

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging(en) ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Kuukven 3-4-5 Baarlo

Inleiding

Het initiatief betreft het realiseren van een groene, klimaat-adaptieve woonwijk met 117 woningen in Baarlo. Het gebied ligt ten zuiden van Heierhof en Kuukven fase 1 en 2. Het uitgangspunt is om een klimaatadaptieve woonwijk te realiseren waarin robuuste ruimte is voor duurzame groeninvulling en kansen ontstaan voor biodiversiteit.

In dit gebied is ruimte voor woningen in verschillende woningtypologieën: rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en appartementen. De woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. En bestaan uit een mix van zowel huur-, koop en koopstart variërend van goedkoop, betaalbaar en in het duurdere segment. Daarnaast is er in het plangebied veel ruimte voor groen en water

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader in de vorm van dit bestemmingsplan noodzakelijk is.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Kuukven 3-4-5- Baarlo heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 2 oktober 2023 tot en met 12 november 2023 ter inzage gelegen.¹ Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad.² Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.³

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de volgende zienswijzen ingediend:

1. [redacted] mondelinge zienswijze d.d. 5 oktober 2023;
2. [redacted] d.d. 2 november 2023 ontvangen d.d. 3 november 2023;
3. [redacted] d.d. 9 november 2023 ontvangen d.d. 9 november 2023;
4. [redacted] d.d. 9 november 2023 ontvangen d.d. 10 november 2023;
5. [redacted]
6. [redacted] d.d. 9 november 2023 ontvangen d.d. 10 november 2023;
7. [redacted] d.d. 14 november 2023 ontvangen d.d. 14 november 2023;

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven wat de conclusie is en of de grond leidt tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Kuukven 3-4-5 Baarlo.

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond* **Eigendom plangebied**

In het ontwerp-bestemmingsplan Kuukven 3-4-5 Baarlo zijn de kadastrale percelen MBE, sectie M, nummers 1406 en 1407 gedeeltelijk opgenomen in het plangebied. Deze gronden zijn echter in eigendom van indiener. De gronden zijn in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd als groen, in plaats van de huidige woonbestemming. Indiener verzoekt om de gronden bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan niet op te nemen in het plangebied.

Inhoudelijke reactie

De gronden zijn geen onderdeel van de toekomstige ontwikkeling, maar zijn abusievelijk toch in de verbeelding opgenomen. De zienswijze is gegrond.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast, waardoor de kadastrale percelen MBE, sectie M, nummers 1406 en 1407 geen deel meer uitmaken van het plangebied. Ook is het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de regels) hierop aangepast.

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond* **Verminderd woon- en leefplezier**

Indiener woont midden in het plangebied. De huidige rustige landelijk omgeving verandert door de ontwikkeling naar een verstedelijkte omgeving met meer bewegingsactiviteiten, mogelijk geur- en geluidsoverlast en vermindering van privacy. Door de verandering van de (visuele) leefomgeving zal het leef- en woongenot dalen.

Inhoudelijke reactie

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet met het oog op een goede ruimtelijke ordening⁴ rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Hierbij spelen o.a. de toename van verkeersbewegingen, geluidsoverlast en vermindering van privacy een rol. Enige invloed op de leefomgeving is echter onvermijdbaar bij dergelijke initiatieven.

De woning van indiener ligt midden in het plangebied. De omgeving zal veranderen in een woonwijk waarin veel ruimte is voor openbaar groen. Bij het ontwerp van de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de woning van de indiener. Rondom de woning is veel openbare ruimte en groen voorzien. Alleen aan de achterzijde van de woning worden rijwoningen gerealiseerd. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij de afname van uitzicht en privacy bij omliggende woningen niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie volgt dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving. Een beroep op schending van privacy slaagt slechts wanneer het evident is dat die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.⁵ Daar is in dit geval gezien het bovenstaande geen sprake van.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat er geen recht op (blijvend) vrij uitzicht bestaat, dit is onder andere vastgesteld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 28 juli 2021.⁶

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Grond* **Vermindering zonlichttoetreding**

Indiener stelt dat er door de bouw van de woningen minder zonlichttoetreding is in de woning en op het perceel. Hierdoor is er met name in de keuken minder lichtinval. Ook zorgt de verminderde lichtinval voor een afname van de temperatuur in de woning en minder opbrengst van de zonnepanelen die op de woning liggen.

