

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 23 april 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 14 mei 2024;

Besluit:

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren'.
- Het bestemmingsplan 'BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 woningen Sibbe-IJzeren' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP003-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.
- Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 3 juni 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter





Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren'

IMRO nummer: NL. IMRO.0994.20238P003-ON01
Behandeld in collegevergadering van 23-04-2024
Behandeld in vergadering raadscommissie fysiek domein van 14-05-2024
Behorend bij raadsbesluit van 03-06-2024

1. Inleiding

Initiatiefnemer (Swentibold Projectontwikkeling BV) heeft - na een periode van voorbereiding, vooroverleg met de gemeente en participatie met omwonenden - bij de gemeente een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor een woningbouwontwikkeling in Sibbe-IJzeren. Met het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022-27 woningen Sibbe-IJzeren' (hierna: 'het bestemmingsplan') is een juridisch-planologisch kader voorbereid voor de realisatie van 27 woningen in de genoemde kern.

Het ontwerp van het bestemmingplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Inzage was digitaal mogelijk via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. De papieren versie was raadpleegbaar in het gemeentehuis in Valkenburg.

Binnen de inzage termijn zijn 74 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk omdat zij zijn ingekomen binnen de inzage termijn of de nader gestelde termijn voor het aanvullen van een (tijdig ingediende) pro-forma zienswijze.

Van de 74 zienswijzen zijn er 12 individueel geschreven. Zienswijze 13 tot en met 74 zijn vrijwel identiek en afkomstig van een groep mensen die hun handtekening heeft gezet onder een vrijwel identieke zienswijze. Van de 12 individuele zienswijzen gaat het in 8 gevallen om eigenaars/bewoners van percelen die direct grenzen aan het plangebied. De overige 4 zienswijzen zijn ingediend door eigenaars/bewoners van percelen die zich bevinden op een afstand variërend van ca. 35 tot 150 meter van het plangebied.

De zienswijzen zijn in paragraaf 3 van deze nota samengevat en voorzien van een persoonlijk nummer (en daarmee geanonimiseerd zoals dat wettelijk voorgeschreven is). Na besluitvorming wordt per brief aan de indieners van de zienswijzen aangegeven welk nummer hun zienswijze heeft gekregen. Aan de hand van dit nummer kan de indiener zien welke reactie de gemeente geeft op zijn of haar zienswijze en of de zienswijze heeft geleid tot een wijziging (ten opzichte van het ontwerp) van het bestemmingsplan bij de vaststelling.

In deze nota worden de zienswijzen behandeld per thema. Indieners die een zienswijze op meerdere onderdelen hebben ingebracht, vinden de reacties daardoor op meerdere plaatsen in deze nota terug. Er is sprake van een kernachtige samenvatting van de zienswijzen. Voor zover bij de samenvatting van de zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Wijzigingen en leeswijzer

Enkele zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. In deze nota zijn - na de samenvatting van de zienswijze en de reactie van de gemeente daarop - de wijzigingen opgenomen. In paragraaf 3 en 4 zijn alle wijzigingen nog eens onder elkaar gezet.

2. Beantwoording van de ingekomen zienswijzen

2.1 Thema aantasting woon- en leefgenot (minder rust, privacy en leefbaarheid)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11

Kern van de zienswijze:

Aantasting van het rustige, dorpse karakter

Door de bouw van 27 woningen neemt het aantal huishoudens in IJzeren met meer dan 20% en het aantal inwoners mogelijk met 25% toe. Dat doet volgens reclamanten afbreuk aan het rustige, dorpse karakter van het gehucht IJzeren en beïnvloedt het woon- en leefgenot nadelig. Er is sprake van een te hoge bebouwingsdichtheid van het perceel.

Verlies privacy en onvoldoende rechtszekerheid

Reclamanten vrezen voor een onaanvaardbare aantasting van hun privacy, omdat de nieuwe woningen te dicht bij de erfgrans worden gebouwd. Bovendien kunnen de woningen te hoog gebouwd worden (nl. 11 meter). Reclamanten vrezen daarom voor inkijk in hun woning en tuin. Het gaat om heuvelachtig gebied, daardoor ligt het peil ten opzichte van hun woningen al hoger en komen de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen ook hoger te liggen dan de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 11 meter doet vermoeden.

De bouwhoogte en het aantal woningen moet volgens reclamanten lager worden, om de impact op de omgeving te verkleinen. De woningen aan de achterzijde van percelen moeten verder weg worden geprojecteerd om de privacy van bestaande en toekomstige bewoners te waarborgen.

In de regels zijn geen bouwregels opgenomen over het exacte aantal woningen per bouwvlak, enkel het totaal aantal wooneenheden. In een latere uitwerking van het plan kunnen er dus nog meer of minder woningen komen. Ook is niet in de bouwregels verankerd waar vrijstaand, twee-aan-een (half vrijstaand) of aaneen gebouwd (geschakeld) mag worden gebouwd. Deze onduidelijkheden zorgen voor onzekerheid bij reclamanten.

De architectuur van het plan ontbreekt. In het bestemmingsplan zijn alle bouw- en goothoogtes gelijk. Deze hoogtes bieden de mogelijkheid om in twee bouwlagen met kap te bouwen, maar reclamanten vragen zich af waarom niet gekozen is voor één bouwlaag met kap. Dit beperkt namelijk aanzienlijk de mogelijkheid tot inkijk op het perceel van reclamanten en op het perceel van de burens.

Geen maatschappelijke meerwaarde en verslechtering leefbaarheid

Het plan heeft volgens reclamanten geen maatschappelijke meerwaarde en zal leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid. Te veel woningen op een krappe bouwlocatie zorgt voor veel overlast en ergernis. Starterswoningen en sociale huur hebben veel verloop, waardoor de binding met het dorp zeer beperkt is. Het plan is ook niet kindvriendelijk ingericht. Kinderen kunnen nergens terecht en er is geen speelruimte voorzien. Door het plan zal de saamhorigheid in het dorp afnemen (veel vreemde mensen).

Woningen minder verkoopbaar, leegstand, verloedering

Het bouwen van 27 nieuwe woningen in IJzeren leidt er toe dat de bestaande woningen in het dorp zeer moeilijk verkoopbaar worden met als mogelijk gevolg nog meer leegstand en verpaupering. Het is logischer als de gemeente serieus inzet op mogelijkheden voor transformatiebouw.

Vermindering uitzicht

Reclamanten geven aan de woning gekocht te hebben vanwege het groene uitzicht. Dit wordt vervangen door stenen (27 woningen achter de woning). Daardoor ontstaat een benauwend gevoel.

Men heeft bij de koop van de woning niet kunnen vermoeden dat de gemeente medewerking zou verlenen aan dit bouwplan.

Vrees voor schaduwwerking

Reclamanten vrezen voor schaduwwerking in de tuin van de nieuwe woningen vanwege de korte afstand. Een zwembad bijvoorbeeld dat op een gunstige zonnige plek ligt zal hierdoor veel zon kwijtraken. De gemeente had een bezonningsrapport en/of daglichttoetredingsrapport moeten verlangen.

Vrees voor (geluids)overlast

Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast en mogelijk schade aan de eigen woning door bouwverkeer en naderhand bestemmingsverkeer (nieuwe woningen) vanwege de ligging van de inrit naar het bouwplan naast de eigen woning. Men vreest voor overlast doordat de brandgang achter de eigen woning, bijvoorbeeld door 'hangjongeren'.

Reactie op de zienswijze:

Aantasting van het rustige, dorpse karakter

De buurt IJzeren is volgens de veelgebruikte CBS-indeling onderdeel van de wijk Sibbe-IJzeren. Het bouwplan ligt weliswaar in IJzeren maar is bedoeld om te voorzien in de woonbehoefte en - wens van Sibbe-IJzeren en omliggende woonkernen. De wijk Sibbe-IJzeren telde in 2022 circa 1.315 inwoners, verdeeld over 585 huishoudens (Bron: CBS). Dat betekent dus een toename van het aantal huishoudens (1 woning = 1 huishouden) van nog geen 5% als gevolg van het project. De gemiddelde grootte van een huishouden in Nederland bedraagt 2,12 personen (per huishouden). Indien van dit gemiddelde uitgegaan wordt, zullen er 57,24 inwoners bij komen. Dat is een toename van slechts 4,35%. Daar komt nog bij dat al geruime tijd nauwelijks woningen zijn toegevoegd in Sibbe-IJzeren vanwege het terughoudende woonbeleid onder regie van de provinciale overheid. Daardoor lijkt de impact nu veel groter dan wanneer de afgelopen decennia geleidelijk woningen zouden zijn toegevoegd.

Voor de CBS-wijk Sibbe-IJzeren is het, vanwege de ligging in het Nationale Landschap Zuid-Limburg, lastig om een geschikte woningbouwlocatie te vinden. De gekozen locatie is juist geschikt, omdat deze stedenbouwkundig/ ruimtelijk gezien binnen bebouwd gebied ligt waardoor in eerste instantie geen uitbreiding aan de randen plaats hoeft te vinden en deze randen niet aangroeien in de richting van bebouwing buiten IJzeren. Het dorpse karakter van IJzeren wordt daarmee juist behouden. Het past ook in het ruimtelijke beleid - zoals o.a. vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Provinciale Omgevingsvisie - dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Dat binnen het plangebied te veel woningen gebouwd worden, onderschrijft de gemeente niet. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9.000 m², waardoor voldoende ruimte beschikbaar is voor (maximaal) 27 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Met het voorgenomen bouwplan vindt een ruimtelijke ontwikkeling van een gedeelte van Sibbe - IJzeren plaats. Hiermee gaat logischerwijs een verandering van de leefomgeving van omwonenden gepaard. De nieuwe woningen worden echter zorgvuldig ingepast in de omgeving, waardoor het karakter van IJzeren niet onevenredig wordt aangetast. De gemeente is van mening dat het woningbouwplan uitgaat van voldoende (woon)kwaliteit. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze verandering van de leefomgeving onevenredig nadelig is voor de indieners van zienswijzen.

Verlies privacy en onvoldoende rechtszekerheid

Gekozen is voor een zogenaamde 'rug-aan-rug-verkaveling', waardoor de achtertuinten van de nieuwe woningen grenzen aan de achtertuinten van de bestaande woningen. Ook bij de situering van de nieuwe woningen en het bepalen van de diepte van de achtertuinten van de woningen is rekening

gehouden met de bestaande woningen. Hiermee wordt de nodige afstand gecreëerd tussen de nieuwe woningen en de bestaande omliggende woningen, om eventuele inkijk zo veel als mogelijk te beperken.

De maximale bouwhoogte sluit aan op hetgeen volgens het geldende bestemmingsplan in de nabije omgeving al is toegestaan. Volgens het bestemmingsplan mogen de omliggende woningen namelijk uit twee bouwlagen bestaan (afgedekt met een kap). Het klopt dat het is toegestaan om (onder voorwaarden) vergunningsvrij dakkapellen en ramen in het achterdakvlak te realiseren. Hetzelfde geldt voor dakramen. Dit is landelijk bepaald (in de wet).

Eventuele inkijk wordt zoveel mogelijk beperkt. De nieuwe woningen oriënteren zich - volgens het principe 'ogen-op-de-wijk' - naar binnen toe, hetgeen tevens de sociale controle binnen de nieuwe woonlocatie bevordert.

De grootste verdichting vindt plaats in het noordoostelijk deel van het plangebied (waar de sociale huurwoningen (geel) en de starterswoningen (blauw) zijn gesitueerd. Ter plaatse van de sociale huurwoningen (geel) is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy, omdat deze woningen grenzen aan het perceel van een bedrijfsloods. Ter plaatse van de starterswoningen (blauw) is de afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen tot de achterperceelsgrens (en dus de tuin van de achterburen) ongeveer 9,5 meter. En de afstand tot de woningen van de achterburen ongeveer 28 meter. Het zwembad van één van de achterburen ligt op enkele meters uit de perceelsgrens.

