

## **Zienswijzennota**

**Bestemmingsplanprocedure ex afdeling 3.2 Wro**

**Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Lammerskamp  
Well**

## **Eindverslag zienswijze bestemmingsplanprocedure Woningbouw Lammerskamp Well**

### **Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Lammerskamp Well heeft samen met het ontwerp vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 8 september 2016 ter inzage gelegen. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Dit bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van de realisatie van 16 tot 20 woningen aan de Lammerskamp in Well.

### **Zienswijze**

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente. Deze nota maakt integraal deel uit van het besluit van d.d. 1 november 2016.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen (zie bijlage I):

- Dhr. S.J.P. Laarakker en mevr. S.M.F. Elbers, Lammerskamp 25, 5855 CA Well
- Dhr. R.M.P. Korstjaans en mevr. T. Korstjaans, Lammerskamp 19, 5855 CA Well
- Dhr. J.G.M. Korstjaans, Lammerskamp 15, 5855 CA Well

Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

### **Dhr. S.J.P. Laarakker en mevr. S.M.F. Elbers, Lammerskamp 25., 5855 CA Well**

#### Merkt op dat:

Woningbouw mogelijk wordt gemaakt in de directe nabijheid van hun perceel en direct tegenover hun woning. Dit heeft volgens indiener een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot tot gevolg. Gesteld wordt dat het recent vastgestelde bestemmingsplan (waarschijnlijk wordt hier bedoeld het bestemmingsplan 'Well', vastgesteld 18 juni 2013) woningbouw niet toestaat.

#### Standpunt

De geplande woningen staan, zoals is aangegeven in de zienswijze, o.a. gepland direct tegenover de bestaande woningen aan de Lammerskamp. Betreffende locatie is voor jaar en dag onbebouwd en in gebruik geweest als weiland. Het woningbouwplan is stedenbouwkundig inpasbaar en past binnen het beleid van de gemeente. Uit vaste jurisprudentie volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Daarnaast is betreffende locatie in de structuurschets voor de kernen van februari 1983 aangegeven als locatie voor 'uitbreiding woonbebouwing'.

Het is juist dat het geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Well' vastgesteld 18 juni 2013) woningbouw niet toestaan. Het geldende plan is weliswaar een vrij recentelijk plan, maar tevens een behoudend bestemmingsplan. Het is een uitvloeisel van de wettelijke noodzaak bestemmingsplannen te actualiseren. Het is dus niet de insteek om met de recente actualisatie te voorzien in de mogelijkheid woningbouwplannen mogelijk te maken. Dit is ook de reden, dat het noodzakelijk is om een nieuw bestemmingsplan te maken.

#### Merkt op dat:

Het plan op zijn minst op gespannen voet staat met het provinciale beleid, omdat deze locatie in het POL is aangegeven als landelijk gebied. Er wordt door de gemeente wel erg gemakkelijk over de afwijking van het eigen beleid (recent vastgesteld bestemmingsplan) en het provinciale beleid heengestapt.

#### Standpunt:

Het is juist dat de locatie in het POL is aangeduid als landelijk gebied. Nader gespecificeerd als 'buitengebied'. Tevens is op de kaart behorende bij dit POL aangegeven dat de begrenzing van dit gebied indicatief is. Gedeputeerde Staten van Limburg heeft aangegeven dat: *Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans*

*zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.* Er worden geen provinciale belangen geschaad. Het planvoornemen past binnen het beleid van de provincie.

De onderbouwing van het bestemmingsplan is geschreven op het beoogde woningbouwplan. De wens bestaat om ter plaatse te voorzien in de realisatie van 16 tot 20 woningen. Deze wens is vertaald en onderbouwd in het nieuwe bestemmingsplan. Het plan past binnen het beleid van de gemeente en sluit aan op het beleid van de provincie.

Merkt op dat:

Dat sprake is van een sterk afwijkende bouwsituatie, doelende op het woningtype en afstand tot de weg.

