

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kuukven, fase II

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kuukven fase II en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kuukven fase II hebben vanaf 23 juni 2011 op grond van artikel 3.8 Wro respectievelijk artikel 12a Woningwet in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan (en het ontwerp beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens zijn belanghebbenden en ingezetenen in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van terinzagelegging een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Een schriftelijke zienswijze is ingediend door:

- [naam], [adres] in Baarlo (ontvangen op 28 juli 2011);
- [naam], [adres], in Baarlo (ontvangen op 2 augustus 2011);
- [naam], [adres], in Baarlo (ontvangen op 3 augustus 2011);

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het indienen van zienswijzen.

De zienswijze van [naam] is zowel via email als via de post ontvangen. De email is tijdig, dat wil zeggen binnen de gestelde termijn ontvangen. De brief is op 8 augustus 2011, buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Uit de poststempel is niet te herleiden wanneer de brief ter post is bezorgd. Op grond van artikel 6:9, lid 2 Awb is de zienswijze via post niet tijdig ingediend. Artikel 2:15 Awb biedt, voor zover relevant, de mogelijkheid dat een bericht elektronisch kan worden verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In deze situatie is niet (expliciet) kenbaar gemaakt dat de elektronische weg is geopend. Gebleken is echter dat in andere procedures zienswijzen via email zijn geaccepteerd. Gelet daarop kan worden gesteld dat de elektronische weg kennelijk impliciet is geopend. Om die reden wordt ook de tijdig, via email ingediende zienswijze van [naam], inhoudelijk behandeld.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie erop.

2. Inhoud zienswijzen

2.1 [naam, adres] in Baarlo

- a. Het bestemmingsplan voorziet in een massief bouwblok tegenover zijn woning.
- b. Eerder is ambtelijk aangegeven dat aan de noordzijde van Kuukven een spiegelbeeld van fase 1 zou komen. Dat blijkt o.a. uit het beeldkwaliteitsplan voor fase 1 en een themakaart;
- c. Invulling van fase 2 past niet in het stedenbouwkundige beeld, omdat lintbebouwing in de straat De Bong een belangrijk referentiepunt is en in de hele straat De Bong komt zo'n massief bouwblok niet voor. Deze straat bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkel twee- onder- één kap woningen;

- d. Bij Kuukven fase 1 is aangegeven dat met alle 3 de fasen een heel open wijk zou worden gerealiseerd. Kuukven fase 2 heeft vrijwel een geheel gesloten karakter, hetgeen het leefklimaat in de wijk niet ten goede komt;
- e. Verzocht wordt fase 2 zodanig te wijzigen dat aan de gehele noordzijde van Kuukven vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- f. Verzocht wordt zodanige contractuele afspraken met de aannemer te maken dat de bouwtijd maximaal 1,5 jaar is. Dit om overlast zoveel als mogelijk te voorkomen.

2.2 [naam, adres] in Baarlo

- a. Ontwikkeling van fase 2 heeft uitzichtvermindering en waardedaling van de woning tot gevolg. Ook komt de woning een stuk lager te liggen dan de woningen in fase 2, hetgeen de verkoopbaarheid evenmin bevordert;
- b. Omdat fase 2 een stuk hoger ligt vreest men voor wateroverlast;

2.3 [naam, adres] in Baarlo

- a. Er is geen behoefte aan nieuwbouw, gelet op het aantal woningen dat thans te koop staat;
- b. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat Kuukven een laanprofiel krijgt. Daarvan wordt afgeweken in fase 2, hetgeen het ruimtelijke karakter ter plaatse aantast;
- c. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is onvoldoende;
- d. Inrichting van het plan is verkeersonveilig, aangezien maar één ontsluitingsweg wordt gerealiseerd;
- e. Ten aanzien van de waterberging gaat het plan uit van een T=10 jaar. Dit komt niet overeen met de uitgangspunten van het waterschap. Tevens wordt van de door het waterschap geadviseerde waakhogte van 50 cm afgeweken, hetgeen mogelijk risico's oplevert en tot problemen leidt. In de waterhuishouding is evenmin rekening gehouden met peilhoogtes en kruipruimtes van bestaande woningen in Kuukven; Een aantal aan de gemeente gestelde vragen zijn nog niet beantwoord.

3. Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

3.1 [naam, adres] in Baarlo

ad a.

