Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Schrames ong. Helden”

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Schrames ong. Helden” heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. De woning komt ten oosten van de bestaande woning aan Schrames 11 te liggen. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Omgevingsplan Kwistbeek” is de realisatie van de nieuwe woning niet toegestaan. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische regeling.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 22 oktober tot en met 3 december 2022 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er is gedurende bovengenoemde periode 1 zienswijze ingediend:

- Stichting Achmea Rechtsbijstand, d.d. 15 november 2022, ingekomen 16 november 2022.

De ingekomen zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen. Indiener heeft een rechtstreeks bij het plan betrokken belang en is daarmee belanghebbende. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De ingekomen zienswijze is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elk onderdeel is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

2. Zienswijze

Samenvatting:
Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

Grond zienswijze:
Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de Structuurvisie buitengebied 2011 is ten aanzien van beekdalen opgenomen dat binnen deze gebiedstypologie wordt gestreefd naar versterking van de landschappelijke karakteristiek. Deze bestaat uit relatief open beekdalen met beplanting loodrecht op de beek. Het verdichten van bebouwingslinten in beekdalen staat op gespannen voet met dit beleidsvoornemen. Daarom zou terughoudend omgegaan moeten worden met het toestaan van woningen.
Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoe het college hiermee is omgegaan. Door het toestaan van de nieuwe woning gaat het open karakter verloren. Dit kan niet worden tegengegaan door enkel

het opstellen van een landschappelijke inpassing. De gemeente handelt in strijd met het eigen beleidsvoornemen en had andere locaties moeten onderzoeken waarbij dit niet het geval is.

Inhoudelijke reactie:
Naar aanleiding van de zienswijze is een uitgebreidere motivering opgesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning. Daardoor wordt aangetoond dat het in dit geval aanvaardbaar is om op deze plek een woning te bouwen, ondanks dat sprake is van een beekdal. Door op deze manier te voorzien in inpassing wordt recht gedaan aan de ligging in het beekdal en wordt de herkenbaarheid van het beekdal juist vergroot. Het is daardoor te motiveren dat het bouwen van de nieuwe woning op deze plek aanvaardbaar is, ondanks het feit dat deze in een beekdal komt te liggen.
Het betrachten van terughoudendheid betekent niet dat het bouwen van een woning in een beekdal helemaal niet mogelijk is. Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbare locatie en dat is in dit geval gebeurd door het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie:
Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.
Het inpassingsplan wordt verwerkt in de toelichting. Daarnaast wordt het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels, waardoor het rechtskracht krijgt.

Grond zienswijze:
In het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Deze verplicht echter alleen het opstellen, aanleggen en in stand houden van de inpassing. Er is geen nadere specificatie opgenomen. Ten aanzien van Ruimte voor Ruimtewoningen geldt echter dat de inpassing minimaal 10 % moet bedragen van het gedeelte van het bouwvlak waar de nieuwe woning en erf komen. De regel in het ontwerpbestemmingsplan voldoet hier niet aan.

Inhoudelijke reactie:
De verplichting om een Ruimte voor Ruimtewoning landschappelijk in te passen, komt uit de beleidsregel ‘Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018’. Voor het inpassen van een Ruimte voor Ruimtewoning geldt daarom dat aangesloten moet worden bij de Basiskwaliteit en dat betekent inderdaad dat minimaal 10 % van het vlak waar de woning en het bijbehorende erf worden gerealiseerd, moet worden ingepast.
De oppervlakte van het gehele bestemmingsvlak voor de nieuwe woning bedraagt circa 1.000 m^2. Op basis hiervan moet worden voorzien in minimaal 100 m^2 landschappelijke inpassing.

Op basis van het nieuwe inpassingsplan dat bij de stukken van het bestemmingsplan wordt gevoegd, wordt hieraan voldaan. Om te kunnen borgen dat de inpassing ook daadwerkelijk wordt aangelegd en

in stand wordt gehouden, wordt het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting aan de regels gekoppeld.

Conclusie:
Op basis van dit onderdeel van de zienswijze wordt de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 3.5.4 aangepast. Het inpassingsplan wordt gekoppeld aan dit artikel. Op deze manier wordt geborgd dat de inpassing volgens de daarvoor geldende regels wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Grond zienswijze:
Indiener heeft zijn woning gekocht met het oog op het vrije uitzicht. Door een woning te realiseren wordt het vrije wonen en vrije uitzicht ernstig ingeperkt en als hinderlijk ervaren. Om het uitzicht van indiener te kunnen behouden, is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Inhoudelijke reactie:
Bij het vaststellen van dit plan is een belangenafweging gemaakt. Het woon- en leefklimaat van omwonenden verandert niet dusdanig dat gebleken is dat de planologische situatie in redelijkheid niet op deze manier kon worden gewijzigd. Er bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht, dit is onder andere vastgesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 28 juli 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1671).

Conclusie:
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het plan niet aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Slotconclusie

Er is naar aanleiding van de zienswijze een aantal wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De grondslag van het plan wordt echter niet verlaten.