Inhoudelijke reactie

Er is door indiener geen motivering aangeleverd die de vermindering van het zonlicht onderbouwt. De woning van indiener heeft in de achtergevel, waar de rijwoningen gesitueerd worden, maar één raam. De achtergevel ligt op 15,5 meter van het bouwvlak van de toekomstige rijwoningen. De rijwoningen hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 11 meter. De rijwoningen worden ten zuiden van de woning gebouwd. Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. De dienst Ruimtelijke Ordening hanteert als richtlijn een door TNO ontwikkeld criterium. Uit een bezonningsstudie is gebleken dat de schaduwwerking door de nieuwe woningen minimaal zal zijn. In de maatgevende periode (maart, juni en september) is de schaduwwerking in de middag slechts maximaal 1 à 2 meter op de aanbouw van de woning voor een periode van 1 tot 2 uur. Op de overige momenten is er geen sprake van schaduwwerking. De schaduwwerking reikt niet tot

⁴ Artikel 3.1 Wro

⁵ Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:4052

⁶ Vgl. ECLI:NL:RVS:2021:1671

het dak van de woning. De werking van de zonnepanelen zal dus niet verminderen door de bouw van de woningen.

Gelet op de minimale schaduwwerking op de woning, die ook maar van korte duur is, neemt ons inziens de bruikbaarheid van de plek niet onaanvaardbaar af. De schaduwwerking is ons inziens dermate beperkt dat van onevenredig nadeel geen sprake is.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. *Grond* **Waardedaling woning**

Indiener heeft de sterke verwachting dat de waarde van de woning zal dalen.

Inhoudelijke reactie

Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een waardevermindering van de woning, wordt gewezen op de mogelijkheid om, nadat het planologisch kader (het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.⁷ Via de voorgeschreven procedure zal dan bepaald worden of sprake is van een waardevermindering van de betreffende woning. Indien aan de orde zal dit vervolgens ook gecompenseerd worden. Korthedshalve wordt voor meer informatie hierover verwezen naar de gemeentelijke website.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een eventuele planschadeclaim staat los van deze ruimtelijke procedure en kan hiervan geen onderdeel uitmaken.

4. *Grond* **Verstoring Flora en Fauna**

Indiener stelt dat de komst van de woningen een verstoring van de leefomgeving van de grote biodiversiteit en gevarieerde flora en fauna in de omgeving oplevert. Hij ziet in de omgeving dieren zoals de uil, vleermuizen, fazanten, buizerds, valken en reeën. Indiener vraagt om rekening te houden met de leefomgeving van deze dieren en deze zo min als mogelijk te beperken.

Inhoudelijke reactie

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft het doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten te beschermen. Voor de ontwikkeling is daarom een Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd. Dit maakt als bijlage 3 bij de toelichting onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van algemeen voorkomende beschermde soorten. Hiervoor geldt alleen een zorgplicht. In de praktijk komt dit neer op het nemen van passende maatregelen. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de toelichting en de bijlage behorend bij het plan.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. *Grond* **Sociaal klimaat**

Indiener maakt zich zorgen over de aard van de sociale huurwoningen. Deze kenmerkt zich over het algemeen door een grotere doorloop van bewoners. Dit komt de sociale cohesie van de woonwijk niet ten goede. Om de doorloop van de bewoners te remmen en een diverse doelgroep aan bewoners te bevorderen, stelt indiener dat er een grotere mix van sociale en particuliere woningen wordt gebouwd. Dit bevordert het sociale klimaat van de woonwijk.

Inhoudelijke reactie

In het plangebied is ruimte voor 117 woningen in verschillende woningtypologieën: rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en appartementen. De woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. En bestaan uit een mix van zowel sociale als midden huur-, koop en koopstart variërend van goedkoop, betaalbaar en in het duurdere segment.. Ons inziens ontstaat hierdoor een gezonde mix van woningtypologieën voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt aangesloten bij zowel het regionale als gemeentelijke woonbeleid.

