

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Putstraat, Eckelrade - Honthem 39

Gemeente Eijsden-Margraten



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Putstraat, Eckelrade - Honthem 39

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

september 2011

Projectgegevens:

NZW04-MAGZ0005-01A

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	Algemeen	3
2.2	Zienswijzen	3
3	Ambtshalve wijzigingen	13

Bijlage: ingediende zienswijzen

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf donderdag 31 maart 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn vijf zienswijzen door personen/instanties ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

In hoofdstuk 3 is een lijst met ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend van de volgende personen en instanties:

- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
- Drs. C.A.P.M. Cornips, Putstraat 14, 6251 NN Eckelrade;
- De heer en mevrouw Sluysmans-Hartmann, Linderweg 18a, 6251 NG Eckelrade;
- Mevrouw A. van der Horst, Dorpstraat 36, 6252 ND Eckelrade;
- F.M.J. Hamers, Linderweg 22a, 6251 NG Eckelrade.

Alle vijf de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Zienswijzen

2.2.1 Provincie Limburg, ingekomen: 21 april 2011

Zienswijze

De provincie merkt allereerst op dat het plan niet eerst is aangeboden als voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 Bro.

De provincie ziet bij artikel 3.2.2 van de regels (kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven voor wild) graag de toevoeging dat de daarbij behorende bouwwerken alleen op het bebouwde deel van de agrarische bouwka­vel worden gesitueerd. Een eventuele mogelijkheid tot het bouwen van voornoemde bouwwerken, buiten het bebouwde deel, zou een deel van de winst uit het niet doorgaan van de woningen aan de Honthem teniet doen.

Beantwoording

Voor de ter visielegging van het bestemmingsplan heeft in het kader van de planvorming en het opstellen van het bestemmingsplan informeel overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de provincie Limburg. Tijdens dit overleg heeft de provincie haar opmerkingen kenbaar gemaakt. Deze opmerkingen zijn schriftelijk vastgelegd en verwerkt in het plan. Dit overleg kan worden aangemerkt als vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Het ligt niet in de bedoeling de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' te bebouwen met (bedrijfs)bebouwing. De bouw­mogelijkheid voor kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven voor wild wordt dan ook uit de regels gehaald.

Aanpassing

Artikel 3.2.2 'Kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederbergingen of voederruiven voor wild' wordt verwijderd uit de regels.

2.2.2 Drs. C.A.P.M. Cornips, ingekomen: 28 april 2011**Zienswijze**

Reclamant richt de zienswijzen op vijf aspecten die hierna afzonderlijk worden beschouwd.

Aantasting woongenot

- a Met de ontwikkeling van de woningen aan de Putstraat zal het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk toenemen en neemt de rust aanmerkelijk af.
- b Het vrije uitzicht op de boomgaard verdwijnt.
- c Het genot van de flora en fauna in het aangrenzende buitengebied verdwijnt.

Waardevermindering woning Putstraat 14

- d Met dit plan worden de belangrijkste aankoopreden van reclamant teniet gedaan en daalt het woongenot aanzienlijk. Als gevolg hiervan zal volgens reclamant de waarde van de woning dalen. Reclamant zal een verzoek om planschade indienen.

Woningbehoefte

- e Reclamant vraagt zich af in welke mate het bestemmingsplan voldoet aan de woningbehoefte in Eckelrade. Er zijn bijvoorbeeld geen woningen voor ouderen voorzien, terwijl daar wel behoefte aan zou zijn.
- f Reclamant vraagt zich af wat onder het 'middenklassesegment' wordt verstaan en welke prijsklasse het betreft. Kunnen starters deze woningen wel betalen?
- g Daarnaast vraagt reclamant zich af naar welke woningen de starters op termijn kunnen doorstromen.
- h Verder wil reclamant graag zien in hoeverre de behoefte van de lokale bevolking aan woningen concreet en reëel is.

Locatiekeuze

- i Er bestaat een strijdigheid in de bewering of de locatie al dan niet zichtbaar is vanuit het buitengebied (beschrijving in de toelichting op pagina 1, 13 en 24).
- j Reclamant vraagt zich af wat wordt bedoeld met een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en wie dit bepaalt.
- k Reclamant wil graag zien aan welke voorwaarden van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Rode Contour het bestemmingsplan voldoet en in welke mate.
- l Verder vraagt reclamant zich af of alle mogelijkheden van inbreiding cq. verbouw van boerderijen in voldoende mate is onderzocht.

