

Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz

Datum:

Mei 2013

Projectgegevens:

NOT03-JDJZ0087-01a

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	Zienswijzen	3
2.1	Instantie	3
2.2	Bewoners	4
3	Ambtshalve aanpassing	9

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groenboord, Bocholtz' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen en reactie samengevat en al dan niet beantwoord. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de ambtelijke aanpassingen die ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groenboord, Bocholtz' zijn gedaan.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groenboord, Bocholtz' zijn drie zienswijzen ingediend door de onderstaande personen en instantie:

Instantie:

- 1 Provincie Limburg.

Bewoners:

- 2 W.H. Wings, Bongerdplein 46, 6351 EB Bocholtz. Deze zienswijze is binnengekomen op 14 december 2012.
- 3 Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering, namens familie H.W. Linckens (Bongerdplein 50 te Bocholtz), Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer. Deze zienswijze is binnengekomen op 24 december 2012.

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

2.1 Instantie

2.1.1 Provincie Limburg

Deze zienswijze is binnengekomen op 18 december 2012.

De provincie Limburg geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen en derhalve geen aanleiding te zien om een zienswijzen in te dienen.

Beantwoording:

De door de provincie Limburg ingediende reactie is ter kennisgeving aangenomen

Aanpassing:

Niet van toepassing.

2.2 Bewoners

In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn als volgt samengevat.

2.2.1 Indiener 1

Indiener geeft aan dat het plan voor de woningen qua bouwhoogte afwijkt van een eerder plan. In het vorige plan was sprake van bebouwing met platte daken met een bouwhoogte van 6 m. Door de mogelijkheid van woningen met een goothoogte van maximaal 7 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m zal het uitzicht van indiener naar Kasteel De Bongerd, over weilanden en akkers, voorgoed verloren gaan. Met de komst van de hoge bebouwing gaat ook de privacy grotendeels verloren en wordt het woongenot aangetast. De waarde van de woning zal mogelijk nog verder dalen. Ten slotte is de gemeente bij het maken van onderhavige plannen niet echt in overleg getreden met de bewoners van het Bongerdplein.

Beantwoording:

Door een gewijzigde markt is ook de vraag naar bepaalde type woningen gewijzigd. Om die reden is voor onderhavig bestemmingsplan gekozen voor een flexibele regeling met een ruimere goot- en bouwhoogte, waarmee op een veranderende woningmarkt kan worden ingespeeld.

Voor het bepalen van de maximale goot- en bouwhoogte is stedenbouwkundig aangesloten bij de bebouwing in de omgeving, die met een vergelijkbare bouwhoogte is gebouwd. Ten aanzien van de aantasting van de privacy en het woongenot en de mogelijke waardedaling van de woningen is de separate procedure van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming planschade) van toepassing, zodra onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Indiener 3

- a Door de komst van woningen en de in het plan toegestane goot- en bouwhoogten zal het uitzicht vanuit de woning van indiener, alsmede het groene karakter van de woonomgeving, verloren gaan. De belangen van indiener worden hierdoor onevenredig geschaad. In de toelichting bij het bestemmingsplan valt ook niet op te maken hoe de belangen van bewoners van bestaande bebouwing zijn afgewogen.

Beantwoording:

Het voorliggend initiatief is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet. Door een gewijzigde markt is echter ook de vraag naar bepaalde type woningen gewijzigd.

Om die reden is voor onderhavig bestemmingsplan gekozen voor een flexibele regeling met ruimere goot- en bouwhoogte, waarmee ook meer flexibel op de woningmarkt kan worden ingespeeld. Voor de maximale goot- en bouwhoogte is stedenbouwkundig aangesloten bij de bebouwing in de omgeving, die met een vergelijkbare bouwhoogte is gebouwd.

De flexibiliteit met betrekking tot de goot- en nokhoogte geeft een afwisselend beeld en heeft aldus een positieve werking op de beleving van het planvoornemen. Het opnemen van een standaardmaat zou juist tot eenvormigheid leiden en een verarming betekenen. Bovendien wordt het bestaande groene karakter gerespecteerd door het realiseren van een grote centrale groenzone. Hierdoor blijven de doorzichten van en naar het rondomliggend open agrarisch landschap behouden. De conclusie is derhalve dat het stedenbouwkundig plan in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht acceptabel is in de omgeving.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- b De plannen in 2008 voorzagen in lagere bouwhoogten dan nu zijn geregeld. Niet is aangetoond waarom grotere hoogten vereist zijn. Verzocht wordt de bouwhoogten terug te brengen naar de bouwhoogten zoals voorgesteld in de plannen uit 2008.

Beantwoording:

Zie zienswijzenbeantwoording 2.2.2 a

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- c Indiener is van mening dat de gevolgen van de plannen voor de reeds bestaande bebouwing onvoldoende zijn onderzocht. Gevreesd wordt voor verkeershinder, geluidsoverlast en wateroverlast. Bij herhaling doet zich nu al wateroverlast voor bij ernstige regenval op en nabij het Bongerdplein.