⁷ Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. *Grond* **Bestemming reststrook**

Indiener is in onderhandeling met Wonen Limburg over de mogelijke aankoop van een strook grond aan oostzijde van zijn perceel. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is hierover echter nog geen overeenstemming bereikt. Indiener vraagt, als gemeente Peel en Maas eigenaar wordt van het stuk grond, de grond te bestemmen als 'groen'. Waardoor er geen parkeergelegenheid langs zijn perceel gerealiseerd kan worden. De visuele aanwezigheid van auto's, als mogelijk ook de geluids- en geuroverlast is hierbij zeer ongewenst.

Inhoudelijke reactie

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de strook grond de bestemming 'wonen' gekregen, omdat de verwachting was dat de onderhandelingen over de grond in de tussentijd zouden leiden tot grondaankoop door de Indiener. Er is geen zekerheid dat er voor vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt. De bestemming 'groen' sluit goed aan bij de randvoorwaarden van het plangebied.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot het aanpassen van de verbeelding. De strook grond langs de woning krijgt, zoals indiener wenst, bij het definitieve bestemmingsplan de bestemming 'Groen' met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond* **Onjuiste verkeersprognoses**

Indiener stelt dat er te lage verkeersprognoses zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hierdoor zou er onevenredig veel meer hinder en overlast van de nieuwe weg ontstaan dan nu is onderbouwd. Indiener stelt dat de volgende uitgangspunten niet juist zijn:

1. In Kuukven I en II staan 282 woningen i.p.v. de gestelde 175 woningen. Dit resulteert in 1974 verkeersbewegingen per dag i.p.v. 1225.
2. 1/3 van de verkeersbewegingen vanuit Kuukven I en II zouden over de nieuwe ontsluitingsweg gaan. In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van 50%. Indiener acht het aannemelijk dat een veel hoger percentage gebruik zal maken van de nieuwe ontsluitingsweg.
3. De verkeersbewegingen vanuit Art Center de Raay en Sandton chateau de Raay zouden veel hoger zijn dan 600, gelet op de activiteiten die daar plaats vinden. Daarnaast wordt gesteld dat de verkeersbewegingen richting de omgeving niet zijn meegenomen (bijvoorbeeld van en naar Jong Nederland, ruitterterrein, schoolgaande jeugd en toeristen)

Inhoudelijke reactie

In de toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de eerste twee uitgangspunten van indiener al gemotiveerd. De woningen aan de Joppe, Nolle, Bergweg en een gedeelte van de Heierhof (Kuukven I en II) zijn niet meegenomen in de verkeersgeneratie, omdat de ontsluiting over de Bong de kortste en snelste weg is. Dit resulteert in 175 woningen uit Kuukven I en II die gebruik maken van de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast is opgenomen dat Baarlo (en dus ook Kuukven) qua voorzieningen en werkgelegenheid meer georiënteerd is op Maasbree/Venlo dan op Roermond. Dit betekent dat er meer verkeersbewegingen in Noordelijke richting zijn, dan in Zuidelijke richting. Hieruit volgt ook de verdeling van 1/3 van de verkeersbewegingen vanuit Kuukven I en II over de nieuwe ontsluitingsweg.

Van maandag 20 november 2023 tot en met woensdag 23 november 2023 zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd op de Raayerveldlaan tussen ingang Chateau de Raay en de woning van indiener. Uit deze tellingen is gebleken dat het gemiddeld daggemiddelde 470 verkeersbewegingen is. Dit bevestigt dat het theoretisch berekende aantal bewegingen van 473 per dag niet wordt overschreden en dit dus een juiste aanname van de bestaande verkeersgeneratie is.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. *Grond* **Verkeerde uitgangspunten akoestisch onderzoek**

Indiener stelt dat het akoestisch onderzoek is gebaseerd op verkeerde uitgangspunten. Hierdoor zijn de gevolgen voor de geluidsbelasting op de woning van indiener niet juist in beeld gebracht. Indiener stelt dat de volgende uitgangspunten niet juist zijn:

