

Notitie zienswijzen bestemmingsplan  
Zeepweg

September/oktober 2010

## **Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeepweg, gemeente Eijsden**

### **1. Zienswijze d.d. 28 juli 2010, ingekomen 30 juli 2010, van provincie Limburg.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzage termijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

- a. De afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg ziet geen aanleiding om ten aanzien van het bestemmingsplan 'Zeepweg' een zienswijze in te dienen.

Beantwoording zienswijze:

- a. De opmerking van de provincie Limburg wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **2. Zienswijze d.d. 6 augustus 2010, ingekomen 11 augustus 2010, van WML.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzage termijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

- a. Aangezien het bestemmingsplan 'Zeepweg' de belangen in drinkwaterwinning niet raakt, heeft WML geen inhoudelijke opmerkingen. Wel gaat WML er van uit dat in voorkomend geval rekening wordt gehouden met de infrastructuur voor de drinkwatervoorziening.

Beantwoording zienswijze:

- a. De opmerking van WML wordt voor kennisgeving aangenomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Zienswijze d.d. 6 augustus 2010, ingekomen 9 augustus 2010, van Waterschap Roer en Overmaas.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzage termijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Waterschap Roer en Overmaas dient geen zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft wel enkele opmerkingen:

- a. Waterschap Roer en Overmaas verzoekt om in de toelichting op te nemen dat in het plangebied infiltratiekratten worden aangelegd. Tevens wordt verzocht om in de toelichting te verwijzen naar het waterhuishoudkundig plan, dat door Jansen de Jong is opgesteld. Verder wordt verzocht het waterhuishoudkundig plan in bijlage op te nemen bij de toelichting.
- b. Als infiltratievoorziening wordt in het waterhuishoudkundig plan gesproken over een noodoverlaat op de Zeep. Het waterschap geeft aan dat voor deze voorziening een watervergunning dient te worden aangevraagd. Hiertoe dient een volledig uitgewerkt plan met technische tekeningen te worden overlegd.

- c. Waterschap Roer en Overmaas verwacht betrokken te worden bij de nadere uitwerking van de hemelwatervoorzieningen.

Beantwoording opmerkingen:

- a. De toelichting bij het bestemmingsplan zal conform de gemaakte opmerkingen worden aangepast.
- b. De gemeente dankt het waterschap voor het meedenken over de te volgen vergunningprocedure.
- c. De gemeente respectievelijk de projectontwikkelaar zal voor de nadere uitwerking van de hemelwatervoorziening gebruik maken van de expertise van het waterschap.

#### **4. Zienswijze d.d. 4 augustus 2010, ingekomen 5 augustus 2010, van dhr. Tilmans, Aan het beeldje 20, Gronsveld.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

- a. Dhr. Tilmans pacht aan de Hogeweg een weiland met opstallen ten behoeve van het houden van een drietal paarden. Dit perceel ligt in de nabijheid van het plangebied 'Zeepweg'. Gelet op de omvang van het weiland en het aantal paarden is het nooit noodzakelijk geweest een mestopslag aan te leggen.  
Dhr. Tilmans wenst van de gemeente een schriftelijke bevestiging dat het desbetreffende perceel niet binnen een geurcontour van noch agrarische bedrijven noch anderszins binnen een geurcontour valt.  
Tevens wenst dhr. Tilmans als belanghebbende aangemerkt te worden en, indien mogelijk, uit te worden genodigd indien zijn zienswijze door de gemeenteraad wordt behandeld.

Beantwoording zienswijze:

- a. Het houden van een drietal paarden op de manier zoals dhr. Tilmans dat doet wordt op dit moment als hobbymatig bestempeld. Voor het beoordelen hiervan is onder andere gekeken naar de omvang van de dierstapel, de mate van hinder die wordt veroorzaakt, of de dieren al dan niet voor commerciële doeleinden worden gehouden en de omgeving waarin de dieren worden gehouden. Aan de hand van deze criteria heeft de gemeente geoordeeld dat de activiteit niet vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit. Het perceel met de opstallen wordt dan ook niet gezien als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, waarop een geurcontour van toepassing is.  
Deze constatering geldt op basis van het huidige (landelijke) beleid inzake het hobbymatig of kleinschalig houden van dieren. Beleid is echter geen vaststaand gegeven, maar steeds afhankelijk van ontwikkelingen in de samenleving. Niet valt uit te sluiten dat op een bepaald moment ook geurcontouren van toepassing worden op hobbymatig gehouden dieren.  
De gemeente kan dan ook niet meer doen dan aangeven dat op dit moment, aan de hand van het huidige beleid, de activiteiten als hobbymatig worden beschouwd. Een aparte schriftelijke bevestiging hiervan, zoals dhr. Tilmans wenst, heeft geen toegevoegde waarde aangezien beleid aan verandering onderhevig kan zijn.

Vanwege de hoedanigheid van pachter van een in de nabijheid van het plangebied gelegen perceel is dhr. Tilmans als belanghebbende aan te merken. Elke inwoner

heeft het recht om openbare raadsvergaderingen bij te wonen. De datum van de raadsvergadering welke voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan Zeepweg en eveneens de behandeling van de zienswijze wordt bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad "de Etalage" en op de gemeentelijke website.

