

**Nota van Zienswijzen**  
**Bestemmingsplan 'Groenstraat-Marie Koenenstraat, Melick'.**



**gemeente roerdalen**

*11 november 2019*

## Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groenstraat-Marie Koenenstraat Melick' heeft als ontwerp gedurende zes weken van 9 september 2019 tot 21 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is 3 keer gebruik gemaakt.

In navolgend overzicht zijn de zienswijzen opgesomd:

1. Mondelinge zienswijze opgenomen d.d. 2 oktober 2019 (kenmerk D131739)
2. Brief d.d. 4 oktober 2019, ontvangen d.d. 4 oktober 2019 (kenmerk D131008);
3. Brief d.d. 18 oktober 2019, ontvangen d.d. 18 oktober 2019 (kenmerk D131631).

De zienswijzen zijn allen gedateerd en ontvangen binnen de periode van zienswijzen en daarmee aan te merken als ontvankelijk.

Een van de zienswijzen is (deels) pro forma ingediend, namelijk de reactie d.d. 18 oktober 2019 (kenmerk D131631). Op 28 oktober is de aanvulling van de gronden zienswijze ontvangen (brief d.d. 28 oktober 2019, ontvangen d.d. 28 oktober 2019, kenmerk D131987). De aanvulling is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en daarmee eveneens aan te merken als ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en een eventuele aanpassing van het plan weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief meegenomen, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt.

## Zienswijzen

### Samenvatting zienswijze 1

- 1 De reclamanten stellen vast dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om op de locatie Groenstraat tot aan de erfgrans te bouwen. Zij verzoeken uit privacy overwegingen om een zone 'vrij van bebouwing' in te richten van circa 5 – 8 meter breed achter de percelen Jacques Schreursstraat 56 en 58 in Melick.
- 2 Reclamanten vragen om aandacht voor de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie Groenstraat. Is er sprake van bodemvervuiling op het perceel en de omliggende percelen en hoe wordt daar mee omgegaan?
- 3 Reclamanten vragen hoe de kwaliteit van de bebouwing in relatie tot zijn omgeving wordt gewaarborgd, onder andere ter plaatse van de hoekoplossing Groenstraat – Apollolaan.
4. Reclamanten vragen aandacht voor de 'sociale context' in de omgeving en de daarmee samenhangende keuze voor woningtypen en inrichting in het plangebied.

### Antwoord gemeente

#### Ad 1.

Het bestemmingsplan sluit de mogelijkheid om te bouwen tot aan de perceelgrens niet uit. Het nut en de noodzaak daartoe wordt gelet op de beoogde inrichting (zowel schetsmatig, als gezien de functie) ook niet aanwezig geacht. Bebouwing tot aan de perceelgrenzen van reclamanten als gevolg waarvan de privacy van reclamanten in het geding komt wordt als niet aannemelijk geacht. Desondanks is formeel bebouwing ter plaatse niet uitgesloten. Gekeken is derhalve naar het treffen van een regeling die aan alle belangen tegemoetkomt. Dit heeft gemaakt dat een zone op de verbeelding is ingevoegd waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht.

#### Ad 2.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bodemkwaliteit en bodemgesteldheid binnen het plangebied (bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Volgend uit het uitgevoerde onderzoek zijn er geen bedreigende situaties die aan de vaststelling van het bestemmingsplan en de nieuwe functies in de weg staan. Weliswaar dient een sanering te worden uitgevoerd, die ook zal plaatsvinden, echter verankering in het bestemmingsplan daarvoor is niet vereist.

Tot slot, voorliggende bestemmingsplan handelt in beginsel slechts over het voorliggende plangebied. Omliggende percelen vallen, voor zover reclamanten zich daarop beroepen, in beginsel buiten de scope. Een gebruiksverbod of gebod buiten het plangebied is in principe in deze situatie dan ook niet aan de orde.

#### Ad 3.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt stedenbouwkundige handvatten om te komen tot een kwalitatieve invulling. Zeker wanneer afgeweken wordt van de nu beoogde inrichting. De

gemeente kent verder geen welstandsregime ten behoeve van een toetsing voorafgaand aan een voor bebouwing nog noodzakelijk te verlenen omgevingsvergunning binnen het plangebied.