1. Er is slechts onderzocht hoe groot de toename van de geluidsbelasting op de woning van indiener is vanwege de bouw van de geplande 117 woningen. Het plan maakt echter ook de aanleg (legalisatie) van de nieuwe ontsluitingsweg mogelijk. Een onderbouwing van de toename en de autonome groei van het aantal verkeersbewegingen voor en na de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg ontbreekt.
2. Het is niet inzichtelijk gemaakt of de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg moet worden aangemerkt als reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.
3. Er is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uitgevoerd in de corona-periode (tijdens de lockdown van 12 tot 19 januari 2022). De tellingen zijn daardoor niet representatief.
4. De verdeling van de verkeersbewegingen over de nieuwe en bestaande ontsluitingen van de nieuwe woningen in Kuukven 3-4-5 is niet realistisch. De nieuwe ontsluitingsweg is de

kortste en snelste route naar de N273. In het akoestisch onderzoek moet dus een veel groter deel worden toegedeeld aan de nieuwe ontsluitingsweg.

Inhoudelijke reactie

Naar aanleiding van de nieuwe verkeersstellingen in november 2023 en nieuwe inzichten over de verdeling van de verkeersbewegingen over de ontsluitingswegen is het akoestisch onderzoek aangepast. Hierbij moet worden vermeld dat in het akoestisch onderzoek behorend bij het ontwerpbestemmingsplan, abusievelijk de verkeerde verkeersintensiteiten waren opgenomen voor de Napoleonsbaan Zuid. De verkeersgegevens van de gehele periode (woensdag 12 januari 2022 t/m woensdag 19 januari 2022) is als daggemiddelde aangehouden. Deze aanname was veel te hoog en zorgde voor een hogere gevelbelasting dan in de praktijk zal voorkomen. Daarom is het akoestisch onderzoek aangepast. Hierin zijn het juiste aantal verkeersbewegingen opgenomen, namelijk:

- 472 verkeersbewegingen over de Napoleonsbaan Zuid vóór realisatie van de 117 woningen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de theoretische aantallen in de toelichting en de verkeerstelling van november 2023 die dit aantal bevestigt;
- 542 extra verkeersbewegingen over de Napoleonsbaan Zuid ná realisatie van de 117 woningen. Hierbij is uitgegaan van een verdeling van de nieuwe verkeersbewegingen van 40/60. Waarbij 60% van de verkeersbewegingen over de Napoleonsbaan Zuid loopt. Gelet op de verdeling van de verkeersbewegingen, zoals gemotiveerd in de reactie op grond 1 van deze zienswijze, is 2/3 van de inwoners van Baarlo georiënteerd op het Noorden (Maasbree/Eindhoven/Venlo) en 1/3 op het Zuiden (Roermond). De bewoners van Kuukven die richting het Zuiden moeten, zullen via de nieuwe ontsluitingsweg rijden. Het overige verkeer verdeelt zich over de Noordelijke route richting de Bong en vanuit daar naar Maasbree/N273/A67 en over de nieuwe ontsluitingsweg. In de spits is het aannemelijk dat het meeste verkeer over de Bong rijdt. Vanuit de nieuwe ontsluitingsweg is het immers lastiger wegrijden in Noordelijke richting als het druk is, doordat er geen verkeerslichten aanwezig zijn. Een verdeling van 40/60 doet daarom ons inziens meer recht aan de situatie.

De nieuwe ontsluitingsweg kent een 30km/u regime. Er is daarom geen sprake van een gezoneerde weg. Dit betekent dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Er is daarom ook geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Wel moet er in het kader van goede ruimtelijke ordening worden afgewogen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat hiervoor geen officieel toetsingskader is, wordt hierbij aansluiting gezocht bij de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op een gevel bedraagt maximaal 48dB⁸. In het akoestisch onderzoek is berekend wat de geluidbelasting op de gevel van de woning van indiener is na aanleg van de weg, maar zonder het toevoegen van de woningen in Kuukven 3-4-5. Hieruit blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting op de woning van indiener maximaal 51dB is. Voor wegen onder de 70km/u mag hiervan 5dB worden afgetrokken⁹. Dit betekent dat er sprake is van een maximale geluidbelasting op de gevel van de woning van indiener van 46dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De situatie voor de aanleg van de weg is daarmee ons inziens niet meer relevant, aangezien deze ook zal voldoen aan deze voorkeursgrenswaarde.

