



Gemeente Simpelveld

Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Groeneboord Zuid, Bocholtz

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Groeneboord Zuid, Bocholtz

Datum:

November 2013

Projectgegevens:

NOT03-0251810-01B

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijze	3

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groenboord Zuid, Bocholtz' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 september 2013 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord.

2 Zienswijze

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneboord Zuid, Bocholtz' is één zienswijze ingediend door onderstaande persoon:

R.J.M. Ritzen, Groeneboord 36, 6351 ED Bocholtz.

Deze zienswijze is binnengekomen op 28 oktober 2013.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Er is, indien van toepassing, aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Groeneboord Zuid, Bocholtz'. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1.1 Indiener

a Indiener is van mening dat de argumenten waarmee het stedenbouwkundig plan is onderbouwd (afronden van de kern, creëren van soepele overgang naar buitengebied, vergroening van het woongebied etc.) gezochte argumenten zijn om te onderbouwen dat er een groot aantal woningen wordt gebouwd, terwijl dat niet te verantwoorden is. Voor de huidige bewoners is het plan geen verbetering.

Beantwoording:

Het voorliggend initiatief is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk. De argumenten die in dat kader naar voren worden gebracht hebben betrekking op het afronden van de gehele wijk. Een deel van het stedenbouwkundig plan is reeds gerealiseerd en de resterende gronden liggen nu braak en stralen daardoor geen kwaliteit uit en doen daardoor afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Om die reden is in het bestemmingsplan gekozen voor een flexibele regeling met ruimere bouw mogelijkheden, waarmee ook meer flexibel op de woningmarkt kan worden ingespeeld. Het bestemmingsplan zorgt er daarmee voor dat, door de flexibiliteit in het plan, er wél woningen gebouwd kunnen gaan worden. De wijk eindigt daarmee niet abrupt aan de Groeneboord met maar een paar woningen, maar wordt stedenbouwkundig verantwoord afgerond. De groenvoorziening maakt deel uit van het plan.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b Indiener geeft aan dat door de extra woningen er grote problemen in de straat zullen ontstaan met betrekking tot parkeren.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan is aangegeven dat bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gebouwd.

Van de woningen die aan de Groeneboord gebouwd kunnen worden, zijn inmiddels 3 twee-onder-een-kap-woningen/geschakelde woningen gebouwd. Hierbij is bij elke woning een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.

De overige woningen zijn in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen als geschakelde woningen, waarbij ook één parkeerplaats per woning gerealiseerd dient te worden. Dit betekent dat alleen het bezoekersparkeren op de openbare weg hoeft plaats te vinden. Aan het Bongerdplein zijn daarvoor parkeerplaatsen in het plan opgenomen. In het geval dat in plaats van geschakelde woningen rijwoningen gerealiseerd gaan worden aan de Groeneboord zullen de bewoners van deze woningen op de straat Groeneboord in de nabijheid van hun woning parkeren. Ook bij het realiseren van rijwoningen is in de straat voldoende parkeergelegenheid aanwezig om zonder problemen en op een verkeersveilige wijze te parkeren. De straat is daarvoor voldoende breed en in de huidige situatie wordt er nog nauwelijks gebruik gemaakt van de weg om te parkeren, omdat bij de tegenover gelegen woningen ook voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Indiener geeft aan dat het grootste knelpunt van het plan het grote aantal woningen en het soort woningen betreft. Hij geeft daarbij aan dat sinds 2008 (artikel 19 procedure) slechts 11 van de 31 woningen zijn opgeleverd. Het ligt niet aan de crisis dat er niet meer verkocht is, maar dat het plan blijkbaar niet goed is. Het plan bevat niet het goede programma. Dit wordt volgens de indiener onderbouwd, doordat in 2013 een nieuwe Regionale Woningbouwprogrammering gereed dient te zijn. Voor deze nieuwe Regionale Woningbouwprogrammering zou een inventarisatie worden uitgevoerd van alle plannen en de bijdrage aan de balans op de woningmarkt. Uiteindelijk zou een Regionale Woningbouwprogrammering worden opgeleverd die aanzienlijk beperkt is ten opzichte van de huidige Regionale Woningbouwprogrammering. De indiener is zeer benieuwd hoe dit plan scoort in het 'Kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen' en of dit plan nog wel een plek krijgt in de nieuwe programmering. Het bestemmingsplan zou niet vastgesteld moeten worden, voordat meer duidelijkheid is over de status en de uitvoering van het plan Groeneboord.

Beantwoording:

Het klopt dat op 7 oktober 2013 door de Parkstadraad het 'Kwalitatief afwegingskader voor woningbouwplannen' vastgesteld. Dit is een uitwerking van het regionaal woonbeleid: Woonstrategie Parkstad Limburg. Het doel van het beleid is om uiteindelijk zoveel mogelijk plancapaciteit te verminderen.

Daartoe wordt een aantal instrumenten opgesteld, waaronder het Kwalitatief Afwegingskader.

Met het afwegingskader wordt een markttechnische vergelijking gemaakt tussen alle projecten die in de 8 Parkstadgemeenten aanwezig zijn. Het afwegingskader bestaat uit een set (meetbare en onafhankelijke) indicatoren waardoor projecten ten opzichte van elkaar kunnen worden beoordeeld. Als resultaat volgt een categorisering van alle plannen in de regio. Dit zal resulteren in een nieuwe Regionale Woningmarktprogrammering.

De aangesloten Parkstadgemeenten zullen dit afwegingskader publiceren als nieuw beleid. Het publiceren van dit afwegingskader is tot nu toe nog niet gebeurd door de gemeente Simpelveld en is nog niet in werking getreden.

In regionaal verband is het afwegingskader inmiddels gebruikt bij de voorbereidingen van de nieuwe regionale woningmarktprogrammering. Naar verwachting zal pas in december 2013 het definitief besluit vallen over deze nieuwe regionale woningmarktprogrammering.

Vooruitlopend hierop kan worden aangegeven dat uit het afwegingskader blijkt dat dit project markttechnisch gezien en in vergelijking met alle plannen binnen Parkstad laag scoort.

De score van de projecten en dus ook dit project, betekenen niet dat een project wel of niet mag doorgaan. De resultaten van alle projecten worden in een aantal categorieën verdeeld. Naar verwachting zal per categorie een visie of strategie worden gegeven om te bekijken of plannen aangepast, c.q. geschrapt kunnen worden. De besluitvorming om deze strategieën of visies daadwerkelijk uit te voeren ligt bij afzonderlijke gemeenteraden. Zij zijn het discretionair bevoegd gezag.

Daarnaast speelt voor deze locatie de reeds bestaande juridisch-planologische basis een rol. Doordat er reeds een artikel 19 procedure is doorlopen en er bouwvergunningen zijn afgegeven voor bouwen op deze locatie zijn voor de bouwer/ontwikkelaar rechten ontstaan waaraan niet zomaar getornd kan worden. De gronden zijn verkocht met bijbehorende bouwrechten. Met behulp van dit bestemmingsplan wordt de invulling flexibeler waarmee de moeilijk invulbare/verkoopbare kavels gemakkelijker ingevuld kunnen worden met andere typen woningen. Het aantal woningen verandert in dit bestemmingsplan niet ten opzichte van de eerder gevoerde procedure.

Om te proberen invulling te geven aan het doel om de plancapaciteit terug te brengen, is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee wordt het voor een college van B&W mogelijk om na 5 jaar een heroverweging te maken of dit plan wel of niet af te ronden, mocht het na 5 jaar niet gebouwd zijn.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.