Ad 4.

Het plangebied wordt ingericht op basis van behoefte. Hiertoe zijn stedenbouwkundige kaders gesteld en is een inrichtingsschets gemaakt. Gelet op de omgeving, de behoefte en een mogelijke optimale inrichting, wordt op dit moment uitgegaan van een mix van senioren, gezinswoningen en starterswoningen.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels ongegrond en gegrond verklaard en geeft aanleiding tot een aanpassing op de verbeelding en dientengevolge in de planregels.

Samenvatting zienswijze 2

Samengevat vraagt reclamant of het beoogde 'woonzorg complex' voor zijn woning wordt gebouwd.

Antwoord gemeente

Gelet op de planregels in combinatie met de verbeelding dient het hoofdgebouw ('woonzorg complex') gesitueerd te worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak beslaat nagenoeg het gehele perceel. Het bestemmingsplan kent geen restrictie ten aanzien van het bouwen op de perceelgrens. Aanleiding daartoe wordt op voorhand ook niet gezien gelet op de beoogde feitelijke bebouwing en de beoogde functies. Dit betekent voor reclamant dat in theorie de bebouwing (deels) 'voor' zijn woning van reclamant kan worden gesitueerd. Daarbij moet echter tevens in aanmerking worden genomen dat tussen de woning van reclamant en de nieuwe bebouwing een ruime afstand bestaat. Binnen deze afstand is een brede weg en een tuinzone gesitueerd. De weg is bestemd als 'verkeer' en kan als zodanig niet bebouwd worden. En aan de wegzijde van het plangebied is een bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze strook moet het (bestaande) karakter van de weg beschermen en bebouwing is in deze strook in beginsel niet mogelijk. De belangen van reclamant worden daarmee als voldoende gewaarborgd beschouwd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 3*Gebrekkige ladderonderbouw*

1. Reclamant stelt dat de Omgevingsverordening Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad of de bestaande planvoorraad woningen anders dan beschreven in de door Structuurvisie 'Wonen, Zorg en Woonomgeving' / 'Wonen Midden-Limburg'. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met voornoemd beleidskader.
2. Reclamant stelt dat de in de bijlage 'Notitie - Ladder voor duurzame Verstedelijking' opgenomen stelling dat herstructurering van een 'rotte plek' enerzijds en de sanering van een bedrijfslocatie in een woongebied anderzijds, is om te onderbouwen dat er sprake is van een kwalitatieve toevoeging.
3. Reclamant stelt dat uit de discrepantie-analyse 2018-2030 - woningtype van E'til, blijkt dat voor de kern Melick sprake is van een overschot aan rij-hoekwoningen (-130), twee-onder-één- kap-woningen (-148) en vrijstaande woningen (-54) en dat hieruit volgt dat er géén behoefte is aan deze bebouwing. Reclamant stelt dat met de beoogde ontwikkeling het bestaand overschot wordt vergroot.
4. Reclamant stelt dat de genoemde actuele behoefte al bekend moet zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan en niet gedurende de procedure moet blijken uit een Woonplein.
5. Reclamant stelt dat de kwantitatieve onderbouw voor de bouw van een kleinschalig woonzorg-complex niet is onderbouwd.
6. Reclamant stelt dat er geen onderzoek is gedaan naar de behoefte aan de omschreven andere zorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapie etc.) en uit niets blijkt dat het bevoegd gezag de lokale omstandigheden kent.