Flora en fauna

- m Reclamant vraagt zich af in hoeverre het veldwerk voor de flora- en faunaquicks-
can zorgvuldig is geweest? Immers het éénmalige bezoek heeft plaatsgevonden in
de winter.
- n In de quickscan wordt aangegeven dat het plangebied een doorgeschoten boom-
gaard met gras als ondergroei betreft en dat er diverse kersenbomen aanwezig zijn
die al flink zijn doorgegroeid. Reclamant geeft aan dat de boomgaard netjes wordt
onderhouden, dat het gras als weideplaats voor koeien dient en dat er geen ker-
senbomen maar perenbomen staan.

Beantwoording**Aantasting woongenot**

- a Met de ontwikkeling van de woningen aan de Putstraat zal het aantal verkeersbe-
wegingen inderdaad toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Met een ge-
middeld aantal van 6 autoritten per woning per etmaal betekent dit een aantal van
90 verkeersbewegingen per etmaal verdeeld in twee richtingen naar de Putstraat.
In beide richtingen resulteert dit dus in 45 verkeersbewegingen per etmaal, er
vanuit gaande dat de verkeersbewegingen zich evenredig verdelen over beide zij-
den. Het genoemde aantal is voor een woonstraat laag te noemen. Deze toename
is zeer minimaal en zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon-
genot. Bovendien staat de eventuele hinder niet in verhouding tot het grote maat-
schappelijk belang om deze woningen te realiseren. Eckelrade wil graag dat er
weer nieuwbouw in het dorp gaat plaatsvinden om zo ook aan de jeugd mogelijk-
heden te bieden om zich in Eckelrade te kunnen vestigen. Dit kwam onder andere
heel duidelijk naar voren uit het protest dat jongeren uit Eckelrade bij het gemeen-
te huis in Margraten op 24 november 2010 hebben gehouden naar aanleiding van
het niet doorgaan van de bouw van 32 woningen in Eckelrade als gevolg van de
aanwijzing door het ministerie van VROM en de Provincie.

Iedere nieuwe ontwikkeling zal zelf moeten voorzien in ruimte om de parkeervraag
op te vangen. Hiertoe wordt op iedere kavel één parkeerplaats gerealiseerd en
wordt daarnaast ruimte in het wegprofiel gereserveerd voor parkeergelegenheid.
In het bestemmingsplan is een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning
opgenomen. Dit betekent dat er voor één auto een parkeerplaats op het eigen ter-
rein moet worden gerealiseerd en dat voor de overige 0,8 parkeerplaats voldoen-
de ruimte op de openbare weg aanwezig moet zijn. Deze ruimte wordt geboden in
de vorm van langs parkeren.

Hierdoor kan de parkeerbehoefte voldoende worden gewaarborgd en zal er hier-
mee geen parkeerdruk ontstaan op de omgeving.

- b Als gevolg van de ontwikkeling zal het vrije uitzicht van de woning aan de Putstraat
14 inderdaad vervallen. Dit is echter inherent aan ruimtelijke ontwikkelingen. In
een bebouwde kom kan nergens vrij uitzicht tot in lengte van dagen worden gega-
randeerd. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds schaarser wor-
dende grond, kan niemand blijvende rechten ontlenen aan een bestaande plano-
logische situatie.

Bij de afweging van het persoonlijk belang van reclamant tegen het belang van de volkshuisvesting heeft dit laatste belang zwaarder meegewogen in de uiteindelijke beslissing.

- c Uit de bij het bestemmingsplan toegevoegde quickscan Flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een gedegen onderzoek, conform de voorgescreven richtlijnen. Bovendien houdt het plan juist wel in grote mate rekening met de aanwezige flora en fauna. Ter compensatie van de bouw van de woningen wordt de bestaande boomgaard opgewaardeerd. Daarnaast ligt er een beschermende regeling op de bestaande haag aan de Linderweg, zodat deze niet kan/mag worden verwijderd.

Waardevermindering woning Putstraat 14

- d Reclamant heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te leiden. Het college van Burgemeester en wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.

