

Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan 'Zwartemolenhof ong. te Posterholt'



gemeente roerdalen

25 februari 2019

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zwartemolenhof ong. te Posterholt' heeft gedurende zes weken - van vrijdag 8 juni 2018 tot en met donderdag 19 juli 2018 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is gedateerd en ontvangen per post op 12 juni 2018. De zienswijze is hiermee binnen de zienswijzenperiode ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en eventuele plaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Daarnaast omvat deze Nota enkele ambtelijke wijzigingen in de regels van het ontwerpplan .

Zienswijze 1

Samengevatte zienswijze

1. Reclamant is eigenaar van het appartementencomplex Zwartemolenhof 8-22 dat recht tegenover de nog te bouwen huizen ligt. In het plan is een viertal parkeerplaatsen opgenomen. Op pag. 25 en 35 van het plan zijn deze op verschillende plaatsen gesitueerd.
2. Bezwaar wordt gemaakt tegen het plaatsen van de parkeerplaatsen recht achter het terras (op een afstand van circa 10 cm) van de huurders van reclamant op de begane grond. Voorgesteld wordt om de parkeerplaatsen helemaal naar rechts te schuiven (zoals aangegeven op de tekening bij de zienswijze) en de vrijgegeven ruimte als groene zone in te tekenen.
3. In het plan is ook een wadi opgenomen. Deze is nu ingetekend op de plek waarnaar reclamant de parkeerplaatsen wil verschuiven. Afgevraagd wordt of aan de achterkant van het plan geen geschikte plaats hiervoor is te vinden. Op de tekening bij de zienswijze is aangegeven waar een wadi niet wenselijk is, in verband met het aanzien en de bereikbaarheid van het appartementencomplex.
4. Gevraagd wordt of het mogelijk is een kleine groen zone aan te houden langs het appartementencomplex. In het plan staat de weg direct langs het complex ingetekend en lopen de stenen van de weg over in de stenen van de muur. Een groene zone geeft meer ruimte en rust.

Standpunt gemeente

Ad 1

Er is een geactualiseerd inrichtingsplan opgesteld en verwerkt in de toelichting en op de verbeelding. Als gevolg hiervan zijn er geen inhoudelijke verschillen meer in de opgenomen afbeeldingen.

Ad. 2

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het inrichtingsplan geactualiseerd. De openbare parkeerplaatsen zijn in het nieuwe inrichtingsplan verder naar rechts verplaatst en daarmee op grotere afstand van de nabij gelegen appartementen gesitueerd. Rondom het appartementencomplex is een groenzone voorzien en als zodanig bestemd.

Ad. 3

In het kader van het geactualiseerde inrichtingsplan zijn de mogelijkheden voor de situering van de wadi nogmaals bekeken. Vanuit technisch oogpunt, de beschikbare ruimte alsmede de doorlatendheid van de grond is uiteindelijk gekozen voor de situering van de wadi in noordwestelijke richting, aan de zijde van de Zwartemolenweg. Bij de situering en het dimensioneren van de wadi is rekening gehouden met een voldoende afstand tot het appartementencomplex en de ingang/het toegangspad.

Ad. 4

In het geactualiseerde inrichtingsplan is de aanleg van een groene zone voorzien rondom het appartementencomplex. De bestemming 'Groen' is hierop aangepast. Vanwege de benodigde breedte van de rijweg grenst op één hoekpunt van het kadastrale eigendom van reclamant de bestemming 'Verkeer' aan de bestemming 'Wonen'. Wel resteert hier nog circa 1,5 meter tussen de rijbaan en de gevel van het appartementencomplex.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en geeft aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Tevens is er sprake van enkele ambtshalve wijzigingen in de regels. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gemaakt van alle wijzigingen.

Zienswijzen

Regels	Geen wijzigingen.
Verbeelding	Mede naar aanleiding van zienswijze 1 is het inrichtingsplan aangepast. Als gevolg hiervan zijn de grenzen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' aangepast.
Toelichting	Mede naar aanleiding van zienswijze 1 is het inrichtingsplan geactualiseerd. Het geactualiseerde inrichtingsplan is als zodanig verwerkt in hoofdstuk 4 'Planbeschrijving', hoofdstuk 5 'Ruimtelijke en functionele aspecten' (wat betreft de onderdelen verkeer en parkeren) en hoofdstuk 6 'Milieuaspecten' (wat betreft het onderdeel afval- en hemelwater).

Ambtelijke wijzigingen

Regels	In verband met de terinzagelegging van het ontwerp facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' zijn de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' gewijzigd danwel toegevoegd. Tevens is een aanvullende algemene gebruiksregel opgenomen inzake strijdig gebruik en het toevoegen van woningen.
Verbeelding	Geen wijzigingen.
Toelichting	Geen wijzigingen.