Beantwoording:

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld hebben verschillende onderzoeken plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn besproken in de toelichting op het bestemmingsplan. Hierbij is onder andere gekeken naar de gevolgen voor verkeer, geluid en water. Uit de onderzoeken is gebleken dat onderhavige bouwmogelijkheden geen onevenredig bezwaren oplevert. De provincie en het waterschap hebben eveneens geen bezwaren tegen de woningbouwplannen.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- d De dichtstbijzijnde nieuwe woning zal op zeer korte afstand van indiener worden gesitueerd. Indiener is bang voor schade aan zijn woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Indiener vermoedt dat hier geen onderzoek naar is verricht.

Beantwoording:

Uitvoeringsschade is geen aspect dat in het kader van het bestemmingsplan kan worden meegenomen. De daadwerkelijke uitvoering van het plan, de bouw van de woningen, zal met uiterste zorgvuldigheid plaatsvinden om schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen. Hierbij zal uiteraard ook rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- e Indieners vinden het bouwproject te ambitieus. In de huidige markt is het volgens hen niet voorstelbaar dat er kopers voor de woningen worden gevonden, te meer omdat in de gemeente al veel woningen leeg/te koop staan, ook in het al gerealiseerde deel van de nieuwe woonwijk. Volgens indiener ontbreekt de noodzaak van dit bouwplan. Dit klemmt indiener te meer, daar het plangebied gedeeltelijk buiten de provinciale contour ligt en bouwplannen in strijd zijn met het landschapsbeleidsplan. Ter bescherming van natuur en landschap dient men terughoudend te zijn met de bouw van woningen.

Beantwoording:

Het voorliggend initiatief betreft een deeltuitwerking van het stedenbouwkundig plan Groeneboord en voorziet in de realisatie van 7 vrije sectorwoningen. Het project Groeneboord in Bocholtz is opgenomen op de projectenlijst van de gemeente Simpelveld. Het plan heeft een A-status (zogenaamd 'hard' plan) en voorziet conform de woningbouwprogrammering in een variatie aan huur- en koopwoningen en past hiermee in het beleid van de gemeente Simpelveld.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- f Indiener vraagt zich af of er onderzoek heeft plaats gevonden naar andere locaties voor woningbouw binnen de provinciale contour. De grootschaligheid van het project is niet inpasbaar in het landschap en de landbouwstructuur. Bestaande bomen zouden behouden moeten blijven en er zou meer groen terug moeten komen.

Beantwoording:

Het initiatief is gelegen tegen de grens stedelijke dynamiek die aan de noordwestzijde van Bocholtz loopt. Het plangebied vormt een overgangszone tussen het landelijk en stedelijk gebied.

Het planvoornemen heeft middels een landschappelijke inpassing een passende uitstraling gerealiseerd naar het rondomliggende open agrarisch landschap toe.

Met betrekking tot de situering buiten de aangegeven contour heeft de gemeente Simpelveld aan de provincie Limburg schriftelijk kenbaar gemaakt welke tegenprestaties zij bereid is te leveren. Hierop heeft de Kwaliteitscommissie Limburg aangegeven het voorstel van de gemeente Simpelveld over de vorm van de tegenprestatie volledig te onderschrijven. De tegenprestaties zijn reeds allen gerealiseerd en bestonden uit de realisatie van een nieuwe gymzaal, de sanering van de bodemverontreiniging onder het voetbalveld, de realisatie van groen en water in het plangebied, het plegen van achterstallig en regulier onderhoud van de helling aan de Groeneboord, het leveren van een kwalitatieve impuls voor de leefbaarheid van Bocholtz en de uitbreiden van een stukje van de woningmarkt van Bocholtz.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- g Indiener is van mening dat de waarde van de woningen binnen de gemeente mogelijk zullen dalen door het grotere aanbod. De woning van indiener grenst direct aan het plangebied en de aantasting van het woongenot en de privacy zal naar verwachting dermate hoog zijn dat indiener in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de planschade.

Beantwoording:

Ten aanzien van de aantasting van de privacy en het woongenot en de mogelijke waardedaling van de woning is de separate procedure van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming planschade) van toepassing, zodra onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassing

De binnengekomen zienswijzen vormden geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Ambtshalve is nog wel een aanvulling van de regels wenselijk, te weten het volgende:

- a In **artikel 6 Wonen** zal een wijzigingsbevoegdheid worden omgenomen om het maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven op de verbeelding, te verlagen indien dit bestuurlijk wenselijk is. Om projectontwikkelaars de kans te geven gebruik te maken van de woningbouwmogelijkheden mag niet eerder dan 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.