Woningbehoefte

- e De bouw van 15 woningen aan de Putstraat in Eckelrade past binnen de kaders voor de woningbouwprogrammering die de Raad van de voormalige gemeente Margraten op 13 juli 2010 heeft vastgesteld. Deze woningbouwprogrammering is onder andere gebaseerd op een woonbehoefte studie en een (starters)woonwensen onderzoek waaraan ook inwoners van Eckelrade hebben deelgenomen. Uit deze woonbehoeftestudie kwam naar voren dat de komende 20 jaar het aantal huishouden in Eckelrade op basis van een autonome ontwikkeling nog met 12 zal gaan stijgen. Dit betekent dat ondanks de bevolkingskrimp er nog minimaal 12 woningen gerealiseerd moeten worden om deze huishoudensgroei te kunnen opvangen. Daarnaast is het in het kader van de leefbaarheid wenselijk dat ook mensen die in Eckelrade geboren en getogen zijn en die naar elders vertrokken zijn, omdat er geen woning beschikbaar was voor hen in Eckelrade, **de mogelijkheid kan worden geboden** om te kunnen terugkeren. De bouw van maximaal 15 woningen is daarom verantwoord te noemen.
- f Tien van de in totaal 15 kavels in het plan Putstraat zullen worden verkocht aan een projectontwikkelaar. Met deze projectontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het prijssegment waarin de woningen gebouwd zullen worden. Als vermeld in het bestemmingsplan is dit in het middensegment. Met dit middensegment wordt de prijsklassen aangegeven, waarin de 'starters' in de gemeente zoeken naar een woning. Dit is gebleken uit het (starters) woonwensenonderzoek dat door Companen in 2010 in het kader van de woningbouwprogrammering van de voormalige gemeente Margraten is uitgevoerd.

Deze categorie ligt boven de categorie, waarin normaal starterswoningen vallen (zie ook beantwoording g hieronder).

- g Uit het (starters)woonwensen onderzoek kwam naar voren dat een deel van de starters liever in één keer een grotere en ruimere woning als eerste woning koopt dan een 'traditionele' starterswoning met een prijs van maximaal € 200.000,00 vrij op naam en daartoe ook de financiële mogelijkheden zien. Hiermee is de vraag naar doorstroom niet aan de orde.
- h Zie beantwoording onder punt e.

Locatiekeuze

- i Het betreft hier een onderscheid tussen de verschillende richtingen vanuit het buitengebied. Vanwege het reliëf in het buitengebied is de locatie vanuit zuidelijke en westelijke richting zeer beperkt waarneembaar. 'Niet of nauwelijks' is niet per definitie in strijd met 'weliswaar zichtbaar'. Vanaf de Linderweg is de locatie zichtbaar. Deze zichtbaarheid betreft vooral vanuit de 1^{ste} en 2^{de} verdiepingen van de woningen aan de Linderweg. Vanaf de begane grond wordt de zichtbaarheid afgeschermd omdat er een talud aan de overzijde van de Linderweg is gelegen. Het betreft hier overigens geen buitengebied, omdat de overzijde van de Linderweg reeds is bebouwd met woningen.
- j In dit geval wordt een verbetering van het beeld ter plaatse bedoeld. Het beeld op de voorzijde van woningen is veelal netter, meer geordend en gelijk (zeker in geval van projectmatige bouw) ten opzichte van het beeld van achterzijden waarbij iedere individuele bewoner een eigen keuze heeft in bijvoorbeeld erfafscheidingen. Het aanblik vanuit het buitengebied op de kern verbetert derhalve. De constatering of iets een verbetering is wordt bepaald vanuit het algemeen beeld van dergelijke situaties.
- k De locatie Putstraat is gelegen binnen het nationaal landschap. Binnen de nationale landschappen is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Door de nieuwe woningen op een zorgvuldige manier in te passen en de aangrenzende boomgaard verder te versterken is er sprake van een versterking van de kernkwaliteiten. Het zelfde geldt voor het bouwen buiten de rode contour. Dit is mogelijk wanneer de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een versterking van de omgevingskwaliteit. Het woningbouwplan Putstraat is aan de kwaliteitscommissie van de provincie voorgelegd. Deze hebben per brief van 26 januari 2011 aangegeven te kunnen instemmen met dit woningbouwplan buiten de rode contour. In de toelichting van het bestemmingsplan is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.
- l De gemeente Eijsden-Margraten is een groot voorstander van inbreiding c.q. verbouw van bestaande boerderijen die niet meer door de agrarische sector worden gebruikt. Dit wordt door de gemeente gefaciliteerd door bijvoorbeeld hiervoor in bestemmingsplannen regels in op te nemen die dit (onder voorwaarden) mogelijk maakt. In Eckelrade zijn echter niet voldoende mogelijkheden om hier mee de woningbehoefte mee op te vangen.

