

## **Bestemmingsplan “Kerkbosweg America”**

## Zienswijzenrapport

Afdeling Ruimte

Team Vergunningen, februari 2014

Bestemmingsplan Kerkbosweg America, zienswijzenrapport



## INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie L, nummer 1643, plaatselijk bekend als Kerkbosweg ongenummerd te America (gelegen tussen de woningen met huisnummers 13 en 15). Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het realiseren van een bouwkegel voor een burgerwoning. Hiertoe wordt de bestemming "Bos" gewijzigd in de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 4 oktober 2013. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 14 november 2013.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant 1				7-11-2013

### Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant 1 is binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

### Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Er is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tot slot staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijze rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

## I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

### Reclamant 1

#### Samenvatting thema 1

Reclamant 1 ziet niet waarom een zo specifiek stukje America volgebouwd zou moeten worden. Hij vindt dit niet alleen in strijd met zijn eigen belangen als eigenaar van de tegenover gelegen woning, maar ook jammer voor de gehele gemeenschap van America. Immers bevindt zich de plek waar de toekomstige woning gesitueerd is, nu de toegang tot het Kerkbos en is er, afgezien van een financieel voordeel voor initiatiefnemer, geen enkele noodzaak voor de bouw van een woning op deze plek.

#### *Reactie:*

*Allereerst merken wij op dat juist het behoud van het overgrote deel van het Kerkebosch voor de komende jaren (in ieder geval voor 10 jaar) voor de gemeente de belangrijkste overweging is geweest om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van een bouwkaavel op een gedeelte van het perceel Kerkbosweg ongenummerd te America. Op dit moment is het bos nog in eigendom van parochie St. Jozef, maar in 2015 zal de parochie opgaan in de federatie Horst met een overkoepelend bestuur. Om te voorkomen dat het bos door deze wisseling van de wacht verloren gaat, is parochie St. Jozef met de gemeente in gesprek gegaan om tot een oplossing voor dit probleem te komen. De gemeente heeft zich een en ander aangetrokken vanwege de maatschappelijke functie van het Kerkebosch voor de gemeenschap van America. Zodoende is er samen met de parochie een oplossing gezocht en gevonden in de overdracht van het Kerkebosch aan de gemeente voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In ruil daarvoor heeft de gemeente in principe medewerking verleend aan de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Hierdoor wordt een naar verhouding klein stukje bos opgeofferd, maar kan het overgrote deel in ieder geval voor 10 jaar behouden blijven.*

*Voor wat betreft de stelling van reclamant dat de toegang tot het Kerkebosch zich bevindt op het plangebied merken wij op dat de hoofdtoegang zich niet op deze locatie bevindt. Deze is gelegen tussen de woningen gelegen op Kerkbosweg 1 en Kerkbosweg 5, op korte afstand van het plangebied. Deze hoofdtoegang blijft gewoon bestaan. De gemeente ziet de stelling van reclamant dan ook niet als een argument om de bouwkaavel te weigeren.*

*Over de noodzaak van de bouw van een woning merken wij het volgende op. Ruimtelijk gezien is de vraag of er een noodzaak is voor de bouw van de woning niet zozeer van belang. Wel is van belang of de bouw van de woning ruimtelijk al dan niet inpasbaar/toelaatbaar is. Er dient met andere woorden beoordeeld te worden of het initiatief ruimtelijk gezien op bezwaren stuit. Hierbij zijn onder meer planologische, stedenbouwkundige en milieukundige aspecten van belang. De gemeente is van oordeel dat de toelichting van het bestemmingsplan voldoende onderbouwt en motiveert waarom de bestemmingswijziging ruimtelijk gezien verantwoord en toelaatbaar is. Het belang van reclamant – vrij uitzicht – weegt in deze niet zwaar genoeg. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht.*

## Samenvatting thema 2

In de beschrijving van het plangebied in de toelichting wordt vermeld dat de omgeving van het Kerkbos 'ooit is aangewezen als mogelijk toekomstig woongebied'. Omdat niet vermeld wordt waar en wanneer en door wie deze aanwijzing zou zijn geschiedt, kunnen hier volgens reclamant 1 geen consequenties aan verbonden worden.