Standpunt:

De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot het stedenbouwkundig voorkeursmodel. De geplande woningbouw past binnen de daarin gestelde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Dat de geplande woningen een kortere afstand hebben tot de weg dan de reeds bestaande woningen aan de overzijde van de Lammerskamp, doet hier niets aan af. Verder is rekening gehouden met de behoefte aan woningbouwtype. De voorziene woningbouwtypen zijn stedenbouwkundig gezien goed inpasbaar op betreffende locatie binnen de kern Well.

Merkt op dat:

Voor de geplande woningen geen garages zijn gepland. Aangenomen wordt dat dan ook op straat zal worden geparkeerd. Er is aangegeven dat de ruimte voor de noodzakelijke parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning door de gemeente onvoldoende wordt onderkend. Verder is de weg smal en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Hetgeen versterkt wordt door de afsluiting van de aansluiting 't Zand op de N271.

Standpunt:

Met betrekking tot ons parkeerbeleid sluiten we aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen en de verkeersintensiteiten vanuit het CROW. Aan deze normen wordt voldaan.

Belangrijkste reden voor de afsluiting van 't Zand was het verbeteren van de verkeersveiligheid. De aansluiting was door zijn onoverzichtelijkheid gevaarlijk, terwijl de aansluiting slechts een zeer geringe functie in de ontsluiting van Well kende.

Het plan voldoet aan de CROW-richtlijnen qua verkeersintensiteiten. De afsluiting van de aansluiting van 't Zand op de N271 heeft geen directe relatie tot het plan. Wel worden, tellingen uitgevoerd voor en na de realisatie van voorliggend plan, opdat de gevolgen van de realisatie van het plan op de verkeerssituatie (aantallen en snelheid) gemonitord kan worden. Dit naar aanleiding van zorgen die zijn geuit door omwonenden tijdens de inspraakronde van het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is sprake van een bestaande weg. Hier komt een loop- parkeerstrook bij met een breedte van twee meter. Voorts komt uit de verkeerstelling naar voren dat per etmaal gemiddeld, over een meetperiode van 16 dagen, sprake is van 536 verkeersbewegingen. Voor een erftoegangsweg staat een maximum verkeersintensiteit van circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Hier zit de Lammerskamp ver onder. Verder zijn er geen meldingen bekend over ongevallen ter plaatse.

De verwachting is dat door de bouw van de woningen de belevingswaarde van de straat anders wordt door de dan aanwezige tweezijdige bebouwing. De Lammerskamp wordt dan niet meer ervaren als weg langs het dorp af, maar een weg gelegen in het dorp. De attentiewaarde van automobilisten zal hierdoor toenemen. De verwachting is dat de gemiddelde snelheid af zal nemen en de verkeersintensiteit gaat verminderen. Beide ten faveure van de verkeersveiligheid. De gemeente is daarom niet voornemens om de weg breder te maken dan deze sinds jaar en dag is.

## Dhr. R.M.P. Korstjaans en mevr. T. Bos, Lammerskamp 19, 5855 CA Well

### Merkt op dat:

Woningbouw mogelijk wordt gemaakt in de directe nabijheid van hun perceel en direct tegenover hun woning. Dit heeft volgens indiener een onaanvaardbare aantasting van hun woongenot tot gevolg. Gesteld wordt dat het recent vastgestelde bestemmingsplan (waarschijnlijk wordt bedoeld het bestemmingsplan 'Well' vastgesteld 18 juni 2013) woningbouw niet toestaat.

### Standpunt

De geplande woningen staan, zoals is aangegeven in de zienswijze, o.a. gepland direct tegenover de bestaande woningen aan de Lammerskamp. Betreffende locatie is voor jaar en dag onbebouwd en in gebruik geweest als weiland. Het woningbouwplan is stedenbouwkundig inpasbaar en past binnen het beleid van de gemeente. Uit vaste jurisprudentie volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Daarnaast is betreffende locatie in de structuurschets voor de kernen van februari 1983 aangegeven als locatie voor 'uitbreiding woonbebouwing'.