#### **5. Zienswijze d.d 6 augustus 2010, ingekomen 5 augustus 2010, van omwonenden van het plangebied 'Zeepweg'.**

Deze zienswijze is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

- a. De omwonenden stellen dat het uitgangspunt van de gemeente, om via het 'Kleine kernen plan' starterswoningen te bouwen op basis van de uitkomsten van de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld - Rijckholt, verkeerd is.
- b. Staatssecretaris mevr. Bijleveld heeft aangegeven dat gemeentebestuurders in onder andere de Provincie Limburg nog te weinig rekening houden met de bevolkingskrimp. Het bouwen van nieuwe woningen past niet in de krimpgedachte. De gemeente Eijsden heeft dan ook samen met de woningbouwvereniging de plannen voor nieuwbouwwoningen naar beneden bijgesteld.
- c. De omwonenden zijn van mening dat de geplande woningen geen mooie overgang vormen van agrarisch gebied naar bebouwde kom. In de huidige situatie vormen immers woningen met hellende daken de overgang tussen beide gebieden, in de toekomstige situatie worden dit zogenaamde 'dove gevels', die vanuit de zuidzijde van het plangebied ogen als blokkendozen.
- d. De omwonenden dienen een aparte zienswijze in tegen de geluidsoverlast van de A2. Wel wordt gesteld dat 'leefbaarheid' verder gaat dan alleen binnenshuis. Dove gevels hebben immers geen nut bij blootstelling aan geluid buiten de woning. Bovendien zetten de omwonenden vraagtekens bij de verkoopbaarheid van de drie vrijstaande woningen in een hogere prijsklasse, vanwege de directe nabijheid van de A2.
- e. Het afkopen van planschade bij de projectontwikkelaar is volgens de omwonenden geen argument om aanvragers van planschade door te verwijzen naar de projectontwikkelaar. Hierdoor lijkt het alsof de gemeente geen verantwoordelijkheid neemt voor haar besluiten. Tevens dienen de kosten van onafhankelijke taxateurs niet voor rekening van de aanvragers van planschade te komen en dient een eventuele waardevermindering ook mee te worden genomen in andere gemeentelijke, provinciale of rijksregelingen (bijv. WOZ-waarde).

Beantwoording zienswijzen:

- a. Zonder in herhaling te willen treden blijft de gemeente bij haar standpunt dat uit de enquête "Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt" voldoende is komen vast te staan dat er binnen de kleine kernen behoefte is aan starterswoningen. Het leefbaarheidsonderzoek heeft een duidelijke richting aangegeven naar woningbehoefte voor starters en ouderen. In de Notitie Woningbouwlocatie kleinere

kernen, van 23 september 2008, worden potentiële bouwlocaties vergeleken. Uit de vergelijkingen komt het plangebied aan de Zeepweg als meest gunstig voor nieuwbouw uit de bus, omdat deze locatie reeds in eigendom is van de gemeente Eijsden en zodoende goedkoper kan worden ontwikkeld.

- b. De bevolkingskrimp is een serieus probleem waar grote delen van Nederland mee te maken krijgen. De gemeente Eijsden is zich bewust van de problemen die ontstaan door de bevolkingskrimp, maar ook van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om de leefbaarheid in de kernen te verbeteren. De bevolkingskrimp ziet op het teruglopen van het aantal inwoners in een gebied. Parallel aan deze problematiek loopt de vergrijzing. Dit wil zeggen dat verhoudingsgewijs meer oudere mensen deel uitmaken van de samenleving. Om tegenwicht te bieden aan de vergrijzingsproblematiek acht de gemeente het wenselijk om starterswoningen te bouwen. Door het aanbieden van geschikte woningen kunnen jongere gezinnen binnen de kernen blijven wonen, wat de leefbaarheid ten goede komt. De gemeente Eijsden heeft in het project 'Centrumplan' een aantal woningen / appartementen geschraapt. Dit betroffen geen starterswoningen. De aantallen starterswoningen in de kern Eijsden (Nieuw Poelveld) zijn niet naar beneden bijgesteld. Vanwege de noodzaak van starterswoningen worden de plannen voor starterswoningen in de kleinere kernen dan ook niet gewijzigd.
- c. De geplande woningen voldoen aan de huidige welstandseisen. Dat de omwonenden de huidige overgang van agrarisch gebied naar bebouwde kom mooier vinden, wil nog niet zeggen dat de toekomstige situatie niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente respecteert dan ook de mening van de omwonenden, maar ziet geen noodzaak om de vorm van de geplande woningen in strijd te achten met redelijke eisen van welstand.
- d. De beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot geluidsoverlast van de A2 worden beantwoord in de aparte procedure hogere grenswaarden. Met betrekking tot de verkoop van de drie vrijstaande woningen in een hogere prijsklasse wordt opgemerkt dat dit niet van invloed is op de planologische haalbaarheid van het plan.
- e. Op grond van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente door middel van het afsluiten van een planschade(afwentelings)overeenkomst de planschade afwentelen op de initiatiefnemer, in dit geval de projectontwikkelaar. De afhandeling van de planschade geschiedt echter door de gemeente. Een verzoek om vergoeding van planschade dient dan ook te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. De uitbetaling van de planschadevergoeding geschiedt eveneens via de gemeente. De kosten van de onafhankelijke taxateur, die door de planschade-adviseur wordt ingeschakeld voor de beoordeling van de planologische schade, zijn niet voor rekening van de aanvrager.

Indien een woning minder waard wordt door planologische wijziging heeft dit vanzelfsprekend ook invloed op de waarde van de woning in het kader van andere regelingen.

Extra opmerking:

- a. De omwonenden hebben verder de opmerking geplaatst dat zij graag van het college van b & w hadden vernomen welke rechtsbeschermingsmiddelen tot hun beschikking staan.
  
- a. De procedure die wordt gevolgd voor het vaststellen van een bestemmingsplan staat vermeld in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan Zeepweg. Aan eenieder is de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. De gemeente bepaalt aan de hand van de ingekomen zienswijzen welke wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden aangebracht. De volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan. Als belanghebbenden het niet eens zijn met het vastgestelde bestemmingsplan kunnen zij in beroep gaan bij de bestuursrechter.