



**gemeente Roermond**

# Nota van zienswijzen en wijzigingen

## Bestemmingsplan Roer en Hambeek

September 2017  
Afdeling Plannen en Projecten

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Roer en Hambeek heeft vanaf 5 april tot en met 16 mei 2017 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 4 april 2017 in het Gemeenteblad, op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl) en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	NAAM	ADRES	DATUM INGEBOEKT
1.			11 mei 2017
2.			12 mei 2017
3.			15 mei 2017
4.			16 mei 2017
5.			16 mei 2017

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

### 1. Zienswijze nummer 1

De zienswijze betreft het opnemen van een zone langs de waterkering aan de Hambeek. De woning van indieners valt voor driekwart in de bedoelde zone langs de Hambeek. Het Waterschap Limburg wil heel restrictief omgaan met bebouwing en tuinaanleg in die zone. Herbouw van een woning na een calamiteit wordt in de regels van het Waterschap Limburg gezien als nieuwbouw; nieuwbouw wordt nadrukkelijk ontmoedigd. Zekerheid voor herbouw is niet aanwezig. Indieners willen de zekerheid van herbouw van de woning op dezelfde locatie en zijn van mening dat dit alleen kan door ervoor te zorgen dat de regelgeving voor die zone niet wordt geëffectueerd. Indieners zullen een planschadeclaim indienen bij de gemeente voor de nadrukkelijke beperkingen in de bedoelde zone. Verder worden beperkingen aangegeven voor tuinaanleg, waarbij het POL Kadeplan in de situatie van indieners uitgaat van maatwerk in overleg met de bewoners en inpassing van de kade in de woonomgeving. Met deze beperkingen wordt niet voldaan aan de bepalingen van het POL Kadeplan.

Standpunt:

Algemeen:

De in het ontwerpbestemmingsplan 'Roer en Hambeek' opgenomen dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen op basis van de Keur van het Waterschap Limburg, na overleg hierover met het Waterschap in het kader van het vooroverleg. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met het Waterschap Limburg, omdat de opgenomen dubbelbestemming enkel was gebaseerd op de regelgeving uit de Keur. In juridische zin is het niet noodzakelijk – en op basis van jurisprudentie ook niet toegestaan – om de regels uit de Keur ook op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de beschermingsregeling al uit de Keur voortvloeit. Gelet hierop is de dubbelbestemming 'Waterstaat', voor zover deze was gelegen op de gronden met de bestemming 'Woongebied' verwijderd. Dit betekent echter niet dat de Keur en de eventueel daaruit voortvloeiende belemmeringen/beperkingen niet van toepassing zijn. Hiervoor is het Waterschap bevoegd gezag. Voor de in het gebied aanwezige gebouwde waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

Op grond van het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Woongebied' herbouw van een woning op dezelfde locatie toegestaan. Op herbouw van een woning binnen de zone van de Keur, is ook de regelgeving van de Keur van toepassing. Hiervoor is het Waterschap bevoegd gezag.

Het bestemmingsplan legt geen beperkingen op voor wat betreft het aanbrengen van beplanting binnen de zone van de Hambeek. Eventuele beperkingen voor het aanbrengen van beplanting zijn een rechtstreeks gevolg van de Keur.

De zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het vervallen van de dubbelbestemming 'Waterstaat' en het opnemen van een bestemming 'Waterstaat-waterkering'.

## 2. Zienswijze nummer 2

De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid van woningbouw op de voormalige Pabo-locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in een woonbestemming. Indieners zijn van mening dat een wijzigingsbevoegdheid gelet op de omvang van de plannen een te eenvoudige procedure is voor de bedoelde bestemmingswijziging. Hiervoor dient een aparte bestemmingsplan procedure te worden doorlopen. Ook zal er volgens indieners sprake zijn van waarde vermindering van hun woning. Indieners maken bezwaar tegen de mogelijkheid dat op de locatie in de toekomst woningbouw kan plaatsvinden.