Hoewel geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy is de initiatiefnemer - na overleg met de gemeente- toch bereid om de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan te passen tot een maximale nokhoogte van 10 meter (in plaats van 11 meter) en een maximale goothoogte van 5 meter (in plaats van 7 meter). Daarnaast zal de diepte van het bouwvlak aangepast worden van 12 meter naar 10,5 meter.

Dakkapellen kunnen aan de achterzijde (onder voorwaarden) vergunningvrij gerealiseerd worden. In beginsel is het niet de bedoeling dat het vergunningvrij bouwen in het bestemmingsplan wordt beperkt. In de toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt vermeld dat het vergunningvrij bouwen via het bestemmingsplan (slechts) beperkt kan worden, indien dit vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' gerechtvaardigd is.

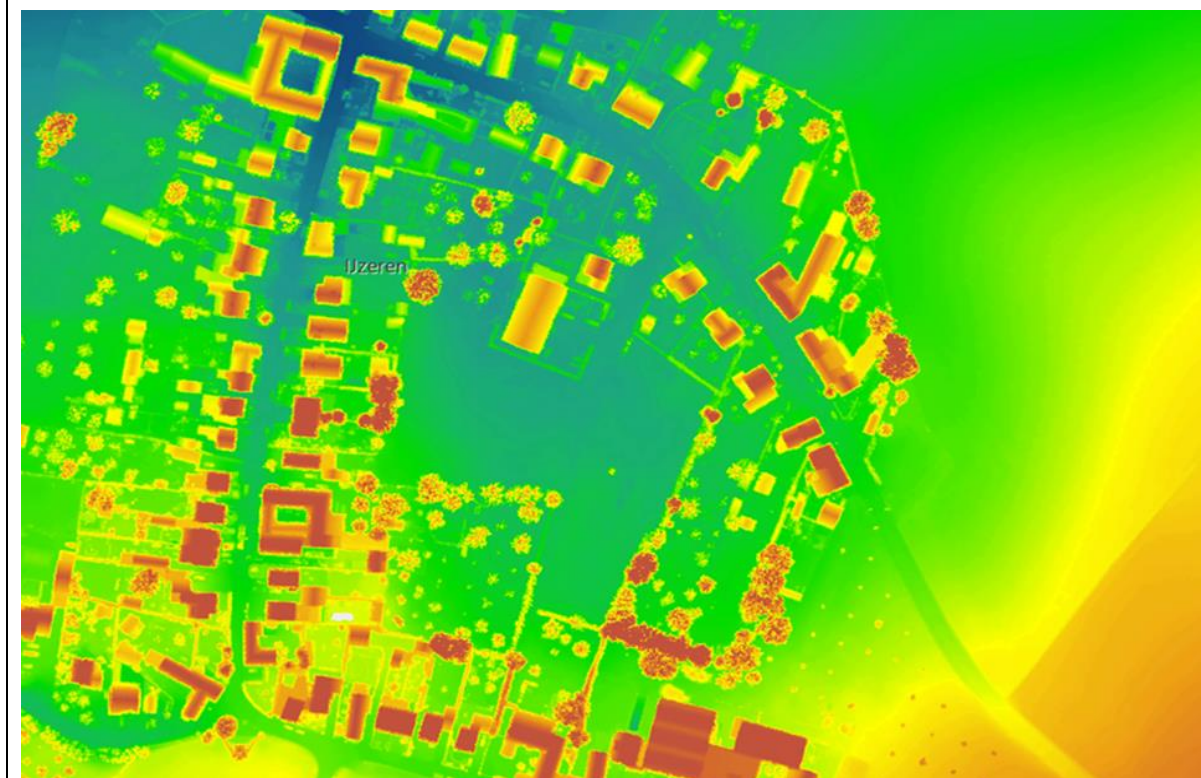
Omdat ook met dakkapellen aan de achterzijde sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening', kan het vergunningvrij plaatsen ervan aan de achterzijde in het bestemmingsplan niet beperkt worden. In plaats daarvan is de initiatiefnemer bereid om in de koopovereenkomst met de kopers van de starterswoningen vast te leggen dat het maken van een dakkapel in het achterdakvlak niet is toegestaan.

De westzijde van het plangebied - dat ook grenst aan achtertuinten van omwonenden - is ruimer van opzet en doet minder 'verdicht' aan dan de noordoostzijde. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen tot de achtertuinten van de bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied bedraagt 6,5 meter of meer. En de afstand tot de woningen van de achterburen aan de westzijde bedraagt 24 meter of meer. Aan deze zijde van het plangebied hebben de middelste 4 nieuwe woningen (rood) een dakvlak dat is gericht naar de achtertuin. Ter plaatse van deze woningen is in de achtertuinten van de bestaande woningen reeds sprake van robuust groen, waardoor de privacy op grond daarvan al goed is geborgd. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om het plan op aan deze zijde van het plangebied aan te passen.

Opgemerkt moet worden dat een bestemmingsplan doorgaans in enige flexibiliteit voorziet. Zo wordt in een bestemmingsplan de maximale goot- en bouwhoogte, situering en het maximum aantal woningen geregeld, maar komt de verdere uitwerking pas bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning vindt ook de toetsing plaats aan redelijke eisen van welstand. De rechtszekerheid komt hiermee niet in het geding.



Bij raadpleging van de hoogtekaart (Actueel Hoogtebestand Nederland) blijkt dat het hoogteniveau van het maaiveld binnen het plangebied (circa 153 meter ten opzichte van het NAP-niveau) niet veel afwijkt van het hoogteniveau van de omliggende gronden. Hieronder is een uitsnede van de hoogtekaart opgenomen.



De gemeente ziet geen aanleiding om het plan nog verder aan te laten passen. De privacy en rechtszekerheid van omwonenden is voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Geen maatschappelijke meerwaarde en vermindering leefbaarheid

De gemeente Valkenburg aan de Geul ziet zich voor de opgave staan om voor haar inwoners te voorzien in voldoende (betaalbare) woningen. Volgens de recentelijk gesloten Woondeal Limburg moet de gemeente voor 2025 minimaal 164 nieuwe woningen realiseren en voor 2030 circa 1200 nieuwe woningen. Hiervoor is - naast transformatie en herstructurering - ook nieuwbouw van woningen nodig. Alleen transformatie en herstructurering is niet voldoende. De gemeente verdeelt deze nieuw te realiseren woningen zo evenredig mogelijk over haar kernen.

In het verlengde hiervan heeft de gemeente uitvoerig onderzoek verricht naar mogelijk geschikte locaties voor nieuwe woningen. Hieruit is onder andere onderhavig plangebied naar voren gekomen. Besloten is om binnen het plangebied passende woningen (juiste type woning, voor de juiste doelgroep, binnen de juiste prijscategorie) te realiseren.

Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van verschillende type woningen (verschillende woningtypologieën, doelgroepen en prijscategorieën) op een inbreidingslocatie in Sibbe-IJzeren. Deze woningen zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving, waardoor het karakter van IJzeren niet onevenredig wordt aangetast en rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

De wegen worden aangelegd volgens het principe 'auto-te-gast', wat inhoudt dat het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) voorrang heeft op het gemotoriseerd verkeer. Ook dit bevordert de leefbaarheid binnen het plangebied.

Dat door de inwoners van IJzeren negatief wordt gereageerd op het plan, het aantal inwoners in IJzeren toeneemt en het plan mogelijk mensen van buiten de kern zal aantrekken, betekent niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het ontbreken van draagvlak kan volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:943, r.o. 5.2) geen dragend argument zijn om een bestemmingsplan niet vast te stellen

Woningen minder verkoopbaar, leegstand, verloedering

Dat als gevolg van het bestemmingsplan de waarde van de woning van indiener afneemt, betekent niet dat het bestemmingsplan op zichzelf onrechtmatig is. Planschade kan op grond van artikel 6.1, eerste lid Wro uitsluitend bestaan uit inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak.

Om voor vergoeding van planschade in aanmerking te kunnen komen dient sprake te zijn van een verslechtering van het planologisch regime, en dient het planologisch nadeel op geld waardeerbaar te zijn en het normaal maatschappelijk risico (als bedoeld in artikel 6.2 Wro) te overstijgen.

Wanneer reclamanten van mening zijn dat sprake is van planschade, kan bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat echter los van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

De gemeente is van mening dat het plan een bijdrage zal leveren aan de doorstroming op de woningmarkt zodat bestaande (gezins)woningen vrijkomen en kunnen worden gekocht door jongere gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Deze mensen zullen investeren in onder andere verduurzaming van de woning waardoor de kans op verloedering juist afneemt.

Vermindering uitzicht

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht (als daar aan de achterzijde van de woningen door de erfafscheidingen al sprake van is). Uiteraard moet hier wel altijd een belangenafweging gemaakt worden. Daarbij kan een zwaarder belang gehecht worden aan het voorzien in een woningbehoefte dan aan het behoud van de openheid buiten het bebouwd gebied.

Hier is gekozen voor het realiseren van woningen op een inbreidingslocatie. Het plangebied is immers - overigens net als de rest van Sibbe-IJzeren - gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waardoor het bouwen van woningen op een inbreidingslocatie meer voor de hand ligt dan een uitbreiding aan de rand. Het zicht vanuit het buitengebied op de nieuw te realiseren woningen is vanwege de omliggende bestaande bebouwing nihil. De bestaande woningen behouden hun uitzicht aan de voorzijde.

De maximum toegestane goot- en bouwhoogte binnen het plangebied (7 meter respectievelijk 11 meter) sluit bovendien aan op die in de omgeving, waar volgens het vigerende bestemmingsplan woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen (afgedekt met een kap) zijn toegestaan.

Hoewel geen sprake is van een onevredige aantasting van het uitzicht, is de initiatiefnemer - na overleg met de gemeente- toch bereid om de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan de noordoost zijde aan te passen tot een maximale nokhoogte van 10 meter (in plaats van 11 meter) en een maximale goothoogte van 5 meter (in plaats van 7 meter). Daarnaast zal de diepte van het bouwvlak aangepast worden van 12 meter naar 10,5 meter.

Vrees voor schaduwwerking

Gelet op de toegestane goot- en bouwhoogte ten aanzien van zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen binnen het plangebied en de afstand tot de perceelsgrenzen, wordt als gevolg van onderhavig planvoornemen geen onevenredige vermindering van het zonlicht (en toename van schaduw) verwacht. Er is derhalve geen sprake van een onaanvaardbare schaduwwerking. Een bezonningsrapport en/of daglichttoetredingsrapport wordt niet noodzakelijk geacht.

Desondanks is de initiatiefnemer - na overleg met de gemeente- toch bereid om de bouwhoogte van de nieuwe woningen aan de noordoost zijde aan te passen tot een maximale nokhoogte van 10 meter (in plaats van 11 meter) en een maximale goothoogte van 5 meter (in plaats van 7 meter). Daarnaast zal de diepte van het bouwvlak aangepast worden van 12 meter naar 10,5 meter.

Vrees voor (geluids-)overlast

Enige vorm van geluidsoverlast tijdens de bouwfase is onvermijdelijk. Tijdens de bouw zal de geluidsoverlast zoveel als mogelijk worden beperkt. Daarbij dient de vergunninghouder de artikelen 7.4 en 7.15 van het (Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) in acht te nemen. Deze regelen de specifieke zorgplicht en de veiligheid in de directe omgeving.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch rapport opgesteld waarmee aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen. Wegen waarbij de maximale rijsnelheid 30 kilometer per uur is (zoals de wegen in het toekomstig plan) worden niet meegewogen in de geluidsberekeningen.

Een brandgang is niet wettelijk verplicht en deze wordt met het voorliggende bestemmingsplan ook niet 'geregeld' of aangevraagd. Een brandgang wordt niet beschouwd als openbaar toegankelijk gebied en zal ook geen onderdeel gaan uitmaken van de openbare ruimte.