Flora en fauna

- m De quickscan heeft als doel om in te schatten of beschermde soorten mogelijk kunnen voorkomen op basis van bureaustudie en een eenmalig veldbezoek. De bureaustudie bestaat uit een bestudering van recente waarnemingen uit diverse bronnen, waaronder nationale en regionale verspreidingsatlassen, waarnemingssites en kenmerken van de regio. Het veldbezoek heeft als doel een aanvullende inschatting te kunnen maken van de geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving als leefgebied van beschermde soorten. Hiertoe is ook een veldbezoek in de winterperiode afdoende. Afhankelijk van de uitkomst van een dergelijke quickscan wordt geoordeeld of de aanwezigheid van of effect op beschermde soorten kan worden uitgesloten, of dat aanvullend veldonderzoek nodig is om uitsluitel te kunnen geven.

Uit de quickscan komen geen soorten naar voren die mogelijk gebruik maken van het plangebied als (functioneel) leefgebied. Een aanvullend onderzoek is hiermee niet noodzakelijk. Daarnaast is in het kader van het projectbesluit in 2006 eveneens een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Ook hieruit kwam naar voren dat er geen waardevolle flora en fauna aanwezig was in het gebied.

- n In feite gaat het niet zozeer om de huidige kwaliteit van de boomgaard. In het plan wordt de kwaliteit van de boomgaard versterkt. Hiermee wordt ook de landschappelijke kwaliteit versterkt.

Aanpassing

Deze zienswijzen leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 De heer en mevrouw Sluysmans-Hartmann, ingekomen: 11 mei 2011

Zienswijze

- a Reclamanten geven aan dat door het hoogteverschil met de huizen aan de Linderweg de privacy ernstig wordt geschaad door de bouwplannen. Daarnaast verwachten zij een ernstige beperking van (zon)lichttoetreding.
- b Reclamanten verzoeken om een groenstrook aan te leggen tussen het talud en de eventuele bouwkavels.
- c Het bevreemdt reclamanten dat, ondanks eerdere afwijzingen door het Ministerie van **VROM** en de provincie Limburg, de gemeente toch volhardt in haar uitbreidingsplannen.
- d De ontwikkeling druist volgens reclamanten in tegen de bevolkingskrimp en het te verwachten woningoverschot. Mocht er al behoefte zijn aan woningen in Eckelrade dan zouden dat starterswoningen zijn. In dat licht zijn volgens reclamanten de vijf geplande bouwkavels aan de Linderweg overbodig.

Beantwoording

- a De ontwikkeling van woningen aan de Linderweg kan inderdaad leiden tot een beperkte vermindering van de privacy en een vermindering van de daglichttoetreding op het perceel van reclamant. De woningen zijn echter geprojecteerd aan de voorzijde van de woning van reclamant, waardoor een vermindering van de privacy minimaal is. In de huidige situatie is hier reeds een doorgaande weg aanwezig, waardoor de privacy aan de voorzijde al wordt beperkt. Bovendien is de privacy bij woningen met name van belang en waarneembaar in de achtertuin. De privacy wordt in de achtertuin van de woning van reclamant niet aangetast door de bouw van de nieuwe woningen, waardoor een vermindering van de privacy minimaal is en niet optreedt op het belangrijkste deel van het perceel, de achtertuin. Bovendien zijn er reeds op kortere afstand bestaande woningen aanwezig. Er zal dus ook nauwelijks sprake zijn van aantasting van de privacy.

Hetzelfde geldt voor de vermindering van de daglichttoetreding. Ook dit doet zich minimaal voor aan de voorzijde van de woning, terwijl het woongenot grotendeels wordt bepaald door zonlichttoetreding in de achtertuin. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 meter. Gelet op de afstand tot de bestaande bebouwing (ruim 18 meter tot het perceel van reclamant) in combinatie met de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen zal er niet of nauwelijks sprake zijn van een vermindering van de daglichttoetreding. Bovendien is de woning van reclamant zelf het meest beperkend voor de daglichttoetreding in de achtertuin. De vermindering van de privacy en de daglichttoetreding is derhalve minimaal aanwezig, en wordt acceptabel geacht, mede in verhouding tot het algemeen belang dat gemoeid gaat met de ontwikkeling. Bij de afweging van het persoonlijk belang van reclamant tegen het belang van de volkshuisvesting heeft dit laatste belang zwaarder meegewogen in de uiteindelijke beslissing. Bovendien kan, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de steeds schaarser wordende grond, niemand blijvende rechten ontleen aan een bestaande planologische situatie.