Standpunt:

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Pabo-locatie is een met een bestemmingsplan vergelijkbare procedure, met dien verstande dat vaststelling van het wijzigingsplan niet plaatsvindt door de gemeenteraad maar door het college van burgemeester en wethouders. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. De voorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen, worden door de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan Roer en Hambeek eveneens vastgesteld. Het college kan aan de wijzigingsbevoegdheid slechts toepassing geven als met een wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Een wijzigingsplan kent dezelfde procedure en rechtsbeschermingsmogelijkheden als een (ontwerp) bestemmingsplan (ter inzage legging ontwerpplan met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, beroep na vaststelling van het plan).

Indien indieners van mening zijn dat zij door de vaststelling van het wijzigingsplan planschade leiden, kunnen zij een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## 3. Zienswijze nummer 3

Een substantieel gedeelte van de percelen van indiener krijgen de dubbelbestemming 'Waterstaat'. De aan deze dubbelbestemming voorwaarden beperken indiener aanzienlijk in het gebruik van deze percelen en beïnvloeden de waarde negatief. Voor de aanleg van de kade zijn met de Staat der Nederlanden notarieel vastgelegde afspraken gemaakt over de toegestane activiteiten en gebruik van de percelen met betrekking tot het handhaven van bomen, beplantingen en het plaatsen van bouwwerken zoals een boothuis, garage of zwembad. Indiener verzoekt de voor hem opgevoerde nadelige wijzigingen in het definitieve plan terug te draaien.

Standpunt:

Zie standpunt onder 1 Algemeen.

Aangezien de dubbelbestemming 'Waterstaat' komt te vervallen, kan deze ook geen belemmering meer vormen voor eventuele privaatrechtelijke afspraken. Overigens staan deze ook los van de publiekrechtelijke regeling in voorliggend bestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het vervallen van de dubbelbestemming 'Waterstaat' en het opnemen van een bestemming 'Waterstaat-waterkering'.

#### 4. Zienswijze nummer 4

Per 1 februari 2017 hebben indieners de woning Abdis Adamastraat 14 gekocht. De aankoopsom van het object werd mede bepaald door de grond en de toekomstige bebouwingmogelijkheden. Door de bredere beschermingsstrook worden indieners beperkt in de mogelijkheden om een gewenste aanbouw te realiseren. Voor aankoop van de woning is door de gemeente aangegeven dat 109m<sup>2</sup> vergunningsvrij kan worden gebouwd. Mede door deze optie is het huis aangekocht om het middels een aanbouw levensloopbestendig te kunnen maken. Door het maatregel die nu wordt geïmplementeerd, worden beperkingen opgelegd die bij de aankoop van het huis niet bekend waren. Indieners geven aan beperkt te worden in de vrijheid van plaats een grootte van de aanbouw. Er worden maatregelen opgelegd zonder direct overleg en voor indieners is niet te overzien wat hiervan en van eventuele volgende maatregelen de gevolgen zijn, zoals waardevermindering van hun eigendom.

Standpunt:

Zie standpunt onder 1 Algemeen.

De zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het vervallen van de dubbelbestemming 'Waterstaat' en het opnemen van een bestemming 'Waterstaat-waterkering'.

#### 5. Zienswijze nummer 5

De zienswijze is met name gericht tegen de in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen bouwregels.

De in artikel 16.2.1 onder b.4 opgenomen maximale bebouwingspercentages worden door indieners niet redelijk gevonden.

De regel in artikel 16.2.2. onder b (uitbreiding hoofdgebouw) is niet helemaal duidelijk. De regels moeten duidelijker beschreven worden en er dienen voorwaarden aan de situering te worden gesteld. Artikel 16.2.2 onder a betreft de bouw van een carport. Mag deze voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd?

De regel in artikel 16.2.3 onder f betreft een overschrijding van de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw. Waarom wordt deze overschrijding toegestaan? Deze regels heeft bij gebreke van voorwaarden t.a.v. de situering te nadelige effecten op de omgeving.