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het ontwerp bestemmingsplan:

- De regels van het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat ter plaatse van de 6 starterswoningen de maximale bouwhoogte maximaal 10 meter in plaats van 11 meter mag zijn en de goothoogte maximaal 5 meter in plaats van 7 meter mag zijn. Daarnaast wordt de diepte van het bouwvlak voor deze woningen aangepast van 12 meter naar 10,5 meter;
- In de toelichting van het bestemmingsplan zal een uitsnede van de hoogtekaart worden opgenomen en worden toegelicht dat in het gebied geen groot hoogteverschil aanwezig is;
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de inrichting van het plangebied, om zo onder andere een groene uitstraling van het plangebied juridisch te borgen.

2.2 Thema Geluid (warmtepompen)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 4, 7, 10, 11
Kern van de zienswijze: Reclamanten vrezen voor veel meer achtergrond geluid in de directe omgeving door het plaatsen van (27) warmtepompen. Niet duidelijk is waar de warmtepomp installaties komen en of rekening is gehouden met de geluidsoverlast die de directe omgeving kan ervaren. Er zijn geen restricties opgenomen in de regels over de plaatsing van warmtepompen op de nieuwe bouwpercelen. Dat kan betekenen dat ze geplaatst worden aangrenzend aan percelen en dichtbij de erfgrans. Reclamanten vragen aan de gemeente om hiervoor richtlijnen op te nemen zodat geen geluidsoverlast ontstaat voor de huidige omwonenden.
Reactie op de zienswijze: Het geluid veroorzaakt door installaties wordt geregeld in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving in artikel 4.107. Wanneer het plan wordt aangevraagd voor de omgevingsvergunning zal door de gemeente getoetst worden of de warmtepomp installatie voldoet aan de bepalingen van het BBL. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan kunnen eventueel geluidwerende maatregelen een oplossing bieden (en worden voorgeschreven) of de omgevingsvergunning wordt geweigerd. Bij bestemmingsplannen kan de gemeenteraad niet zonder akoestisch onderzoek verwijzen naar de norm. Van belang is namelijk dat deze norm alleen ziet op de geluidbelasting van één warmtepomp. Deze norm houdt dus geen rekening met de cumulatie van het geluid van meerdere warmtepompen. De gecumuleerde geluidbelasting van <i>alle</i> warmtepompen samen mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het ontwerp bestemmingsplan: • in de regels van het bestemmingsplan wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: <i>‘Het is in strijd met het bestemmingsplan om de gronden en/of bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken voor de toepassing van installaties voor warmte- of koudeopwekking met een (cumulatieve) geluidsbelasting van meer dan 50 dB op de perceelsgrens van een woning’.</i>

2.3 Thema Teruglevering elektriciteit op net niet geborgd

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 7, 9
Kern van de zienswijze: Reclamanten vrezen dat teruglevering van elektriciteit op het (bestaande) stroomnet van de zonnepanelen van de eigen woningen (van omwonenden) niet meer mogelijk is vanwege de hoeveelheid extra woningen. Nu is het in de zomer in de middaguren al niet meer mogelijk om overtollige stroom, opgewekt door zonnepanelen, op het elektriciteitsnet retour te leveren. Dit wordt alleen maar erger.
Reactie op de zienswijze: Het is algemeen bekend dat het elektriciteitsnet momenteel op veel locaties reeds overbelast is. Dat staat echter de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg. Met het bestemmingsplan wordt voorzien in (maximaal) 27 woningen. Het is niet (wettelijk) verplicht om eventueel te plaatsen

zonnepanelen bij deze woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnet en opgewekte energie terug te leveren. De zonnepanelen kunnen ook slechts voorzien in de energie ten behoeve van de woning. Wanneer transformatoren in de wijk over onvoldoende capaciteit beschikken, dan staat Enexis aan de lat om het aantal transformatorhuisjes in de wijken uit te breiden. Gezien hier een nieuwbouwontwikkeling plaats vindt, wordt Enexis vroegtijdig in de planontwikkeling aan tafel gezet, om de juiste integratie van de nieuwbouw in het energienet te borgen. Op deze wijze wordt gezorgd dat het energienet in de omgeving sterk genoeg is om de nieuwbouw te faciliteren.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan

2.4 Thema Toename hittestress

Nummer van de zienswijze: 1, 2
Kern van de zienswijze: Er is volgens reclamanten sprake van een schamele groenvoorziening in verhouding tot de omvang van de bebouwing, dat leidt tot meer hittestress.
Reactie op de zienswijze: <i>Toename hittestress:</i> In het groenbeleidsplan is het plangebied aangewezen als bijzondere plek, namelijk: 'Groene locatie IJzeren - beoogde plek woningbouw'. Deze voormalige huisweide is aangewezen als plek waar mogelijk woningbouw kan plaatsvinden, mits in het woningbouwplan voldoende ruimte is voor robuust groen en het plan klimaatadaptief is. Met het planvoornemen wordt hieraan concreet invulling geven. Uitwerkingen van het klimaatadaptief inrichten van het plangebied zijn de aanleg van verschillende groenstroken en groenvoorzieningen en het parkeren op halfopen-verhardingen. Onder andere door deze maatregelen kan regenwater in het gebied beter infiltreren. Voor de inrichting van het openbaar gebied zal door de initiatiefnemer een ontwerp worden opgesteld dat ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. We kunnen ons voorstellen dat - gezien de impressie tekeningen - het gevoel kan ontstaan dat niet afdoende rekening is gehouden met het Groenbeleidsplan. Daarom hebben we de initiatiefnemer gevraagd om nu reeds een tekening in te dienen voor de inrichting van de openbare ruimte waaruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor groen en een klimaatadaptieve inrichting. Deze inrichting wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het ontwerp bestemmingsplan: • in de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting met een verwijzing naar een inrichtingsplan opgenomen om een groene inrichting van het plangebied juridisch te borgen.

2.5 Thema Verkeer en parkeren (meer geluid- en verkeersoverlast)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11
Kern van de zienswijze: <i>Plan voldoet niet aan parkeernorm</i> De parkeernorm van 1,6 die de gemeente hanteert voldoet volgens de reclamanten niet. Het is realistischer om een parkeernorm te hanteren van 2 (o.a. omdat IJzeren geen basisvoorzieningen

heef). Reclamanaten vrezen voor een onderschatting van de berekende toename van het aantal verkeersbewegingen en dat de berekende parkeergelegenheid ontoereikend is. Ook vreest men voor een onverantwoorde toename van verkeershinder. Het toevoegen van maar 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is volgens reclamanten volstrekt onvoldoende. Bovendien is het niet helder waar die 17 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Verkeerskundig onderzoek (niet deugdelijk)

Er is volgens reclamanten geen deugdelijk verkeerskundig onderzoek gedaan. Er is onvoldoende oordeel gevormd over de bestaande feitelijke situatie en de verkeersdruk. Men vreest voor verkeersoverlast in de Kruisstraat (omdat er maar 1 toegangsweg is voorzien naar het plangebied) en voor heel IJzeren. Nu is al op de doorgaande weg (Kruisstraat) en de aanpalende straten sprake van een forse verkeersintensiteit en een ochtend- en avondspits van woon/werkverkeer. Bovendien rijden hier overdag veel grote landbouwvoertuigen (transport aardappelen, mais, suikerbieten) en vrachtwagens (transport melk, veevoer, mest). De Kruisstraat en de andere wegen zijn niet berekend op deze toename van verkeersintensiteit. Daarnaast zijn er de extra verkeersstromen in het toeristenseizoen (oldtimers, motoren, scooters) en de inmiddels overal rijdende busjes voor pakketbezorging. Door de komst van 27 woningen met gemiddeld 2 auto's per gezin (dus 54 auto's) wordt de overlast veel erger. Het bouwplan geeft minimaal 122 extra verkeersbewegingen per dag op wegen die toch al heel druk gebruikt worden.

Akoestisch onderzoek (niet deugdelijk)

Er is volgens reclamanten geen deugdelijk akoestisch onderzoek gedaan. Er is geen geluidsmeting gedaan tijdens het toeristenseizoen en/of tijdens het passeren van vrachtwagens naar aanpalende boerderijen. Er wordt veel meer geluid geproduceerd dan nu is opgenomen in het akoestisch rapport.

Grotere verkeersonveiligheid

Omdat de straten (die geen of slechts 1 trottoir hebben) meer belast worden ontstaat volgens reclamanten grote impact op de veiligheid van alle inwoners: kinderen die naar school fietsen of lopen, ouderen die een ommetje willen maken en bewoners van de aangrenzende straten. Geen van de verbindingswegen kent gescheiden of gemarkeerde fietspaden. Aan de gemeente wordt gevraagd om maatregelen te treffen om van de gehele Kruisstraat een veilige openbare omgeving te maken en dit als cruciaal onderdeel mee te nemen in de besluitvorming van het ontwerp bestemmingsplan. Helaas heeft de gemeente reeds eerder 'nut of noodzaak' van het aanpassen van de verkeers-situatie/stoepen in Sibbe/IJzeren niet willen inzien. (terugkoppeling door het Kernoverleg Sibbe-IJzeren m.b.t. de mobiliteitsvisie (november 2020)).

Reactie op de zienswijze:

Plan voldoet niet aan parkeernorm

De parkeernorm van 1,6 parkeerplekken per woning is vastgesteld gemeentelijk beleid waaraan wordt getoetst. De gehanteerde parkeernormen zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'. Deze zijn bepaald en vastgesteld op basis van landelijke richtlijnen zoals die door het CROW worden gepubliceerd.

Het plan kent woningtypen met garage en (dubbele) oprit. Dat betekent dat parkeren veelal op eigen terrein mogelijk gemaakt is. Voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen wordt een garage met een oprit meegerekend als 1,5 plekken en een dubbele oprit voor 2,0 plekken. Voor de tussenwoningen en een aandeel bezoek zijn de overige plekken in de openbare ruimte ingetekend. Door middel van een parkeerbilans is aangetoond dat 17 plekken voldoende zijn om aan de parkeervraag te voldoen.

Uitgangspunt volgens de bestendige jurisprudentie is tevens dat geen oplossing hoeft te worden geboden voor eventuele bestaande parkeerproblemen c.q. parkeertekorten in de omgeving (zie

bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1052, r.o. 4.3). In die zin hoeft geen rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat op dit moment in de Kruisstraat al sprake is van een hoge parkeerdruk.

In een bestemmingsplan hoeft de exacte situering van de parkeervoorzieningen nog niet te zijn bepaald. Om echter te kunnen verzekeren dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen (conform de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012') worden aangelegd (en in stand gehouden) is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Verkeerskundig onderzoek (niet deugdelijk)

Zoals in de onderbouwing is aangegeven genereert de ontwikkeling ongeveer 200 vervoersbewegingen per etmaal (namelijk minimaal 190 en maximaal 212). De Kruisstraat is een erftoegangsweg 30 km/uur die tevens de kernen IJzeren en Sibbe met elkaar verbindt. Wanneer de intensiteiten boven de 4000 mvt/etmaal komen is sprake van een gebiedsontsluitingsweg. Uit het verkeersmodel blijkt dat de etmaal intensiteiten nog ver onder de 2000 mvt/etmaal blijven. Een toename van 200 vervoersbewegingen is dus geen probleem voor de verkeersafwikkeling.

Akoestisch onderzoek (niet deugdelijk)

Het plan wordt gerealiseerd tussen bestaande bebouwing. Waarbij alleen sprake zal zijn van bestemmingsverkeer. De toename in verkeersbewegingen van zowel toeristen zal derhalve zeer minimaal zijn. Dit geldt eveneens voor het vrachtverkeer. Daar komt bij dat de maximale rijdsnelheid 30km/h is. Daarom hoeven deze verkeersbewegingen niet meegewogen worden in de berekening van de gevelbelasting. Woningen worden volgens de wet bovendien aangemerkt als 'geluidsgevoelige objecten', en niet als geluidsbron, waardoor geen rekening hoeft te worden gehouden met eventueel geluid afkomstig van woningen. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het akoestisch onderzoek niet juist is uitgevoerd of op de onjuiste feiten is gebaseerd.

