

\ Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

1. Inleiding

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 15 februari 2018 gedurende 6 weken, derhalve tot en met 28 maart 2018, het ontwerp van het bestemmingsplan "t Veldje" voor een ieder ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied 't Veldje te Voerendaal en bestaat uit de realisatie van 15 levensloopbestendige woningen voor één- of tweepersoons huishoudens.

Gedurende de genoemde termijn van 6 weken zijn 3 zienswijzen ontvangen, die als bijlage bij deze Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen zijn bijgevoegd.

De inspraakreacties zijn hieronder geanonimiseerd en beknopt weergegeven, waarna een gemeentelijke reactie en een conclusie is opgenomen.

2. Behandeling en beoordeling zienswijzen

Zienswijze A

Zaaknummer	44848 (bijlage 1)
Verzonden d.d.	23 maart 2018
Ontvangen d.d.	23 maart 2018
Samenvatting:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Reclamant wenst conform afspraak dat uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap mogen worden afgedekt en dat de bouwhoogte van de andere woningen in het blok maximaal 3,5m bedraagt. Daarnaast wenst reclamant dat de eventuele vermindering van lichtinval inzichtelijk wordt gemaakt met een zonnestudie. 2. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen. Reclamant vindt deze standaard afwijkingsruimte te ruim. 3. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er op de verdiepingen in de zijgevels en in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht alsmede dat er geen dakterras wordt gerealiseerd. 4. Reclamant wenst dat op de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een doorlopende muur met een bouwhoogte van 3,5m wordt gerealiseerd. Tevens wenst reclamant inspraak in het type steen en de kleur van de erfafscheiding. Verder stelt reclamant de vraag of de erfafscheiding mandelig (gezamenlijk eigendom) wordt. 5. De ontsluiting van 't Veldje voor gemotoriseerd verkeer is uitsluitend ter hoogte van de Eynattenstraat. Daar is ook het parkeren voor bewoners en bezoekers voorzien. Reclamant wil dat dit uitdrukkelijk wordt vastgelegd. 6. Tijdens informatiebijeenkomsten is aangegeven dat de realisatie van de woningen uitsluitend is ingegeven om te kunnen voldoen aan de huisvestingsnormen voor statushouders. Mede gelet op dit doel hebben Gedeputeerde Staten op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 toestemming gegeven. In het bestemmingsplan is deze motivering niet meer opgenomen. Bovendien blijkt uit de door reclamant beschikbaar gestelde gegevens dat de dringende noodzaak om (grotere aantallen) statushouders te huisvesten niet meer in Voerendaal aanwezig is. 7. Reclamant stelt de vraag of overwogen is 't Veldje aan de omwonenden te verkopen. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er gelet op de gemeentelijke investeringen sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun. 8. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeente hoopt dat de herontwikkeling van 't Veldje zorgt voor een doorstroming waardoor een aantal (grotere) huurwoningen vrijkomt voor andere doelgroepen, waaronder 	

statushouders. Reclamant stelt op basis van het inschrijvingsstelsel "Thuis in Limburg" dat deze doorstroming niet wordt bereikt. Bovendien is geen harde leeftijdsgrens vastgelegd, zodat ook andere niet beoogde doelgroepen de woningen kunnen bewonen.

9. Reclamant wenst dat een nulmeting wordt uitgevoerd in verband met de eventuele beoordeling van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Gemeentelijk standpunt:

1. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. Gelet op de afstand tot de erfgrs, de beoogde zeer flauwe hellingshoek van de kap en naar verhouding geringe bouw-/gothoogte, wordt niet of nauwelijks vermindering van lichtinval verwacht. Deze inschatting is bevestigd in de opgestelde bezonningsstudie die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" dat het mogelijk is om op de erfgrs bebouwing van 6m hoog op te richten. Derhalve moet reclamant reeds met vermindering van lichtinval rekening houden.
2. De betreffende algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 13.1 van het bestemmingsplan. Hierin is samenvattend opgenomen dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een afwijking van 10% kunnen verlenen. Dat kan bijvoorbeeld nodig zijn bij een bouwterrein met hoogteverschillen, waardoor een andere bouwhoogte (voor een gedeelte van het project) noodzakelijk is. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking is een bevoegdheid en geen verplichting. Burgemeester en wethouders moeten derhalve een deugdelijke motivering ten grondslag leggen aan hun besluit waarin blijkt is gegeven van een zorgvuldige belangenafweging. Hierin ligt besloten dat ook rekening moet worden gehouden met belangen van omwonenden. Daarnaast is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat eventuele toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid voor reclamant onevenredig nadelige gevolgen heeft. Derhalve wordt de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.1 gehandhaafd.
3. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrs. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrs. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de burens kan worden gekeken. Ligt het raam verder dan 2m van de erfgrs, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakhak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrs ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk Wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.
4. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de

dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrans te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.

5. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter hoogte van de Eynattenstraat op gronden met de bestemming "Verkeer". Op de andere gronden in het plangebied met de bestemmingen "Woongebied" en "Groen" is parkeren niet mogelijk, met dien verstande dat op grond van artikel 4.1.1 onder a, onder 3, van het bestemmingsplan ondergeschikte parkeervoorzieningen in de bestemming "Groen" zijn toegestaan. Die onduidelijkheid is niet wenselijk, omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling, zodat artikel 4.1.1, onder a, onder 3, zal worden geschrapt.
6. Het doel van de ontwikkeling van 't Veldje is tweeledig: enerzijds om te voorzien in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen, anderszijds om een doorstroming te bevorderen, waardoor gezinswoningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen, waaronder statushouders. De behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen is nog steeds actueel, zoals is vastgelegd in de Woonvisie Voerendaal.
De taakstelling huisvesting statushouders is ook nog steeds actueel. Gemeente Voerendaal is op dit moment weliswaar redelijk bij met het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders voor de eerste helft van 2018. In deze termijn dient gemeente Voerendaal nog 3 statushouders te plaatsen. De taakstelling voor de tweede helft van 2018 is momenteel nog niet bekend. Wel heeft de provincie bericht dat de taakstelling toch weer fors zal zijn en waarschijnlijk (veel) hoger dan de huidige prognose zal uitvallen. Gemeente Voerendaal is dus zeker niet klaar met haar taakstelling huisvesting statushouders. Het beschikbaar stellen van woonruimte voor deze doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Ten aanzien van de realisatie van woningbouw binnen plan 't Veldje is in eerste instantie toestemming van Gedeputeerde Staten afgegeven. Deze was inderdaad slechts een jaar geldig. Ondertussen is echter de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in werking getreden. Daarin is geregeld dat dergelijke afspraken moeten worden gemaakt in de (sub)regio. De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad heeft op verzoek van gemeente Voerendaal de afspraken tussen de gemeente Voerendaal en de provincie Limburg bevestigd zonder tijdslimiet. In bijlage 4 is hiervoor een aanpassing van de tekst van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.
7. Gelet op de doelstelling van het bestemmingsplan "t Veldje" heeft de gemeente niet overwogen het plangebied aan omwonenden te verkopen. Daarnaast blijkt uit vaste jurisprudentie dat de vraag of sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun slechts indirect aan de orde kan komen en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een belemmering is voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De vraag of sprake is van staatssteun is immers niet relevant in het kader van de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan. In het kader van de financieel-economische uitvoerbaarheid is van belang dat het bestemmingsplan voor de Woningstichting Voerendaal niet onuitvoerbaar is, indien de investeringen van de gemeente moeten worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun en achterwege blijven. In dat geval zou bovendien een andere woningstichting of marktpartij het plan, al dan niet in een aangepaste vorm die past binnen de kaders van het bestemmingsplan, kunnen uitvoeren. Verder blijkt uit de jurisprudentie dat belanghebbenden in hun hoedanigheid van omwonenden gelet op het relativiteitsbeginsel van artikel 8:69a, van de Algemene wet bestuursrecht, zich in de beroepsfase niet kunnen beroepen op (ongeoorloofde) staatssteun, omdat een dergelijk beroep niet strekt tot bescherming van hun belangen.
8. het woningmarketing systeem "Thuis in Limburg" is niet meer dan een manier om vraag en aanbod bij elkaar te brengen conform de Huisvestingswet. In theorie kan eenieder die zich inschrijft via dit systeem naar Voerendaal

verhuizen. Landelijke en provinciale analyses tonen echter telkenmale aan dat huurders verhuizen naar een andere woning zeer dicht bij hun bestaande woning. De laatste analyse gaf een gemiddelde verhuisafstand van 1,3 km, waarmee de beoogde doorstroming wordt bereikt.

