

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Herziening de Wissel'

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening de Wissel heeft van 28 februari 2013 t/m 11 april 2013 ter inzage gelegen voor een ieder conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Binnen de gestelde termijn zijn drie zienswijzen ontvangen.

Zienswijze 1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

- zienswijze d.d. 27 maart 2013, ontvangen 28 maart 2013, kenmerk: I.13.02340
(voor de volledige zienswijze zie bijlage 1)

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

Bouwen buiten de contour is slechts mogelijk op moment dat daarvoor ook de bijbehorende compensatie wordt geleverd, zoals opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Als compensatie zou ook het schrappen van een woning een optie zijn. De Provincie verzoekt het plan aan te passen door een tegenprestatie op te nemen in het plan.

Standpunt gemeente

Het herstel van de Natuurstrook achter de woningen aan de Wissel kan worden gezien als een tegenprestatie als bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu. In een nader gesprek met de Provincie dat op 18 april 2013 heeft plaatsgevonden is dit nogmaals besproken. In dit gesprek heeft de Provincie aangegeven dat volstaan kan worden met het aanduiden van de rode contour op de verbeelding welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft, in verband met het toevoegen van de aanduiding rode contour aan de verbeelding, aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De rode contour zal worden aangeduid op de verbeelding.

Zienswijze 2. Dhr. Zink, de Wissel 15, 6287 BR Eys

- zienswijze d.d. 8 april 2013, ontvangen 9 april 2013, kenmerk: I.13.02633
(voor de volledige zienswijze zie bijlage 2)

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

1. De begrenzing van de rode contour is niet meegenomen in het plangebied.
2. De dasvriendelijke inrichting zou voor aanvang van de woningbouw gerealiseerd moeten zijn. Dat is tot op heden nog niet gebeurd. Er is wel een struweel ingetekend terwijl dit bij de aankoop van de grond in 2009 niet werd vermeld.
3. De aanduiding Natuurstrook blijft nog altijd verwarrend in relatie met het kavelpaspoort.

Standpunt gemeente

1. De rode contour is inderdaad niet aangeduid op de verbeelding behorende bij de plankaart. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.
2. De betreffende inrichting valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.
3. De bestemming 'Natuurstrook' valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft, in verband met het toevoegen van de aanduiding rode contour aan de verbeelding, aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De rode contour zal worden aangeduid op de verbeelding.

Zienswijze 3. Dhr. Peeters en mevr. Grosjaen, de Wissel 11, 6287 BR Eys

- zienswijze d.d. 10 april 2013, ontvangen 10 april 2013, kenmerk: B.13.00908
(voor de volledige zienswijze zie bijlage 3)

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

1. In een eerder stadium is met de bewoners gesproken over het verruimen van de mogelijkheden in de TLW-zone, waarbij het ging om het oprichten van tuinhuisjes en erfafscheidingen. Het volledig toestaan van vergunningsvrije bebouwing zoals nu beoogd wordt, is echter ruimer dan hetgeen besproken is.
2. Het grootste bezwaar heeft betrekking op de maximale hoogte van de vergunningsvrije bouwwerken die dan in de TLW-zone toegestaan zullen worden. Verzocht wordt deze hoogte te beperken tot maximaal 2,6 meter. Hogere bouwwerken doen het oorspronkelijk beoogde open karakter van het plan teniet. Omdat vergunningsvrij bouwen ook toestaat dat tot in de erfgrens gebouwd mag worden, zou de situatie kunnen ontstaan dat er een 3 meter hoge muur in de erfgrens komt te staan, terwijl een erf- of perceelafscheiding hoger dan 2 meter vergunningsvrij niet wordt toegestaan. Gezien het oorspronkelijke idee van het plan "De Wissel" is dit niet wenselijk. Als bouwwerken 3 meter hoog mogen zijn dan zal dit gevolgen hebben voor de namiddag- en avondzon op de terrassen en dus het woongenot nadelig beïnvloeden.