Grotere verkeersonveiligheid

Het aanpassen van een bestaande situatie buiten het plangebied is niet aan de orde. De toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling is bovendien niet dusdanig dat hierdoor een verandering van de situatie optreedt.

Volgens de jurisprudentie hoeven verkeerstechnische aspecten, zoals hoe een weg of ontsluiting verkeerstechnisch moet worden ingericht, bovendien niet aan de orde te komen in een bestemmingsplan. Dergelijke aspecten hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de uitvoering daarvan. De gemeente is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de staat en het onderhoud van de openbare wegen in Sibbe-IJzeren, en moet de nodige maatregelen nemen om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen.

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het ontwerp bestemmingsplan:

- in de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting met een verwijzing naar een inrichtingsplan opgenomen om de realisatie van voldoende parkeerplekken in het plangebied juridisch te borgen.

2.6 Thema Natuur en landschap (ook ecologie en stikstof)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 5, 7, 8, 9
Kern van de zienswijze: <i>Ecologisch onderzoek (onvolledig)</i> Het ecologisch onderzoek is volgens reclamanten onvolledig. Omwonenden observeren beschermde diersoorten en melden deze op waarnemingen.nl. Een aantal belangrijke zaken blijft buiten beschouwing, zoals de storende aanwezigheid van straat- en andere verlichting op de vleermuizenstand. Over het beoogd plangebied vliegen ransuilen, lopen dassen en vossen, valt er af en toe een hagedis in een zwembad en vliegen vleermuizen. De gemeente moet erop toe zien dat het ontwerp bestemmingplan geen nadelige effecten heeft op bedreigde en beschermde diersoorten. <i>Plan zorgt voor meer versnippering natuur</i> Overleg met deskundigen (o.a. het Limburgs Landschap) leert dat dit terrein gezien wordt als een belangrijk potentieel schakelgebied tussen het Natura 2000 gebied Gerendal en het Akkerreservaat Sibbe. Het onderzoek gaat voorbij aan de belangrijkste grondgedachte achter het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur in Nederland: voorkomen van versnippering en realiseren natuur. <i>Stikstofdepositie op natuur</i> Het is onduidelijk welk effect het bouwplan (en de daaraan gekoppelde toegenomen uitstoot door verkeer) heeft op de stikstofdepositie in de nabijgelegen natuurreservaten. Deze staan momenteel al zwaar onder druk door bemesting van nabijgelegen landbouwareaal. De nieuwe woningen komen op slechts 800 meter hemelsbreed van een Natura 2000 gebied, wat impact heeft op de natuur door stikstofuitstoot en extra verkeersbewegingen. In het Natura 2000 gebied is bijzondere beschermde flora en fauna aanwezig, reclamanten vrezen dat deze flora en fauna verstoord wordt door het bouwplan en de bewoners. De stikstofberekening is volgens reclamanten met onjuiste gegevens uitgevoerd. Er is o.a. geen rekening gehouden met transportbewegingen (aan- en afvoer materialen en grondstoffen) en ook de aanleg van de infra is niet meegenomen in de berekening. Er is slechts met 184 uur materieel gerekend (= 5 weken). Men denkt dat de bouwtijd langer is dan 5 weken en met de huidige Arbo regels zal meestal materieel aanwezig zijn tijdens de (voorbereidingen van) de bouw. <i>Geen natuurcompensatie (wel verplicht)</i> De toelichting bij het plan is volgens reclamanten onvolledig, omdat niets wordt gemeld over natuurcompensatie. Volgens de projectontwikkelaar is compensatie niet nodig, maar de provinciale richtlijnen vermelden dat natuur altijd gecompenseerd moet worden. Het feit dat er jaren niet op gehandhaafd is, wil niet zeggen dat de wetgeving dan niet meer van toepassing is. De gemeente heeft hierin volgens reclamanten een zorgplicht en voorbeeldfunctie. <i>Groenbeleidsplan (plan voldoet hier niet aan)</i> Het plan voldoet volgens reclamanten niet aan het Groenbeleidsplan Er is geen sprake van natuurcompensatie en er wordt geen robuust groen toegevoegd. Er komen slechts enkele kleine groenstroken en enkele boompjes terug in het plan. Er wordt 0,8 ha natuur verhard. In het groenbeleidsplan is het plangebied aangewezen als bijzondere plek: 'Groene locatie IJzeren', beoogde plek woningbouw'. Het groenbeleidsplan onderschrijft dit, mits in het woongebied voldoende ruimte is voor robuust groen zodat het woningbouwplan klimaat adaptief is. Het plan is niet klimaatadaptief ontworpen. 70-80% van het huidige perceel wordt verhard, er komt slechts weinig groen terug in het plan en er wordt niet voldaan aan duurzaam waterbeheer.

Reactie op de zienswijze:

Ecologisch onderzoek (onvolledig)

Met de 'Quickscan Ecologische Waarden' van Ecolybrum d.d. 30 maart 2023 (met kenmerk: 22-1243) is onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten (flora en fauna) in en nabij het plangebied. In het kader van dit onderzoek heeft een locatiebezoek plaatsgevonden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen negatieve effecten ten aanzien van beschermde soorten te verwachten zijn. Aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied kan worden uitgesloten dan wel negatieve effecten kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ook een ontheffingsprocedure zal niet nodig zijn. Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden, met name als het gaat om de beoogde nieuwbouw, zoveel als mogelijk buiten de broedperiode (half maart tot half juli) uit te voeren om zodoende negatieve effecten op broedende vogels te minimaliseren.

Volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 13 december 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4658, r.o. 5.1) hoeft de gemeente zich er alleen van te vergewissen of het wettelijke soortenbeschermingsregime redelijkerwijs aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kan staan. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime nodig is en zo ja, of deze vrijstelling of ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in de uitvoeringsfase. De onderzoeksresultaten van de 'Quickscan Ecologische Waarden' geven geen aanleiding voor de gemeente om tot de conclusie te komen dat het plan niet uitvoerbaar is.

Plan zorgt voor meer versnippering natuur

Het perceel is op dit moment geen belangrijke 'stapsteen' voor de natuur. Inbreiden heeft bij het ontwikkelen van woningbouw de voorkeur boven uitbreiden. Daarmee wordt behalve de openheid buiten het bestaand bebouwd gebied behouden, maar wordt ook versnippering van natuur voorkomen. Ontwikkeling van het betreffende perceel leidt dus niet tot meer versnippering van natuur maar voorkomt deze juist.

Stikstofdepositie

Uit de stikstofnotitie (en stikstofberekening) d.d. 10 november 2023 (opgenomen als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan) volgt dat voor wat betreft de bouw- en gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op een nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Door middel van intern salderen (wegbestemmen agrarische gebruiksmogelijkheden) neemt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden juist af.

Dat in voorliggende plan rekening is gehouden met het Natura 2000-gebied het Geuldal (hemelsbreed gelegen op een afstand van circa 800 meter tot het plangebied) volgt expliciet uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bouwfase (aanlegfase) is in de stikstofnotitie rekening gehouden met het bouwverkeer en het gebruik van mobiele werktuigen (bouwmachines en vrachtverkeer). Specifiek ten aanzien van het gebruik van graafmachines (categorie mobiele werktuigen) is het aantal draaiuren per jaar geschat op 184 uur. Dit betreft dus het aantal draaiuren van graafmachines op jaarbasis. Niet valt in te zien waarom deze schatting voor onderhavig planvoornemen te laag is.

Geen natuurcompensatie (wel verplicht)

Zoals aangegeven blijkt uit de Quickscan flora en fauna dat in het kader van Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden en dat nader onderzoek niet benodigd is. Natuurcompensatie op grond van de

Omgevingsverordening Limburg is in dit geval niet aan de orde, omdat het plangebied niet is gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg.

Groenbeleidsplan (plan voldoet hier niet aan)

In het Groenbeleidsplan van de gemeente Valkenburg aan de Geul (vastgesteld d.d. 3 april 2023), wordt het plangebied als 'Groene locatie IJzeren - beoogde plek woningbouw' aangewezen. Dat het plangebied een mogelijke woningbouwlocatie is wordt in het Groenbeleidsplan dus onderschreven. Wel dient voldoende ruimte te zijn voor robuust groen en dient aandacht uit te gaan naar klimaatadaptatie.

Met het planvoornemen is gekozen voor een groene inrichting van het plangebied. Zo worden de nodige groenvoorzieningen aangelegd. Daarnaast worden de wegen aangelegd volgens het principe 'auto-te-gast', wat inhoudt dat het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) voorrang heeft op het gemotoriseerd verkeer. Hierdoor kan worden volstaan met één verkeersstrook, waardoor minder verharding in het plangebied hoeft te worden aangelegd (en meer ruimte bestaat voor de aanleg van groenvoorzieningen).

Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Verkeer' is het volgens de regels van het bestemmingsplan ook mogelijk om (naast de verkeer- en parkeervoorzieningen) groenvoorzieningen te realiseren. Binnen de gronden met de bestemming 'Wonen' is het overigens ook toegestaan om groenvoorzieningen te realiseren.

Het hemelwater wordt opgevangen in infiltratiekragen, en zal gedeeltelijk infiltreren in de bodem en gedeeltelijk (vertraagd) leeglopen op het openbaar riool.

Tot slot wordt in de regels behorende bij het bestemmingsplan een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen ten behoeve van de inrichting van het plangebied, om zo een groene inrichting van het plangebied (waaronder een groene entree van de woonlocatie) juridisch te kunnen borgen.

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het ontwerp bestemmingsplan:

- in de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting met een verwijzing naar een inrichtingsplan opgenomen om een groene inrichting van het plangebied juridisch te borgen.

2.7 Thema Archeologie

Nummer van de zienswijze: 1

Kern van de zienswijze:

De archeologische analyse (Econsultancy) stelt volgens reclamanten dat niet dieper ontgraven zou moeten worden dan 80 cm onder het huidige maaiveld. De analyse (infiltratieonderzoek) geeft aan dat een ondergronds infiltratiesysteem het enige haalbare alternatief is om water op te slaan/af te voeren. Dit systeem moet tot 3,5 meter onder maaiveld en minimaal 5 meter buitende geprojecteerde nieuwbouw gerealiseerd worden.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet hoe met de adviezen v.w.b. archeologische waarde rekening wordt gehouden in de bouwplannen. De voorgestelde waterbeheersmaatregelen staan haaks op het archeologisch advies om niet dieper dan 80 cm onder het maaiveld te graven.

Reactie op de zienswijze:

Uit het door Econsultancy uitgevoerde archeologisch onderzoek d.d. 3 november 2023 (met kenmerk: 23103.001) volgt dat mogelijk archeologische waarden in de bodem binnen het plangebied aanwezig zijn.

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is door het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' de bescherming van deze eventueel aanwezige archeologische waarden geborgd.

Voordat een bodemingreep groter dan 500 m² dieper dan 0,50 meter respectievelijk 0,80 meter beneden het maaiveld kan plaatsvinden moet een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Als uit het proefsleuvenonderzoek vervolgens blijkt dat zich in de bodem archeologische waarden bevinden, dienen ter bescherming van deze archeologische waarden maatregelen te worden getroffen. Het is dus niet toegestaan om zomaar de bodem binnen het plangebied te verstoren.

Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk gebouwd wordt en er over een oppervlakte van groter dan 500 m² niet dieper ontgraven wordt dan 50 cm respectievelijk 80 cm onder het huidige maaiveld. Bij grotere bodemingrepen zal er eerst een proefsleuvenonderzoek moeten plaatsvinden. Dit staat echter de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Deze afweging vindt pas plaats op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning door de initiatiefnemer wordt ingediend.

