

Zienswijzennota

Bestemmingsplanprocedure ex afdeling 3.2 Wro

Ontwerpbestemmingsplan Afferdse Heide

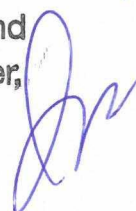
22 september 2014

Vastgesteld bij besluit van de Raad

d.d. 11-11-14 Nr. nvt.

Mij bekend

De Griffier,



Eindverslag zienswijze bestemmingsplanprocedure Afferdse Heide

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Afferdse Heide heeft samen met het ontwerp vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 10 juli t/m 20 augustus 2014 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Afferdse Heide uit 2008. Een 'nieuw' woningbouwproject aan de rand van Afferden. Vanwege het economische klimaat, gewijzigde bouwplannen en ecologische maatregelen is dit bestemmingsplan herzien.

Zienswijze

Er is 1 zienswijze ontvangen.

Dhr. S. Kleintjens en mevr. A. Slob, Vliegenkamp 1, 5851 DP in Afferden.

De zienswijze is op 19 augustus ontvangen per e-mail en op 20 augustus per brief. Daarmee is het tijdig ontvangen.

In deze nota wordt de ontvangen zienswijze samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. Deze nota maakt integraal deel uit van het besluit van d.d. 30 september 2014.

geen reclame voor wordt gemaakt? Verder maakt men zich zorgen over de waardevermindering van de woning door het verwijderen van de bomen op de boskavel.

Reactie

Als eerste, het is juist dat bij de ter inzage gelegde stukken de diverse rapporten niet zijn toegevoegd. De diverse rapporten zijn samengevat in het bestemmingsplan. Ze zijn wel opgenomen in het digitale plan. Dit plan is via onze website of via www.ruimtelijkeplannen.nl te bekijken. De directe link naar het vleermuizenonderzoek luidt als volgt: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0893.AFONGAFF-ON01/b_NL.IMRO.0893.AFONGAFF-ON01_tb3.pdf De rapportage van het vleermuizenonderzoek is via deze link te downloaden.

Ten aanzien van de onderbouwing en motivering voor het splitsen van de voormalige boskavel in twee kavels, kan worden gesteld dat de reden hiervoor gelegen is in het feit dat een dergelijke kavel als zeer slecht verkoopbaar wordt geacht (naast de grootte van de kavel, ook bijvoorbeeld minder zon). In de toelichting op het bestemmingsplan is aan de hand van diverse onderwerpen onderbouwd of de splitsing van de voormalige boskavel in twee kavels wel mogelijk is. Eén van de onderzoeken betreft vleermuizen. Bezwaarmakers hebben gelijk dat in het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat het behoud van het bosje belangrijk is voor vleermuizen. In het nieuwe vleermuizenonderzoek is daar dan ook specifiek naar gekeken. De vraag was, of dat nog steeds het geval was, mede ook doordat er inmiddels diverse woningen waren gerealiseerd. Middels vier veldbezoeken is in beeld gebracht welke vleermuizen voorkomen, waar foerageergebieden liggen en wat belangrijke vliegroutes zijn.

Vervolgens is door het bureau Regelink beoordeeld wat het effect zou kunnen zijn van het rooien van bomen (restant bosje), plaatsen openbare verlichting en de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen zou kunnen zijn op de diverse vleermuizensoorten. Daaruit is naar voren gekomen dat de beoogde wijzigingen geen negatief effect hebben op de aanwezige vleermuizen. De belangrijke rij platanen en het korte eikenlaantje blijven behouden en daarmee ook de vliegroutes. Er wordt ook gesteld dat voor de gewone dwergvleermuis, een interessanter foerageergebied komt dan nu aanwezig is. Het grootste aandachtspunt was verlichting, het plaatsen van de lantaarnpalen diende geen negatief effect te hebben op de vliegroutes. Het door ons opgestelde verlichtingsplan is door het bureau Regelink akkoord bevonden en inmiddels ook gerealiseerd. De conclusie luidt dan ook dat de voorgenomen ingreep geen negatief effect heeft op de lokaal aanwezige soorten vleermuizen en dat er geen sprake is van een overtreding van de Flora- en faunawet.

Niet alle bomen op de voormalige boskavel zullen worden verwijderd. Er zijn 6 bomen op het perceel geïnventariseerd als waardevolle boom. Deze bomen zijn ook beschermd in het bestemmingsplan. Het is verboden om deze bomen te vellen. Ook de kenmerkende hoogteverschillen zijn beschermd.