*Rechtsonzekerheid*

7. Reclamant stelt dat de toepassing van de figuur 'relatie' niet in lijn met is met de Structuurvisie. Gesteld wordt dat de Structuurvisie een concrete verdeling van de woningen voorschrijft, namelijk 16 woningen op de basisschoollocatie' en 12 woningen op de 'garagelocatie'.
8. Reclamant stelt dat het gebruik van de benaming 'koppelteken' in de regels en het de 'figuur relatie', in de verbeelding niet met elkaar corresponderen en dat dit fout is.
9. Reclamant stelt dat het opnemen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 28 binnen beide bestemmingsvlakken misleidend is. Reclamant stelt dat in de huidige opzet per bestemmingsvlak maximaal 28 woningen (in totaal 56 woningen dus) mogen worden gerealiseerd.
10. Reclamant stelt dat in het plan niet terug is te vinden hoe het beoogde woon-zorgcomplex komt uit te zien en dat niet is gemotiveerd hoe een dergelijk complex stedenbouwkundig gezien past in de directe omgeving.
11. Reclamant stelt dat de realisering van de concrete functie woonzorg op zichzelf en het aantal te realiseren woon-zorg eenheden niet is geborgd in het bestemmingsplan.
12. Reclamant stelt dat maatschappelijke voorzieningen in het algemeen zijn toegestaan op de locatie Groenstraat en daarmee onder andere ook religie, onderwijs, sport, en andere openbare en sociale voorzieningen zijn toegestaan.

13. Reclamant stelt dat de bouwregels ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Gemengd' - met een maximum goothoogte van 6,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter aanleiding geven tot de conclusie dat de ontwikkelaar in het geheel niet voornemens is een woon-zorgcomplex in combinatie met voornoemde andere zorgvoorzieningen te realiseren.
14. Reclamant geeft aan dat in de toelichting wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar in overleg met de gemeente een definitief stedenbouwkundig plan zal opstellen en dat uitwisseling van bouwtitels mogelijk is mocht blijken dat er een andere behoefte is in de markt. Reclamant stelt dat hiermee niet is voorzien in een deugdelijke stedenbouwkundige motivering. Tevens stelt reclamant dat hiermee de invulling van de bestemmingsvlakken niet is verzekerd en de redenering van het opknappen van 'rotte plekken' niet uit de verf komt.
15. Reclamant stelt dat flexibiliteit in de gebruikte vorm leidt tot rechtsonzekerheid.

#### Antwoord gemeente

##### Ad 1.

Voorop wordt gesteld dat Omgevingsverordening geen algemene blokkade kent op het realiseren van woningen of toevoegingen in de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt van de verordening is het volgen van de regionale structuurvisie. Voorts is met voorliggend plan geen sprake van een toevoeging van woningen aan de bestaande planvoorraad. Hiertoe wordt verwezen naar de 'enveloppe' met aantallen van de reeds ingetrokken Structuurvisie 'Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' en de enveloppe van de huidige Structuurvisie 'Wonen-Midden-Limburg'. Het voorliggend plan is derhalve niet, zoals reclamant stelt, in strijd met de Omgevingsverordening Limburg.

##### Ad 2.

In de 'Notitie - Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is gemotiveerd dat de herontwikkeling kwalitatief passend is op basis van de gemeentelijke Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg'. Op pagina 20 van de Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' is verder opgenomen dat gemeenten de vrijheid hebben om de afwegingscriteria aan te passen aan de lokale situatie of om extra criteria toe te voegen. De kwalitatieve verbetering die ontstaat door het slopen van het in verval geraakte en prominent aanwezige gebouw in combinatie met de nieuwe beoogde ontwikkeling is een kwalitatieve verbetering. Daar komt nog bij dat de huidige bedrijfsbestemming niet passend is binnen de woonkern.

##### Ad 3.

De Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' spreekt over een prognose met een overschot aan woningen in 2030. De door reclamant genoemde getallen komen niet overeen met de door E'til gemaakte discrepantie analyse. De discrepantie van huur en koopwoningen zijn bij elkaar opgeteld en er is geen onderscheid gemaakt naar prijsklassen. Tevens wordt door reclamant niet opgemerkt dat de Structuurvisie aangeeft dat in de kern Melick nog 70 woningen moet worden gebouwd en dat de bevolkingspiek pas wordt bereikt in 2025. Ook wordt door reclamant geen rekenschap gegeven van de omstandigheid dat de woningtypen niet per definitie vastliggen. Met behulp van het beoogde Woonplein zal worden gebouwd voor de huidige behoefte. Het voorliggende bestemmingsplan is flexibel van opzet en maakt dus het kunnen aanpassen en

meebewegen, binnen de gestelde en opgenomen kaders, mogelijk. Woningen met alle noodzakelijke functies op 1 laag worden bijvoorbeeld niet uitgesloten.