Reclamant heeft het recht een planschadeverzoek in te dienen, indien deze van mening is planschade te leiden. Het college van Burgemeester en wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is.

- b In het plan is de bestaande haag aan de Linderweg behouden. Daarnaast zijn de nieuwe woningen met de achtertuinen naar deze weg gesitueerd. Een groenstrook wordt hiermee niet nodig geacht.

Om de haag te kunnen waarborgen is voor deze gronden in het bestemmingsplan een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Dit betekent dat het houtgewas niet kan worden geroid, zonder dat hiervoor door de gemeente een vergunning is afgegeven. Hiermee is voldoende zeker gesteld dat deze haag ook in de toekomst behouden blijft.

- c Het is inderdaad zo dat zowel het Ministerie als de provincie Limburg negatief waren over de bouw van 32 woningen in het plangebied, zoals was beoogd in genomen projectbesluit van 15 september 2009. De plannen zijn inmiddels aangepast en zowel het Ministerie als de provincie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling. Bovendien geeft de provincie aan dat het niet doorgaan van de bouw van vijf woningen in Honthem, in ruil voor de bouw van 5 Ruimte-voor-ruimte woningen aan de Linderweg, wordt gezien als een groot winstpunt.
- m De bouw van 15 woningen aan de Putstraat in Eckelrade past binnen de kaders voor de woningbouwprogrammering die de Raad van de voormalige gemeente Margraten op 13 juli 2010 heeft vastgesteld. Deze woningbouwprogrammering is onder andere gebaseerd op een woonbehoefte studie en een (starters)woonwensen onderzoek waaraan ook inwoners van Eckelrade hebben deelgenomen. Uit deze woonbehoeftestudie kwam naar voren dat de komende 20 jaar het aantal huishouden in Eckelrade op basis van een autonome ontwikkeling nog met 12 zal gaan stijgen. Dit betekent dat ondanks de bevolkingskrimp er nog minimaal 12 woningen gerealiseerd moeten worden om deze huishoudensgroei te kunnen opvangen. Daarnaast is het in het kader van de leefbaarheid wenselijk dat ook mensen die in Eckelrade geboren en getogen zijn en die naar elders vertrokken zijn, omdat er geen woning beschikbaar was voor hen in Eckelrade de mogelijkheid te kunnen bieden om te kunnen terugkeren. De bouw van maximaal 15 woningen is daarom verantwoord te noemen.
- Tien van de in totaal 15 kavels in het plan Putstraat zullen worden verkocht aan een projectontwikkelaar. Met deze projectontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat de prijs van een woning maximaal € 260.000,00 vrij op naam mogen bedragen. De verwachting is echter dat de vanafprijs lager zal zijn dan het genoemde maximum van € 260.000,00 vrij op naam.
- Uit het (starters)woonwensen onderzoek kwam naar voren dat een deel van de starters liever in één keer een grotere en ruimere woning als eerste woning koopt dan een 'traditionele' starterswoning met een prijs van maximaal € 200.000,00 vrij op naam en daartoe ook de financiële mogelijkheden zien. Hiermee is de vraag naar doorstroom niet aan de orde.

Aanpassing

Deze zienswijzen leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 Mevrouw A. van der Horst, ingekomen 11 mei 2011

Zienswijze

Reclamant is verheugd met het feit dat het aantal woningen ten opzichte van de vorige versie is teruggebracht, maar het noopt tot voorzichtigheid. Van doorstroming zou nauwelijks sprake zijn. In plaats van te investeren in het bouwrijp maken van kwetsbare natuur en weidegrond, adviseert reclamant geld te steken en te investeren in de doorstroom op de huizenmarkt.

Reclamant stelt voor om een voorbehoud te maken bij de besluitvorming over dit plan om een situatie als in naburige kernen, waar bouwterreinen als gatenkazen liggen te wachten op meer bewoners, te voorkomen. Zo zou pas overgegaan kunnen worden tot voorbereidende bouwactiviteiten als alle kavels/woningen verkocht zijn.

Beantwoording

Op de betreffende locatie is geen sprake van natuur. Het perceel kent een agrarisch gebruik als boomgaard. Na een zorgvuldige planologische afweging is gekozen voor de voorgenomen locaties, omdat deze het meest geschikt zou zijn.