Ten aanzien van de waardevermindering van de woning. Wij hebben een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen planschade (of waardevermindering) wordt voorzien. Mocht daar sprake van zijn, dan valt deze in ieder geval binnen het wettelijk normaal maatschappelijk risico van 2%. Het staat bezwaarmakers echter vrij om een onderbouwd verzoek om planschade in te dienen.

3. Paddentrektunnel

Op de hoek van de kavel van de bezwaarmakers wordt een paddentrekoversteekplaats gerealiseerd. In 2011 is gestart met de bouw van de eerste woningen. In de daaropvolgende jaren zijn vele padden doodgereden en in 2013 en 2014 was het aantal padden aanzienlijk verminderd. Het verzoek van bezwaarmakers is om een gedegen onderzoek uit te laten voeren naar de te verwachten toekomstige komst van de padden. Er is ook aangegeven dat er een smalle groenstrook wordt gerealiseerd ten behoeve van de padden. Volgens bezwaarmakers zou de aanleg van deze groenstrook alleen logisch zijn als het bosje blijft bestaan.

Reactie

De diverse paddenvoorzieningen zijn nog niet gerealiseerd. De aanleg van de drie paddentunnels brengt met zich mee dat de hoofdweg Afferdse Heide moet worden heringericht. Het was gewenst

om te wachten tot de meeste bouwactiviteiten waren beëindigd. Inmiddels is begonnen met het uitwerken van de plannen en maatregelen die benodigd zijn voor de aanleg van de paddentrektunnels en de bijbehorende infrastructurele aanpassingen. De overige maatregelen ten behoeve van de padden (de herinrichting van de brede groenstrook tussen de seniorenwoningen en Staaierhof en de aanleg van een groenstrook aan Vliegenkamp) worden aankomend winter uitgevoerd. Het bosje is daarbij niet van belang. Uit het onderzoek blijkt namelijk dat de padden ergens anders overwinteren.

Ten aanzien van de vermindering van het aantal padden, hierover kunnen wij zeggen dat op landelijk niveau de paddentrek in 2012 en 2013 minder aantallen telde. Het voorjaar van 2013 was verre van optimaal door het koude voorjaar en 2012 werd gekenmerkt door een extreem droog voorjaar. Over 2014 zijn de gegevens nog niet bekend (www.padden.nu). De verwachting is niet dat de populatie padden is verdwenen. Paddenpopulaties zijn onderhevig aan fluctuaties waarbij het weer ook een belangrijke rol speelt.

Met behulp van de voorgenomen maatregelen zullen de padden kunnen blijven trekken in voor- en najaar. Bezwaarmakers worden bericht over wanneer de werkzaamheden zullen plaatsvinden.

4. Parkeren

Volgens de toelichting wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt verzocht om een plan te zien waar deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Reactie

In 2010 is een parkeerplan gemaakt voor Afferdse Heide. Dit plan is als bijlage toegevoegd. Ondanks de diverse wijzigingen aan het stedenbouwkundig plan geeft dit parkeerplan nog steeds een goed beeld van de aan te leggen openbare parkeerplaatsen.

De meeste parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. In beginsel is voor de seniorenwoningen en appartementen in de openbare ruimte voorzien in parkeerplaatsen. Er is ruimte voor flexibiliteit, dit is mede afhankelijk van de type woningen die daar zullen worden gerealiseerd.

5. Maximale goothoogte

Bezwaarmakers hebben bezwaar tegen de goothoogte van 6 meter die voor de twee-aaneen woningen zijn vastgelegd.

Reactie

Aan de regels, de goot- en nokhoogtes van de twee-aaneen woningen is niets gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Afferdse Heide (2008). Daarin was al sprake van een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De enige wijziging voor de desbetreffende percelen is dat het aantal woningen kan worden verdicht (zie ook onder 1).