Gelet op bovenstaande is er ons inziens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van de verkeersbewegingen in het akoestisch onderzoek. Het aangepaste akoestisch onderzoek maakt als bijlage 6 bij de toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze grond heeft verder niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

⁸ Artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder

⁹ Artikel 110g Wet geluidhinder

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. *Grond* **Waarborgen levering van energie**

Indiener verzoekt om de regels in artikel 6 – leiding Hoogspanning te wijzigen. Met het aanpassen van deze regels wordt beter gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.

Inhoudelijke reactie

De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de ruimte onder de hoogspanningsleiding. Deze gronden zijn nodig voor de aanleg, het beheer en onderhoud van de hoogspanningsleiding. Deze strook wordt ook wel de zakelijk recht strook genoemd. De voorgestelde wijzigingen zorgen voor verdere beperking van bebouwing en beplanting onder de hoogspanningsleiding die van invloed kunnen zijn op het gebruik en beheer van de hoogspanningsleiding. De voorgestelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de plannen op deze plek.

Conclusie

Deze grond heeft geleid tot aanpassing van de regels in artikel 6 – leiding Hoogspanning van het bestemmingsplan. De door Tennet aangedragen wijzigingen zijn opgenomen in de planregels. Daarnaast is op de verbeelding de dubbel-bestemming 'Leiding – Hoogspanning' consequent doorgezet t.p.v. de hoogspanningslijn.

Zienswijze 5 en 6 zijn inhoudelijk hetzelfde en worden daarom gezamenlijk behandeld. Wij hebben deze zienswijzen als volgt samengevat:

1. *Grond* **Ongunstige staat van instandhouding haas en konijn**

Indiener stelt dat de bepalingen in de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van de ongunstige staat van instandhouding van de haas en het konijn in Limburg de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Met de quickscan behorend bij het ontwerpbestemmingsplan is op zijn minst onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de staat van instandhouding van de haas en het konijn niet verder zal verslechteren in het plangebied/Limburg. Indiener stelt dat de provinciale vrijstelling op de Wnb onrechtmatig is, omdat deze wet verbiedt om van een vrijstelling van wettelijke verboden gebruik te maken als de staat van instandhouding van de soort in het geding is. De vrijstelling mag nooit leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Inhoudelijke reactie

De Provincie kan voor algemeen voorkomende diersoorten, zoals de haas en het konijn, vrijstelling van verboden verlenen voor het vernietigen van vaste verblijfsplaatsen en het vangen van dieren bij ruimtelijke ontwikkelingen¹⁰.

Provincie Limburg heeft kennis genomen van het door indiener aangedragen onderzoek¹¹. De trend van de staat van instandhouding van de haas en het konijn is dalend, maar heeft nog niet geleid tot aanpassing van de lijst met soorten van die onder de Provinciale vrijstelling vallen. De Provincie heeft aangegeven dat hierdoor nog steeds gebruik gemaakt kan worden van deze vrijstelling.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van nestplaatsen of hazen en konijnen aangetroffen. De foto's die door indiener zijn aangeleverd lijken te zijn genomen vanuit de Raayveldlaan in het grasland richting Chateau de Raay. Deze plek maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Uit het door indiener genoemde onderzoek blijkt dat de staat van de populatie van de haas en het konijn zeer ongunstig is door een reeks ziekten. Hierdoor is de instandhouding van de soorten in het geding. De staat van het leefgebied is echter gunstig. Door de ontwikkeling verdwijnt er met name open grasland en akkers. Hierdoor zal het natuurlijke leefgebied van (met name) de haas verkleind worden. In de omgeving blijft voldoende kleinschalig gras- en bouwland, open veld, akkers en weilanden over om het leefgebied van de haas en het konijn te waarborgen.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹⁰ Artikel 3.8.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 3.15 lid 3 Wet natuurbescherming

¹¹ Staat van instandhouding haas en konijn, Wageningen University en Research, maart 2022, rapport 3151 ISSN 1566-7197

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Toegankelijkheid paardenweiden**

Bij de groenstrook langs het perceel van indieners is geen rekening gehouden met de ingang naar de paardenweiden en schuilstallen. Indieners verzoeken om de ingang toegankelijk te houden.

Inhoudelijke reactie

Uit jurisprudentie¹² blijkt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel geen rekening gehouden hoeft te worden met privaatrechtelijke belemmeringen, zoals recht van overpad, tenzij het een evidente belemmering betreft die de uitvoering van het plan in de weg staat.

