

Bijlage – Nota zienswijzen behorend bij de besluiten tot vaststelling van wijzigingsplan ‘De Sterreschans II, Molenhoek’ – versie: augustus 2019

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan De Sterreschans II, Molenhoek is gepubliceerd op 18 juni 2019 in de Staatscourant, de Maas Driehoek en op de website van de gemeente. Het ontwerp heeft digitaal en analoog ter inzage gelegen van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019. Op het ontwerp is een (1) zienswijze kenbaar gemaakt, namens en ondertekend door in totaal vier personen.

Anonimiseren

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende Zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijzen niet bij naam te noemen, met uitzondering van gemachtigden, dan wel namen van rechtspersonen of bestuursorganen. Ook worden de zienswijzen zelf niet aan deze nota gehecht.

Ontvankelijkheid

Volgens artikel 3.16 van de *Algemene wet bestuursrecht* dienen zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken te zijn ingediend. De termijn liep van donderdag 20 juni 2019 tot en met woensdag 31 juli 2019. Algemene hoofdregel is dat belanghebbenden zelf zorg dienen te dragen voor het op tijd indienen van hun zienswijzen.

Bij de formele ontvankelijkheid wordt bij de verzending per post de zogenaamde “verzendtheorie” gehanteerd: hierbij is afstempeling met een poststempel in beginsel bepalend voor de vraag of een zienswijze tijdig per post is bezorgd. Volgens artikel 6:9, lid 2 van de *Algemene wet bestuursrecht* is bij verzending per post een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Met het oog daarop het volgende. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen, daaronder wordt tevens verstaan het binnen die termijn per e-mailbericht bij de provincie ingekomen zienswijzen. De zienswijzen worden daarmee formeel ontvankelijk verklaard.

Ingekomen zienswijzen

Op het ontwerp wijzigingsplan ‘De Sterreschans II, Molenhoek’ is de volgende zienswijze ingediend:

1. Indiener 1, namens indieners 1, 2, 3 en 4, zienswijze d.d. 30 juli 2019, ingekomen gemeente Mook en Middelaar d.d. 30 juli 2019.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.26 juncto artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan ‘De Sterreschans II, Molenhoek’ toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten en de overige wettelijke adviseurs. Hierop zijn geen reacties teruggekomen bij de gemeente.

Reactie op de zienswijzen

Ad 1. Indiener 1 (namens vier omwonenden)

De indieners verzoeken het college het bestemmingsplan wijzigingsplan De Sterreschans II, Molenhoek niet vast te stellen, of hun belangen mee te nemen in de besluitvorming. Ze stellen dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur; het plan zou niet zorgvuldig zijn onderbouwd, niet voldoende zijn gemotiveerd, het plan schendt het vertrouwensbeginsel en is onevenredig.

- a) Als argumentatie wordt aangedragen dat het nieuwe plan voorziet in aaneengebouwde woningen, in plaats van (half)vrijstaande woningen, en daardoor de woningwaarde van de indieners daalt. Dit punt komt volgens hen onvoldoende terug in de toelichting op het bestemmingsplan;
- b) evenals de onderbouwing van de noodzaak tot aanpassing van de stedenbouwkundige opzet. Volgens indieners is er evenzoveel behoefte aan de (half)vrijstaande woningen die eerder werden beoogd.
- c) Indiener stellen verder dat deze aanpassing van de stedenbouwkundige opzet in strijd is met eerder gemaakte afspraken tussen gemeente en een bewonerscommissie.

Reactie:

A. Voorgesteld wordt een herverkaveling. De hier aanvankelijk beoogde enkele en dubbele woningen worden vervangen van drie blokken rijwoningen in een goedkoper segment. De voorgestelde verdichte opzet een type rijwoning in drie blokken gegroepeerd borduurt voort op een eerdere verdichtingsslag en stedenbouwkundige opzet van het achterliggende woongebied. De voorgestelde blokken sluiten qua maatvoering en schaalbeeld daar goed bij aan en reageren door de verspringende positionering op het wegverloop. Het karakteristieke hoogteverschil wordt aangezet, groen gemarkeerd middels een doorlopende haag en de noordelijke straathoek bij de Stiftstraat wordt gemarkeerd met een dwarskap. De stedenbouwkundige opzet sluit goed aan op de karakteristiek van de omgeving en schept vriendelijke overgangen naar de belendende woningen en de openbare ruimte. De ruimtelijke kwaliteit is dus voldoende geborgd.