De bouw van 15 woningen aan de Putstraat in Eckelrade past binnen de kaders voor de woningbouwprogrammering die de Raad van de voormalige gemeente Margraten op 13 juli 2010 heeft vastgesteld. Deze woningbouwprogrammering is onder andere gebaseerd op een woonbehoefte studie en een (starters)woonwensen onderzoek waaraan ook inwoners van Eckelrade hebben deelgenomen. Uit deze woonbehoeftestudie kwam naar voren dat de komende 20 jaar het aantal huishouden in Eckelrade op basis van een autonome ontwikkeling nog met 12 zal gaan stijgen. Dit betekent dat ondanks de bevolkingskrimp er nog minimaal 12 woningen gerealiseerd moeten worden om deze huishoudensgroei te kunnen opvangen. Daarnaast is het in het kader van de leefbaarheid wenselijk dat ook mensen die in Eckelrade geboren en getogen zijn en die naar elders vertrokken zijn, omdat er geen woning beschikbaar was voor hen in Eckelrade, de mogelijkheid kan worden geboden om te kunnen terugkeren. De bouw van maximaal 15 woningen is daarom verantwoord te noemen.

Tien van de in totaal 15 kavels in het plan Putstraat zullen worden verkocht aan een projectontwikkelaar. Met deze projectontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het prijssegment waarin de woningen gebouwd zullen worden. Als vermeld in het bestemmingsplan is dit in het middensegment. Met dit middensegment wordt de prijsklassen aangegeven, waarin de 'starters' in de gemeente zoeken naar een woning. Dit is gebleken uit het (starters) woonwensenonderzoek dat door Companen in 2010 in het kader van de woningbouwprogrammering van de voormalige gemeente Margraten is uitgevoerd. Deze categorie ligt boven de categorie, waarin normaal starterswoningen vallen (zie ook beantwoording g hieronder).

Uit het (starters)woonwensen onderzoek kwam naar voren dat een deel van de starters liever in één keer een grotere en ruimere woning als eerste woning koopt dan een 'traditionele' starterswoning met een prijs van maximaal € 200.000,00 vrij op naam en daartoe ook de financiële mogelijkheden zien. Hiermee is de vraag naar doorstroom niet aan de orde.

Aanpassing

Deze zienswijzen leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.5 F.M.J. Hamers, ingekomen: 11 mei 2011**Zienswijze**

Volgens reclamant zou er onvoldoende rekening zijn gehouden met de leefomgeving van omliggende woningen. Er dient een strook groen van minimaal 5 meter te blijven vanaf de Linderweg alvorens de tuinen beginnen van de nieuw te bouwen woningen. Bovendien wenst reclamant dat de nieuw te bouwen woningen niet meer dan twee woonlagen krijgen.

Beantwoording

Het opnemen van een strook van 5 meter wordt niet realistisch geacht, omdat dit een te groot deel van de tuinen zou betreffen. Wel is in het plan de bestaande haag aan de Linderweg behouden. Om deze haag te kunnen waarborgen is voor deze gronden in het bestemmingsplan een aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. Dit betekent dat het houtgewas niet kan worden gerooid, zonder dat hiervoor door de gemeente een vergunning is afgegeven. Hiermee is voldoende zeker gesteld dat deze haag ook in de toekomst behouden blijft.

Met betrekking tot de hoogte is besloten in het bestemmingsplan woningen mogelijk te maken die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Dit is vertaald door het opnemen van een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze maten zijn nodig om te kunnen voldoen aan de eisen, zoals deze worden genoemd in het Bouwbesluit. Dergelijke bouwmassa's komen veelvuldig voor in Eckelrade, ook rondom het plangebied. Dergelijke bouwmassa's worden dan ook passend geacht in een woonomgeving.

Aanpassing

Deze zienswijzen leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Naast de wijzigingen als gevolg van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen. Deze zijn hierna weergegeven.

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee analoge verbeeldingen opgenomen; één voor de Putstraat en één voor Honthem 39. In het bestemmingsplan worden deze twee samengevoegd in één analoge verbeelding.
- Aan de toelichting is een paragraaf (paragraaf 4.5) toegevoegd waarin wordt ingegaan op het feit dat de locatie Putstraat, Eckelrade en Honthem 39 onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.
- In de regels is daar waar 'BOM+ commissie' wordt genoemd deze naam vervangen door 'Kwaliteitscommissie'.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de 10 woningen de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd en in de regels is de definitie van 'twee aaneen' aangepast. Dit om de mogelijkheid te behouden ter plaatse ook vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen te realiseren.
- Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor zover deze is gelegen over de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' komen te vervallen, omdat ter plaatse archeologische opgraving heeft plaatsgevonden.