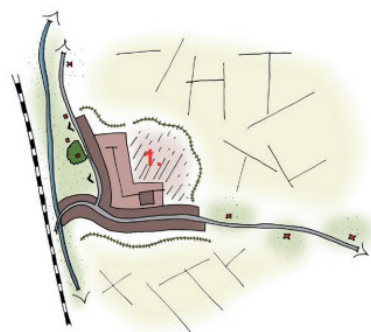


Zoals uit de Toelichting paragraaf 3.4 van het bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees (bladzijden 26 e.v.) blijkt heeft de Raad van de voormalige gemeente Boxmeer de locatie al in 2014 aangewezen als potentiële woningbouw-locatie in de “Structuurvisie Boxmeer 2030”.

Deze Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke (stedelijke) ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen weer van de voormalige gemeente Boxmeer tot 2030.

In bestemmingsplannen worden die onderdelen later verder gedetailleerd uitgewerkt.

Ook de noordoostelijke rand van Holthees is in de Structuurvisie uit 2014 aangemerkt voor planmatige woningbouwontwikkeling.



Mogelijke uitbreidingen Holthees

(Figuur 3.3 mogelijke uitbreiding Holthees / Structuurvisie Boxmeer 2030)

De nieuwe planlocatie voor woningbouw maakt deel uit van deze noordoostelijke uitbreidingsrichting. Het initiatief sluit dan ook ruimtelijk en planologisch aan op het al bestaande planmatig gerealiseerde woonwijkje en de stedenbouwkundige afronding daarvan van het dorp Holthees.

Privacybelemmering en jurisprudentie planschade

De Raad van State heeft al in eerdere uitspraken overwogen (o.a. uitspraak 24 februari 2016; [ECLI:NL:RVS:2016:490](#)), dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is, met andere woorden : er eigenlijk bij hoort.

De Raad van State oordeelde ook eerder dat bij een afstand van 41 meter en meer er geen waardeverminderende privacyaantasting kan ontstaan waardoor er voor een willekeurige en redelijk handelende en redelijk denkende aspirant koper aanleiding zou kunnen zijn om een koopprijs in neerwaartse zin bij te stellen. (AbRS 27-4-2011 nr. 201007502/1/H2, LJN: BQ 2627).

De Afdeling vond dat bij die afstand geen sprake meer kon zijn van een gesteld gevoel van onvrijheid. Hierbij dient die afstand te worden gemeten vanaf de gevel van een bestaande woning tot het nieuwe bouwvlak.



De gemeten afstand van het nieuwe bouwvlak tot de bestaande achtergevel van de woning van reclamant(en) bedraagt ongeveer 50 meter waardoor in redelijkheid en mede rekening gehouden met de aan de achtergevel van de woning van reclamanten gebouwde terrasoverkapping geen sprake meer kan zijn van onevenredige privacybelemmering of woongenotbeperking.

Conclusie:

De gemeente erkent weliswaar een belang van reclamant(en) doch in de ruimtelijke belangenafweging zien wij – gelet op het eerder vastgestelde ruimtelijke beleid in de Structuurvisie en de voorzienbaarheid voor reclamant – geen doorslaggevend argument(en) om de privacybelemmering en woongenotbeperking doorslaggevend te achten in de besluitvorming over het bestemmingsplan. De gemeente vindt vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van 19 woningen in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Ook uit de bestaande ruimtelijke structuur van de al bestaande woningen aan de oostzijde lag het voor reclamant in de lijn der verwachting dat verdere woningbouw als een normale maatschappelijke ontwikkeling had kunnen worden beschouwd bij de aankoop van hun woning in 2018 en de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en in het planologische beleid van de gemeente zou passen.

Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

Ad.2 Liever seniorenwoningen in één bouwlaag

De situering voor seniorenwoningen of 2-kappers was voor initiatiefnemer geen keuze.

De situering van de 2-kappers ten noorden van het perceel van reclamanten zienswijze2 vloeit voort uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden, en eisen aan massa (2 bouwlagen met kap) en vormgeving voor het woongebied. De situering van de lagere seniorenwoningen aan de oostzijde van het nieuwe woongebied, vormt daarbij een uit planologisch en stedenbouwkundig opzicht meer passende en geleidelijke overgang naar het aangrenzende agrarisch gebied.

Conclusie:

De gemeente acht deze zienswijze ongegrond.

Ad. 3. Woningbouw niet voorzienbaar

Zoals onder onze conclusie reactie ad. 1 is beargumenteerd vindt de gemeente dat er reden is om aan te nemen dat woningbouw voor reclamanten voorzienbaar was.

Conclusie:

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.



4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Horstenweg Oost Holthees met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHsHorstenweg-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Op basis van **zienswijzen 1.** zijn de volgende **wijzigingen** doorgevoerd :

1. Kadastrale ligging en begrenzing : De Toelichting pagina 4 e.v. (tekst en Figuren) behorende bij het bestemmingsplan zal overeenkomstig overweging gemeente ad. 1 worden aangepast.
2. Bestaande pad / ommetje : In plaats van de opgenomen 6 meter in de Toelichting en op de verbeelding, dient de “groen” bestemming in de noord-westzijde van het bestemmingsplan op een breedte van 10 meter te worden gehandhaafd en geborgd op de verbeelding en ook in de Toelichting in figuur 2.3 (hoofdropzet verkaveling en inrichting) op bladzijde 9.

Op bladzijde 13 van de Toelichting dient tekstueel te worden gewijzigd dat de bestaande groenvoorziening / bestemming met beplanting voor het pad / ommetje vanaf de Horstenweg richting het noorden over een breedte van 10 meter wordt gehandhaafd en dient dit met de bestemming “groen” juridisch te worden geborgd op een breedte van 10 meter op de verbeelding (plankaart) middels de functieaanduiding “specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing “sg-li” als voorwaardelijke verplichting.

3. Haag noordzijde en doorgangen : De planregels en verbeelding bieden na aanpassing van de bestemming “groen” in de noordwestzijde van het plangebied voldoende waarborgen voor behoud van de bestaande en nieuwe landschappelijke kwaliteitsverbetering en het beheer daarvan.

De Toelichting wordt wel op bladzijde 13 en 34 gewijzigd overeenkomstig reactie gemeente onder ad. 3 en 4.

4. Planregels en verkaveling : zienswijze ad. 5 leidt tot aanpassing van de verbeelding (plankaart) en tekstuele wijziging van de Toelichting op bladzijden 13 en 34 met bijbehorende figuren.
5. Bijlage 6 Quicksan Wet natuurbescherming : zienswijze ongegrond. Bijlage 6 heeft in dit opzicht geen aanpassing.

Op basis van **zienswijzen 2.** zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Bijlagen

1. Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
2. Zienswijze 2 (geanonimiseerd)