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan

2.8 Water(overlast)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11

Kern van de zienswijze:

Infiltratie(onderzoek) onvolledig

Het infiltratieonderzoek geeft aan dat ondergrondse infiltratiesystemen in de ondiepe ondergrond het enige haalbare alternatief zijn om water op te slaan/af te voeren. Dit systeem moet tot 3,5 meter onder maaiveld en minimaal 5 meter buiten de geprojecteerde nieuwbouw gerealiseerd worden. Ook stelt het rapport dat een dergelijke oplossing slechts tijdelijk soelaas biedt als buffer. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt volgens reclamanten niet hoe met deze adviezen rekening wordt gehouden in de bouwplannen. Exacte specificatie van bebouwing en hoe rekening wordt gehouden met de geadviseerde 5 meter marge van ondergrondse infiltratiesystemen ontbreekt.

Het infiltratieonderzoek is volgens reclamanten niet volledig. Er worden infiltratiekratten voorgesteld met een vertraagde leegloop. Uiteindelijk stroomt dus alle regenwater (vertraagd) via het rioolstelsel naar de waterzuivering. Volgens het advies moeten de infiltratiekratten 5 meter uit de woning liggen, omdat anders wateroverlast in de woning wordt verwacht. Gezien de kleine bouwkavels wordt het een hele uitdaging om deze op eigen terrein te realiseren. Daarnaast vragen reclamanten zich af of afspraken worden vastgelegd voor het beheer en onderhoud. Want zonder onderhoud werkt de vertraagde afvoer niet meer en zal het regenwater rechtstreeks en direct op het bestaande rioolstelsel worden geloosd.

De ondergrond is volgens reclamanten niet goed onderzocht, waardoor infiltratiemogelijkheden niet volledig onderzocht zijn. Het weiland (0,8 ha) wordt bijna volledig verhard en regenwater wordt rechtstreeks geloosd op het regenwaterriool of stroomt naar de omliggende percelen met mogelijke wateroverlast tot gevolg.

Alternatieven - zoals bijvoorbeeld diepte infiltratie, bergingsriool, één centrale ondergrondse berging - zijn volgens reclamanten niet onderzocht. Misschien moet de conclusie wel zijn dat in IJzeren een regenwaterriool aangelegd moet worden. Reclamanten stellen dat niet wordt voldaan aan duurzaam waterbeheer en men verwacht wateroverlast door de overbelasting van het bestaande rioolstelsel.

Meer (hemel-)wateroverlast

Omwonenden hebben volgens reclamanten als gevolg van beperkte buffercapaciteit van de ondergrond in toenemende mate last gehad van kwelwater in de kelder sinds 2001. Deze overlast is direct gerelateerd aan de duur en hevigheid van regenbuien. Bebouwing van het naastgelegen terrein zal deze hemelwateroverlast verergeren.

Elke additionele bebouwing van agrarisch en/of groengebied op het plateau zal de wateroverlast in lagergelegen gebieden, waaronder Valkenburg, volgens reclamanten versterken. De Gemeente dient daarom bebouwing op hoogstgelegen gebieden te beperken en in plaats daarvan duurzame opvang/infiltratie van hemelwater te realiseren.

Het geplande bouwterrein is het laagste punt van de omgeving, waardoor regenwater naar dit terrein loopt, maar door bebouwing/wegenaanleg daar niet meer de grond in kan zakken en mogelijk voor wateroverlast zal zorgen. In de bouwregels en verbeelding zijn geen maatregelen getroffen om dit voor de omgeving en de toekomstige bewoners te voorkomen. Waar komt deze waterberging en met welke maximale capaciteit? Dit zou in het bestemmingsplan geborgd moeten worden. Reclamanten vragen de gemeente rekening te houden met passende waterhuivering.

Regenwater infiltreert niet en slechts een fractie van de oppervlakte wordt groen ingericht (8 boompjes en een tweetal kleine groenstrookjes). Wateroverlast wordt volgens reclamanten hiermee zeker niet voorkomen. Sterker nog, de (water)overlast zal voor de omgeving toenemen.

In 2022 is bij een woning gelegen op het kruispunt richting Scheulder veel water binnengedrongen. WML en Rions hebben toen in opdracht van gemeente onderzoek gedaan met camera's in het riool. Hieruit is gebleken dat één buis heel dun is en het rioolstelsel is verouderd. Als de 27 nieuwe woningen worden aangesloten leidt dit tot wateroverlast.

Reactie op de zienswijze:

Infiltratie(onderzoek) onvolledig en meer hemelwateroverlast

Het plangebied, bestaande uit agrarische gronden, is in de huidige situatie volledig onbebouwd c.q. onverhard. Met het planvoornemen worden binnen het plangebied (maximaal) 27 woningen gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen. Hiermee neemt de bebouwing c.q. verharding binnen het plangebied toe.

In het geval van nieuwbouw moet worden voldaan aan de 'Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023'. In deze gemeentelijke verordening is bepaald dat hemelwater (afkomstig van nieuwe bebouwing) alleen in het openbaar riool mag worden geloosd als een waterhuishoudkundige voorziening met een bergingscapaciteit van ten minste 80 liter per vierkante meter aan verharding is aangebracht en in stand wordt gehouden. De leegloop van de waterhuishoudkundige voorziening mag plaatsvinden in de bodem, op het openbaar riool of in de openbare ruimte. Ook het hemelwater dat (na vulling van de waterhuishoudkundige voorziening) niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbaar riool of in de openbare ruimte.

Ter voorkoming van wateroverlast (in en rondom het plangebied) worden maatregelen getroffen. Zo wordt waterdoorlatende verharding toegepast en zal het hemelwater overeenkomstig het infiltratieonderzoek van Geonius d.d. 12 oktober 2023 (met kenmerk: GB221571.R01.V1.0) - opgenomen als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan - infiltreren in de ondiepe ondergrond (tot circa 3,5 meter beneden maaiveld) via infiltratiekratten. Het toepassen van infiltratiekratten behoort volgens de resultaten van het infiltratieonderzoek nadrukkelijk tot de mogelijkheden en zal met name een (water)bufferende werking hebben. Dit betekent dat via de infiltratiekratten een gedeelte van het hemelwater in de bodem zal infiltreren en een gedeelte (vertraagd) zal leeglopen op het openbaar riool. Bij een eventuele overloop zal het hemelwater ook worden geloosd in het openbaar riool.

Voor de aansluiting op het gemeentelijk riool moet voldaan worden aan de ‘Verordening rioolaansluiting gemeente Valkenburg aan de Geul 2023’. In deze verordening is onder andere opgenomen dat de diameter van de rioolaansluitleiding kleiner is dan of gelijk aan 160 mm, tenzij: a. de noodzaak van een grotere diameter is aangetoond met een rioleringsberekening; en b. het openbaar riool ter plaatse van de rioolaansluitleiding over voldoende capaciteit beschikt om te lozen afvalwater te kunnen afvoeren. Hiermee wordt overbleesting van het bestaande riool voldoende voorkomen. Uit de infiltratieberekening (bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan) volgt dat de binnen het plangebied voorziene infiltratiekranten over voldoende bergingscapaciteit zullen beschikken, conform de ‘Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023’. Alternatieven zijn voldoende onderzocht. Zo blijkt uit het infiltratieonderzoek van Geonius d.d. 12 oktober 2023) dat infiltratie van het hemelwater in de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 meter beneden maaiveld) geen haalbare oplossing biedt. Een bergingsriool (infiltratieriool) behoort volgens het infiltratieonderzoek wel tot de mogelijkheden, echter is gekozen voor het toepassen van infiltratiekranten. Voor de onderzochte alternatieven wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het infiltratieonderzoek van Geonius (bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan). In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een zogenaamde ‘voorwaardelijke verplichting’ opgenomen, waarmee is geborgd dat binnen het plangebied een waterhuishoudkundige voorziening met voldoende bergingscapaciteit (conform de ‘Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023’) wordt gerealiseerd.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.9 Woonbehoefte (plan voldoet niet)

Nummer van de zienswijze: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10
Kern van de zienswijze: Het bouwplan is onderbouwd met een woonbehoefteonderzoek van InnDev. Dit onderzoek suggereert een positieve bevolkingsgroei van 75-plussers in Sibbe-IJzeren in de komende jaren. Deze analyse is volgens reclamanten achterhaald. In een recentere analyse (woonbehoefteonderzoek Valkenburg ad Geul) door de STEC-groep (die niet bij het ontwerp bestemmingsplan is bijgevoegd) staat een verwacht basisscenario met een (negatieve) ontwikkeling van minus 20 (-20) huishoudens. In het 'hoog migratiescenario' staat zelfs slechts +5 huishoudens. In het STEC woonbehoefteonderzoek wordt in paragraaf 2.7 aangeraden om voor nieuwbouw in kernen met een beperkt voorzieningenniveau (n.b. IJzeren is een gehucht zonder voorzieningen) te bouwen voor ouderen, dus nultredenwoningen. Hiermee komt doorstroming op gang t.b.v. jonge huishoudens naar bestaande woningen. Het voorgenomen bouwplan in IJzeren zou het toch al grote overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen volgens reclamanten verder vergroten. In Margraten (op nog geen kilometer van dit bouwplan) wordt een bouwplan ontwikkeld voor 44 woningen (fase 4). Ook in Valkenburg zelf zijn diverse bouwplannen in ontwikkeling. Dit overtreft volgens reclamanten de woonbehoefte in de hele regio. Alternatieven (niet voldoende onderzocht) Het is volgens reclamanten logischer (gezien de demografische ontwikkeling) om niet in te zetten op nog meer (dure) eengezinswoningen, maar op het faciliteren van huisvesting (al dan niet met verzorging) voor ouderen in hun eigen dorp. In dat geval wordt doorstroming voor lokale starters gerealiseerd en blijft verkeersoverlast beperkt. Een beperkte bebouwing van het terrein, waarbij

ingezet wordt op geclusterde woonvormen, met een mix van nultrredenwoningen en andere inwoners met een zorgbehoefte (evt. ook voor overige huishoudens zonder zorgvraag, zoals ook genoemd in de Woonzorgvisie Valkenburg aan de Geul 2024-2030, blz. 24) en het realiseren van herbeplanting met (hoogstam) fruitbomen (herstel van de eerdere situatie) en daarmee op behoud van cultuur-landschappelijke en natuurlijk waarden van het gebied, zou volgens reclamanten op meer bijval van omwonenden kunnen rekenen. In dat geval kan ook een duurzamere oplossing voor lokaal waterbeheer gezocht worden. Het advies van de reclamanten aan de gemeente is om deze alternatieve invulling serieus te onderzoeken, desnoods met andere commerciële partijen.

Het agrarisch complex (zo goed als leegstaand) aan de Limietstraat is ook een ideaal pand om te transformeren naar woningen. Uitgangspunt hierbij is dat de gaten in bebouwing worden opgevuld zodat de grotere groene percelen intact kunnen blijven. Zijn dergelijke ideeën ook goed onderzocht?

Voor dit plangebied kan beter een alternatieve invulling bedacht worden. Zoals een ontmoetingsplek voor jong en oud in de vorm van een afgesloten parkje zodat de jeugd er veilig kan spelen aangezien dit op de straten immers levensgevaarlijk is door alle passerende voertuigen en dat ook ouderen in de gezonde buitenlucht elkaar kunnen treffen met wellicht nog wat loslopende dieren om te verzorgen.

Er zijn geen winkels en huisarts in IJzeren. Voor alles moet men naar Margraten of Valkenburg. Oudere personen hebben behoefte aan contact en voorzieningen en dan is wonen op zo'n woonerf zonder enige voorziening in de omtrek zeker niet aan te raden, temeer nu zij zich niet goed kunnen verplaatsen. Bewoning in Valkenburg zelf of Margraten is meer geschikt voor oudere mensen nu daar alle voorzieningen aanwezig zijn.

