

Nota van Zienswijzen Gonnenhof Hout-Blerick

- **Inleiding**

Het ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden, alle met bijbehorende stukken, hebben met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 7 februari 2024) op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze voor iedereen ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze kennis gegeven. Binnen de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingekomen, welke is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Voorts is de kennisgeving gezonden aan tenminste de diensten van rijk en provincie die zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur. Schriftelijke adviezen zijn ontvangen van de provincie Limburg en het waterschap Limburg.

In deze (geanonimiseerde) Nota van Zienswijzen worden de ontvangen reacties samengevat en worden de gemeentelijke standpunten weergegeven. De samenvatting van de reacties heeft alleen tot doel de leesbaarheid van de reactienota te bevorderen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een mondelinge reactie is geen gebruik gemaakt.

Na besluitvorming omtrent de vaststelling het bestemmingsplan ontvangt de indiener van de zienswijze daarvan schriftelijk bericht.

- **Zienswijze reclamant**

Reactie:

Reclamant vreest voor een verslechtering van zijn privacy en uitzicht als gevolg van de realisatie van deze nieuwe woonwijk. Dit bestemmingsplan maakt het namelijk mogelijk om een nieuwe woning te realiseren op een afstand van 7 meter van zijn perceelsgrens. Bijgebouwen mogen zelfs tegen de perceelsgrens worden aangebouwd.

Om dit uitzicht- en privacyverlies voor reclamant te verzachten (én voor de nieuwe bewoners natuurlijk) verzoekt reclamant om op basis van het bestemmingsplan het volgende verplicht te stellen:

- Er wordt een erfafscheiding geplaatst op de perceelsgrens met een maximale hoogte van 2 meter.

- Aan de oostelijke zijde van het plangebied (dat grenst aan het perceel van reclamant) dienen leibomen te worden gerealiseerd, dan wel een haag die boven de erfafscheiding uitsteekt (om inkijk boven de 2 meter hoge erfafscheiding te voorkomen).
- Deze erfafscheiding en verdere beplanting dient dan uiteraard ook in stand te worden gehouden.
- De erfafscheiding moet al gerealiseerd worden voorafgaand aan de bewoning van de nieuwe woningen.

Reclamant verzoekt het bovenstaande als voorwaardelijke verplichting in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken. Deze aanpassingen zouden de negatieve ruimtelijke gevolgen die reclamant ervaart door het plan al sterk kunnen verminderen.

Standpunt:

Reclamant vreest voor verslechtering van zijn privacy en uitzicht als gevolg van een te realiseren woning op 7 meter afstand van zijn perceelsgrens en bijgebouwen zelfs tot aan de perceelsgrens. Opgemerkt wordt dat op grond van vaste rechtspraak geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Daarnaast is aan het wonen, eveneens volgens vaste rechtspraak, in een stedelijke omgeving inherent dat enige inkijk mogelijk kan zijn, waardoor niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy. Een afstand van 7 meter van de nieuwe woning (exclusief bijgebouwen) tot aan de perceelsgrens van reclamant in een stedelijke omgeving (waar hier sprake van is) is niet ongebruikelijk. Gelet hierop zien wij geen aanleiding voor het oordeel dat het plan zal leiden tot een onaanvaardbare beperking van privacy en/of uitzicht van reclamant. Dat bijgebouwen tot aan de perceelsgrens mogen worden gebouwd doet hieraan niet af.

Het voorgaande laat onverlet dat de initiatiefnemer, projectontwikkelaar Venterra B.V., bereid is met reclamant het gesprek aan te gaan met als doel overeenstemming met reclamant te bereiken. Venterra B.V. zal het initiatief nemen voor het maken met een afspraak met reclamant.

Eindconclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en geeft geen aanleiding tot bijstelling van het ontwerp-bestemmingsplan.

• **Adviezen**

1. Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond

Reactie:

Het waterschap merkt op, dat haar opmerking van juli 2023 in het plan niet is verwerkt. Geadviseerd wordt in nieuwe situaties klimaatadaptief/neutral te bouwen. In juli 2023 geadviseerd om naar 100 mm in 24 uur te gaan in de planvorming. Dat betekent voor zowel bestaand als nieuw verhard en dan missen we nogal wat berging in het plan. Het plan ziet ervoor de rest goed uit er is genoeg ruimte en groen om berging te realiseren.

Standpunt:

Het advies is bekend bij de ontwikkelende partij. Wat de bergingscapaciteit betreft, wordt het volgende opgemerkt. Zoals reeds in het kader van het wettelijk vooroverleg is opgemerkt, zal de afvoer van water plaatsvinden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Om die reden hanteren wij de gemeentelijke afkoppelbeslisboom. Het plan is daaraan getoetst en voldoet aan de beslisboom.

2. Provincie Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond

Reactie:

De provincie geeft aan, dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en geen aanleiding ziet om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Standpunt:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Venlo, 8 maart 2024