### *Reactie:*

*Het doel van deze zinsnede is niet zozeer om hier consequenties aan te verbinden, maar wel als verklaring en toelichting op de ontwikkeling.*

## Samenvatting thema 3

In de toelichting staat vermeld dat volgens de POL-aanvulling mede door de vergrijzing de bevolkingsaantallen zullen afnemen in Limburg. Daarom moet voorzichtig worden omgegaan met nieuwe woningen. Dit betekent niet dat nieuwe woningen per definitie worden uitgesloten, zo wordt verder geoordeeld, waarna de redenering volgt dat deze woning bijdraagt aan de bestaande woningbehoefte van 8000 woningen, die tot 2020 in Noord-Limburg bestaat. Reclamant vindt deze redenering onvoldoende bijdragen aan de stelling, dat voorzichtig omgegaan wordt met nieuwe woningen.

### *Reactie:*

*Door reclamant wordt enkel gesteld dat hij vindt dat de redenering van de gemeente onvoldoende bijdraagt aan de stelling dat voorzichtig wordt omgegaan met nieuwe woningen. Hij geeft niet aan waarom hij dat vindt. De gemeente blijft van oordeel dat haar redenering voldoende bijdraagt aan de stelling dat voorzichtig omgegaan wordt met nieuwe woningen. Het gaat hier slechts om 1 woning, die bovendien is gelegen in een bestaand bebouwingslint in de dorpskern en bijdraagt aan de woningbouwbehoefte van America tot 2020 van 80 woningen (zie toelichting).*

## Samenvatting thema 4

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de milieu - hygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling. Toch blijft het volgens reclamant 1 vreemd, dat vervolgens wordt aangegeven dat afgeraden wordt het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### *Reactie:*

*Het feit dat wordt afgeraden freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater is geen reden om de bestemmingsplanwijziging geen doorgang te laten vinden. Er is ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake van grondwater dat niet multifunctioneel toepasbaar is, maar dat wil niet zeggen dat er daarom niet gewoond kan worden. Als dat het geval zou zijn, dan zou dat namelijk betekenen dat er nergens in Noord- en Midden Limburg*

gewoond zou kunnen worden. De verhogingen met zware metalen, die de reden zijn voor het niet multifunctioneel toepasbaar zijn, zijn immers overal in het grondwater van Noord- en Midden Limburg aangetroffen en passen in het beeld van de achtergrondconcentraties. Aangezien op de onderzoekslocatie geen aanwijsbare bronnen zijn gevonden, worden de verontreinigingen toegeschreven aan de verhoogde achtergrondconcentraties conform de circulaire van de provincie van 12 september 1995 (nr. 95/36199V).

### Samenvatting thema 5

In de toelichting wordt vermeld dat nog niet duidelijk is op welke manier voorzien kan worden in een hydrologisch neutrale ontwikkeling van de beoogde woning. Hoewel verder wordt aangegeven, dat bij de nieuwe woning een infiltratiekoffer met voldoende capaciteit wordt aangelegd, worden hiervoor geen voorwaarden opgenomen. Hierdoor is dus niet duidelijk of het bestemmingsplan voldoet aan het uitgangspunt van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

#### Reactie:

*De gemeenteraad heeft op 20 december 2011 het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan 2012-2016 vastgesteld. Het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (VGRP) is in samenwerking met het Waterschap Peel en Maasvallei opgesteld, wier visie is gericht op duurzaam inrichten van het gehele watersysteem. In het VGRP is geregeld en omschreven hoe met hemelwater omgegaan dient te worden. Initiatiefnemer (dan wel de uiteindelijke bouwer) moet zich hieraan houden. Het opnemen van aanvullende regels in het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.*

### Samenvatting thema 6

Hoewel in de natuurtoets wordt gesteld dat er geen vraatsporen of nesten van eekhoorns zijn aangetroffen en reclamant 1 dit onderzoek niet in twijfel wil trekken, wil hij niet nalaten te vermelden dat in zijn tuin veelvuldig eekhoorns aanwezig zijn en deze naar zijn mening, slechts afkomstig kunnen zijn van het Kerkbos en dit bos daarom in zijn beleving wel degelijk deel moet uitmaken van een vast leefgebied van eekhoorns.