Standpunt gemeente

1. Gebleken is dat de TLW-zone een onwerkbaar situatie met zich mee brengt. Dit heeft ermee te maken dat volgens de landelijke regelgeving inzake vergunningsvrij bouwen de bouwwerken, welke op basis van het huidige bestemmingsplan Kern Eys in de TLW-zone niet zijn toegestaan, vergunningsvrij gebouwd mogen worden. Er bestaat discussie over de vraag of het bestemmingsplan de regeling over vergunningsvrij bouwen mag inperken. Dit leidt tot verwarring en onduidelijkheid. In de geest van de regeling vergunningsvrij bouwen en gezien de bezwaren welke vanuit de buurt bestaan, is het niet wenselijk om wederom een gekunstelde regeling in het bestemmingsplan te gaan opnemen welke wederom vergunningsvrij bouwen inperkt. Het inperken van vergunningsvrij bouwen kan namelijk enkel mogelijk worden gemaakt door het creëren van een TLW-zone met nadere restricties op het erf van de woning,

en dat was nu juist hetgeen niet meer wenselijk werd geacht. De problemen met een dergelijke constructie zijn al talrijk. Daarom wordt nu de mogelijkheid geboden volledig vergunningsvrij te bouwen.

2. Zoals hierboven reeds aangehaald is het alleen mogelijk om vergunningsvrij bouwen in te perken door wederom een TLW-zone te creëren. Wil men de bebouwingshoogte terugbrengen naar 2,6 meter, dan zal er dus wederom een TLW-zone achter de woning moeten worden gelegd. Gezien de verzoeken welke de bewoners aan de Wissel hebben ingediend, de handhavingszaken, rechtszaken en alle andere perikelen met deze TLW-zone blijkt een dergelijke constructie niet beheersbaar te zijn. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen om de TLW-zone te schrappen. Daarbij wordt het weliswaar mogelijk om tot 3 meter hoog te bouwen, maar gezien het algemeen belang is dit volgens de gemeente toch de beste optie. Door wederom een gekunstelde situatie te creëren ontstaat er weer dezelfde discussie en verwarring welke met dit plan juist weggenomen wordt.

Conclusie

De zienswijze van dhr. Peeters en mevr. Grosjaen geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



I.13.02340

De Raad der gemeente
Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

provincie limburg



GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
28 MRT 2013			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		bphk	gcij

VERZONDEN 27 MRT 2013

Cluster/Bureau ROZ
E-mail cjh.maes@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2013/18336
Vpl. nummer
Bijlage(n) -

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon 043 - 389 79 81
Faxnummer 043 - 389 79 77
Uw kenmerk
Maastricht 26 maart 2013

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.8.1 Wro.

Ontwerpbestemmingsplan "De Wissel", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Wij hebben via elektronische weg kennisgenomen van het plan.

Wij delen u mede, dat wij het voornoemde plan niet voor een officiële beoordeling op grond van artikel 3.1.1 Bro hebben mogen ontvangen. Dit terwijl er wel provinciaal belang in het geding is, de locatie is namelijk gedeeltelijk gelegen buiten de Rode contour. Wat wel heeft plaatsgevonden is overleg over de zaken waar u als gemeente tegenaan loopt bij de betreffende locatie. Aan ons is gevraagd om mee te denken aan oplossingen. Dit is ook gebeurd. Wij hebben afspraken gemaakt over de oplossingen, welke zijn vastgelegd in de e-mail van 21 juni 2012. Echter in onderhavig plan is niet aan alle afspraken tegemoet gekomen. De volgende afspraken, zijn niet verwerkt:

- Nu het mogelijk wordt om bouwwerken op te richten in de huidige TLW-strook (bp Eys Zuid), er feitelijk buiten de contour gebouwd kan worden;
- hierdoor een tegenprestatie getroffen dient te worden op basis van het Limburgs KwaliteitsMenu;
- de Provincie voorstelt om als tegenprestatie 1 bouwkaal aan 'de rotonde' op de Wissel te saneren;
- de gemeente dit met VOC Jongen (projectontwikkelaar) op zal nemen;
- indien de bouwkaal niet gesaneerd kan worden een andere gepaste compensatie wordt getroffen.

Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen en wel de volgende. Bouwen buiten de contour is slechts mogelijk op moment dat daarvoor ook de bijbehorende compensatie wordt geleverd, zoals opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Wij hebben echter ook aangegeven, dat een woning geschrapt kan worden. Het is aan u om de keuze te maken.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Wij verzoeken u dan ook met klem om, naast de afspraken die zijn verwerkt in het onderhavig plan, ook aan voornoemde opmerkingen tegemoet te komen en het plan hierop aan te passen.

Op moment dat er geen gevolg wordt gegeven aan de zienswijze, nemen wij het geven van een reactieve aanwijzing in overweging.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
wnd afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



I.13.02633

Gulpen, 08-04-2013

Geachte mevr. Litjens,

Betreft zienswijze aanpassing bestemmingsplan kern Eys, De Wissel.

Volgens onze constatering blijkt dat bij de reparatie begrenzing plangebied de rode contour niet is meegenomen, blz. 7 boven art. 2.5. Hetgeen later weer tot verwarring zou kunnen leiden.

Op blz.3 staat vermeld onder art.2.2.3 staat dat dat de dasvriendelijke inrichting, het betreft hier de strook aangeduid als Natuur, vóór aanvang van de woningbouw zou moeten gerealiseerd zijn. Dit is tot op heden niet gebeurt. Wel is er plotseling een struweel ingetekend, hetgeen bij aankoop grond in 2009 niet werd vermeld, wel aanplanting van fruitbomen enz.

Wat betreft natuurstrook, is de exacte aanduiding nog altijd verwarrend, zeker kijkend naar het bestemmingsplan in vergelijking met kavelpaspoort.

Graag over bovenstaande een reactie.

Met vriendelijke groet,

Jo Zink
De Wissel 15
6287 BR Eys

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
- 9 APR 2013			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		bptli	

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem,
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen,

Eys, 10 april 2013

Betreft: Zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan "Herziening De Wissel"

Geacht college,

hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar m.b.t. het vergunningsvrij bouwen in de strook die op dit moment (nog) bekend staat als de TLW (tuin met landschappelijke waarde).

In Hoofdstuk 5.2 van het gewijzigde bestemmingsplan stelt u dat de herziening enkele malen met de eigenaars van de percelen binnen het plangebied is besproken. Wij zijn zelf bewoners van De Wissel en beamen dit, alleen ging het toen naar onze mening om het eventueel toestaan van kleine bouwwerken, met name de aanleg van tuinhuisjes (in het verlengde van de oprit) en de aanleg van terrassen en keermuurtjes in de TLW. M.a.w. een uitbreiding van datgene wat in "specifieke bouwaanduiding - 1" (SBA-1) toegestaan is naar de zijanten van het huis en in het verlengde van de oprit.

Het volledig toestaan van vergunningsvrije bebouwing zoals nu beoogd wordt, is echter ruimer dan hetgeen besproken is. Hiermee kunnen nu tot in de erfgrens bouwwerken van 30 vierkante meter en 3 meter hoogte en binnen de 2,5 meter zone rondom het huis nog groter/hoger gebouwd worden.

Het grootste bezwaar hebben wij tegen de maximale hoogte van de vergunningsvrije bouwwerken die dan in de TLW toegestaan zullen worden. Wij zouden graag zien dat deze hoogte beperkt wordt tot maximaal 2,6 meter zoals oorspronkelijk bedoeld is in SBA-1.