Indieners hebben op dit moment een toegang naar hun perceel gerealiseerd over de naastgelegen agrarische gronden die in eigendom zijn van Wonen Limburg. Hierover zijn geen afspraken gemaakt met de eigenaar van de grond. De toegang naar het perceel is dus ten onrechte gerealiseerd. Er is geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering.

Recent is door de gemeente een duiker aangebracht in de sloot aan de achterzijde van het perceel van indieners. Hierdoor is het nu mogelijk om het perceel via de achterzijde te bereiken. Hiervoor is ook al een poort gerealiseerd. De ontsluiting van de paardenweide en de schuilstallen is hiermee geborgd.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Grond Privacy**

Indieners verzoeken de groenstrook langs de woning breder en hoger aan te zetten, zodat hun privacy gewaarborgd blijft. Daarnaast wordt verzocht om de groenstrook door te trekken tot de Raayerveldlaan, om inkijk op het perceel zo klein mogelijk te houden.

Inhoudelijke reactie

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet met het oog op een goede ruimtelijke ordening¹³ rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Privacy is een van de aspecten die hierbij een rol kunnen spelen. Enige invloed op de leefomgeving, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen woningen en percelen, maar ook vermindering van privacy is echter onvermijdbaar bij planontwikkeling.

De kortste afstand van het perceel van indieners tot het nieuwe bouwvlak bedraagt ongeveer 10 meter. De kortste afstand van de woning van indieners tot het nieuwe bouwvlak bedraagt ongeveer 17 meter. Dit is te beschouwen als een ruime afstand in een nieuwe gebiedsontwikkeling. Daarbij komt nog dat in het gebied tussen de nieuwe woningen en de woning van indiener een groenstrook wordt gerealiseerd. Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woningen niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie volgt dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving. Een beroep op schending van privacy slaagt slechts wanneer het evident is dat die aan

¹² Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2014:137

¹³ Artikel 3.1 Wro

de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.¹⁴ Daar is in dit geval gezien het bovenstaande geen sprake van.

De inrichting van de groenstrook is op dit moment nog niet bekend. Hierover gaan we graag met indieners in gesprek.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De inrichting van de groenstrook wordt in een later stadium met de indieners afgestemd.

3. *Grond* **Woningbouwverzoek**

Indiener verzoekt om met het bestemmingsplan Kuukven 3-4-5 Baarlo ook woningen mogelijk te maken op het perceel van indiener.

Inhoudelijke reactie

Het toevoegen van woningen op het perceel van de indiener kan niet meegenomen worden in het onderhavige bestemmingsplan. Er is nog geen beleidsmatige afweging gemaakt of het toevoegen van woningen hier wenselijk en haalbaar is. Hiervoor is bovendien door indieners ook nog geen officieel verzoek ingediend. Eventuele woningbouw op het perceel van indieners dient met een afzonderlijke ruimtelijke procedure met een eigen ruimtelijk afwegingskader geregeld te worden. Het perceel van indiener maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Conclusie

Deze grond heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹⁴ Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:4052

Ambtshalve wijziging(en)

In het bestemmingsplan zijn ook een aantal amtsshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden hieronder beschreven.

1. Verbeelding en beeldkwaliteitsplan/stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn de voorgevelrooilijnen van de woningen nog een keer goed bekeken vanuit de uitvoering. Hieruit is gebleken dat een aantal voorgevelrooilijnen in de praktijk zorgen voor onverkoopbare kavels, doordat de verhouding tussen voor- en achtertuin niet klopt. Of deze zorgt voor (uit stedenbouwkundig oogpunt) onwenselijke situaties, zoals een rooilijn die niet evenwijdig aan de perceelsgrens ligt. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom de voorgevelrooilijnen van de rijwoningen midden in het zuidelijke gedeelte van het plangebied en van de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen aan de doorgaande weg aangepast. De verbeelding is overeenkomstig het stedenbouwkundig plan aangepast.