Uit de analyse van alle toewijzingen van de woningen van Woningstichting Voerendaal kan men concluderen dat meer dan 65% van de Woningen naar Voerendalers gaat. Bij de woningen waarbij 55-plussers de woning hebben gekregen ontstaat zelfs een nog veel positiever beeld, hier is het percentage woningen toegewezen aan Voerendalers 85%.

Woningstichting Voerendaal is bovendien, in samenwerking met de gemeente Voerendaal, en andere partners in het sociale domein, al jaren bezig de oudere bewoner van Voerendaal bewust te maken van hun huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij worden bewoners erop gewezen tijdig werk te maken van het verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Gezien de uitkomsten uit de diverse analyses hebben deze inspanningen het gewenste effect.

Daarnaast is de inrichting van de woningen met een beperkt aantal slaapkamers, kleine ruimtes en kleine patio tuin niet aantrekkelijk voor gezinnen en duidelijk gericht op kleine huishoudens.

9. De Woningstichting Voerendaal heeft toegezegd dat overeenkomstig van het verzoek van reclamant voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd.

Conclusie:

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
- Het schrappen van artikel 4.1.1. onder a, onder 3 zodat geen ondergeschikte parkeervoorzieningen in de bestemming "Groen" zijn toegestaan.
- Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen
- Het actuele beleidskader wonen wordt verduidelijkt en gewijzigd. Zie bijlage 4.

Zienswijze B

Zaaknummer	44905 (bijlage 2)
Verzonden d.d.	25 maart 2018
Ontvangen d.d.	26 maart 2018
Samenvatting:	
<ol style="list-style-type: none">1. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Reclamant wenst conform afspraak dat uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap mogen worden afgedekt en dat de bouwhoogte van de andere woningen maximaal 3,5m bedraagt.2. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen. Reclamant vindt deze standaard afwijkingsruimte te ruim.3. Reclamant wenst dat de eventuele vermindering van lichtinval inzichtelijk wordt gemaakt met een zonnestudie4. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er op de verdiepingen in de zijgevels en in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht alsmede dat er geen dakterras wordt gerealiseerd.5. Reclamant wenst inspraak over de locatie, kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding.6. Reclamant wenst dat een nulmeting wordt uitgevoerd in verband met de eventuele beoordeling van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden7. Tijdens informatiebijeenkomsten is aangegeven dat de realisatie van de woningen uitsluitend is ingegeven om te kunnen voldoen aan de huisvestingsnormen voor statushouders. Reclamant stelt dat de dringende noodzaak om statushouders te huisvesten niet meer in Voerendaal aanwezig is. Mede gelet op de beoogde levensloopbestendige huisvesting van alleenstaanden en twee-persoons huishoudens had overwogen kunnen worden om zorgwoningen passend bij de bestaande maatschappelijke bestemming te realiseren.	
Gemeentelijk standpunt:	
<ol style="list-style-type: none">1. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. De goothoogte mag maximaal 3,5m bedragen en de kap mag maximaal 4m hoog zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte van de woningen met kap maximaal 7m mag bedragen.2. De betreffende algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 13.1 van het bestemmingsplan. Hierin is samenvattend opgenomen dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een afwijking van 10% kunnen verlenen. Een voorbeeld is bijvoorbeeld een bouwterrein met hoogteverschillen, waardoor een andere bouwhoogte (voor een gedeelte van het project) noodzakelijk is. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking is een bevoegdheid en geen verplichting. Burgemeester en wethouders moeten derhalve een deugdelijke motivering ten grondslag leggen aan hun besluit waarin blijkt is gegeven van een zorgvuldige belangenafweging. Hierin ligt besloten dat ook rekening moet worden gehouden met belangen van omwonenden. Daarnaast is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat eventuele toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid tot voor reclamant onevenredig nadelige gevolgen leidt. Derhalve wordt de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.1 gehandhaafd.3. Gelet op de afstand tot de erfgrans, de beoogde zeer flauwe hellingshoek van de kap en naar verhouding geringe bouw-/goothoogte, wordt niet of nauwelijks vermindering van lichtinval verwacht. Deze inschatting is bevestigd in de opgestelde bezonningsstudie die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" dat het mogelijk is om op de erfgrans bebouwing van	

6m hoog op te richten. Derhalve moet reclamant reeds met vermindering van lichtinval rekening houden.

4. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrens. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrens. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de buren kan worden gekeken. Licht het raam verder dan 2m van de erfgrens, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrens ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.
5. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrens te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.
6. De Woningstichting Voerendaal heeft toegezegd dat overeenkomstig het verzoek van reclamant voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd.
7. Het doel van de ontwikkeling van 't Veldje is tweeledig: enerzijds om te voorzien in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige 1 á 2 persoons huurwoningen, anderzijds om een doorstroming te bevorderen, waardoor gezinswoningen beschikbaar komen voor de plaatsing van statushouders. De behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen is nog steeds actueel. De taakstelling huisvesting statushouders is ook nog steeds actueel. Gemeente Voerendaal is op dit moment weliswaar redelijk bij met het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders voor de eerste helft van 2018. In deze termijn dient gemeente Voerendaal nog 3 statushouders te plaatsen. De taakstelling voor de tweede helft van 2018 is momenteel nog niet bekend. Wel heeft de provincie bericht dat de taakstelling toch weer fors zal zijn en waarschijnlijk (veel) hoger dan de huidige prognose zal uitvallen. Gemeente Voerendaal is dus zeker niet klaar met haar taakstelling huisvesting statushouders. Het beschikbaar stellen van woonruimte voor deze doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Zoals in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg wordt omschreven is één van de grootste opgaven de komende jaren het gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor personen die een indicatie voor extramurale zorg hebben (zorg aan huis). Voor personen met een indicatie voor intramurale zorg zijn ook extra zogenaamde zorgwoningen/-kamers nodig. Binnen de kern Voerendaal hebben we echter al dergelijke zorgwoningen gerealiseerd en worden er op korte termijn nog eens 24 gerealiseerd in de voormalige kerk van Kunrade.

De gemeente heeft daarmee een weloverwogen keuze gemaakt om extra levensloopbestendige huurwoningen te willen toevoegen aan het woningenbestand van de kern van Voerendaal.

Conclusie:

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
- Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- Het actuele beleidskader wonen wordt verduidelijkt en gewijzigd. Zie bijlage 4.

Zienswijze C

Zaaknummer	44943 (bijlage 3)
Verzonden d.d.	26 maart 2018
Ontvangen d.d.	28 maart 2018
Samenvatting:	
<ol style="list-style-type: none">1. Reclamant wenst inspraak over de locatie, kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding.2. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Uit de bouwtekening van de Woningstichting Voerendaal blijkt dat alleen de 4 middelste woningen met een kap worden afgedekt. Reclamant verzoekt om privacy redenen deze 4 woningen te verdelen over het plangebied.3. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht.4. Reclamant verzoekt de nieuwe woningen te verhuren aan de doelgroep 55+.	
Gemeentelijk standpunt:	
<ol style="list-style-type: none">1. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrans te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.2. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. Gelet op de naar verhouding geringe bouw-/gothoogte en de toezegging van de Woningstichting dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd, zijn er voldoende waarborgen dat de privacy van reclamant niet onevenredig wordt verminderd en is er geen noodzaak de 4 woningen te verdelen over het plangebied.3. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrans. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrans. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de burens kan worden gekeken. Licht het raam verder dan 2m van de erfgrans, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrans ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering	

van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.

4. Wettelijk gezien kan zowel gemeente Voerendaal als Woningstichting Voerendaal geen harde leeftijdsondergrens vaststellen ten aanzien van de toekomstige bewoners. Dit is namelijk in strijd met de Huisvestingswet. De inrichting van de woningen met beperkt aantal slaapkamers, kleine ruimtes en kleine patio tuin is echter onaantrekkelijk voor gezinnen en duidelijk gericht op kleine huishoudens.

