

Gemeente Simpelveld

NOTA VAN ZIENSWIJZEN inzake het ontwerpbestemmingsplan Oude Molsbergerweg 10 en ong. Gemeente Simpelveld

Auteur: Mw. C. Zegers
1-3-2016

Inhoud

A. Inleiding	3
B. Ingekomen zienswijzen.....	4
1. Zienswijze van de heer R. en mevrouw I. knobbe.....	4
2. Zienswijze van dhr. A.J.G. Pötgens en mevr. S.G. van der Steen	5
C. Ambtelijke zienswijzen.....	7
D. Procedure.....	7

A. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 december 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, t/m 19 januari 2016. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

In hoofdstuk B zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen staan geordend op zaaknummer. Dit zaaknummer is door de gemeente toegekend bij het inboeken per ingekomen zienswijze.

Er zijn **2** zienswijzen ingediend. Deze zijn afkomstig van burgers. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, allen van belanghebbenden en zijn derhalve allebei ontvankelijk.

De zienswijzen zijn getoetst aan ontvankelijkheid, zijn samengevat en zijn per zienswijze behandeld. Er wordt steeds aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is als 'voorstel aan gemeenteraad' terug te vinden.

Er zijn geen ambtelijke zienswijzen.

In hoofdstuk D wordt de procedure van de nota van zienswijzen uitgelegd.

De gemeenteraad betreft de ingediende zienswijzen bij hun besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg ong.'. De besluitvorming vindt naar verwachting plaats op 21 april 2016.

B. Ingekomen zienswijzen

Hieronder zijn de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld. Dit wordt als voorstel aan de gemeenteraad weergegeven.

Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties meegenomen.

1. Zienswijze van de heer R. en mevrouw I. knobbe

Ingekomen d.d.:
5 januari 2016
Zaakkenmerk:
58441
Correspondentieadres:
Oude Molsbergerweg 11, Simpelveld
Zienswijze betreft adres / perceel:
Oude Molsbergerweg 10 en ong.
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indieners zijn eigenaren van het perceel op korte afstand van het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
a. Uitzichtbeperking Door de nieuw te bouwen woningen verliest indiener een groot deel van het prachtige uitzicht richting de weilanden van de Huls. Verzocht wordt om bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen rekening te houden met een maximale bouwhoogte zodat de beperking van het uitzicht minimaal zal zijn. Verzocht wordt tevens om het uitzicht van indiener en van de bewoners van Peitzenberg te betrekken in het bepalen van de hoogte van de woningen.
b. Parkeren Volgens indieners is er sprake van een parkeerverbod in de straat. Er wordt toch aan 1 kant van de weg geparkeerd. Doordat er nu drie auto's bij komen, zal er volgens indieners meer overlast ontstaan, zeker in de weekenden en feestdagen. Het voorstel van indieners is om op de gemeenteground parkeerplaatsen te realiseren.
Beantwoording zienswijze:
a. Uitzichtbeperking In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Simpelveld' was reeds een bouwmogelijkheid opgenomen om 2 nieuwe vrijstaande woningen te realiseren, naast de al bestaande woning aan de Oude Molsbergerweg 10. Het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan 'Kernen Simpelveld' is reeds aan de overzijde van de woning van indieners gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.' is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen. Deze toegestane hoogtes sluiten aan bij de hoogtes van de woningen in de directe omgeving. Voor twee woningen was in het vigerende bestemmingsplan 'kernen Simpelveld' zelfs een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Dit is aangepast zodat de hoogtes goed aansluiten bij de hoogte van de woningen in de directe omgeving.
b. Parkeren De drie te realiseren vrijstaande woningen zijn verplicht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is exclusief de garage. Op deze manier worden voldoende parkeerplaatsen

gerealiseerd voor de toe te voegen woningen, en wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Simpelveld.
Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:
Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