Het is juist dat het geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan 'Well', vastgesteld 18 juni 2013) woningbouw niet toestaan. Het geldende plan is weliswaar een vrij recentelijk plan, maar tevens een behoudend bestemmingsplan. Het is een uitvloeisel van de wettelijke noodzaak bestemmingsplannen te actualiseren. Het is dus niet de insteek om met de recente actualisatie te voorzien in de mogelijkheid woningbouwplannen mogelijk te maken. Dit is ook de reden, dat het noodzakelijk is om een nieuw bestemmingsplan te maken.

### Merkt op dat:

Het plan op zijn minst op gespannen voet staat met het provinciale beleid, omdat deze locatie in het POL is aangegeven als landelijk gebied. Er wordt door de gemeente wel erg gemakkelijk over de afwijking van het eigen beleid (recent vastgesteld bestemmingsplan) en het provinciale beleid heengestapt.

### Standpunt:

Het is juist dat de locatie in het POL is aangeduid als landelijk gebied. Nader gespecificeerd als 'buitengebied'. Tevens is op de kaart behorende bij dit POL aangegeven dat de begrenzing van dit gebied indicatief is. Gedeputeerde Staten van Limburg heeft aangegeven dat: *Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.* Er worden geen provinciale belangen geschaad. Het planvoornemen past binnen het beleid van de provincie.

De onderbouwing van het bestemmingsplan is geschreven op het beoogde woningbouwplan. De wens bestaat om ter plaatse te voorzien in de realisatie van 16 tot 20 woningen. Deze wens is vertaald en onderbouwd in het nieuwe bestemmingsplan. Het plan past binnen het beleid van de gemeente en sluit aan op het beleid van de provincie.

### Merkt op dat:

Voor de geplande woningen geen garages zijn gepland. Aangenomen wordt dat dan ook op straat zal worden geparkeerd. Er is aangegeven dat de ruimte voor de noodzakelijke parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning door de gemeente onvoldoende wordt onderkend. Verder is de weg smal en zorgt voor verkeersonveilige situaties. Hetgeen versterkt wordt door de afsluiting van de aansluiting 't Zand op de N271.

### Standpunt:

Met betrekking tot ons parkeerbeleid sluiten we aan bij de algemeen aanvaarde parkeernormen en de verkeersintensiteiten vanuit het CROW. Aan deze normen wordt voldaan.

Belangrijkste reden voor de afsluiting van 't Zand was het verbeteren van de verkeersveiligheid. De aansluiting was door zijn onoverzichtelijkheid gevaarlijk, terwijl de aansluiting slechts een zeer geringe functie in de ontsluiting van Well kende.

Het plan voldoet aan de CROW-richtlijnen qua verkeersintensiteiten. De afsluiting van de aansluiting van 't Zand op de N271 heeft geen directe relatie tot het plan. Wel worden, tellingen uitgevoerd voor

en na de realisatie van voorliggend plan, opdat de gevolgen van de realisatie van het plan op de verkeerssituatie (aantallen en snelheid) gemonitord kan worden. Dit naar aanleiding van zorgen die zijn geuit door omwonenden tijdens de inspraakronde van het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is sprake van een bestaande weg. Hier komt een loop- parkeerstrook bij met een breedte van twee meter. Voorts komt uit de verkeerstelling naar voren dat per etmaal gemiddeld, over een meetperiode van 16 dagen, sprake is van 536 verkeersbewegingen. Voor een erftoegangsweg staat een maximum verkeersintensiteit van circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Hier zit de Lammerskamp ver onder. Verder zijn er geen meldingen bekend over ongevallen ter plaatse.

De verwachting is dat door de bouw van de woningen de belevingswaarde van de straat anders wordt door de dan aanwezige tweezijdige bebouwing. De Lammerskamp wordt dan niet meer ervaren als weg langs het dorp af, maar een weg gelegen in het dorp. De attentiewaarde van automobilisten zal hierdoor toenemen. De verwachting is dat de gemiddelde snelheid af zal nemen en de verkeersintensiteit gaat verminderen. Beide ten faveure van de verkeersveiligheid. Een breder wegprofiel zou aan dit positieve effect afbreuk doen. De gemeente is daarom niet voornemens om de weg breder te maken dan deze sinds jaar en dag is

### **Dhr. J.G.M. Korstjaans, Lammerskamp 15, 5855 CA Well**

#### Merkt op dat:

De woningen op korte afstand van zijn woning het vrije uitzicht zullen ontnemen en het karakter van de omgeving doen veranderen. Door de geplande uitbreiding gaat de woning op in de nieuw te realiseren woonwijk.