Daarnaast is er binnen de gemeente Voerendaal het zogenaamde "Home team", welke bestaat uit zorgverleners zoals huisartsen en wijkverpleegkundigen. Dit Home Team bepaalt welke bewoners binnen de gemeente Voerendaal een indicatie krijgen en wellicht urgent in aanmerking moeten komen voor een andere passende woning. Woningstichting Voerendaal kan vervolgens 50% van de aangeboden woningen aanbieden aan bewoners van deze urgentielijst. Voor maximaal 50% van de woningen hoeft de Woningstichting zich in die gevallen niet te houden aan het plaatsingsbeleid volgens "Thuis in Limburg".

Woningstichting Voerendaal is bovendien, in samenwerking met de gemeente Voerendaal, en andere partners in het sociale domein, al jaren bezig de oudere bewoner van Voerendaal bewust te maken van hun huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij worden bewoners erop gewezen tijdig werk te maken van het verhuizen naar een levensloopbestendige woning.

Conclusie:

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.

Overzicht (ambtshalve) wijzigingen

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen wordt het bestemmingsplan bij de vaststelling als volgt gewijzigd:

1. Wijziging verbeelding: De verbeelding wordt aangepast in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
2. Wijziging artikel 4.1.1, onder a, onder 3: In de bestemming "Groen" zijn ondergeschikte parkeervoorzieningen toegestaan. Omdat parkeren uitsluitend is beoogd op gronden met de bestemming "Verkeer" wordt artikel 4.1.1, onder a, onder 3, geschrapt.
3. Bezonningsstudie: Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
4. Wijziging beleidskader wonen: Het provinciaal en gemeentelijk beleidskader voor het onderdeel wonen wordt gewijzigd conform bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.

4. Bijlagen:

Bijlage 1: Zienswijze A

Bijlage 2: Zienswijze B

Bijlage 3: Zienswijze C

Bijlage 4: Wijziging beleidskader wonen

Voerendaal, 10 april 2018

Aan de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

Voerendaal, 23 maart 2018

Betreft: **Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan voor 't Veldje, Voerendaal, met identificatie NL.IMRO.0986.BPVELDJE-ON01**

Geachte raad,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan met de in aanhef genoemde identificatie voor 't Veldje te Voerendaal.

1 Maximum bouwhoogte

In het zogenaamde klankbord-overleg met de gemeente Voerendaal, Woningstichting Voerendaal en de omwonenden is meerdere malen de maximum bouwhoogte van de te bouwen woningen aan de orde geweest. Hierbij is in de laatste bijeenkomst d.d. 21 september 2017 door het architectenbureau aan de omwonenden een schets van de te bouwen woningen getoond. Een meer recente tekening is ons niet ter inzage aangeboden, vandaar dat wij ons nog altijd op deze schets baseren. Op deze schets van 21 september jl. waren de vier middelste woningen uit de rij van acht aaneengebouwde woningen grenzend aan de percelen op de Hogeweg met een zolder/verdieping ontworpen; de twee buitenste woningen aan iedere kant (vier woningen in totaal) zouden geen zolder/verdieping krijgen.

Wij hebben steeds kenbaar gemaakt dat wij in de huidige situatie volledig vrij uitzicht hebben vanuit de achterzijde van onze woning richting 't Veldje en dat wij grenzend aan ons perceel geen bebouwing hoger dan 3,5 meter wensen. In de schets van het architectenbureau was hier dan ook geen sprake van, maar in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is nu aangegeven dat de maximum bouwhoogte voor alle acht aaneengebouwde woningen, derhalve ook de woningen die grenzen aan ons perceel, 7 meter is.

Om te voorkomen dat de buitenste woningen in de toekomst mogelijk toch opgetrokken worden tot een bouwhoogte van 7 meter (ook al beweert de Woningstichting in een overleg op 13 maart 2018 dat dit nimmer het geval zal zijn), zouden wij vastgelegd willen zien dat zoals afgesproken de maximum bouwhoogte van 7 meter slechts geldt voor de middelste vier van de acht aaneengebouwde woningen en dat de maximum bouwhoogte voor de buitenste vier woningen 3,5 meter bedraagt. Ook zouden wij graag nog een inschatting krijgen van wat deze beide bouwhoogten betekenen voor (het verdwijnen van) de ochtendzon in onze tuin.

Overigens willen wij nog opmerken dat wij de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde – blijkbaar standaard – afwijkingsregel van 10% van deze maten in casu veel te ruim vinden; dit zou betekenen dat de erfafscheiding 3,85 meter hoog en de maximale bouwhoogte 3,85 dan wel 7,70 meter mag worden. Voor het onderhavige ontwerpbestemmingplan, waarbij de rij van 8 woningen tegen ons perceel wordt aangebouwd, zouden wij daarom in het bestemmingplan graag bepaald zien dat deze 10%-regeling in ieder geval niet voor erfafscheiding en maximale bouwhoogte zal gelden.

2 Inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen

Zoals logischerwijze te begrijpen valt, wensen wij op geen enkele wijze inkijk vanuit de nieuw te bouwen woningen richting ons perceel; dit om de momenteel aanwezige, volledige privacy zoveel mogelijk te waarborgen.

Eerder is al in de bijeenkomsten met de gemeente en Woningstichting besproken dat de nieuw te bouwen woningen met een verdieping geen ramen, dakramen, dakkapel of andere gevelopeningen anders dan aan de voorzijde van deze verdieping zouden krijgen. Ook zouden er bij geen enkele van de 8 woningen in deze rij dakterrassen komen.

Ons is – wederom door de Woningstichting op 13 maart 2018 – verzekerd dat het de bewoners van 't Veldje niet toegestaan zal zijn om op de verdiepingen van de middelste vier woningen in de toekomst (slaap)kamers te maken; de ruimte van deze verdiepingen is slechts bedoeld als bergruimte en zal ook alleen als zodanig gebruikt mogen worden. Dit zouden wij graag vastgelegd zien in de huurovereenkomsten met de toekomstige bewoners.

Daarmee samenhangend zouden wij in het onderliggende bestemmingplan graag de toezegging vastgelegd zien dat er op de verdieping van de woningen in de zijgevels noch aan de achterzijde een raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening zal worden aangebracht en dat er ook nimmer ergens een dakterras mag worden aangelegd.

3 Hoogte en kleur erfafscheiding

In de ontwerp-omgevingsvergunning staat aangegeven dat de erfafscheiding maximaal 3,5 meter hoog mag zijn. Grenzend aan ons perceel zullen, zoals getoond door de architect in de schets, bebouwing en erfafscheiding elkaar gaan afwisselen. In de schets van 21 september jl. was de architect uitgegaan van een muur als erfafscheiding.

Gezien het zicht vanuit ons perceel op deze dan aaneengesloten muur heeft een doorlopende bouwhoogte van 3,5 meter onze voorkeur, in plaats van een steeds in hoogte verspringende muur. Ook zouden wij graag inspraak hebben in het type steen dan wel de kleur die de (gemetselde) erfafscheiding zal gaan krijgen, gezien het beeldbepalende karakter dat deze erfafscheiding zal gaan krijgen in onze achtertuin.

4 Eigendom erfafscheiding

Wij vernemen graag of de erfafscheiding mandelig (gezamenlijk eigendom) wordt of niet. In de besprekingen met de gemeente, Woningstichting en omwonenden is ons toegezegd dat in geval er een muur als erfafscheiding gebouwd zou worden, het ons vrij zal staan om deze muur te schilderen, te laten begroeien en/of er zaken aan te bevestigen dan wel de muur anderszins te verfraaien.

In geval de erfafscheiding niet mandelig zal zijn dan wel geheel op 't Veldje zal komen te staan, zouden wij graag vastgelegd zien dat wij inderdaad deze vrijheid behouden.

5 Parkeerplaatsen aan 't Veldje

't Veldje, het (voor gemotoriseerd verkeer doodlopende) pad/straatje langs plangebied 't Veldje, is nu toegankelijk voor doorgaand verkeer in de vorm van voetgangers en fietsers en daarnaast incidenteel autoverkeer van aanwonenden dan wel bezoekers.