Voor het desbetreffende deel (voorste deel van deelgebied D) waar [naam] op doelt is de Limburgse bouwhoeve als inspiratiebron genomen. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voorzien voor dit deel in 2x4 rijwoningen, een poortwoning en op de 2 hoeken een vrijstaande woning ('torenwoning'). Door deze variatie in woningtypen ontstaat een geleiding van het bouwvolume en is van massaliteit geen sprake. Daar komt bij dat de overwegende bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap aansluit op de bestaande hoogtes in de omgeving, waaronder de woningen aan de overzijde. Enkel op de hoekpunten bij de torenwoningen is een ruimere bouwhoogte toegestaan van drie bouwlagen met een kap. Dit betreffen kleinschalige hoekaccenten, zeker in verhouding tot het nabijgelegen appartementencomplex aan de Kuukven, welke qua uitstraling een grotere massa heeft. Bovenal vormt dit deel van de bebouwing de blikvanger van fase 2 wat zich onder meer heeft vertaald in een aantal strikte beeldkwaliteitseisen. Het stedenbouwkundige beeld is dan ook met name hierop afgestemd. Om de markante positie te benadrukken is veel aandacht besteed aan de presentatie richting de belangrijkste straat van fase 2, de Kuukven. De verbijzondering van de bouwhoeve komt naast de architectonische vormgeving ook tot uitdrukking in de woningbouwtypologie en stedenbouwkundige positionering. Door juist te

kiezen voor een afwijkende woningtypologie dan de omringende vrijstaande woningen onderscheidt de bouwhoeve zich in het straatbeeld. En zoals reeds aangegeven is qua hoogte en massa aansluiting gezocht bij de omgeving. Bovendien is gekozen voor een groene voorruimte zodat de woningen terugliggen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor ontstaat de verbijzondering in positie. Bijkomend effect hiervan is dat meer afstand ontstaat naar de tegenovergelegen bebouwing.

Conclusie is dan ook dat zowel qua uitstraling als qua omvang deelgebied D past in het bestaande straatbeeld.

ad b.

Een exacte invulling van fase 2 was ten tijde van planvorming en ontwikkeling van fase 1 nog niet bekend. Toezeggingen hieromtrent kunnen dan ook niet zijn gedaan. Voorts blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan dat fase 1 – net als de lintbebouwing aan De Bong – een stedenbouwkundige eenheid is, met haar eigen kwaliteit. Deze dient gerespecteerd te worden. Gelet hierop is het niet wenselijk om fase 2 een kopie of spiegelbeeld te laten zijn van fase 1. Fase 2 zal door middel van de gekozen stedenbouwkundige structuur haar eigen uitstraling, kwaliteit en identiteit krijgen, waardoor zij zich onderscheidt van de overige fases. Uiteraard is de invulling van fase 2 wel afgestemd op de omgeving.

De door [naam] bijgevoegde themakaart komt uit het beeldkwaliteitsplan zoals dat op 18 mei 2004 door de raad is vastgesteld. Dit is het beeldkwaliteitsplan dat bij fase 1 hoort. Naast het specifieke stedenbouwkundige beeld voor fase 1, wordt hierin globaal de structuur van het totale gebied Kuukven (waaronder onderhavige fase 2) beschreven. Dit om bepaalde keuzes in inrichting van vervolgfases (waaronder dus nu fase 2) te begrijpen. De desbetreffende themakaart geeft met name de verschillende fases van realisering van de nieuwe wijk Kuukven weer en beschrijft de structuur van het gebied aan de hand van vijf thema's: dragers, groen, water autoverkeer en langzaamverkeer. Een stedenbouwkundige invulling van type woningen, de omvang e.d. wordt hierin nog niet gegeven. Dat is juist gebeurd bij het onderhavige beeldkwaliteitsplan voor fase 2. Uit de bijgevoegde themakaart kan derhalve niet worden afgeleid dat aan de noordzijde van Kuukven enkel vrijstaande woningen mogelijk zijn.

ad c.