2. Verduidelijking planregels

In de planregels waren nog een aantal onduidelijkheden. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd ter verduidelijking van de planregels:

- Artikel 5.2.1. onder g is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand en tweekapper' zijn zowel vrijstaande woningen als tweekappers toegestaan. Dit naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan, waar beide typen uitwisselbaar zijn. Hiervoor zijn in artikel 5.2.1 onder k afwijkende afstanden tot de perceelsgrens opgenomen.
- Artikel 5.2.1 onder h:
 - was: de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn of maximaal 3 meter daaruit;
 - wordt: de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn of maximaal 3 meter *daarachter*;
- Artikel 5.2.1 onder j en n: de meetwijze van de bouwhoogte van het appartementengebouw is verduidelijkt. Dit wijkt af van de normaal wijze van meten opgenomen in artikel 2 van de regels. Het gaat hierbij om de bouw hoogte boven het (half)verdiept parkeren, gemeten vanaf de bovenkant begane grondvloer van de woning.

3. Toelichting paragraaf 8.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en Wonen Limburg Accent zijn eigenaren van de gronden gelegen in het plangebied. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Kuukven 3-4-5 Baarlo was onbekend hoe de ontwikkeling verdeeld werd. In de tussentijd is hierover meer bekend. Wonen Limburg Accent en de gemeente maken afspraken in een samenwerkingsovereenkomst over verkoop van de huidige gronden van Wonen Limburg Accent aan de gemeente op basis van het bouwclaimmodel: Wonen Limburg Accent zal haar grondpositie verkopen aan de gemeente en bouwrijpe kavels terugkopen van de gemeente. Kostenverhaal vindt in dit geval niet plaats via een anterieure overeenkomst, maar via de uitgifte van bouwrijpe gronden. Het resterende tekort op de grondexploitatie zal via extra middelen vanuit de gemeente of via subsidies gedekt worden. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Bovenstaande is opgenomen in paragraaf 8.1 van de toelichting.

4. Aeries-berekening

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet een AERIUS-berekening met de meest recente versie onderdeel uitmaken van de stukken. Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er een nieuwe versie van de AERIUS-calculator beschikbaar gesteld. Er is daarom een nieuwe berekening uitgevoerd en beoordeeld. Hieruit blijkt dat het beoogde

plan nog steeds niet zorgt voor een significante toename in stikstofdepositie. Hierdoor kunnen wederom de negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Conclusie nota van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen aan het bestemmingsplan. Ook zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Zienswijzen

Grond	Wijziging
1.1 Eigendom plangebied	De verbeelding is aangepast. De kadastrale percelen MBE, sectie M, nummers 1406 en 1407 maken geen deel meer uit van het plangebied. Ook is het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de regels) hierop aangepast.
2.6 Bestemming reststrook	De verbeelding is aangepast. De bestemming van de strook grond langs de woning van indiener wordt gewijzigd van 'wonen', naar 'groen' met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Deze is opgenomen in artikel 3.6 van de regels.
3.2 Uitgangspunten Akoestisch onderzoek	De verkeersbewegingen in het akoestisch onderzoek zijn aangepast. Het aangepaste akoestisch onderzoek maakt als bijlage 6 bij de toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan.
4.1 Waarborgen levering van energie	De regels van artikel 6 – leiding Hoogspanning zijn aangepast. De door Tennet aangedragen wijzigingen, voor verdere beperking van bebouwing en beplanting onder de hoogspanningsleiding die van invloed kunnen zijn op het gebruik en beheer van de hoogspanningsleiding, zijn opgenomen in de planregels. Daarnaast is op de verbeelding de dubbel-bestemming 'Leiding – Hoogspanning' consequent doorgezet t.p.v. de hoogspanningslijn.

Ambtshalve wijzigingen

	Wijziging
Beeldkwaliteitsplan Verbeelding	Voorgevelrooilijnen Voorgevelrooilijnen een typologieën zoals opgenomen in stedenbouwkundigplan
Regels	Artikel 5.2.1 onder g: aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand en tweekapper' toegevoegd. Artikel 5.2.1 onder h: 'daaruit' wordt 'daarachter'. Artikel 5.2.1 onder j en n: meetwijze bouwhoogte verduidelijkt.
Toelichting	Paragraaf 8.1 Economische uitvoerbaarheid. Aangepast naar laatste inzichten.

Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerpbestemmingsplan Kuukven 3-4-5 niet verlaten. Het bestemmingsplan Kuukven 3-4-5 kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.