Artikel 16.2.4 bevat een afwijkingsbevoegdheid voor erfafscheidingen bij hoekpercelen. In artikel 16.3 wordt nog een verdere afwijking toegestaan met niet geheel duidelijke voorwaarden. Indieners vragen hoe deze voorwaarden worden beoordeeld.

Uit artikel 29, lid 1 leiden indieners af dat in geval van overschrijding van de goothoogte met 30 cm. niet nog eens extra kan worden afgeweken. Gevraagd wordt of dit klopt. Indieners zijn van mening dat

een hogere bouw slechts zou moeten zijn toegestaan voor zover op een afstand van minder dan 4 meter van het hoofdgebouw, dit ter voorkoming van nadelen t.o.v. de burens.

Verder maken indieners bezwaar tegen de mogelijkheid dat bijgebouwen bij vrijstaande huizen tot op de perceelsgrens mogen worden gebouwd, waardoor de open structuur (die er thans is in sommige situaties) teniet wordt gedaan. Er zou bij een actualisering moeten worden opgenomen dat een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt.

Indieners geven aan dat er in de publicatie is aangegeven dat een verouderd bestemmingsplan wordt geactualiseerd om te komen tot een actueel beheersplan. Indieners gaan ervan uit dat door deze actualisering tevens wordt bereikt dat dit ook het toetsingskader/beleid wordt in het kader van de kruimellijst bijlage II artikel 4 Besluit omgevingsrecht, omdat het ontwerpplan de laatste inzichten van de gemeente bevat. Met het oog op de rechtszekerheid dient duidelijk te zijn wat het beleid van de gemeente is.

Voorts maken indieners bezwaar tegen het feit dat zij niet in de gelegenheid werden gesteld hun zienswijze mondeling in te dienen, dit in tegenstelling tot hetgeen in de publicatie is aangegeven. Zij willen hun zienswijze nader mondeling toelichten bij de commissie Ruimte.

#### Standpunt:

Het doel van de actualisering van bestemmingsplannen is om te komen tot actuele regels, die aansluiten bij de regels die gelden in andere bestemmingsplannen. Hiermee ontstaat een zoveel mogelijk gelijklopend kader voor woningen binnen de gemeente Roermond. De (bouw)regels die in het ontwerpbestemmingsplan Roer en Hambeek binnen de bestemming 'Woongebied' zijn opgenomen, zijn dan ook algemene regels zoals die ook zijn opgenomen in andere actuele bestemmingsplannen, die gelden binnen de gemeente Roermond.

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden op te nemen. Ook de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die in het onderhavige bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn gelijk aan de afwijkingsmogelijkheden in andere actuele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan bevat hiermee dan ook het actuele beleid van de gemeente.

Daarnaast gelden de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht. Dit is landelijke regelgeving, die blijft gelden naast de in het plan opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheden kennen een eigen toetsingskader en voorwaarden.

Het opnemen van afwijkende bouwregels in voorliggend plan leidt tot onduidelijkheid en rechtsongelijkheid. Indien een bouwplan niet past binnen de algemene bouwregels, wordt beoordeeld of in dat specifieke geval afwijking van de bouwregels wenselijk en/of mogelijk is op basis van een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsbevoegdheid.

#### Artikel 16.2.1. onder b

De regeling met betrekking tot de bebouwingspercentages betreft een algemeen geldende regel, die ook door andere gemeenten wordt gehanteerd. In een specifiek geval kan deze regeling voor een aanvrager iets nadeliger zijn dan voor een andere aanvrager. Dit geldt ook voor een anders vormgegeven regeling.

#### Artikel 16.2.2. onder b

Dit artikel ziet uitsluitend op uitbreiding van de hoofdbouw.

De hoofdbouw mag met 20% worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte van de hoofdbouw op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De situering volgt uit de overige regels binnen de bouwvoorschriften.



