



gemeente

**horst
aan de
maas**

Bestemmingsplan “Groothorstweg 3, Sevenum” NL.IMRO.1507.SNGROOTHORSTWEG3- BPO1

Zienswijzenrapport

Team Omgeving
Januari 2023

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het perceel Groothorstweg gelegen tussen huisnummer 1a en 5 te Sevenum, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S, nr 429. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Sevenum. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1300 m² waarvan 750 m² als “wonen” is bestemd.

Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het mogelijk maken van de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorend bouwwerk op het perceel. Ter compensatie worden verder nog vier percelen gelegen in het beekdal van de Groote Molenbeek met dit bestemmingsplan in natuur gewijzigd. Initiatiefnemers willen ieder een praktijkruimte voor een beroep aan huis inrichten. De totale oppervlakte praktijkruimte (60 m²) blijft ruimschoots onder de maximaal toegestane oppervlakte van 100 m².

Het perceel van het aan de orde zijnde plangebied valt nu nog onder het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas en is bestemd als ‘agrarisch met waarden’.

Het ontwerpbestemmingsplan Groothorstweg 3, Sevenum 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 14 oktober 2022. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 24 november 2022.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging is een zienswijze ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Indiener zienswijze				23-11-2022 pro forma zienswijze en 6 december aanvulling zienswijze

Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze van de personen genoemd onder 1 is binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden. Voor de aanvulling is een termijn van 2 weken gegeven en de aanvulling is binnen deze termijn ontvangen.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). De zienswijze 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. Tenslotte 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. In deel IV is nog een integraal overzicht opgenomen van de ingediende zienswijze.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZE

Samenvatting thema 1

Reclamant vreest voor vermindering privacy door bezoekers praktijk

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in (deels) 'Wonen' heeft tot gevolg dat er een woning naast het perceel van reclamant mag worden gebouwd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 4.1 planregels tevens bestemd voor aan huis verbonden beroepen. Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat er een dubbele praktijk wordt gevestigd zodat beide initiatiefnemers/bewoners hun aan huis gebonden beroep



kunnen uitvoeren.

Reclamant heeft geen moeite met de bouw van een woning maar vindt het niet wenselijk dat er een (dubbele) praktijk wordt gevestigd. Reclamant vreest voor inkijk op zijn perceel en eigendommen en daarnaast vindt reclamant het niet prettig dat er veel onbekende personen aanwezig zijn. De ingang van de praktijk en de looproute daar naartoe zijn op korte afstand van hun perceel gesitueerd. Tevens komt er bij de ingang van de praktijk een groot raam.

Reactie:

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied Horst aan de Maas" dat in 2017 is vastgesteld en heeft de bestemming "agrarisch met waarden" en krijgt door onderhavig bestemmingsplan de bestemming "wonen". Voor bouwregels en gebruiksregels binnen de bestemming "wonen" zijn voorwaarden opgenomen. Zo moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor het hoofdgebouw en voor vrijstaande bijgebouwen minimaal 2,5 meter zijn.

De gebouwen worden binnen de bestemming "wonen" in het woonvlak gesitueerd. Er is tussen de woonbestemming en het perceel van reclamant een strook "agrarisch met waarden" van 2,5 meter, waar niet gebouwd mag worden. Door de afstand van minimaal 2,5 meter (volgens de regels) en daar bovenop de afstand door de strook "Agrarisch met waarden" van 2,5 meter is de totale afstand van de woning tot het buurperceel minimaal 5 meter. De afstand tussen de beide woningen bedraagt ca. 27 meter. Tussen de percelen is een dubbele haag van 80 cm breed voorzien die op 1.80 hoogte wordt aangeplant. Hierdoor is de privacy voldoende geborgd en is er geen inkijk op het perceel van reclamant mogelijk.

Om een beroep aan huis te mogen uitoefenen zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen. De beide praktijken van initiatiefnemers (osteopaat en coaching) zijn aan te merken als een beroep aan huis.