Zoals onder punt a en b aangegeven is juist gekozen voor een eigen uitstraling en stedenbouwkundige opzet van fase 2 om zo de eigen identiteit van De Bong en fase 1 te respecteren. Onder punt a is eveneens ingegaan op de zorgvuldige afstemming van fase 2 richting fase 1. Voor wat betreft de aansluiting op De Bong is in de toelichting op het bestemmingsplan Kuukven fase II aangegeven dat de lintbebouwing aan De Bong een duidelijk stedenbouwkundige eenheid is met haar eigen kwaliteit. Deze dient gerespecteerd te worden en fase 2 dient onder meer hierop te worden afgestemd. Het onderhavige plan voldoet aan dat uitgangspunt. Aan de rand van het plangebied is de structuur open van aard en ruim opgezet, terwijl het centraal gelegen deel juist compact is opgezet. De ruime structuur wordt versterkt door de ruime afstand tussen De Bong en de noordzijde van het plangebied. Deze ruime afstand bestaat grotendeels uit de achtertuinen van de woningen aan De Bong.

ad d.

Bij Kuukven fase 1 was een volledig beeld over de inrichting van fase 2 nog niet bekend. Wel is in het beeldkwaliteitsplan van fase 1 de structuur van het gehele gebied beschreven. Dit om afstemming van de stedenbouwkundige structuur van alle fasen te waarborgen. Bij de stedenbouwkundige invulling van fase 2 heeft het beeldkwaliteitsplan uit 2004 als basis gediend. De open uitstraling van fase 2 is aan de rand van de wijk (deelgebied C, wonen aan een hof) zichtbaar door groenstroken en vrijstaande of twee-aaneengebouwde bebouwing.

hoofdzakelijk is dus sprake van een ruime opzet, waardoor een open structuur ontstaat. Enkel centraal in fase 2 is sprake van een compact deel, bestaande uit (nagenoeg) aaneengesloten bebouwing (de bouwhoeve). Hiervoor is, zoals aangegeven onder punt a en b, bewust gekozen, en aanvullend daarop eveneens om besloten openbare ruimtes (hofjes) te creëren. Tevens krijgt fase 2 met de bouwhoeve een eigen gezicht met een referentie naar het karakter van Baarlo als kastelendorp. Met een dergelijk zorgvuldig op de omgeving afgestemd stedenbouwkundig beeld kan derhalve gesteld worden dat het plan het woon- en leefklimaat ten goede komt.

ad e

Gezien de beantwoording onder de voorgaande punten is er geen aanleiding het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Uit het voorgaande blijkt dat, gelet op de gewenste eigen identiteit van fase 2, enkel vrijstaande woningen aan de Kuukven niet wenselijk zijn. Een wijziging van de mogelijk gemaakte woningtypes aan de noordzijde van Kuukven is dus niet aan de orde.

ad f.

Een maximale bouwtijd van 1,5 jaar ligt voor dit project niet in de rede. In het bestek voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied zijn echter andere bepalingen opgenomen om de overlast door het bouwverkeer zoveel als mogelijk te beperken. De weg Kuukven is de belangrijkste ontsluitingsweg voor fase 2. Aan de aan deze weg gelegen woningen zal ten allen tijden doorgang worden verleend dan wel aanvullende afspraken worden gemaakt. Tijdens de uitvoering van werken is sprake van dagelijks toezicht door of vanwege de gemeente. Met de woningbouwaannemers worden afspraken gemaakt over routing van het verkeer.

Concluderend: de zienswijze leidt er niet toe dat de plannen moeten worden aangepast.

3.2 [naam, adres], in Baarlo

ad a

Voor wat betreft de gestelde waardevermindering van de woning is er geen reden aan te nemen dat de gestelde te lijden planschade zodanig zal zijn dat daarmee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Dat zou anders zijn indien het bestemmingsplan bijvoorbeeld tot gevolg zou hebben dat een bedrijf niet meer of onvoldoende exploitabel zou zijn. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. [naam] heeft de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Belanghebbenden kunnen een beroep doen op deze regeling.

Ad b

Het grondpeil vanaf Kuukven tot De Bong loopt inderdaad enigszins op. Hiermee is in de ontwikkeling en inrichting van fase 2 rekening gehouden. Naast een vuilwaterriool wordt tevens een hemelwaterriool aangelegd ter opvang van het hemelwater. Dit hemelwater wordt vervolgens afgevoerd naar, en gebufferd in een infiltratievoorziening die in het plangebied wordt aangelegd. Hemelwater afkomstig van de noordelijk en enigszins hoger gelegen straat de Bong wordt afgevoerd naar de riolering in De Bong. Deze inrichting van de waterhuishouding voldoet aan de daarvoor geldende normen en is geaccordeerd door het waterschap.