Er wordt steeds over inbreiding geschreven, maar het betreft wel een flinke uitbreiding van het aantal woningen en dat terwijl een aantal woningen in de kern leeg staat of verloederd is en er een aantal oude mensen woont dat op (korte) termijn naar een verzorgingshuis gaat. Ook is er een aantal potentiële locaties/percelen waarop gebouwd of verbouwd zou kunnen worden. Als hier meer energie in gestoken wordt, dan is het hele bouwplan overbodig en kan ruimschoots aan de woonbehoefte voldaan worden. Over enkele jaren wordt krimp verwacht, dus waarom nu zo veel extra uitbreiden?

Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar bouw/verbouw van bestaande woningen gaat voor inbreiding. Er zijn veel potentiële (ver)bouwlocaties aangedragen, maar de mogelijkheden zijn onvoldoende onderzocht.

Verkoop sociale huurwoningen

In IJzeren zijn in de afgelopen jaren enkele (sociale)huurwoningen verkocht (hoek Groenstraat-Kruisstraat) door de woningvereniging. Als er zoveel druk zit op het sociale huursegment, waarom laat de gemeente dit dan gebeuren?

Reactie op de zienswijze:

Het woonbehoefteonderzoek van InnDev is ouder, dat wil echter niet zeggen dat dit achterhaald is door het woonbehoefteonderzoek van Stec Groep, het voorziet ook in specifieke informatie die relevant is voor het maken van een volkshuisvestelijke afweging door de gemeente. In het onderzoek van InnDev werd uitgegaan van de periode tot 2030 en bij Stec de periode tot 2033. Daarnaast werd in het onderzoek van Stec uitgegaan van een iets andere grondslag. De door Stec gehanteerde grondslag sluit aan op grondslag van het onderzoek dat zij voor de provincie Limburg hebben uitgevoerd, zijnde het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg (2022). Dat is in subregionaal verband zo afgestemd.

Stec heeft voor de regio Maastricht Heuvelland afgelopen jaar een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin is voor onze regio onderzocht aan hoeveel en bovenal aan welke soort woningen er behoefte is nu en in de toekomst.

In het Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de Geul heeft Stec dit per kern in beeld gebracht. De aanleiding hiervoor is de volgende: de provincie Limburg heeft in de Provinciale Omgevingsverordening opgenomen dat alle regio's in de provincie moeten beschikken over een

actueel (sub)regionaal woonbehoefteonderzoek om toekomstige woningbouwplannen mee te onderbouwen. Alle recente woonbehoefteonderzoeken worden in het kader van het bestemmingsplan relevant geacht.

In ons woonbeleid houden wij rekening met de conclusies en aanbevelingen van beide onderzoeken (Hoofdstuk 3, onderzoek Maastricht Heuvelland, en Hoofdstuk 2, onderzoek Valkenburg aan de Geul). De uitkomsten/prognoses van de woonbehoefteonderzoeken gelden niet als keihard toetsingskader maar als leidraad om tot een goede afweging te komen van (potentiële) woningbouwplannen. De ontwikkelingen op de woningmarkt dienen blijvend te worden gemonitord en de onderzoeken moeten regelmatig worden geactualiseerd. Daarnaast heeft zowel de provincie Limburg als de subregio Maastricht-Heuvelland ingestemd met dit plan en de daarin opgenomen woningtypes in het kader van de verplichte onderlinge afstemming. Onderhavig plan is in 2021 al opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Het woningbouwplan bestaat uit de realisatie van in totaal 27 woningen, bestaande uit vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen (prijs v.o.n. maximaal €280.000,--), acht betaalbare koopwoningen (koopprijs maximaal €355.000,--) waarvan zes levensloopbestendig, en acht koopwoningen (koopprijs maximaal €429.300,--) waarvan drie levensloopbestendig. Het betreft derhalve een mix van verschillende type woningen uit verschillende prijscategorieën. Op basis van de lokale woonvisie 'wonen op maat door maatwerk' wil de gemeente voorzien in geschikte woningen in iedere woonkern. Bij het opstellen van de woonvisie is namelijk gebleken dat de kerngebondenheid groot is en de verhuiscapaciteit laag. Mensen hebben een sociale gebondenheid met hun kern waar ze zijn opgegroeid door de nabijheid van familie en vrienden en omdat hun sociale leven (verenigingen) zich daar afspeelt. Vandaar dat de gemeente in elke kern woningbouwplannen tot ontwikkeling wil brengen en dus wil zorgen voor een spreiding over de hele gemeente. Dit heeft ook geleid tot het opstellen van de Kanskaart wonen waar dit plan ook als potentiële woningbouwlocatie op staat.

Met het plan wordt tegemoetgekomen aan het streven om ten minste 2/3e deel betaalbare woningen te realiseren. Ook wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden (huur)woningen en nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen). Hiermee wordt doorstroming van het grote aantal ouderen (ontstaan als gevolg van de vergrijzing) met niet-levensloopbestendige woningen in Sibbe-IJzeren mogelijk gemaakt.

Door medewerking te geven aan dit plan wil de gemeente voorzien in een deel van de woningbouwopgave voor de wijk Sibbe-IJzeren. Het plan past binnen het beleid van de lokale woonvisie, de onlangs vastgestelde woonzorgvisie (v.w.b. de nultredenwoningen), de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en levert een bijdrage aan de opgave die we hebben in het kader van de Limburgse woondeal.

Door medewerking aan dit plan wordt gebouwd naar behoefte. Door voor verschillende en de juiste doelgroepen (binnen de juiste prijscategorie) op deze locatie woningen te realiseren, wil de gemeente de doorstroom in de woningmarkt op gang te brengen. Doordat bewoners uit Sibbe-IJzeren of bewoners uit andere wijken van de gemeente Valkenburg aan de Geul doorstromen naar de nieuwe woningen in het plangebied, komen starters en jongere gezinnen uit de kern Sibbe-IJzeren evenals woningzoekenden van buiten de kern in aanmerking voor een woning die wordt verlaten door de doorstromers.

Daarnaast is een aantal woningen in het plangebied rechtstreeks beschikbaar voor starters (in de koop of huur) vanwege de betaalbare prijs. Omdat het een woningbouwplan betreft dat zowel voorziet in betaalbare woningen voor oudere doorstromers als in betaalbare woningen voor starters zal het een positieve bijdrage leveren aan een meer gebalanceerde bevolkingssamenstelling. Dit laatste is één van de vier hoofddambities uit de Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul die op dit moment als ontwerp ter inzage ligt.

Bij een ontwikkeling als de onderhavige moet zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de te realiseren woningen worden gemotiveerd. Dit volgt onder andere uit artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (de zogenaamde 'laddertoets'), artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg en het geldende regionale en lokale (woon)beleid.

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt ter motivering van de behoefte aan de woningen verwezen naar twee woonbehoefteonderzoeken, namelijk het woonbehoefteonderzoek Sibbe-IJzeren van InnDev d.d. augustus 2021 en het woonbehoefteonderzoek Valkenburg a/d Geul van STEC Groep d.d. 13 juli 2023.

Uit het woonbehoefteonderzoek van InnDev volgt dat in Sibbe-IJzeren volgens de prognoses sprake is van een toename van 15 huishoudens tot 2030. In algemene zin is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor weinig ruimte voor instroom en doorstroming bestaat. Naar verwachting zullen tevens een 20-tal starters uit de kern Sibbe-IJzeren de komende jaren opzoek gaan naar een eigen woning. Ook bestaat er voor de kern Sibbe-IJzeren zogenaamde 'groeiruimte van buiten', wat inhoudt dat naar verwachting ook woningzoekenden van buiten de kern een woning in de kern zullen zoeken. Tot slot blijkt uit het woonbehoefteonderzoek dat een toenemende behoefte bestaat aan grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) onder ouderen die momenteel nog woonachtig zijn in grote grondgebonden (niet-levensloopbestendige) woningen. In dit verband gaat het om 149 huishoudens (waarvan 43 ouder dan 75 jaar) in de koopsector en 79 huishoudens (waarvan 26 ouder dan 75 jaar) in de huursector.

Weliswaar wordt in het woonbehoefteonderzoek van Stec uit 2023 gesproken van een kwantitatieve behoefte aan 5 woningen in Sibbe-IJzeren tot 2033, maar dit staat los van de kwalitatieve behoefte.

Feitelijk komt het erop neer dat - als de bevolkingsprognoses kloppen - we naar de toekomst toe weliswaar voldoende woningen hebben, maar dat het de verkeerde woningtypes betreft. Vandaar dat de kwalitatieve behoefte belangrijker is dan de kwantitatieve behoefte bij het bepalen van de woningbouwopgave.

Uit het woonbehoefteonderzoek van Stec Groep blijkt dat in Sibbe-IJzeren voor de periode 2023 tot 2033 met name behoefte bestaat aan grondgebonden (huur)woningen en nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen). De kwalitatieve behoefte bestaat uit 20 tot 40 grondgebonden (huur)woningen en 20 nultredenwoningen. Wanneer koopwoningen betaalbaar worden gerealiseerd (tot circa €240.000,-) kunnen deze woningen ook in de behoefte aan huurwoningen voorzien. Gezien de huidige bouwkosten en de gewenste woonkwaliteit waar we op willen inzetten, is het niet-realistisch om een koopprijs van €240.000,- aan te houden voor de starterswoningen. We hebben als gemeente daarom aansluiting gezocht bij de maximale koopsom van de starterslening van €280.000,-.

Uit beide woonbehoefteonderzoeken blijkt dat behoefte bestaat aan nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen). Specifiek voor Sibbe-IJzeren volgt uit het woonbehoefteonderzoek van InnDev dat een toenemende behoefte bestaat aan grondgebonden nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) onder ouderen die momenteel nog woonachtig zijn in grote grondgebonden (niet-levensloopbestendige) woningen.

Als over 'ouderen' wordt gesproken in het woonbehoefteonderzoek van InnDev, dan gaat het om mensen met een leeftijd boven de 55 jaar. Deze leeftijdsgroep is over het algemeen voldoende vitaal en zelfstandig, om niet volledig afhankelijk te zijn van voorzieningen die zich op loopafstand bevinden.

Ook uit de recente Woondeal Limburg (van 9 maart 2023) volgt dat de verwachting is dat de behoefte aan woningen in de regio Maastricht-Heuvelland (waar de gemeente Valkenburg aan de Geul deel van uitmaakt) aanhoudt en toeneemt. Naast de transformatie- en herstructureringsopgave is ook nieuwbouw nodig, om te zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woningtypologieën en betaalbare woningen. Voor de periode 2022-2030 wordt voor de regio Maastricht-Heuvelland gesproken over een behoefte aan toevoeging van minimaal 12.000 woningen (waarvan circa 7.200 betaalbaar). Voor de gemeente Valkenburg aan de Geul geldt volgens de Woondeal Limburg dat voor 2025 minimaal 164 woningen moeten worden gerealiseerd en tot 2030 ongeveer 1200 woningen.