Op grond van een 16.2.2. onder a mag een carport voor de voorgevel rooilijn worden gerealiseerd, mits er sprake is van een open constructie (minimaal aan drie zijden open).

#### Artikel 16.2.3 onder f

Verder stelt het bestemmingsplan dat ten behoeve van de aansluiting op de bestaande verdiepingshoogte een overschrijding van 30cm van een nieuwe aanbouw toegestaan is. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe aanbouw in bouwtechnische zin, maar ook in architectonische zin een goede aansluiting kan vinden op de bestaande bouw. In andere gevallen zouden geforceerde situaties kunnen ontstaan die niet wenselijk zijn. Een iets hogere aanbouw kan ook nodig zijn als gevolg van isolatie-eisen uit het Bouwbesluit.

#### Artikel 16.2.4

Dit speelt met name bij hoekpercelen die grenzen aan openbaar groen, waarbij dit groen mogelijkserwijs onderdeel is van de groenstructuur in een wijk/buurt. Een aanvraag wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt overwogen of het plan inbreuk heeft op de (open) groenstructuur.

#### Artikel 29, lid 1

De afwijkingsbevoegdheid van 15% geldt voor maatvoering en en geldt ook voor de maatvoering opgenomen in artikel 16.2.3 onder f.

Overigens levert dit maar een beperkte afwijkmogelijkheid op. Percentages zijn specifiek uitgesloten van de afwijkingsbevoegdheid van 15%.

Deze mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen tot tegen de perceelsgrens is er altijd geweest en is bovendien ook vergunningsvrij mogelijk. Bovendien is er geen aanleiding om het gebied waarin de woning van indieners ligt anders te benaderen dan elders.

#### Mondelinge zienswijze

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dient de mogelijkheid te worden geboden zienswijzen zowel schriftelijk als mondeling kenbaar te maken. Het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen heeft de voorkeur, omdat hiermee wordt voorkomen dat discussie ontstaat over wat wel of niet is gezegd. Voor het indienen van zienswijzen geldt een termijn van zes weken, zodat er voldoende tijd is om een zienswijze in te dienen. In het onderhavige geval hebben indieners op de voorlaatste dag van de inzagetermijn aangegeven hun zienswijze mondeling in te willen dienen, nadat zij vooraf eerst via e-mail een aantal vragen hebben gesteld waarop zij op korte termijn antwoord wilden, alvorens een zienswijze in te dienen. Voor de beantwoording van de vragen was enige tijd nodig. Over het indienen van de zienswijze is telefonisch contact geweest met indiener. Aangegeven is dat een schriftelijke zienswijze de voorkeur heeft om te voorkomen dat naderhand discussie ontstaat over wat wel of niet is gezegd. Hier was indiener het mee eens. Voor een mondelinge toelichting van de zienswijze zijn indieners gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van het spreekrecht op het Sprekersplein, aangezien de commissie Ruimte geen spreekrecht kent voor burgers.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp**

Hieronder worden de aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve. Ondergeschikte ambtshalve aanpassingen worden niet genoemd.

### **Verbeelding:**

Voor de locatie Bisschop Lindanussingel 43 (Katoenendorp) is in afwijking van het vigerende bestemmingsplan Roer en Hambeek uit 2007 in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan abusievelijk de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Voor deze locatie wordt de bestemming aangepast naar 'Maatschappelijk' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan uit 2007.

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is verwijderd, met uitzondering van een aantal locaties gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' de bestemming 'Groen'.

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ten behoeve van de aanwezige (gebouwde) waterkeringen langs de Roer en de Hambeek.

### **Regels:**

In artikel 7 Groen is bij de bestemmingsomschrijving onder sub d toegevoegd: keermuren en dijken.

Artikel 25 de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is toegevoegd.

### **Toelichting:**

In paragraaf 4.3 Waterhuishouding is toegevoegd dat de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing is. Bij ontwikkelingen binnen de in de Keur opgenomen zones is overleg met het Waterschap noodzakelijk.

Roermond, 28 september 2017