2. Zienswijze van dhr. A.J.G. Pötgens en mevr. S.G. van der Steen

Ingekomen d.d.:
13 januari 2016
Zaakkenmerk:
58899
Correspondentieadres:
Pannisserweide 54, Simpelveld
Zienswijze betreft adres / perceel:
Oude Molsbergerweg 10 en ong.
Ontvankelijkheidstoets:
• Termijn: binnen gestelde termijn ontvangen • Belanghebbende: ja, indieners zijn eigenaren van het perceel op korte afstand van het plangebied.
Samenvatting zienswijze:
<i>a. Uitzichtbeperking</i> Indieners zijn van mening dat hun uitzicht wordt beperkt door de realisatie van de woningen. Zij hebben direct zicht op het terrein van Molsbergerweg 10 en ong, dat ook beperkt wordt door de adressen Peitzenberg 19 en de Oude Molsbergerweg 11. De te bouwen woningen zou een deel het van het uitzicht op de verder gelegen weiden en de hoger gelegen akkers kunnen wegnemen. <i>b. Uitzichtbeperking</i> Indieners geven aan dat zij aanzienlijk meer hebben betaald voor hun kavel dan de bewoners van naburige kavels. Dit heeft volgens indieners te maken met de gunstige ligging en bijbehorend uitzicht. De bouw van een woning aan de Molsbergerweg dat dit uitzicht zou ontnemen, zou dan ook ernstige schade kunnen berokkenen aan de waarde van het huis van indieners. Het middendeel van de Molsbergerweg 10 en ong. dat gesitueerd is in de zichtlijn van indieners zou in het huidige, thans vigerende bestemmingsplan onbebouwd blijven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er wel woningbouw op het middenterrein gebouwd, dit is een aantasting van het woongenot en van de waarde van de woning van indieners. <i>c. Waardevol groen</i> Indieners zijn van mening dat er wel sprake is van waardevol groen: een weide met een boomgaard. Woningbouw zal het groene karakter dan ook zeker aantasten. Daarnaast wordt in de buurt regelmatig de groene specht waargenomen, deze staat op de 'rode lijst' van kwetsbare schaarse broedvogels. Ze broedt in oude loofbomen. Om deze redenen verdient de boomgaard in het midden van het plangebied bescherming tegen woningbouw. <i>d. Krimpregio</i> Indiener geeft aan dat er sprake is van een krimpregio, het aantal inwoners in Simpelveld daalt. De ontwerp-structuurvisie Wonen – Zuid-Limburg, die op dit moment ter inzage ligt, constateert dat de planvoorraad in deze regio niet matcht met de vraag. Tegenover het aanbod aan nieuwbouwplannen vastgelegd in bestemmingsplannen staat een behoefte die beperkt of vaak negatief is. Het is wrang te constateren dat de angst voor beperkende nieuwe afspraken en/of eventuele planschade prevaleert boven duurzame regionale woningbouwprogrammering. Uiteindelijk wordt nu een stukje groen ingezet voor woningbouw, terwijl er in het centrum van Simpelveld voldoende bouwgrond beschikbaar was en is en hiervoor geen nieuw ontwerpbestemmingsplan hoeft te worden opgesteld.

Beantwoording zienswijze:**a. en b. Uitzichtbeperking**

In het huidige, thans vigerende bestemmingsplan Kernen Simpelveld zijn op het gedeelte van de Oude Molsbergerweg 10 en ong. waarop indieners (gedeeltelijk) uitzicht hebben, reeds woningen toegestaan. Het nieuwe bouwvlak van deze meest noordelijk gelegen woning is circa 3 meter zuidelijker komen te liggen. Het bouwvlak van de middelste woning is circa 3 meter zuidelijker komen te liggen. De zichtlijn blijft hierdoor net zo breed als in de huidige situatie (planologisch gezien) het geval is. Het zicht van indieners wordt daarnaast in grote mate reeds beperkt door de woningen aan de Peitzenberg 19 en de Molsbergerweg 11. Mochten indieners van mening zijn dat zij een reële kans hebben op planschade, dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.' een aanvraag om tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente Simpelveld.

c. Waardevol groen

In paragraaf 5.7 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.' is een onderbouwing opgenomen voor de flora en fauna. Hiernaar wordt verwezen.

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van de projectlocatie is het onwaarschijnlijk dat ter plekke beschermde soorten voorkomen. Mochten ter plekke toch diersoorten voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de woningen kan mogelijk een schadelijk effect hebben op deze soorten. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

d. Krimpregio

In paragraaf 3.4 en 3.5 van de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.' is het huidige regionale en gemeentelijke beleid opgenomen en is getoetst of hieraan wordt voldaan. Hiernaar wordt verwezen.

Hierbij wordt benadrukt dat de twee woningbouwkavels ter plekke van de projectlocatie zogenaamde harde planvoorraad betreffen. Deze kavels zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Simpelveld' en het hieraan voorafgaande bestemmingsplan. De bouwkavels zijn dan ook reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering. De derde nieuw te realiseren woning komt in de plaats van de te slopen woning aan de Oude Molsbergerweg met huisnummer 10. Van een toevoeging van het aantal woningen is dan ook geen sprake. Een belangrijke nieuwe ontwikkeling betreft de opname van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee het college binnen een periode van 5 jaar na inwerkingtreding ongebruikte bouwtitels kan onttrekken. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de algemene wijzigingsregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molsbergerweg 10 en ong.'

Voorstel aan gemeenteraad wel of geen aanpassing van het bestemmingsplan:

Bestemming van het ontwerpbestemmingsplan handhaven.

C. Ambtelijke zienswijzen

Er zijn geen ambtelijke zienswijzen die verwerkt dienen te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

D. Procedure

De nota van zienswijzen wordt ter instemming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Alle wijzigingsvoorstellen worden verwerkt in een 'vast te stellen bestemmingsplan'. Dit 'vast te stellen bestemmingsplan', inclusief de 'nota van zienswijzen', het 'raadsvoorstel' en het 'raadsbesluit' worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft vastgesteld, zal het 'vastgestelde bestemmingsplan' wederom ter inzage worden gelegd. Er bestaat dan nog een mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State in Den Haag.