Er is in een eerdere ontwerpschets van de architect sprake geweest van het situeren van een aantal parkeerplaatsen in/aan dit straatje. Echter, omdat er gezien de beperkte breedte van 't Veldje nauwelijks ruimte is om met auto's te manoeuvreren en vanwege het huidige gebruik door voetgangers en fietsers dat kan leiden tot onoverzichtelijke situaties bij het parkeren van auto's, is in de besprekingen met de klankbordgroep, gemeente en Woningstichting besloten geen parkeerplaatsen aan te leggen in/aan 't Veldje: de nu – volgens berekening benodigde – 18 parkeerplaatsen met betrekking tot de 15 te realiseren woningen zullen dan ook meteen bij de ontsluiting van het project aan de kant van de Eynattenstraat worden aangelegd.

Deze afspraak – meer specifiek het nimmer aanleggen van parkeerplaatsen in/aan 't Veldje – zouden wij graag duidelijk(er) vastgelegd zien.

6 Rechtsgrond bestemmingsplanwijziging

6.1 Statushouders

Wij verwijzen naar de publicatie *Toepassing hardheidsclausule gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg': Veldje 4 te Voerendaal, [...]*¹ van 17 juni 2016, waarin Gedeputeerde Staten van Limburg bekend hebben gemaakt dat zij in hun vergadering van 14 juni 2016 hebben besloten dat:

"bij de plannen 'Veldje 4 te Voerendaal' [...] sprake is van een bijzondere situatie zoals bedoeld onder lid C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', waardoor de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die met de verordening worden gediend", zodat op grond van dit oordeel de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing is."

Dit omdat volgens de Openbare besluitenlijst van de vergadering van Gedeputeerde Staten van 14 juni 2016:

"met het plan 'Veldje 4 te Voerendaal' in kwalitatieve zin op passende en verantwoorde wijze een antwoord wordt gegeven op de huisvestingsvraagstukken in de betreffende gemeente."

Tevens noemen wij de *Afspraken met WsV rondom planrealisatie t Veldje* d.d. 4 januari 2017. Hierin staat vermeld:

"3. doelgroepen:

- de te realiseren LLB-woningen aan het Veldje zijn bedoeld voor één á twee-persoons huishoudens
- in relatie tot de realisatie van plan 't Veldje komen de woningstichting en de gemeente Voerendaal overeen dat de bestaande afspraken m.b.t. huisvesting vergunninghouders (4 huishoudens per jaar) worden verhoogd met eenmalig 15 vhe's. Deze extra opgave dient te zijn ingevuld uiterlijk 1 jaar na opleveren van plan 't Veldje. Om te voldoen aan deze opgave zal de woningstichting zich primair richten op de woningen die vrijkomen vanwege de doorstroom van Voerendaalse huishoudens naar 't Veldje.

4. (financiële) compensatie:

GV heeft in eerdere gesprekken met de WsV aangegeven [...] de huisvesting van beoogde doelgroepen van dusdanig belang te vinden dat zij bereid is mede te investeren in plan 't Veldje."

De raadsvergaderingen omtrent de ontwikkeling van de plannen met 't Veldje hebben begin 2017 in een periode van geheimhouding plaatsgevonden en de raadsvoorstellen zijn onder geheimhouding behandeld "om de onderhandelingspositie van de gemeente Voerendaal niet te schaden en om te voorkomen dat derde partijen onevenredig worden bevoordeeld". Op 16 februari 2017 is de geheimhouding opgeheven en valt in het Raadsvoorstel van 19 januari 2017 te lezen dat Voerendaal een achterstand heeft van 27 personen in de huisvesting van vergunninghouders. En: "Woningstichting Voerendaal committeert zich in relatie tot 't Veldje aan het eenmalig oplussen van de bestaande afspraken (1 woning per kwartaal) met 15 woningen voor vergunninghouders, waardoor 45-60 vergunninghouders additioneel gehuisvest kunnen worden."

In het Raadsbesluit van 19 januari 2017 staat vervolgens dat besloten is: "2. In te stemmen met de oplossingsrichtingen voor de inhaalslag aan huisvestingsmogelijkheden voor vergunninghouders, zoals: - uitvoering plan 't Veldje en hiervoor € 250.000 ten laste van de reserve sociaal domein beschikbaar te stellen; [...]"

¹ Wij hebben begrepen dat als er door Gedeputeerde Staten ontheffing wordt verleend vóórdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dat besluit dan met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Echter, dit besluit van 17 juni 2016 hebben wij niet kunnen terugvinden in de nu door de gemeente ter inzage gelegde stukken met betrekking tot het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Ons is vanaf de eerste bewonersbijeenkomst op 20 februari 2017 in het gemeentehuis door de wethouder over de plannen met 't Veldje inderdaad voorgehouden dat het plan om 15 levensloopbestendige woningen te gaan bouwen op 't Veldje enkel en alleen is ingegeven om de gemeente Voerendaal te laten voldoen aan de huisvestingsnormen voor statushouders. De gemeente liep eind 2016/begin 2017 achter met de opvang en om alsnog aan de taakstelling te kunnen voldoen, was – naast onder meer de aankoop van een aantal panden door de gemeente – de bouw van deze 15 woningen noodzakelijk.

Blijkens de hierboven citeerde stukken is het kunnen voldoen aan de taakstelling voor de opvang van statushouders ook exact de grond waarop (1) Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met het niet van toepassing zijn van de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4 Wonen Zuid-Limburg op basis waarvan er niet meer nieuwe woningen mogen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad in Zuid-Limburg en (2) de (financiële) afspraken van de gemeente met de Woningstichting zijn gebaseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan gelezen hebbende, blijkt echter niets meer van deze grondslag. Er wordt geheel niet over statushouders gerept in paragraaf 1.1 over de aanleiding en doel van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 over het Beleidskader gaat het bij 3.1 Rijksbeleid over de 'ladder duurzame verstedelijking': omdat hier sprake is van meer dan 13 woningen, moet er aan deze ladder getoetst worden om te zien of er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Waarna er vooral gesproken wordt over de grote behoefte aan goedkope huurwoningen binnen de gemeente Voerendaal, de vergrijzing met daaraan gekoppeld de vraag naar een- en tweepersoonshuishoudens en de verduurzaming van de huursector. Er wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen veel van de hierboven genoemde wensen van de gemeente Voerendaal: de behoefte van 60 sociale huurwoningen, het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen en woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en tot slot de wens dat doordat "senioren van een groter naar een kleinere (huurwoning) verhuizen, komen de huidige woningen vrij voor nieuwe bewoners. De invulling hiervan zal ingevuld kunnen worden voor het opvangen van statushouders. [...] Hiermee wordt er voorzien in de behoefte."

In 3.2 *Provinciaal beleid* staat onder meer bij *Transformatie regionale woningvoorraad* dat de Limburgse woningmarkt prima op orde is, maar dat de totale behoefte aan woningen daalt en dat de opgave dan ook vooral ligt in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden/maken van het aanbod van huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is. Geen woord over de taakstelling van de gemeente met betrekking tot statushouders. Waarna er bij *Conclusie* wordt gesteld dat in paragraaf 3.1.2 (weer het Rijksbeleid) inmiddels is onderbouwd dat de ontwikkeling van het plangebied past binnen de actuele behoefte. Deze conclusie halen wij voor wat de gemeente Voerendaal betreft niet uit hetgeen beschreven staat in 3.1.2 omdat hier nergens wordt gesproken over de actuele behoefte van de gemeente vanwege de voornoemde taakstelling.

In 3.2.3 komt eindelijk de hierboven al genoemde *Verordening Wonen Zuid-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg* aan de orde. Het feit dat Gedeputeerde Staten ontheffing heeft verleend vanwege een bijzondere situatie zoals bedoeld onder lid C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' wordt in zijn geheel niet genoemd; er wordt daarom hier onzes inziens getracht achteraf alsnog een legitimering voor de voorliggende bestemmingsplanwijziging te zoeken in de beleidsregel, waarbij dan uiteindelijk blijkbaar alleen nog kan worden aangeknoopt bij het feit dat het bebouwde oppervlakte van de beoogde situatie minder is dan het bebouwd oppervlakte van de huidige situatie, hetgeen volgens het ontwerpbestemmingsplan de reden is waarom voldaan wordt aan de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'...?!