[naam] woont op de hoek van Kuukven en Heierhof, aan de rand van het plangebied. Omdat het plangebied, ten opzichte van de woning van [naam] inderdaad enigszins qua peil oploopt (zie ook hierboven) wordt aan de zijkant van de woning van [naam] een keermuur van ca. 70 cm boven maaiveld met een drainagesysteem aangelegd. Hemelwater gaat via dit drainagesysteem naar de daarvoor bedoelde infiltratiebuffers (zie hierboven). Op deze manier wordt wateroverlast voorkomen. Deze maatregel is overigens met [naam] besproken.

Concluderend: de zienswijze leidt er niet toe dat de plannen moeten worden aangepast.

3.3 [naam, adres] in Baarlo

Ad a

In de gemeentelijke woonvisie is Baarlo als leefdorp aangemerkt. Woningbouw richt zich hier voornamelijk op de opvang van eigen behoefte. Daarnaast kan in de leefdorpen ook een deel van de voor Peel en Maas gestelde woningbouwambitie worden gerealiseerd. Deze ambitie is voor Peel en Maas de komende 10 jaren gesteld op 295 woningen. Gezien de ligging van Baarlo ten opzichte van Venlo is het zeer wel mogelijk dat een deel van de gestelde woningbouwambitie als gevolg van de verwachte aanvullende werkgelegenheid in Venlo in Baarlo gerealiseerd wordt. Op het gebied van wonen is voor dit leefdorp in de woonvisie een natuurlijke behoefte bepaald. Naast de gestelde ambitie voor Peel en Maas is voor de kern Baarlo, waar onder meer Kuukven fase 2 onder valt, voor de komende 10 jaar een natuurlijke behoefte bepaald van 215 woningen (exclusief zorgwoningen en kwaliteitslocaties). Bij de berekening van deze natuurlijke behoefte wordt uitgegaan van de huishoudensontwikkeling volgens de berekeningen van het E'til Limburg en de omvang van de bestaande woningvoorraad. In hoeverre een deel daarvan te koop staat is in deze niet relevant. Realisering van het plan Kuukven fase II is onder meer noodzakelijk om in deze natuurlijke behoefte en een mogelijk aandeel in de gestelde ambitie te voldoen.

Ten aanzien van de gestelde vragen wordt opgemerkt dat gestreefd wordt om fase 2 uiterlijk in 2016 te realiseren. De genoemde termijn van 2 jaar geldt eveneens voor de projectontwikkelaar. Ten aanzien van de geplande huurwoningen wordt het aantal daarvan afgestemd op de behoefte in Baarlo en omgeving. Daarover zijn afspraken met de verhuurder van de woningen gemaakt. Uitgangspunt is dat deze afspraken tussen partijen worden nageleefd. Indien dat niet het geval blijkt te zijn worden partijen hierop aangesproken.

Ad b

De beantwoording bij 3.1 onder punt b gaat in op de status van het beeldkwaliteitsplan van fase 1. Aanvullend daarop valt op te merken dat het van belang is de inrichting van de openbare ruimte af te stemmen op de stedenbouwkundige opzet om zo een samenhangend beeld te creëren. Vanuit dat uitgangspunt is invulling gegeven aan het profiel van Kuukven. Dit heeft weliswaar niet geleid tot een zuiver 'laanprofiel', maar wel tot een passende inrichting voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Ten noorden van de straat Kuukven wordt deels een strook van ca. 3 meter ten behoeve van parkeren/voetpad aangelegd. Ter hoogte van de compacte bebouwing, centraal gelegen aan de Kuukven, wordt tussen de Kuukven en toekomstige bebouwing een brede (groen)strook gelegd waardoor het straat Kuukven een open en ruime uitstraling behoudt met begeleiding van bomen.

Indien [naam] van mening is dat hij planschade lijdt ten gevolge van het bestemmingsplan heeft hij de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade.

Ad c

Ten aanzien van het parkeren wordt het volgende opgemerkt.

In het onderhavige plan is uitgegaan van een norm van parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dat is een gemiddelde van de diverse CROW normen per woningtypes.