Overige punten

- a. Bezwaarmakers verzoeken om de verkoop van de diverse kavels te stimuleren zodat de woonwijk er beter gaat uitzien. Aandachtspunt hierbij is dat diverse vrije kavels vol met onkruid staan.
Reactie: de gemeente is bezig met een communicatie- en promotieplan voor de verkoop van kavels in de gemeente. Ook voor Afferdse Heide. Dit heeft onze aandacht. Met betrekking tot de hoeveelheid onkruid op de diverse kavels. In overleg met imkers zijn deze kavels ingezaaid met bloemrijke kruiden en dienend als belangrijk voedselbron voor bijen.
- b. Bezwaarmakers verzoeken om uitgenodigd te worden voor een gesprek om samen met hen te kijken naar eventuele andere oplossingen. Om via de Maas- en Niersbode het nieuws te vernemen dat het bestemmingsplan Afferdse Heide wordt herzien kwam onverwacht.
Reactie: we stellen het op prijs als bewoners actief willen meedenken m.b.t. ontwikkelingen in hun omgeving. Het gaat echter te ver voor de gemeente om bij alle initiatieven die er spelen eventuele belanghebbenden persoonlijk hierover te berichten. De wet voorziet in een publicatieplicht. Bezwaarmakers hebben kennis kunnen nemen over de herziening van het bestemmingsplan Afferdse Heide, hun belangen zijn daarbij niet geschaad.

Conclusie: In het voorgaande is de zienswijze van dhr. Kleintjens en mevr. Slob behandeld. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

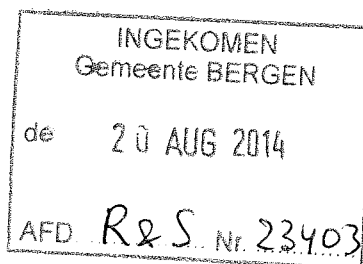
Bijlage 1 Parkeerplan Afferdse Heide

Bijlage 2 Ontvangen zienswijze

Stef Kleintjens en Annelieke Slob
Vliegenkamp 1
5851 DP AFERDEN

Afferden, 19 augustus 2014

Gemeente Bergen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 140
5854 ZJ BERGEN



Betreft: zienswijze tegen uw voorgenomen besluit bestemmingsplan 'Herziening Afferdse Heide'

Geachte leden van de Raad,

Hierbij willen wij onze zienswijze indienen tegen uw voorgenomen besluit om het bestemmingsplan 'Afferdse Heide' te Afferden te herzien. In deze brief zullen wij u onze redenen voor deze zienswijze toelichten:

1. Realisatie van 4 extra woningen in diverse woningbouwcategorieën

U geeft in uw bestemmingsplan 'herziening Afferdse Heide' op pagina 11 het volgende aan: (de zin begint met een typfout) dat door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een deel van het plangebied de realisatie van 4 extra woningen in de bouwtypologieën vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld (maximaal 2 bouwlagen) mogelijk wordt gemaakt. Wij gaan ervan uit dat door deze formulering de afwijkingsbevoegdheid enkel en alleen bestaat voor de realisatie van de 4 extra woningen en niet voor de 8 woningen zoals deze in het bestemmingsplan 'Afferdse Heide' van 2009 zijn opgenomen.

Daarnaast vragen wij ons ten eerste af waarom er nu voor deze afwijkingsbevoegdheid wordt gekozen? Er is sinds 2010 op geen enkele manier door uw gemeente annonce gemaakt voor de verkoop van deze kavels in het bestemmingsplan 'Afferdse Heide'. Waarom beslist u nu om dit te wijzigen zonder dat er allereerst inspanningen zijn verricht voor de verkoop van deze kavels?

2. De voormalige boskavel wordt in twee kavels voor twee vrijstaande woningen gesplitst

In uw bestemmingsplan 'Afferdse Heide' heeft u over de bomen op deze boskavel in paragraaf 6.1 aangegeven dat 'de voor Waarde – Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het behoud en herstel van de op en/of in deze gronden landschappelijke waarden in de vorm van waardevolle houtopstanden'. In paragraaf 4.5 van uw bestemmingsplan 'herziening Afferdse Heide' geeft u aan dat door Regelink Ecologie en Landschap een vleermuisonderzoek is uitgevoerd. Allereerst ontvangen wij graag in een volledige kopie van dit onderzoek. Ten tweede zijn de redenen die in deze paragraaf genoemd worden nogal krachteloos, zeker gezien het feit dat in uw oorspronkelijke bestemmingsplan de bomen als 'waardevol' worden bestempeld. In uw raadsbesluit 'vaststelling bestemmingsplan Afferdse Heide'd.d. 15 december 2009 wordt op pagina 3 van 6 nogmaals benadrukt dat het voor de vleermuisen van belang is dat het bosje grotendeels behouden blijft. Voor ons heeft u niet voldoende gemotiveerd en niet consistent aangegeven waarom de situatie nu dusdanig gewijzigd zou zijn.