Gelet op het voorgaande wordt met het planvoornemen voorzien in de lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging ontwerp bestemmingsplan
--

2.10 Anterieure overeenkomst

Nummer van de zienswijze: 1
Kern van de zienswijze: De anterieure overeenkomst was volgens reclamanten (na het indienen van een WOO verzoek) niet op tijd inzichtelijk om mee te nemen in de zienswijze
Reactie op de zienswijze: Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de gemeente (als private partij) en de initiatiefnemer. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over het type woningen, aantal woningen en de prijsklasse en ook over nadeelcompensatie/planschade en de overdracht van de verschillende onderdelen van de openbare ruimte. Dit is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Daarmee kunnen op deze overeenkomst/dit aspect geen zienswijzen worden ingediend. Een procedure in het kader van de Wet open overheid (Woo) staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan

2.11 Waardedaling woning

Nummer van de zienswijze: 2, 3, 6, 7
Kern van de zienswijze: Reclamanten vrezen voor waardevermindering van de eigen woning/perceel, omdat de financiële waarde van het bezit en het woonplezier wordt aangetast. Welke tegemoetkoming kan de gemeente voor deze waardedaling treffen?
Reactie op de zienswijze: Dat als gevolg van het bestemmingsplan de waarde van de woning van indiener afneemt, betekent niet dat het bestemmingsplan op zichzelf onrechtmatig is. Planschade kan op grond van artikel 6.1, eerste lid Wro uitsluitend bestaan uit inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Om voor vergoeding van planschade in aanmerking te kunnen komen dient sprake te zijn van een verslechtering van het planologisch regime, en dient het planologisch nadeel op geld waardeerbaar te zijn en het normaal maatschappelijk risico (als bedoeld in artikel 6.2 Wro) te overstijgen. Wanneer indiener van mening is dat sprake is van planschade, kan bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat echter los van onderhavige bestemmingsplanprocedure.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.12 Negatieve gevolgen voor bestaande bedrijfslocatie

Nummer van de zienswijze: 3
Kern van de zienswijze: Het laatste stuk weg voor het bereiken van de nieuwe woningen is versmald. Dit stuk bevindt zich voor de bedrijfsloods van reclamanten en de loods van het Limburgs Landschap. Ter plaatse van de voorziene parkeerplaatsen zal de weg ook versmallen. Het bedrijf ligt nu in een doodlopende straat. Voor de bedrijfsvoering zijn grote voertuigen nodig (bussen, aanhangers, hoogwerker). Uit ervaring is bekend dat wanneer auto's geparkeerd staan aan het einde van de doodlopende straat, met de aansluiting op de doorlopende Kruisstraat, de loods moeizaam bereikbaar is vanwege de indraai(-cirkel). De bedrijfsactiviteiten starten om 07.30 uur. Als er een hele nieuwe woonwijk komt, gaan mensen klagen over geluidsoverlast etc. Het bedrijf loopt straks tegen 3 problemen aan: - langs de toegangsweg zullen mensen gaan parkeren omdat er niet genoeg parkeerplaatsen zijn (zie 2.2). Als hier auto's staan kunnen wij niet meer uit- en inrijden; - omdat er nog een woning extra is toegevoegd, is de groenvoorziening en parkeerplaats schuin op de toegangsweg geplaatst waardoor de in- en uitrit van het bedrijf erg smal wordt en het straks niet mogelijk is om met de bussen met aanhanger/hoogwerker uit te rijden; - bestelde materialen voor het bedrijf worden vaak met vrachtauto's gebracht, deze hebben straks ook bovenstaande problemen.
Reactie op de zienswijze: Op de verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan is een versmalling van de gronden met de bestemming 'Verkeer' te zien. De ontsluiting van de bedrijfsloods bevindt zich op een afstand van circa 8 tot 11 meter tot de dichtstbij gelegen woonbestemming (en het bouwvlak). Hiermee bestaat voldoende ruimte voor het in- en uitrijden van het verkeer afkomstig van de bedrijfsloods. Voorts blijkt uit het 'inrichtingsplan' dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, dat het verkeer ten behoeve van de bedrijfsloods de draai kan maken van en naar het bedrijfsperceel. Aan de overzijde van de ontsluiting van de bedrijfsloods zijn ook geen parkeerplaatsen voorzien. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' bevat richtafstanden die in beginsel moeten worden aangehouden tussen bedrijven en woningen. De richtafstanden uit de VNG-uitgave zien tevens toe op het aspect geluid. De woningen binnen het plangebied zijn op een zodanige afstand tot de bedrijfsloods gelegen, dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave (waaronder de richtafstand ten aanzien van geluid). De bedrijfsloods (en het geluid afkomstig van de bedrijfsloods) vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging ontwerp bestemmingsplan.

2.13 Plan voldoet niet aan VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering

Nummer van de zienswijze: 5, 6
Kern van de zienswijze: Het bouwplan voldoet volgens reclamanten niet aan de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering. Het bouwplan grenst aan 16 bestaande percelen, waarvan 5 bedrijven (transportbedrijf, meubelmaker, agrariër (vee), loodgieter en Stichting Limburgs Landschap). Het agrarisch bedrijf (kavel 1154 en 1006) grenst direct aan een bouwkvavel. De hinder van de aanwezige bedrijven en vooral het agrarisch bedrijf wordt theoretisch benaderd en er wordt afgeweken van de richtlijnen.

Met de bouw van 27 woningen dicht op elkaar en dicht op bestaande woningen en bedrijven zal de overlast en hinder sterk toenemen. De 10 meter afstand tot een bedrijfspand waar ook in de weekenden gewerkt wordt, is veel te klein en 30 meter tot een agrarisch bedrijf (met vee) is echt veel te klein. De gemeente zadelt hiermee de nieuwe bewoners en ook de agrariër en bedrijven op met een groot probleem (hinder, ergernis, ruzie enz). Er wordt 'gegoocheld' met 'gemengd gebied' en 'geuremissie' waardoor de richtafstanden worden aangepast (gehalveerd) t.o.v. de oorspronkelijke richtlijnen. De afstand tussen de agrarische bestemming, waarbinnen planologisch gezien agrarische bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie 3.1 mogelijk zijn en het bouwvlak waar de dichtstbijzijnde woning kan worden gerealiseerd voldoet niet aan de richtafstand.

De grondgebonden veehouderij ten zuidoosten van het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De boerderij ligt in de bebouwde kom en de landerijen deels in het buitengebied. De veronderstelling dat de veehouderij in het buitengebied ligt is derhalve onjuist, waardoor wellicht de verkeerde richtlijnen zijn gehanteerd. Eén perceel van de agrariër grenst daarbij direct aan het bouwplan. De huidige bewoners zijn de geur en hinder van de veehouderij wellicht gewend, maar de nieuwe bewoners kunnen/zullen hier veel overlast van ondervinden. Het is zeer onverstandig om dan de wettelijke richtlijn aan te passen (richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn met één afstandsstap verkleind omdat het plangebied gelegen is binnen gemengd gebied).

Reactie op de zienswijze:

Indiener van de zienswijze motiveert niet concreet waarom niet voldaan wordt aan de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Dessel niettemin kunnen we daarop als volgt reageren: De woningbouwlocatie is gelegen binnen de kern Sibbe-IJzeren en is in de directe omgeving omgeven door woonbestemmingen, bedrijven, agrarische gronden, een agrarisch bedrijf en een inrit waarop het plangebied ontsloten wordt op gebiedsontsluitingsweg Kruisstraat. Hierom kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is binnen gemengd gebied. Hierom mogen de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap verkleind worden.

Ten noorden van het plangebied is aangrenzend een dakdekkersbedrijf en een kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap gelegen. Voor het dakdekkersbedrijf geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dat deze is in te delen in categorie 2, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt door de ligging in gemengd gebied. De afstand van de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de dakdekker is groter dan 10 meter en hiermee wordt met het planvoornemen aan deze richtafstand voldaan.

Voor het kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter ten gevolge van het aspect geluid vanwege de ligging in een gemengd gebied. Een kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap is qua gebruik niet te vergelijken met een magazijn dat intensief in gebruik is. Door de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. De afstand tussen het kleinschalige magazijn en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 10 meter.

Ten westen van het plangebied is aangrenzend een bedrijfsbestemming voor een interieurbouwbedrijf gelegen. Een interieurbouwbedrijf is op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in te delen in bedrijfscategorie 2, waarvoor door de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van meer dan 15 meter van het interieurbouwbedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuidoosten van het plangebied is aangrenzend een grondgebonden agrarisch bedrijf in de categorie 3.1 gelegen. Dit bedrijf is gericht op het fokken en houden van overige graasdieren. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter binnen gemengd gebied ten behoeve van het aspect geur.

De afstand tussen de agrarische bestemming, waarbinnen planologisch gezien agrarische bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie 3.1 mogelijk zijn en het bouwvlak waar de dichtstbijzijnde woning kan worden gerealiseerd voldoet niet aan de richtafstand. Echter over het

algemeen is de geuremissie de grootste hinderveroorzakende activiteit van een agrarisch bedrijf. De geuremissie komt tot stand binnen de stallen waarbinnen de dieren gehouden worden en is voornamelijk afkomstig van de mest van de dieren binnen deze stallen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' geldt conform artikel 7.2.5 lid b dat gebouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bebouwing waarbinnen de geuremissie plaatsvindt, mag hierom uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Er worden hiermee geen dieren buiten het bouwvlak gehouden. In onderhavig geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak binnen de agrarische bestemming en het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen de woonbestemming grofweg 50 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van het aspect geur. Er zijn geen andere hinderveroorzakende bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Omgekeerd vormen de 27 woningen geen hinder veroorzakende objecten voor de omgeving van het plangebied. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied gewaarborgd. Gelet op bovenstaande vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.14 Nut en noodzaak locatie ontbreekt

Nummer van de zienswijze: 3, 5, 6, 9
Kern van de zienswijze: Een deugdelijk onderzoek/ onderbouwing naar/ van de gewenste locatie ontbreekt volgens reclamanten en de afwegingen die ten grondslag liggen aan deze locatiekeuze zijn niet inzichtelijk gemaakt. In het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen aandacht besteed aan het nut en noodzaak van de gewenste locatie maar is sprake van een doelredenering. Alternatieven om de woningen elders te bouwen binnen de gemeente ontbreken, daarom kan het ontwerp alleen al op deze gronden niet worden omgezet in een definitief besluit.
Reactie op de zienswijze: De initiafnemer heeft bij de gemeente een plan ingediend voor woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet bij een beoordeling door het bevoegd gezag het ingediende (bouw-)plan als uitgangspunt genomen worden. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Zo'n situatie doet zich hier niet voor. Door reclamanten is niet aannemelijk gemaakt dat er een haalbaar alternatief is waarvan duidelijk is dat verwezenlijking daarvan tot een gelijkwaardig resultaat leidt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze locatie ligt op basis van ruimtelijke criteria die verankerd zijn in provinciaal en gemeentelijk beleid voor de hand als ontwikkellocatie voor woningbouw. Ruimtelijk stedenbouwkundig gezien hebben ontwikkellocaties binnen bebouwd gebied of aan de randen van bebouwd gebied de voorkeur. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Daar voldoet de gekozen locatie aan. De impact van de

ontwikkeling op de natuur en het landschap is daarmee kleiner dan op een andere locatie buiten bebouwd gebied. Dat draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van de functies aan locaties, een van de uitgangspunten van de Omgevingswet.

De gemeente heeft bovendien gewerkt aan een Kanskaart Wonen om de woningbouwopgave gerealiseerd te krijgen. Op deze Kanskaart zijn verschillende potentiële woningbouwlocaties opgenomen. Deze kaart is gedeeld met de inwoners. In de reacties op deze kaart zijn diverse alternatieve locaties in Sibbe-IJzeren aangedragen, maar een groot deel hiervan past niet binnen het ruimtelijk provinciaal- en gemeentelijk beleid omdat deze (mede) vanuit landschappelijk oogpunt minder geschikt worden geacht dan de gekozen locatie. De locaties die wel haalbaar worden geacht zullen nader worden onderzocht en krijgen eventueel een plek in het nog op te stellen 'woningbouwprogramma gemeente Valkenburg aan de Geul'. Deze locaties zullen echter aanvullend zijn op de onderhavige locatie in Sibbe-IJzeren en deze niet kunnen vervangen.