Naar onze mening lijkt het er daarom op dat Gedeputeerde Staten op basis van een onjuiste voorstelling van zaken besloten heeft de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing te verklaren (dwaling?), of op zijn minst dat de omstandigheden omtrent de taakstelling voor statushouders voor de gemeente Voerendaal in ruim een jaar tijd alweer zodanig gewijzigd zijn dat er feitelijk helemaal geen noodzaak meer is voor de bouw van de 15 levensloopbestendige huurwoningen voor/door de Woningstichting.

Hiertoe verwijzen wij ook naar de bijlage "Overzicht huisvesting vergunninghouders Peildatum: 01-03-2018", een publicatie afkomstig van de website van de Rijksoverheid, waaruit blijkt dat de gemeente Voerendaal tot juli 2018 de tijd heeft om nog drie statushouders op te vangen en dat dan volledig aan de taakstelling voldaan is.

De dringende noodzaak begin 2017 om 45-60 statushouders additioneel te huisvesten, is nu volgens ons blijkens deze laatstgenoemde publicatie niet meer aanwezig. Het feit dat in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan (1) nergens meer gesproken wordt over de grond waarop Gedeputeerde Staten vorig jaar tot haar beslissing is gekomen, (2) de doelgroep statushouders die de gemeente voor ogen had nergens meer expliciet als doelgroep genoemd wordt, (3) de beslissing van Gedeputeerde Staten niet is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan en (4) er nu zelfs een andere legitimering, namelijk een kleiner bebouwde oppervlakte, gezocht lijkt te worden, versterkt ons in deze mening.

6.2 Toegezegde financiering door de gemeente

Wij vragen ons voorts af of wij het goed begrijpen (wij verwijzen naar *Bijlage Afspraken met WsV rondom planrealisatie t Veldje*) dat de gemeente het perceel van 't Veldje (inclusief opstallen) van Stichting Radar heeft verworven voor een bedrag van € 350.000², terwijl de gemeente op haar beurt dit perceel (met opstallen) samen met de perceeldelen die van Enexis worden overgenomen (voor de te realiseren toegangsweg) en de bijkomende kosten (kadastrer, notaris) voor een beduidend lager bedrag, namelijk € 100.000 heeft overgedragen aan dan wel – na vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan – zal gaan overdragen aan de Woningstichting.

Eerste vraag die bij ons opkwam is na bekendmaking van deze plannen op 20 februari 2017 in het gemeentehuis: waarom is de grond van het plangebied niet eerst aan de omwonenden ter overname aangeboden? Afgezien van de opmerking vanuit de gemeente dat het voor Stichting Radar wel erg onhandig zou zijn geweest om te moeten onderhandelen met alle individuele omwonenden en dat er een maatschappelijke bestemming op het perceel rustte, dus dat omwonenden weinig ermee zouden kunnen, hebben wij geen inzicht gekregen in de vraag of deze mogelijkheid wel serieus is overwogen of nader onderzocht.

Ook stelt de gemeente zich blijkens de *Bijlage Afspraken met WsV rondom planrealisatie t Veldje* verantwoordelijk voor de afhandeling en financiële gevolgen van eventuele planschadeclaims die voortkomen uit betreffend project en ontvangt de Woningstichting voor iedere gerealiseerde woning die voldoet aan de LLB-vereisten van de gemeente een bijdrage van de gemeente ter hoogte van € 9.000 met een maximum van € 135.000, waarbij financiële dekking wordt gevonden in een oorspronkelijk voor andere nieuwbouwplannen in de gemeente bedoelde LLB-regeling, opgenomen in het VHP2012. Wij gaan ervan uit dat op basis hiervan door de gemeente voor de 15 woningen in totaal dus nog (maximaal) € 135.000 zal worden betaald aan de Woningstichting, en dat de definitieve bijdrage voor iedere gerealiseerde woning uiteindelijk bepaald aan de hand van de LLB-vereisten. Zijn de hierboven genoemde bedragen dan nu de enige investeringen van de gemeente of zijn er nog andere investeringen die de gemeente al heeft toegezegd te willen doen?

Hiermee samenhangend vragen wij ons af of (een deel van) de toegezegde dan wel reeds gedane betalingen door de gemeente aan de Woningstichting in Europees verband niet 'staatssteun' opleveren. De opgelegde geheimhouding om "de onderhandelingspositie van de gemeente Voerendaal niet te schaden en om te voorkomen dat derde partijen onevenredig worden bevoordeeld" kunnen wij in dit verband dan ook niet goed duiden. In het Raadsbesluit van 19 januari 2017 wordt vermeld dat er een juridische toets ten aanzien van staatssteun zal worden uitgevoerd door een externe partij; wij zijn benieuwd naar de uitkomst hiervan.

² de goedkeuring voor deze verkoop tegen genoemde 'marktconforme prijs' is op 19 januari 2016 verleend door het College Sanering Zorginstellingen, bijna een half jaar vóórdat Gedeputeerde Staten op 17 juni 2016 ontheffing hebben verleend – wat als de ontheffing niet verleend zou zijn? Bovendien schrijft het beleid van het College sanering "een open transparant proces van vervreemding voor, waarbij zo veel mogelijk partijen de kans hebben gehad een bod te doen om zo een marktconforme prijs te behalen." De omwonenden zijn vóór de bijeenkomst op 20 februari 2017 nimmer in kennis gesteld van de voorgenomen verkoop van 't Veldje door Stichting Radar aan de gemeente. Alleen als de onroerende zaak deel gaat uitmaken grootschalige herontwikkeling met meerdere partijen mag er een één-op-één-transactie plaatsvinden, waarbij er een heel traject bij het College sanering moet worden doorlopen. De gemeente en de Woningstichting zullen dan hun gezamenlijke plannen met 't Veldje al minstens in 2015 en wellicht al veel eerder met Stichting Radar overlegd moeten hebben, in ieder geval lang voordat de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot statushouders urgent werd.

"De realisatie van 15 kleine grondgebonden LLB-woningen voor de beoogde doelgroep (en de daarmee verbonden maximale huurinkomsten) mag zonder een vorm van compensatie financieel niet haalbaar geacht worden." Dit is de conclusie van de Woningstichting op basis van een eerste indicatieve doorrekening van het plan en dit is de aanleiding waarom de gemeente heeft aangegeven de huisvesting van beoogde doelgroepen van dusdanig belang te vinden dat zij bereid is mede te investeren in plan 't Veldje.

Laatste vraag hierover: verdient de 'eerste indicatieve doorrekening van het plan' geen vervolgonderzoek, want er hangt nogal wat van deze uitspraak af, wellicht resulterend in het bouwen van minder dan 15 woningen, zodat het plan meteen (veel) minder impact zal hebben voor de omwonenden?

6.3 Doorstroom Voerendaalse huishoudens naar 't Veldje

Tot slot viel ons in het ontwerpbestemmingsplan nog 3.4.1 Gemeentelijk Beleid – Omgevingsvisie Voerendaal – Relevantie plangebied op: "Het toevoegen van levensloopbestendige woningen komt overeen met de in de omgevingsvisie benoemde wensen wat betreft wonen.

De gemeente ziet met de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan de kans om senioren en zorgbehoevenden van naar de (kleine) levensloopbestendige woningen te 'verleiden'. De gemeente **hoopt** dat hierbij een aantal (grotere) huurwoningen vrijkomt voor andere doelgroepen, onder andere statushouders."

In de klankbordgroep-bijeenkomsten is ons uitgelegd dat de Woningstichting werkt met een inschrijvingssysteem via "Thuis in Limburg", waarbij ieder huishouden dat straks bij intekening op de woningen van 't Veldje (1) voldoende lang ingeschreven heeft gestaan en (2) maximaal uit twee personen bestaat, straks in aanmerking komt voor een woning op 't Veldje. Wij vragen ons dan ook af hoe de gemeente denkt senioren die momenteel in Voerendaal 'te groot' wonen, te gaan verleiden, want uit wat wij begrepen hebben van de Woningstichting werkt het zo niet: de kans is zeer wel aanwezig dat er gezien het te hanteren intekensysteem ook en vooral huishoudens van buiten Voerendaal zullen komen wonen. Sterker nog, in de laatste bijeenkomst werd het voorbeeld gegeven van de moeder van een omwonende die al jarenlang in een – nu te grote – woning van de Woningstichting midden in Voerendaal woont en naar 't Veldje zou willen verhuizen: zij zal helemaal niet in aanmerking gaan komen voor een van deze nieuwe woningen, omdat ze niet als woningzoekende ingeschreven staat bij de Woningstichting. Dan kan de gemeente Voerendaal onzes inziens nog lang wensen en hopen, maar het in januari 2017 vastgelegde gewenste vrijmaken van grote(re) woningen binnen de gemeente door (oudere) inwoners te laten doorschuiven naar 't Veldje ten behoeve van statushouders gaat dan helemaal niet plaatsvinden.