Hogere bouwwerken doen naar onze mening het oorspronkelijk beoogde open karakter van het plan teniet. Omdat vergunningsvrij bouwen ook toestaat dat tot in de erfgrens gebouwd mag worden, zou de situatie kunnen ontstaan dat je tegen een 3 meter hoge muur kunt aankijken. Een erf- of perceelafscheiding hoger dan 2 meter wordt vergunningsvrij niet toegestaan. Als het een bouwwerk tot in de erfgrens betreft is een hoogte van 3 meter wel toegestaan. Dit vinden wij niet alleen een "kromme regelgeving" maar gezien het oorspronkelijke idee van het plan "De Wissel" ook niet wenselijk.

Omdat vergunningsvrije bouwwerken zijn bedoeld voor ondergeschikt gebruik zijn wij van mening dat een maximale hoogte van 2,6 meter (buitenmaat) voldoende moet zijn.

Waarom deze zienswijze?

Zoals reeds gezegd zijn wij zelf ook bewoners van De Wissel en ook wij juichen een versoepeling van de spelregels in de TLW toe, maar wij hebben destijds na diverse

afwegingen bewust de keuze gemaakt om toch een perceel in dit plan te kopen ondanks alle opgelegde beperkingen (dus ook die in de TLW).

Sterker nog, wij hebben de bouw van ons huis zodanig aangepast dat wij (op termijn) mogelijkheden zagen voor uitbreiding. Wij hebben bijvoorbeeld het huis niet te diep gemaakt zodat een gedeelte van het terras achter het huis nog in de bebouwbare zone ligt en een eventuele bestrating in de TLW beperkt wordt.

Omdat de TLW achter het bebouwbare vlak ligt, wordt zo meteen toegestaan om ter hoogte van de terrassen achter de huizen tot in de erfgrans een bouwwerk op te richten. Als deze bouwwerken 3 meter hoog mogen zijn dan zal dit (gezien de ligging) gevolgen hebben voor de namiddag- en avondzon op de terrassen en dus het woongenot nadelig beïnvloeden. In het oorspronkelijke plan zou dit geen thema zijn geweest.

Wanneer het bouwwerk een garage is waarvan de ingang achter het huis ligt, is het ook niet prettig om "gestoord" te worden door (uitlaatgassen van) startende auto's als je lekker op het terras zit. Wij beseffen dat dit geen sterk argument is omdat het niet verboden is een gemotoriseerd voertuig (dagelijks) in de TLW te parkeren. In dat geval zou je wellicht ook last hebben van startende auto's cq. uitlaatgassen. Echter in het oorspronkelijke plan zou ook dit geen thema zijn geweest.

Het woongenot dat we oorspronkelijk dachten te krijgen, krijgt hierdoor een deuk en gezien de gedane investering is dit zeer spijtig.

Waarom is het tot een herzieningsvoorstel gekomen?

Blijkbaar is de informatie die wij voor aanvang van de kaveluitgifte gekregen hebben anders cq. uitvoeriger geweest dan de informatie die andere bewoners ontvangen hebben. Wij kunnen dit overigens helaas niet vaststellen. Op basis van deze informatie of de verschillende interpretaties ervan zijn nu in de TLW bouwwerken opgericht cq. in oprichting en dit heeft ertoe geleid dat er in eerste instantie een discussie ontstond en nu dus een herzieningsvoorstel voorligt.

Dat er een discussie opgang gekomen is omtrent de TLW vinden wij prima. Dat u als gemeente voor heeft de spelregels hiertoe te versoepelen vinden wij ook prima. Wij verzoeken u alleen om op grond van de inhoud van deze zienswijze de maximale hoogte van de vergunningsvrije bouwwerken in de (te vervallen) TLW expliciet vast te leggen op 2,6 meter conform de SBA-1.

Hoogachtend,

Fred Peeters & Esmiralda Grosjean



De Wissel 11, 6287 BR Eys

06-51621017