#### Standpunt

Uit vaste jurisprudentie volgt dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het is juist dat het karakter van de omgeving verandert. Betreffende locatie is voor jaar en dag onbebouwd en in gebruik geweest als weiland. Door deze verandering wordt de belevingswaarde van de straat inderdaad anders. De Lammerskamp wordt dan niet meer ervaren als weg langs het dorp af, maar een weg gelegen in het dorp. De attentiewaarde van automobilisten zal hierdoor toenemen. De verwachting is dat de gemiddelde snelheid af zal nemen en de verkeersintensiteit gaat verminderen. Beide ten faveure van de verkeersveiligheid.

Verder is de betreffende locatie in de structuurschets voor de kernen van februari 1983 aangegeven als locatie voor 'uitbreiding woonbebouwing'. Het woningbouwplan is stedenbouwkundig inpasbaar en past binnen het beleid van de gemeente.

#### Merkt op dat:

Het plan om de volgende redenen niet uitvoerbaar is:

- De weg heeft een maximale breedte van 3,90 meter en dient als ontsluitingsweg voor de bestaande woningen langs deze weg;
- Wanneer de weg ook als ontsluitingsweg gaat dienen voor de nieuwe woningen bestaat een risico op aanrijdingen er ontstaan immers verkeersstromen van drie kanten;
- Zonder deugdelijk voetpad en fietspad is de nieuwe wijk onveilig voor kinderen en daarmee ongeschikt;
- De gemeente zal de weg monitoren voorafgaand aan en na realisatie van het plangebied. In de bijlage heeft dhr. Korstjaan inzichtelijk gemaakt hoe de verkeersstromen lopen en dat de weg breedtewisselingen kent;
- De gemeente stelt dat het plan aan de CROW normen voldoet. Gevraagd wordt aan te geven hoe de gemeente de weg kwalificeert?;
- Waarom is er niet eerst een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd alvorens wordt gekozen voor ontsluiting op de bestaande weg?

Zolang op bovenstaande punten geen zekerheid bestaat, is het plan niet uitvoerbaar en kan het in de huidige vorm niet worden vastgesteld.

#### Standpunt:

De weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg type II. De nieuw te realiseren woningen grenzen aan een bestaande weg en zijn op deze weg georiënteerd. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen en eveneens zal de realisatie van de woningen geen

noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Een verkeerskundig onderzoek is niet nodig.

Daarnaast is sprake van een bestaande weg. Hier komt een loop- parkeerstrook bij met een breedte van twee meter. Voorts komt uit de verkeerstelling (uitgevoerd naar aanleiding van zorgen die zijn geuit door omwonenden tijdens de inspraakronde van het voorontwerpbestemmingsplan) naar voren dat per etmaal gemiddeld, over een meetperiode van 16 dagen, sprake is van 536 verkeersbewegingen. Voor een erftoegangsweg staat een maximum verkeersintensiteit van circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Hier zit de Lammerskamp ver onder. Verder zijn er geen meldingen bekend over ongevallen ter plaatse.

De verwachting is dat door de bouw van de woningen de belevingswaarde van de straat anders wordt door de dan aanwezige tweezijdige bebouwing. De Lammerskamp wordt dan niet meer ervaren als weg langs het dorp af, maar een weg gelegen in het dorp. De attentiewaarde van automobilisten zal hierdoor toenemen. De verwachting is dat de gemiddelde snelheid af zal nemen en de verkeersintensiteit gaat verminderen. Beide ten faveure van de verkeersveiligheid. De gemeente is daarom niet voornemens om de weg breder te maken dan deze sinds jaar en dag is.

#### **Conclusie beoordeling zienswijzen**

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De zienswijzen geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet door te zetten. De zienswijzen geven ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Deze nota maakt deel uit van het raadsbesluit van 1 november 2016.

De griffier,

De voorzitter,

I.C. van 't Hof

M.H.E. Pelzer