Andere (omliggende) gemeenten staan voor een soortgelijke opgave. Zo ook de gemeente Eijsden-Margraten, die op haar beurt de nodige woningen zal realiseren, daar waar zij dit passend acht. Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en de Provinciale omgevingsverordening dienen alle woningbouwplannen voor het toevoegen van woningen in subregionaal verband te worden afgestemd om te beoordelen of deze voldoende voorzien in de (sub)regionale woonbehoefte. Het onderhavig plan is met positief resultaat afgestemd

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan

2.15 Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Nummer van de zienswijze: 6

Kern van de zienswijze:

Er is volgens reclamanten geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag moet een eigen zelfstandige beoordeling maken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan niet volstaan met het verwijzen naar allerlei positieve rapportages ex artikel 3.1 Wro. De gemeente heeft een vergewisplicht. De besluitvorming geeft geen blijk van invulling hiervan. De rapportages zijn in opdracht van initiatiefnemer opgesteld en zijn louter gericht op de realisering van het bouwplan. Van het bevoegd gezag mag een actievare houding worden verwacht met een gedegen weging van alle belangen bij de besluitvorming.

De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen. Daarom het verzoek aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen (er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening). Het belang van de projectontwikkelaar (maximalisatie winst) prevaleert boven het belang van de inwoners van IJzeren, dat zou andersom moeten zijn.

Er bestaat geen maatschappelijk draagvlak bij direct omwonenden voor de bestemmingswijziging. Vaststelling van dit bestemmingsplan gaat ten koste van het welzijn van vele omwonenden.

Het verkleinen van het bouwplan naar bijvoorbeeld 10-12 betaalbare bouwkavels/woningen levert veel minder problemen op en kan wellicht op meer draagvlak rekenen. Ook is dat veel beter inpasbaar binnen het dna van IJzeren en krijgt de eigen jeugd een goede kans op een woning.

Reactie op de zienswijze:

Een 'goede ruimtelijke ordening' houdt in de kern in dat de gemeenteraad een veel omvattende belangenafweging dient te maken die moet resulteren in het toekennen van bestemmingen en met

het oog op die bestemmingen vaststellen van regels omtrent het gebruik, met inbegrip van mogelijkheden voor bebouwing, van de in het plan begrepen gronden.

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeenteraad een afweging dient te maken tussen alle betrokken belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij beschikt de gemeenteraad over een mate van beleidsvrijheid.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat bij dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente beoordeelt of de toelichting bij het bestemmingsplan juist en volledig is. Daarnaast bekijkt de gemeente of alle noodzakelijke onderzoeken op de juiste manier zijn uitgevoerd. In dit geval is daarvan sprake. Niet gemotiveerd is waarom in dit geval geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Een bestemmingsplan wordt in ontwerp in procedure gebracht op het moment dat het bevoegd gezag van mening is dat de ruimtelijke afweging van een initiatief positief is. De gemeente dient daarbij rekening te houden met het maatschappelijk belang dat zij dient. Dit is breder dan enkel het belang van omwonenden.

De gemeente is zich bewust van het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling, zoals het realiseren van een woningbouwplan voor 27 woningen, van invloed is op de in de directe omgeving van het planvoornemen reeds aanwezige woningen. En dat er mogelijk nadelige gevolgen optreden zoals een andere uitzicht, minder privacy en meer verkeer. Echter de gemeente vindt het belang van het invullen van de (landelijke, provinciale en gemeentelijke) woningbouwopgave die in verschillende kernen, verspreid over de gemeente, moet worden gerealiseerd en waaraan dit plan een belangrijke bijdrage levert, zwaarder wegen dan het individuele belang van de eigenaren van de omliggende woningen. De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van derden, waaronder de bewoners en eigenaren van de aangrenzende percelen, niet onevenredig worden geschaad, zeker niet nadat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen is aangepast.

We staan voor een forse (landelijke) woningbouwopgave en willen graag bijdragen aan voldoende betaalbare woningen voor alle leeftijdsgroepen, zodat een gebalanceerde bevolking kan wonen binnen onze gemeente. Juist om voor verschillende doelgroepen (waaronder oudere doorstromers en jongeren) van een woning te kunnen voorzien, is het nodig om op diverse plekken in de gemeente (bij voorkeur in bebouwd gebied of aan de rand ervan) woningbouwlocaties te ontwikkelen. Daarbij is het van belang dat sprake is van een goede inpassing van de nieuwe ontwikkellocatie.

Participatie kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Dit komt omdat participatie in beginsel vormvrij is. Zo kan men ervoor kiezen om omwonenden te informeren over het planvoornemen (bijvoorbeeld middels een informatiebijeenkomst) of om (de wensen van) omwonenden ten aanzien van het planvoornemen te raadplegen (bijvoorbeeld door middel van een vragenlijst c.q. enquête). Vooropgesteld moet worden dat het doorlopen van een participatietraject ten behoeve van een bestemmingsplan niet (wettelijk) is verplicht. In het geval van onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen om een inloopavond te organiseren. Het was tijdens de inloopavond mogelijk om enerzijds opmerkingen c.q. aanbeveling op te geven ten aanzien van het planvoornemen en anderzijds aan te geven interesse te hebben in een van de te realiseren woningen. Daarnaast heeft een aantal keukentafelgesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden.

Wijzigingen:

De reactie op de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.16 Bouwplan past niet in omgeving

Nummer van de zienswijze: 3, 5, 6, 7, 11
Kern van de zienswijze: Het bouwplan doet volgens reclamanten een onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. Het bouwplan zorgt voor een benauwd gevoel binnen een ruimtelijke, groene en karaktervolle straat. In de directe omgeving staan nergens dergelijke gebouwen, al zeker niet in achtertuinen waardoor de goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte in het gedrang komt. Het bouwplan hoort niet thuis op deze specifieke locatie. Er zijn platte daken mogelijk tot een bouwhoogte van 7 meter. Er zit geen verplichting in het plan om een kap te realiseren tot 11 meter, doordat bijvoorbeeld de dakhellingen ontbreken. Dit is niet wenselijk gezien de architectuur in de omgeving en de aansluiting op de omgeving van het plan. De projectontwikkelaar is niet gebonden aan de bebouwing zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, dit is onacceptabel. Omwonenden weten niet wat hen te wachten staat, omdat alleen de contouren van bouwwerven zijn ingetekend. De bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter en de afstand tot de erfgrans bedraagt minimaal 2 meter. Dit past niet in het huidige dorpsbeeld. Waarom is geen beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het bestemmingsplan waarin de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitseisen voor deze locatie worden geborgd? De gemeente geeft hiermee de regie uit handen zonder met de wensen van omwonenden rekening te houden. Ook kan dit tot gevolg hebben dat allerlei soorten bebouwing ontstaat.
Reactie op de zienswijze: Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van verschillende type woningen (woningtypologieën, doelgroepen en prijscategorieën) op een inbreidingslocatie in Sibbe-IJzeren. Deze woningen zijn zorgvuldig ingepast in de omgeving, waardoor het karakter van IJzeren niet onevenredig wordt aangetast en rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor een zogenaamde ‘rug-aan-rug-verkaveling’, waardoor de achtertuinen van de nieuwe woningen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen. Ook bij de situering van de nieuwe woningen en het bepalen van de diepte van de achtertuinen van de woningen is rekening gehouden met de bestaande woningen. Hiermee wordt de nodige afstand gecreëerd tussen de nieuwe woningen en de bestaande omliggende woningen, om eventuele inkijk zo veel als mogelijk te beperken. Ook voor wat betreft oriëntatie van de woningen is rekening gehouden met de bestaande omliggende woningen. De nieuwe woningen oriënteren zich - volgens het principe ‘ogen-op-de-wijk’ - naar binnen toe, hetgeen tevens de sociale controle binnen de nieuwe woonlocatie bevordert. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte binnen het plangebied sluiten aan op die van de omgeving, waar volgens het vigerende bestemmingsplan woningen bestaande uit maximaal twee bouwlagen (afgedekt met een kap) zijn toegestaan. Gekozen is voor het realiseren van woningen op een inbreidingslocatie. Het plangebied is immers - overigens net als de rest van Sibbe-IJzeren - gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waardoor het bouwen van woningen op een inbreidingslocatie meer voor de hand ligt dan een uitbreiding ‘aan de rand van het dorp’. Het zicht vanuit het buitengebied op de nieuw te realiseren woningen is vanwege de omliggende bestaande bebouwing nihil. Vast onderdeel van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning vormt de ‘welstand’, waarbij onder andere wordt gezien of de beoogde bebouwing binnen het straatbeeld van de omgeving past. Een beeldkwaliteitsplan wordt niet nodig geacht.

Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.17 Plan: Onze droom voor het Hart van IJzeren (SDG's)

Nummer van de zienswijze: 8, 10
Kern van de zienswijze: De visie van reclamanten is het behoud van de natuur en de unieke 'stilte' midden in het dorp, waarvoor reclamanten (en vele dorpsgenoten) hier zijn komen wonen. De natuur is ons allen ons grootste goed. De wei zou nog beter zelf als stapsteen gebruikt kunnen worden, die verbinding maakt tussen de versnipperde natuurgebieden er om heen. Hierbij valt te denken aan een combinatie met fruitweides, dat karakteristiek is voor deze omgeving teruggaand naar het begin van de 19e eeuw en/of een vijver dat kan functioneren als een reservoir voor regenwater. Hiermee kan de gemeente een bijdrage leveren aan haar Sustainable Development Goal nr. 15 'Leven op het land'. Is hier wel eens ooit aan gedacht? Door dit soort waanzinnige projecten te ondersteunen stimuleert de gemeente de kloof tussen rijk en arm. Dat is volgens reclamanten in strijd met de Sustainable Development Goal nr. 10 'Ongelijkheid verminderen', die de gemeente omarmt. Is dit wat jullie willen?
Reactie op de zienswijze: Juist om te kunnen voorzien in woningen voor alle leeftijdscategorieën en verschillende doelgroepen is dit plan ontwikkeld. De situering is daarbij ook van belang. Daar dit binnen bebouwd gebied ligt, is vanuit provinciaal beleid het standpunt dat deze plek geschikt is voor woningbouwontwikkeling. De ruimte is schaars, maar om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, is het zaak dat woningbouwontwikkeling in verschillende kernen plaats blijft vinden aan randen of binnen bebouwd gebied. Op die manier kunnen we voorzien in de opgave waar we voor staan, maar sparen we de natuur en het landschap het meest.
Wijzigingen: De reactie op de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijzen

Planregels

- Aan artikel 9.1 (Verboden gebruik van gronden) van de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt het volgende lid toegevoegd:

'd. Het is in strijd met het bestemmingsplan om de gronden en/of bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken voor de toepassing van installaties voor warmte- of koudeopwekking met een (cumulatieve) geluidsbelasting van meer dan 50 dB op de perceelsgrens van een woning'.

Verbeelding

- Geen wijziging

Toelichting

- Geen wijziging

4 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Voorgesteld wordt om daarnaast enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om wijzigingen die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht, wijzigingen van beleid, of herstel van onjuistheden. In dit geval betreft het wijzigingen die bedoeld zijn als tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijzen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de navolgende onderdelen (ambtshalve) gewijzigd:

Planregels

- Artikel 8.4 wordt toegevoegd aan de regels behorende bij het bestemmingsplan, waarin het volgende is opgenomen:

‘Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (binnen het plangebied) te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit minimaal 80 liter per vierkante meter (m²) aan bebouwing en verharding bedraagt. Deze voorziening dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden’.

- Artikel 9.4 wordt toegevoegd aan de regels behorende bij het bestemmingsplan, waarin het volgende is opgenomen:

‘Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1 van de gronden en/of bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien binnen 6 maanden na oplevering van de woningen, het plangebied is ingericht overeenkomstig het als Bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsplan en deze inrichting vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden’.

Verbeelding

- De maximale bouw- en goothoogte en het bouwvlak ter plaatse van de starterswoningen achter de woningen Kruisstraat 12, 12A en 14 wordt als volgt aangepast:
 - bouwhoogte: 10 meter in plaats van 11 meter;
 - goothoogte: 5 meter in plaats van 7 meter;
 - diepte bouwvlak: 10,5 meter in plaats van 12 meter.

Toelichting

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal een uitsnede van de hoogtekaart worden opgenomen en worden toegelicht dat in het gebied geen groot hoogteverschil aanwezig is.