Ad 4.

De actuele kwantitatieve behoefte is vastgelegd in de gemeentelijke kwaliteitsenveloppe behorende bij de Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg'. Hierin is aangegeven dat de kern Melick nog groeit en er nog 70 woningen gerealiseerd moeten worden.

Ad 5.

In de bij het bestemmingsplan gevoegde onderbouwing van de ladder van stedelijke verduurzaming is in beperkte mate de kleinschalige woonzorgvoorziening opgenomen. De betreffend voorziening is van dien aard dat deze niet kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Ad 6.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, en dus moet worden onderzocht en verantwoord met een ladder-onderbouwing, wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het is voor de door reclamant genoemde voorzieningen niet nodig de behoefte nader te motiveren.

Ad 7.

De Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg' spreekt niet over een concrete verdeling van plannen op het niveau van de vierkante meter. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen en bijbehorende mogelijke uitruil vindt plaats binnen de kern Melick. Bovendien op een afstand van hemelsbreed 140 meter. Er is geen regel die zich hiertegen verzet. En bovendien wordt dit ruimtelijk wenselijk en aanvaardbaar geacht.

Ad 8.

De ruimtelijke figuur 'relatie' wordt feitelijk aangeduid met een koppelteken op de verbeelding.

Ad 9.

Artikel 4.2.1 onder b (Algemeen) van planregels behorende bij het bestemmingsplan stelt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden. Een en ander met dien verstande dat nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'koppelteken' op het totale gezamenlijke bouwvlak ('wonen' en 'gemengd') maximaal 28 woningen bedraagt die tussen de locaties uitgewisseld kunnen worden. Er is geen mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan om 56 woningen te bouwen.

Ad 10.

Een bestemmingsplan geeft ruimtelijke kaders waarbinnen een ontwikkeling kan plaatsvinden. Door het opnemen van een bouwvlak en voorgeschreven maatvoeringen (gelijkend aan de schaal en structuur van de omliggende bebouwing) wordt voorzien in stedenbouwkundige



randvoorwaarden voor een passende invulling. Daarnaast volgen de regels uit het onderhavige bestemmingsplan de systematiek die de gemeente ook in andere plannen hanteert.

Ad 11.

Het plan biedt de mogelijkheid tot de bouw van een woon-zorgcomplex, binnen de gestelde randvoorwaarden. Met dit bestemmingsplan stelt de gemeente zich uitnodigend en faciliterend op tegenover initiatiefnemers (uitnodigingsplanologie) met als doel op lange termijn de leefbaarheid in de kern te beschermen.

Ad 12.

Het plan biedt planologisch de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening te realiseren, binnen de gestelde voorwaarden. Ter plaatse wordt een woon-zorgcomplex beoogd. Een andere maatschappelijke voorziening binnen de planologische randvoorwaarden zijn verder niet uitgesloten. Hierbij moet worden opgemerkt dat om een ontwikkeling mogelijk te maken een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Binnen deze procedure wordt aan de planologische kaders getoetst.

Ad 13.

De achtergrond van de stelling van reclamant is niet duidelijk. Ons inziens is de realisatie van een woon-zorgcomplex binnen de gestelde maten mogelijk.

Ad 14.

Het bestemmingsplan geeft met de bijbehorende regels de stedenbouwkundige opzet van het plan aan. Uitwerking vindt in een latere fase plaats waarbij het voorliggende plan het doel en het uitgangspunt is (zie pagina 10 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Ad 15.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt door enerzijds het maximaal aantal woningen, rooilijnen en hoogten en anderzijds enige flexibiliteit voldoende zekerheden voor direct omwonenden. De geboden flexibiliteit biedt de mogelijkheid om in te spelen op (mogelijke) veranderingen in de markt.

Conclusie:

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