Er kunnen per woning uiteindelijk ook zeer wel meer dan 2 personen komen te wonen, bijvoorbeeld in het geval dat een alleenstaande ouder met 1 kind inschrijft op een woning op 't Veldje en vervolgens gaat samenwonen met een andere alleenstaande ouder met 1 of meerdere kinderen. Of als een startend stel een woning op 't Veldje krijgt en op een gegeven moment 1 of meerdere kinderen krijgt. De Woningstichting kan deze meer-dan-twee-persoonshuishoudens dan (uiteeraard) niet uit de woning zetten, met alle mogelijke (overlast)gevolgen van dien.

Waarom stelt de gemeente, vragen wij ons daarom tot slot af, geen harde leeftijdsondergrens vast voor de toekomstige bewoners van 't Veldje, zodat de woningen alleen door mensen boven een bepaalde leeftijd mogen worden bewoond en de gewenste doorstroming vanuit Voerendaal een grotere kans van slagen zal hebben?

Het heeft er – gelet op het bovenstaande en ondanks herhaalde pogingen om ons van het tegendeel te overtuigen – onzes inziens helaas nog altijd de schijn van dat dit ontwerpbestemmingsplan slechts is ontwikkeld om de woningvoorraad van de Woningstichting, (ruimschoots mede) gefinancierd door de gemeente, uit te kunnen breiden waar dit op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg niet is toegestaan – uitzonderingsgevallen daargelaten, maar daar is hier geen sprake (meer) van!

Let wel, wij begrijpen zeer goed dat de bestaande situatie van 't Veldje op enig moment aangepakt zal dienen te worden, want de huidige leegstand van het pand betekent op termijn wellicht achteruitgang c.q. verval van de bestaande bebouwing en daar zal helemaal niemand, niet in de laatste plaats de omwonenden van 't Veldje, bij gebaat zijn.

Maar volgens ons zijn er zeer wel nog andere mogelijkheden, waar wij ook graag mee over van gedachten willen wisselen, om – zelfs binnen de bestaande maatschappelijke bestemming van 't Veldje en binnen het bestaande pand – te komen tot een zinnige uitbreiding van de levensloopbestendige, al dan niet tijdelijke (zorg)woonvoorzieningen voor al dan niet hulpbehoevende senioren binnen de gemeente Voerendaal, al dan niet in samenwerking met een instelling als Cicero Zorggroep/Zorgcentrum 't Brook, die het onderzoeken waard zijn!

Ons verzoek

Wij verzoeken u primair, op grond van het bovenstaande onder 6, de vergunning niet te verlenen dan wel subsidiair, op grond van het bovenstaande onder 1 t/m 5, nadere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot maximum bouwhoogte, voorkoming van inkijk, gebruik van de erfafscheiding en parkeerplaatsen.

In dit laatste, subsidiaire geval zouden wij ook graag voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een nulmeting uitgevoerd willen zien om naderhand te kunnen beoordelen of er door de realisatie van de 15 woningen, naast de verwachte waardevermindering van onze woning, enige schade is geleden dan wel geleden zal gaan worden door de bouwwerkzaamheden zelf (vanwege onder meer geluid, stof, trillingen, al dan niet noodzakelijke betreding van onze tuin), de verminderde privacy en mogelijke overlast vanwege de nieuwe bewoning, schade aan en verzakking van onze tuin (ook vanwege de mogelijke invloed van zowel de bouwwerkzaamheden als de nieuwe bebouwing op de plaatselijke grondwaterhuishouding) en/of andere nu nog niet voorziene omstandigheden.

Mocht u over het bovenstaande met ons willen overleggen of een nadere mondelinge dan wel schriftelijke toelichting wensen, vernemen wij dat uiteraard graag. Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Fam. Fouarge
Hogeweg 43a
6367 BB Voerendaal

Bijlage: "Overzicht huisvesting vergunninghouders Peildatum: 01-03-2018"

Overzicht huisvesting vergunninghouders
Peildatum: 01-03-2018

gemeente	stand op 1-jul 2017	taakstelling 2e half 2017	realisatie 2e half 2017	stand op 1-jan 2018	correcties en tek 2017	taakstelling 2e half 2018	taakstelling inclusief achtervoor	realisatie jan 2018	realisatie feb 2018	realisatie mrt 2018	realisatie apr 2018	realisatie mei 2018	realisatie jun 2018	realisatie tot jul 2018	achtervoor realisatie tot jul	achterstand realisatie tot jul	voorsprong realisatie tot jul
Wierden	-16		40	-27	1		12	3	1	9	0	9	0	4	8	8	
totaal Limburg	80	662	784	-82	10	652	810	67	88	8	0	0	0	182	628	640	-12
aantal gemeenten: 33																32	1

Deze maandcijfers worden maandelijks verstuurd. Het is een geïntegreerd overzicht en geeft de stand weer van de eerste dag van de maand. Deze cijfers hebben geen relatie tot eventueel andere overzichten die het COA op andere momenten op verzoek uitdraait. De cijfers geven de meest actuele stand van de realisatie weer op de desbetreffende peildatum. Zou u deze overzichten met elkaar vergelijken dan is het dus mogelijk dat u verschillen in de realisatie ontdekt.

Overzicht huisvesting vergunninghouders
Peildatum: 2-1-2017

Overzicht gemeenten van provincie Limburg

gemeente	stand op 1 jan 2016	taakstelling 1e helft 2016	realisatie 1e helft 2016	stand op 1 juli 2016	taakstelling 2e helft 2016	taakstelling inclusief achter/voor	realisatie juli 2016	realisatie augustus 2016	realisatie september 2016	realisatie oktober 2016	realisatie november 2016	realisatie december 2016	realisatie tot 1-jan 2017	achter/voor realisatie 1-jan	echterstand realisatie 1-jan	voorsprong realisatie tot 1-jan
Beek	-4	20	9	7	22	25	2	0	2	3	2	2	19	19	19	
Beesel	5	16	18	3	13	22	6	0	0	3	5	13	24	-2		-2
Bergven L.	6	11	26	-4	20	14	4	1	0	0	0	2	5	6	6	
Brussel	3	24	34	3	28	42	3	3	3	2	2	3	36	24	24	
Echt-Susteren	4	20	25	17	22	61	6	4	6	1	2	3	22	39	39	
Ejden-Mergraten	40	11	13	57	25	91	0	9	0	8	11	6	39	58	58	
Geniep	8	21	31	-2	28	22	4	0	2	2	1	3	16	4	4	
Gulpen-Wittem	-7	18	7	4	20	24	-3	2	0	0	1	0	0	24	24	
Heerlen	-2	100	133	-32	114	87	11	14	16	6	10	16	79	17	17	
Horst aan de Maas	3	20	58	-6	51	51	6	2	5	8	8	3	35	16	16	
Kerkrade	-8	100	31	16	88	79	18	25	14	6	15	3	84	-5		-5
Landgraaf	-3	11	68	-27	41	24	0	1	1	10	6	6	28	1	1	
Leudal	5	42	40	8	38	58	3	3	4	1	13	12	36	22	22	
Maasgouw	-3	20	10	15	25	48	2	4	2	2	13	12	36	13	13	
Maestricht	-2	124	187	-45	146	121	15	10	4	13	46	16	106	15	15	
Moerssen	11	20	5	29	20	55	3	12	1	0	2	11	33	17	17	
Mook en Middelaar	3	11	13	0	11	11	4	0	2	0	1	9	19	-2		-2
Nederweert	-6	21	4	10	25	33	7	0	0	2	0	7	31	2	2	
Nuth	-5	10	4	10	11	31	3	4	1	5	7	0	28	5	5	
Onderbanken	-2	10	8	0	11	11	7	5	0	0	0	7	19	-8		-8
Peel en Maas	11	20	46	17	29	78	6	6	6	6	16	15	66	20	20	
Roerdaalen	-6	20	24	-3	20	23	6	4	3	0	3	-1	15	8	8	
Roermond	-6	20	61	1	77	79	6	9	0	14	16	25	69	10	10	
Schinnen	12	10	24	4	18	22	0	0	2	1	0	6	8	14	14	
Simpelveld	0	11	13	0	13	15	0	2	-1	0	4	1	6	9	9	
Sittard-Geleen	13	111	121	3	127	130	19	8	24	4	19	12	75	44	44	
Stein	-3	20	20	7	25	41	4	18	2	6	5	3	40	-2		-2
Vaals	-9	11	2	1	11	15	4	1	5	6	6	1	17	-2		-2
Valkenburg a/d Geul	-5	20	8	7	25	30	7	1	1	3	2	16	29	1	1	
Venlo	26	110	77	71	136	207	21	18	24	25	36	63	190	17	17	
Venray	-2	11	46	3	48	62	5	12	3	12	7	5	41	18	18	
Voerendaal	9	18	8	16	17	32	0	0	0	0	0	6	6	27	27	