#### Reactie:

*De gemeente heeft geen reden om de uitkomsten van het onderzoek "Natuurtoets Kerkbosweg, America" in twijfel te trekken. Hierbij is overigens van belang dat het plangebied niet bestaat uit het gehele Kerkebosch, maar slechts uit een klein gedeelte aan de rand daarvan. Bovendien heeft reclamant niet met een tegenonderzoek aangetoond dat het plangebied deel uitmaakt van een vast leefgebied van eekhoorns.*

### Samenvatting thema 7

Uit de toelichting volgt niet duidelijk dat het kostenverhaal is verzekerd. Er wordt weliswaar gesteld dat voorwaarden zijn opgenomen over kosten van een vergunning, maar daaruit blijkt onvoldoende of daarmee alle gemeentelijke kosten zijn verzekerd. Sterker nog, het lijkt erop of deze kosten niet opgenomen zijn en dus ook niet verhaald kunnen worden. Daarmee komt de economische uitvoerbaarheid in het gedrang.

**Reactie:**

*Deze stelling wordt niet begrepen. In de toelichting is duidelijk vermeld dat de gemeente en initiatiefnemer als één van de voorwaarden voor aankoop van het Kerkebosch zijn overeengekomen dat alle kosten die verband houden met het aanvragen en afgifte van een vergunning en realisatie van de woning voor rekening van de initiatiefnemer (of de uiteindelijke bouwer) komen. Hieraan is inherent dat ook de kosten van de bestemmingsplanprocedure - die noodzakelijk is om de woning te kunnen realiseren - voor rekening van initiatiefnemer komen. Een en ander zal overigens ook notarieel worden vastgelegd. Daarnaast is er met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee zonder meer afdoende gegarandeerd.*

**Samenvatting thema 8**

Hoewel reclamant 1 op de hoogte is van de daarvoor bestemde procedure wenst hij niet na te laten er reeds nu op te wijzen dat hij vreest dat de waarde van zijn eigen woning aanzienlijk zal dalen op het moment dat er recht tegenover zijn woning, op de plek waar zich nu een bos bevindt, en waar hij nu het vrije uitzicht heeft, een woning gerealiseerd mag worden (planschade).

**Reactie:**

*Het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade is de aangewezen weg om te bepalen of er al dan niet sprake is van een waardedaling van een woning als gevolg van een nieuw bestemmingsplan. Het staat reclamant vrij om van deze mogelijkheid gebruik te maken.*

**Conclusie**

De zienswijze is ongegrond.





## II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

### A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

#### Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. Bladzijde 31, onder de paragraaf "Beleidskader" is de sub paragraaf "Verbreed Gemeentelijke RioleringsPlan 2012-2016" toegevoegd met de volgende tekst:

De gemeenteraad heeft op 20 december 2011 het Verbreed Gemeentelijke RioleringsPlan 2012-2016 vastgesteld. Het Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (VGRP) is in samenwerking met het Waterschap Peel en Maasvallei opgesteld. In het VGRP is geregeld en omschreven hoe met hemelwater omgegaan dient te worden. Een van de doelstellingen van het VGRP is dan ook het zorgdragen voor inzameling en transport van hemelwater in het stedelijke gebied. Onderdelen van dit doel zijn onder andere het scheiden van hemel- en afvalwater in nieuwe gebieden en inpassing van het stedelijk waterbeheer in ruimtelijke plannen (watertoets).}

Voor onderhavig plan geldt dat de initiatiefnemer (dan wel de uiteindelijke bouwer) zich aan de uitgangspunten van het VGRP moet houden. In onderhavige waterparagraaf is dan ook rekening gehouden met het VGRP. Het opnemen van aanvullende regels in het bestemmingsplan is verder niet noodzakelijk.

#### Wijzigingen in de regels

N.v.t.

#### Wijzigingen op de verbeelding

N.v.t.

## B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

### Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. Bladzijde 33, 1<sup>e</sup> alinea onder de tabel, 3<sup>e</sup> regel: “31 mm” is gewijzigd in “50 mm”. Abusievelijk was hier een verkeerd normbedrag vermeld.
- b. Bladzijde 33, 1<sup>e</sup> alinea onder de tabel, 4<sup>e</sup> regel: “35 mm” is gewijzigd in “84 mm”. Abusievelijk was hier een verkeerd normbedrag vermeld.

### Wijzigingen in de regels

N.v.t.

### Wijzigingen op de verbeelding

N.v.t.

### **III CONCLUSIE**

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld het bestemmingsplan “Kerkbosweg America” gewijzigd vast te stellen.