Uitgaande van deze norm zijn er 109 parkeerplaatsen nodig zijn voor het realiseren van 64 woningen (64 woningen x 1,7 pp= 109). Voor de norm van parkeren op eigen terrein is uitgegaan van meest recente CROW- normen. Daaruit volgt dat 44 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gesitueerd. Dat betekent dat er nog 65 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in de openbare ruimte (109-44=65). Er worden 73 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen. Aan de daarvoor geldende norm wordt dus ruimschoots voldaan.

Bij fase 1 is eveneens uitgegaan van een (gemiddelde) norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Het daarvoor vereiste aantal is vastgelegd in het bestemmingsplan voor fase 1. Deze parkeergelegenheden zijn ook gerealiseerd. Van dubbeltelling met fase 2 is geen sprake. Het feit dat er bij de 9 genoemde woningen aan Kuukven geen parkeerplaatsen zijn gerealiseerd wil niet zeggen dat onvoldoende parkeergelegenheid is. Het is namelijk toegestaan om op de rijbaan te parkeren.

ad d

Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt opgemerkt dat deze hoog in het vaandel staat. Om die reden worden de aanbevelingen, welk zijn gedaan in het verkeersonderzoek (mei 2011, verricht ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan), dan ook overgenomen. Voorts wordt nog een vervolgonderzoek verricht naar de bestaande situatie op omliggende wegen en de (eventueel) te nemen verkeersmaatregelen aldaar. Dat staat echter los van het onderhavige bestemmingsplan.

Ad e

Aan de geldende normen die het waterschap hanteert wordt voldaan. Het feit dat wordt vermeld dat fase 2 voldoet aan een norm $T=10$ moet worden gezien in samenhang met fase 1. De waterhuishouding voor fase 1 is overgedimensioneerd, hetgeen betekent dat in fase 1 méér bergingsmogelijkheden zijn gecreëerd als noodzakelijk. In fase 2 is met die overdimensionering rekening gehouden door te voorzien in waterberging zonder infiltratie. De waterhuishouding in totaal, dat wil zeggen de waterhuishouding voor zowel fase 1 als 2 voldoen in totaal aan de daarvoor geldende norm $T=100$.

Ten aanzien van de waakhoogte is bij het opstellen van de waterparagraaf in eerste instantie een aanname gedaan voor de nieuwe maaiveldhoogte ter plaatse van de buffers. In de berekening uitgevoerd door Breijn is in 1^{ste} aanleg 30 cm waking toegepast. Dit is logisch omdat de waterparagraaf het startpunt is voor de planvorming betreffende wateraspecten. De maaiveldhoogte in het (huidige) civieltechnische ontwerp bedraagt nu 21,52 m+NAP met een bodemhoogte van 20,50 m+NAP. De bergende waterschijf in beide buffers bedraagt nu 0,5 m en komt overeen met 11,4 mm, dat groter is dan 7 mm; een extra veiligheid. De daarbij gehanteerde waking in het ontwerp bedraagt daarmee 0,52 m. Hiermee wordt voldaan aan het advies van het waterschap ten aanzien van waakhoogtes.

Bij de ontwikkeling van de woningen in fase 1 is het maaiveld zodanig opgehoogd dat dit aansluit op fase 2. Voorts is de capaciteit van de nieuw te realiseren waterbergingen in fase 2 zodanig berekend dat de waterspiegel hierin gelijk is aan die in de bestaande sloot langs de Kuukven. In een extreem geval (bij een extreme bui) kan de waterspiegel in de bestaande sloot enigszins stijgen, maar uit berekeningen blijkt dat dit niet zodanig is dat hierdoor wateroverlast ontstaat voor bestaande woningen. De bestaande

waterhuishoudingsmaatregelen in fase 1 zijn overgedimensioneerd, waarmee in fase 2 rekening is gehouden.

De door [naam] gestelde vragen, welke inderdaad in een eerder stadium al zijn gesteld, zijn inmiddels beantwoord. De late beantwoording heeft te maken met het feit dat de uitkomsten van het onderzoek naar de wateroverlast in Baarlo pas recent, medio juli 2011, is afgerond en aan de desbetreffende bewoners is medegedeeld.

Concluderend: de zienswijze leidt er niet toe dat de plannen moeten worden aangepast.

4. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de zienswijzen van [namen] geen aanleiding zijn om het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbeeldkwaliteitsplan aan te passen.

Panningen, oktober 2011