Overzicht huisvesting vergunninghouders
Peildatum: 2-1-2017

gemeente	stand op 1 jan 2018	taakstelling 1e helft 2016	realisatie 1e helft 2016	stand op 1 juli 2016	taakstelling 2e helft 2016	taakstelling inclusief achtervoor	realisatie juli 2016	realisatie aug 2016	realisatie sep 2016	realisatie okt 2016	realisatie nov 2016	realisatie dec 2016	realisatie tot 1-jan 2018	achtervoor realisatie 1-jan	achterstand realisatie tot 1-jan	voorsprong realisatie tot 1-jan
Weert	17		53	22		80	23	23	20	7	18	7	96	-9		-9
totaal Limburg	106	1.331	1.227	210	1.526	1.736	205	201	149	176	291	294	1.318	420	450	-30
aantal gemeenten: 33															26	7

Deze maandcijfers worden maandelijks verstuurd. Het is een gefixeerd overzicht en geeft de stand weer van de eerste dag van de maand. Deze cijfers hebben geen relatie tot eventueel andere overzichten die het COA op andere momenten op verzoek uitdraait. De cijfers geven de meest actuele stand van de realisatie weer op de desbetreffende peildatum. Zou u deze overzichten met elkaar vergelijken dan is het dus mogelijk dat u verschillen in de realisatie ontdekt.

Ontvangstbewijs

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van een poststuk van:

Naam	Familie Forage
Adres	Hogeweg 43 a
Postcode	
Plaats	VOERENDAAL
Betreft	Ontwerp bestemmingsplan 't Veldje
Datum ontvangst	23 maart 2018
Tijdstip ontvangst	9.55 uur

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN
VOERENDAAL,



B

ONTVANGEN 26 MAART 2018

Aan de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG VOERENDAAL

~~448970~~
44905

Voerendaal, 25/03/2018

Betreft:

**Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Veldje, Voerendaal,
Identificatie NL.IMRO 0986.BPVELDJE-ON01**

Geachte raad,

Hierbij maken we onze zienswijze kenbaar betreffende het ontwerp bestemmingsplan 't Veldje met identificatie NL.IMRO 0986.BPVELDJE-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan 't Veldje zal door de voorgestelde uitvoering, vooral leiden tot nadelen voor de aangrenzende bewoners aan de westkant (Hogeweg) van het project. Vanwege deze constatering maken we bezwaar tegen een aantal zaken en geven onze zienswijze weer. We hopen dat er met onze inzichten rekening wordt gehouden.

Onduidelijkheid bestaat over de te realiseren woningen ter plaatse van locatie 't Veldje'. Gedurende de afgelopen perioden hebben wij via verschillende kanalen een diversiteit aan tekeningen mogen inzien. Deze tekeningen vertonen tegenstrijdigheden, dit zorgt voor onduidelijkheid betreffende de te realiseren woningen. Met name het plaatsen van eventuele dakkapellen, positioneren van gevelopeningen en de materialenlijst c.q. afwerkingniveau baart ons zorgen. Onderstaand worden deze punten uitgebreider benoemd.

1. Bouwhoogte

Aan de westkant zijn acht woningen gepland waarvan de middelste vier worden voorzien van een tweede laag, refererend aan artikel 2.2.1 van het ontwerp bestemmingsplan (woningtype B). In het zelfde artikel wordt aangegeven dat woningtype B, 2-laags wordt uitgevoerd, met een gemaximaliseerde bouwhoogte van 7,00 meter. Er zou een tolerantie afwijking van 10% geaccepteerd zijn. Wij menen dat een woning verhoging met 70,00 centimeter te veel is. Dit met name vanwege de lichtinval en privacy op ons perceel. Objectief maar ook subjectief heeft dit invloed op het gevoel van privacy. Een verhoging van 2% is voor ons acceptabel (14,00 centimeter).

We maken dan ook vanuit onze zienswijze bezwaar tegen een mogelijke substantiële verhoging van 70,00 centimeter. Indien dit wettelijk is vast gelegd en daarmee goedgekeurd dan achten we het billijk om uit te gaan van een lagere basis hoogte van bijvoorbeeld 6,5 meter die bij een verhoging van 10% uiteindelijk 7,00 meter geeft.

Vanuit onze zienswijze zouden we een garantie willen hebben dat nooit toestemming wordt verleend om in de toekomst de bouwhoogte van woningtype C en D (artikel 2.2.1) aan te passen naar een 2-laags woningtype. Refererend naar de woningen gesitueerd aan de westzijde van het project, huisnummers 7 en 8 figuur bijbehorend artikel 2.2.4 (tekening) ontwerp bestemmingsplan. Dit omdat onze situatie daarmee nog ernstiger wordt verslechterd.

Vanuit onze zienswijze maken we dan ook bezwaar tegen het huidige voorstel, tenzij we harde garanties krijgen dat de bouwhoogte voor woningtype C en D wordt gemaximeerd op 3,50 meter conform bouwplan zoals in artikel 2.2.1 ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven.

Tevens maken wij ons grote zorgen over de lichtinval ter plaatse van ons perceel (gemeente: Voerendaal, [REDACTED]). Gelieve de gevolgen inzichtelijk te maken, middels een zonnestudie uitgaande gerealiseerd project 't Veldje conform ontwerp bestemmingsplan, betrekking hebbende op de oostzijde van het eerder genoemde perceel [REDACTED] (achtertuin).

2. Privacy

Van uit onze zienswijze maken we bezwaar (vanwege privacy) tegen aan de zijkant van de opbouw geplande ramen. Indien deze ramen gemaakt zijn van niet doorzichtbaar glas en niet open kunnen dan vervalt het bezwaar. Zoals eerder aangegeven bestaat onduidelijkheid over de eventuele aanwezigheid van ramen en/of gevelopeningen.

We vragen om een garantie dat er in de toekomst geen dakkapellen en/of dakramen met uitzicht op onze tuinen, mogen worden aangebouwd. Dit zou leiden tot een verslechteren van ons woongenot en heeft ook daardoor een negatief effect op onze woning waarde. We menen dat er een verbod op een dakterras of als zodanig in gebruik genomen, dient te worden vast gelegd.

3. Erfafscheiding

We zouden graag inspraak hebben over de plaats, kwaliteit, kleur en hoogte van de voorgenomen erf afscheiding. Het is evident dat dit van grote invloed is op ons woon- en leef comfort.

Het zou gunstig zijn indien er bij de bouw rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om onze kunstmatige en natuurlijke erf afscheiding te kunnen onderhouden. Deze staat op eigen grond.

4. Bouwvolume

We hopen dat het project een mooi project zal worden en dat de eventuele verwezenlijking zonder noemenswaardige overlast zal plaatsvinden. Helaas liggen onze tuinen aan de westgrens(van het plan) erg kort (meer breed dan diep) aan het bouwproject. Getalsmatig krijgen we de meeste aangrenzende nieuwbouw woningen. Wij lopen daarom het grootste risico betreffende bouw overlast, burens overlast, privacy beperking, wooncomfort vermindering, directe en indirecte tuin schade. Minder licht in de tuin, schade aan onze bestaande erf afscheiding, grondwater verandering, grond verzakking en schade aan bouwwerken zoals ons zwembad en terras. Het kan allemaal gebeuren. Om een en ander te objectiveren wensen wij een objectieve nulmeting voor aanvang start sloopwerkzaamheden en bouwrijpmaak-werkzaamheden en een meting na afronding project. De schade die aan ons perceel dan wel aan onze bouwwerken gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn ontstaan door de realisatie van het project 't Veldje zullen wij verhalen op de verantwoordelijken (opdrachtgever bouwwerkzaamheden 't Veldje).