En ook voor dit punt geldt: waarom wordt hiervoor gekozen terwijl er nog 7 kavels te koop staan? Ook voor deze kavel is géén reclame gemaakt voor de verkoop. Waarom gaat uw gemeente allereerst niet een flitsende reclamestunt voor het bestemmingsplan 'Afferdse Heide' voeren alvorens deze keuzes worden gemaakt?

Daarnaast grenst onze kavel (kavel 14 in het bestemmingsplan 'herziening Afferdse Heide') aan de boskavel. Het verwijderen van deze bomen zou absoluut een waardevermindering zijn voor ons huis en bovendien is het juist één van de dingen die deze locatie zó mooi en uniek maakt: het groen in een prachtig stukje natuur van Afferden.

3. Paddentrektunnel

Op de hoek van onze kavel 14 wordt in de toekomst een paddentrekoversteekplaats gerealiseerd, althans, naar wij begrijpen is dat nog steeds de bedoeling. In 2011 is gestart met de bouw van de eerste woningen aan de Afferdse Heide. Vanaf dat moment werd de straat 'Afferdse Heide' niet meer tweemaal per jaar afgesloten om de padden veilig over te laten steken. Het gevolg hiervan was dat in 2011 en 2012 ontzettend veel platgereden (en dus dode) padden op straat hebben gelegen. In 2013 en 2014 was het aantal padden aanzienlijk verminderd (in 2014 bijna nihil). Ons verzoek aan uw gemeente is om een gedegen onderzoek uit te laten voeren naar de te verwachten toekomstige komst van deze padden.

Tevens geeft u aan dat u een smalle groenstrook ten behoeve van de padden wil realiseren. De aanleg van deze groenstrook zou alleen logisch zijn als het bosje blijft bestaan. Door enkele medewerkers van uw gemeente is aangegeven dat het bosje niet alleen voor de vleermuizen noodzakelijk zou zijn, maar ook voor de padden; dit zou immers een aanlooproute voor de padden zijn.

4. Parkeren

In paragraaf 4.6 van uw bestemmingsplan 'herziening Afferdse Heide' geeft u aan dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Graag willen wij een plan zien waar u deze parkeerplaatsen wilt gaan realiseren.

5. Maximale goothoogte

Op www.ruimtelijskeplannen.nl zien wij in het bestemmingsplan 'herziening Afferdse Heide' onder detailinformatie staan dat de maximale dakgoothoogte 6 meter zou bedragen. Navraag bij mevrouw N. Bakker wees uit dat de maximale dakgoothoogte voor deze woningen 4 meter zou bedragen, net zoals voor onze woning geldt. Wanneer dit voor de nieuw te realiseren woningen 6 meter zou bedragen, zijn wij hier absoluut op tegen. De bestaande coconwoning aan de Vliegenkamp heeft al een uitzondering op de regel gekregen. In uw Dorpontwikkelingsplan is aangegeven dat de woningen die dichterbij de bosrand gelegen zijn, lager in maximale dakgoothoogte mogen zijn dan de woningen in de kern van Afferden. Het kan toch niet zo zijn dat uw gemeente hier nu vanaf gaat kijken en daarmee uw eerdere uitspraken volkomen teniet doet?

Uit deze zienswijze mag blijken dat wij het als trotse bewoners aan de 'Afferdse Heide' ontzettend jammer en teleurstellend vinden dat uw gemeente de afgelopen jaren niet meer moeite heeft genomen om de verkoop van de kavels te promoten. De mensen die hier wel een kavel hebben gekocht hebben ontzettend hun best gedaan om hier fraaie woningen te realiseren. Omdat de verkoop van vrije kavels niet gestimuleerd wordt, resulteert dit in vrije kavels die vol met onkruid staan. Ons verzoek is dan ook om de verkoop van deze kavels wél te stimuleren, zodat onze woonwijk er in zijn totaliteit naar behoren komt uit te zien.

Ik verzoek u om deze zienswijze in behandeling te nemen en met een eerlijk hart naar onze aangedragen punten te kijken. Tevens worden wij graag uitgenodigd voor een gesprek om samen te kijken naar eventuele andere oplossingen. Om namelijk via de Maas- en Niersbode het nieuws te vernemen dat het bestemmingsplan 'Afferdse Heide' wordt herzien, kwam voor ons nogal 'out of the blue'.

Wij wensen u veel succes toe met het in behandeling nemen van onze zienswijze en ontvangen graag een bericht van ontvangst.

Met vriendelijke groeten,

Stef Kleintjens & Annelieke Slob

Vliegenkamp 1

5851 DP AFFERDEN

T 06 46 52 10 52

E anneliekeslob@hotmail.com