Dat de nieuw te bouwen woningen in een lager segment kunnen worden ingedeeld betekent niet dat daarmee omliggende woningen in waarde dalen. Hiervoor is door indiener ook geen nadere onderbouwing of bewijs aangeleverd. Uiteraard moeten alle belangen worden meegewogen bij ruimtelijke besluitvorming, maar wij oordelen dat de voorgestelde aanpassing niet dusdanig van aard is dat een waardevermindering ontstaat, die zwaarder zou moeten wegen dan het realiseren van betaalbare koopwoningen in Molenhoek.

Mocht overigens een indiener van de zienswijze niettemin het vermoeden hebben dat er sprake is van aantasting van het woongenot en omgevingskwaliteit en dientengevolge zijn perceel/pand in waarde zal dalen als gevolg van het bestemmingsplan, dan kan hij/zij op basis van de wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek om tot tegemoetkoming in planschade indienen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek wordt dan te zijner tijd beoordeeld door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij indiener erop wijzen dat bij de beoordeling van het

verzoek om planschade rekening moet worden gehouden met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2% afgaande op de gebruikelijke lijn der jurisprudentie.

B. Wij onderschrijven de stelling van indiener dat de woningmarkt in Molenhoek al enkele jaren goed is. Het hoofdrapport 'Woningbehoefte Noord Limburg 2015-2025' dat door SAMR en Fakton is opgesteld op basis van prognosecijfers van Progneff laat zien dat er in de gemeente Mook en Middelaar behoefte is aan een groei van 137 woningen. Dit document vormt ook een van de onderleggers van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg. Een groot deel van deze woningbehoefte ligt in appartementen geschikt voor senioren. De behoefte aan geschakelde of half vrijstaande laagbouw blijkt onderling uitwisselbaar te zijn, zolang ze in een dorps of landelijk gebiedstype worden opgericht.

Daar de behoeftecijfers zich niet verzetten tegen de voorgenomen herverkaveling is er wat ons betreft geen reden om niet een meewerkende houding aan te nemen ten aanzien van de initiatiefnemer. Het is eveneens een ambitie van het college van burgemeester en wethouders betaalbare woningen te realiseren in de gemeente Mook en Middelaar, vastgelegd in het Collegeprogramma 2018-2022. Door de herverkaveling is het mogelijk geworden deze ambitie kracht bij te zetten en met de ontwikkelaar afspraken te maken over bijvoorbeeld het aanbieden van enkele woningen onder de grens voor een starterslening. De toelichting op het bestemmingsplan besteedt daar in paragraaf 4.3 ons inziens voldoende aandacht aan.

Aangezien het bestemmingsplan aantoont en onderbouwt dat er wordt voldaan aan alle gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek', de behoefte aan woningen in een lager segment niet wordt bestreden en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, bestaat er voor ons geen aanleiding niet over te gaan tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

C. De bewonerscommissie waaraan wordt gerefereerd door de indiener heeft destijds, rond 2004, inderdaad bestaan en deze vereniging verzette zich in hoofdzaak tegen de komst van een vijftal appartementencomplexen op diverse locaties aan de Rijksweg van Molenhoek tot aan Mook. Navraag leert dat er tijdens deze gesprekken veel is besproken over de mogelijke gebiedsontwikkelingen, maar dit heeft nooit geleid tot een visie vanuit de gemeente of vastgelegde afspraken tussen gemeente en bewonersoverleg. Samengevat ging het niet om de komst van grondgebonden woningen. De uitwerking daarvan was op dat moment ook nog niet bekend, alleen het aantal. Die waren echter niet hard. Van de appartementencomplexen waren al wel schetsen.

Het resultaat van de bijeenkomsten was dat er slechts drie appartementencomplexen bij Sterreschans zouden komen en dat deze twee lagen met een kap zouden krijgen, met als referentie de nabijgelegen monumentale villa aan Rijksweg 19. Deze afspraken zijn echter in het gemeentelijk archief niet terug te vinden en geven geen aanleiding om aan te nemen dat er dwingende redenen zijn om vast te houden aan het idee van (half) vrijstaande woningen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.