Artikel 1.4 van de planregels definieert een 'aan huis verbonden beroep' als volgt:

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 4.1. onder b van de planregels laten aan huis verbonden beroepen expliciet toe, waarbij de planwetgever nog wel een extra bescherming voor de omgeving heeft ingebouwd, in de vorm van artikel 14.3 waaraan voldaan moet worden.

In dit laatste artikel wordt gesteld dat het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in woningen en/of bijbehorende bouwwerken is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

A de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 100 m²;

B degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent is, tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de gebruik(st)er door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend,

C het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;

D in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, dan wel kan de parkeerbehoefte in de directe omgeving worden opgevangen.

De beoogde praktijken van de initiatiefnemers voldoen geheel aan deze voorwaarden.

Er wordt slechts 60 m² aan oppervlakte voor de praktijkruimten gebruikt. initiatiefnemers zijn beide ter plaatse woonachtig en werken beide zonder personeel. Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd voor

bezoekers. Beide initiatiefnemers voeren hun praktijk op parttime basis en zijn zeer kleinschalig waardoor de ruimtelijke gevolgen en milieubelasting aanvaardbaar zijn binnen een woonomgeving.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 2

Reclamant is van mening dat de aangedragen oplossingen in de toelichting om zijn privacy te waarborgen en om voor hen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, niet goed zijn geborgd in het bestemmingsplan. Hij vraagt om deze aspecten (uitvoering landschapsplan, plaatsen erfafscheidingen, toepassing melkglas in bepaalde gevels) te reguleren in de regels van het bestemmingsplan en op te nemen als voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

Het is aan de initiatiefnemer om in samenspraak met de burens de perceelafscheiding te regelen. Ook de tuininrichting kan in goed overleg met de burens worden besproken, daarmee de bepalingen uit het burgerlijk recht over afstanden voor bomen in acht nemende. Initiatiefnemer is middels een omgevingsdialoog in overleg gegaan met de omwonenden en hierdoor zijn tot afspraken omtrent privacy opgenomen in het landschapsplan en de regels.

In dit overleg is door de initiatiefnemers expliciet toegezegd dat de erfafscheidingen (dubbele haag) al vanaf het begin 1.80 meter hoog en 80 cm breed zullen zijn. Deze hoogtes zijn expliciet opgenomen in het landschapsplan. In de voorwaardelijke verplichting, die is opgenomen in de regels, is geregeld dat het landschapsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Tevens is toegezegd dat er ondoorzichtig glas wordt gebruikt in de pui op sta- en kijkhoogte. Dit is ook in het landschapsplan opgenomen.

In artikel 4.2.1 onder b van de planregels is vastgelegd, dat 'op gronden als bedoeld in lid 4.1 uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd als de landschappelijke beplanting en water, die voorwaarden zijn voor de landschapsontwikkeling, zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden overeenkomstig het landsschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels'.

Doordat de beplantingshoogte en de toepassing van ondoorzichtig glas in het landschapsplan zijn opgenomen en door de voorwaardelijke verplichting in de planregels, is voldoende geborgd dat de gemaakte afspraken ook worden nagekomen.

Tevens is initiatiefnemer voornemens om de entree deur een paar meter dicht bij de weg te plaatsen zodat er een kortere looproute ontstaat voor bezoekers.

De privacy van reclamant wordt door bovenstaande op te nemen in het landschapsplan/inrichtingsplan en de planregels voldoende geborgd.

De zienswijze is ongegrond.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geen consequenties gehad voor het bestemmingsplan. In het landschapsplan zijn wel expliciet de aanplanhoogte van de haag en de ondoorzichtige ramen in de pui op sta en kijkhoogte opgenomen.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de geen wijzigingen voorgesteld.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Groothorstweg 3, Sevenum" te beantwoorden conform de beantwoording in hoofdstuk I.

IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