Wij zijn als aanliggende bewoners aan de west grens niet helemaal gerust maar hopen in goed overleg de schade en overlast tot een minimum te hoeven beleven.

5. Rechtsgrond wijziging bestemmingsplan

We willen er op wijzen dat het niet onze keus is geweest om acht van de vijftien woningen aan de westelijke erf grens te verkrijgen.(drie bij ons)

We zijn van mening dat het voorgestelde project van vijftien woningen vooral noodzakelijk was om direct en/of indirect plaats te kunnen bieden aan "statushouders" en om derhalve grote aan de gemeente op te leggen boetes te kunnen voorkomen.(20 februari 2017 voorlichtingsavond)

Eén of twee persoon huishoudens zouden hun ruime woning kunnen opgeven voor één van de nieuwe woningen op het Veldje. In de vrijgekomen woning zouden statushouders geplaatst kunnen worden. Er zou een noodzaak voor dertien eenheden zijn.(geen 15 woningen) Wij zijn van mening dat de statushouder kwestie amper nog speelt.

Natuurlijk is er een behoefte om alleenstaanden en twee persoon huishoudens levensloopbestendig te huisvesten. Een leeftijd ondergrens zou vastgesteld kunnen worden. Het is niet noodzakelijk om vijftien huizen te bouwen. De druk op de omwonenden zou veel kleiner kunnen zijn.

Het is de vraag of de bestemming verandering van maatschappelijk naar wonen, bekeken vanuit de nieuwe inzichten nog legitiem is. Men had kunnen overwegen om er zorgwoningen te bouwen zodat de maatschappelijke status gehandhaafd zou blijven.

De grond had ook aan anderen (b.v.aanwonenden) kunnen worden aangeboden met de bestemming wonen of tuin uitbreiding.

We hopen natuurlijk in de toekomst in goede harmonie op prettige wijze met nieuwe bewoners samen te leven.




Uiteraard zijn we bereid mondeling toelichting te geven en/of overleg te hebben.

Samenvattend:

1. zienswijze bouwhoogte. (opbouw hoogte en aantal opbouwen)
2. zienswijze inkijk van uit de nieuwe woningen. (dakkapel, dakraam, dakterras)
3. zienswijze erf afscheiding. (hoogte, kwaliteit, plaats en kleur)
4. zienswijze bouwvolume. (minder dan 15 woningen)
5. zienswijze rechtsgrond bestemmingsplanwijziging

We hopen dat u ons op de hoogte houdt van het verdere procedurele verloop.

Met vriendelijke groet,


 - 
M. de Bruijn en M.K. de Bruijn-Bleijerveld
Hogeweg 47
6367 BB Voerendaal
Tel. 045 5754083
margrietdebruijn@planet.nl

Ontvangstbewijs

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van een poststuk van:

Naam	[REDACTED]
Adres	[REDACTED] Hogeweg 47
Postcode	[REDACTED]
Plaats	Voerendaal
Betreft	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 't Veldje
Datum ontvangst	26-3-2018
Tijdstip ontvangst	9.50 uur

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN
VOERENDAAL,



ONTVANGEN 28 MAART 2018

44943

Gemeente Voerendaal
T.a.v. De Gemeenteraad Voerendaal
Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal

26 maart 2018

Geachte dame, heer,

Refererend aan woningbouw 't Veldje(NL.IMRO.0986.BPVELDJE-ON01), willen wij als familie [REDACTED] grenzend aan het woningbouwplan, onze zienswijze indienen. Uw medewerker de heer Aussems van de Gemeente Voerendaal heeft ons te kennen gegeven dat wij uiterlijk woensdag 27 maart onze zienswijze dienen aan te leveren, in hardcopy bij uw gemeentehuis, opdat het een serieuze behandeling krijgt.

Met betrekking tot een viertal onderwerpen geven wij onze zienswijze:

- Erfafscheiding
 - Wij willen instemming aangaande de hoogte van de erfafscheiding, naar ons is medegedeeld een stenen muur. Onze voorkeur gaat uit naar een doorlopende muur. Wij gaan uit van een nette, gevoegde en kwalitatief goed afgewerkte muur/erfafscheiding. Waarbij ons de mogelijkheid wordt geboden om aan onze zijde van de muur zelf de aankleding te kunnen verzorgen.
- Opbouw woningen o.a. grenzend aan tuinen [REDACTED]
 - Uit de plannen blijkt dat 4 woningen een opbouw krijgen, deze 4 woningen grenzen allen aan de tuin van de [REDACTED]. Wij vragen u om de opbouwoningen te verdelen over de 15 woningen en niet alleen richting onze woning. U begrijpt dat wij zeer gesteld zijn op onze privacy, deze is nu optimaal.
- Raam- en of dakkapel
 - Ons is medegedeeld door de Woningvereniging Voerendaal dat de opbouwoningen aan de achterzijde richting de Hogeweg woningen geen enkele vorm van een raam dan wel dakkapel hebben. Ook in de toekomst wensen wij geen dakraam/kapel. Wij willen dit graag zwart op wit van u verkrijgen, wederom omwille van onze privacy.
- Bewoning doelgroep
 - Onze voorkeur gaat uit naar de doelgroep 55+ waaraan de woningen verhuurd zullen en kunnen worden.

Wij willen graag over bovenstaande zienswijze met u in gesprek en zien uw reactie graag tegemoet. Vertrouwende op een goede samenwerking in dezen, verblijven wij.

Met vriendelijk groet,

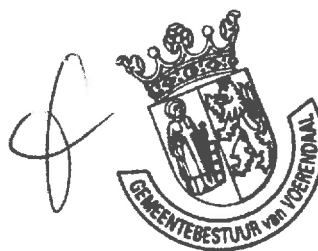
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ontvangstbewijs

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van een poststuk van:

Naam	[REDACTED]
Adres	[REDACTED] logeweg 45
Postcode	[REDACTED] 6367 BB
Plaats	Voerendaal
Betreft	Zienswijze 't Veldje
Datum ontvangst	28 maart 2018
Tijdstip ontvangst	11.25 uur

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN
VOERENDAAL,



Bijlage 4: Wijziging beleidskader wonen

Bijlage bij Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

3.2.3 Verordening Wonen Zuid-Limburg en Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

Vervangen door:

3.2.3 2. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg:

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 nodigt de Provincie Limburg gemeenten uit om een regionale Structuurvisie Wonen uit te werken. In het POL is de zogenaamde transformatieopgave voor de woningvoorraad opgenomen, als leidend principe van de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad.

De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL vormden het vertrekpunt voor het opstellen van de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Op 6 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Provincie Limburg heeft op 11 november 2016 een wijziging(sverordening) van de Omgevingsverordening vastgesteld, die onder meer betrekking heeft op het thema wonen. Hiervoor is opgenomen dat de toevoeging van woningen alleen kan als dat in lijn is met de Regionale Structuurvisie Wonen.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten.

Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

De SVWZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in een provinciale verordening.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopopgave, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

Eén van de grootste opgaven de komende jaren is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030. In de praktijk betekent dit, dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, hetgeen vaak ook de wens is van de bewoner, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Er dienen dus voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Voor mensen met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, betekent dit zorggeschikte woningen om mensen langer thuis te laten wonen.

Samengevat bevat de SVWZL een driedelige opgave voor gemeenten:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave maken de 18 Zuid-Limburgse gemeenten de volgende Beleidsafspraken ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-,kantoor-, horeca- of ander bedrijfstype vastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt de beoordeling om woningen toe te voegen gedaan in de subregio. Voor gemeente Voerendaal betekent dit dat het toevoegen van woningen dient te worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad.

Op 31 maart 2017 heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad ingestemd met het toevoegen van 15 woningen aan project 't Veldje in de gemeente Voerendaal door het inleveren van 30 plantitels (1:2 compensatie).

Daarmee is de reeds verlopen toestemming van provincie Limburg overruled.