

STANDPUNT ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

BURGEMEESTER AQUARIUSSTRAAT TE HAELEN

Inleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben – ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) – bekend gemaakt, dat met ingang van 16 juli 2019 tot en met 26 augustus 2019 het ontwerpbestemmingsplan “Burgemeester Aquariusstraat te Haelen” ter inzage zou liggen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan maakt de bouw van tien levensloopbestendige woningen mogelijk op de locatie van de voormalige discotheek Geelen in Haelen. Ten behoeve van deze woningen worden op eigen terrein parkeerplaatsen aangelegd.

Ook hebben burgemeester en wethouders van Leudal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.17 van de Wet Milieubeheer bekend gemaakt dat zij in verband met voormeld bestemmingsplan een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling hebben ontvangen van Herontwikkeling Haelen Horn B.V.

Op basis van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt voorafgaande aan de nog te starten bestemmingsplanprocedure. Burgemeester en wethouders hebben besloten dat voor de activiteit, vanwege de bijzondere omstandigheden die zij voor het milieu kan hebben, geen milieueffectrapport moet worden gemaakt. De aanmeldingsnotitie en bijbehorende stukken hebben eveneens van 16 juli 2019 tot en met 26 augustus 2019 ter inzage gelegen. Een besluit beoordelingsplicht milieueffectrapportage is een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep mogelijk is. Eventuele zienswijzen tegen dit besluit kunnen in de bestemmingsplanprocedure (als zienswijze) worden ingebracht.

Ingediende zienswijzen

Gedurende voornoemde inzageperiode is één zienswijze ingediend en hebben het Waterschap Limburg en de provincie Limburg op het ontwerp gereageerd. De zienswijze is ingediend door:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand gevestigd te Apeldoorn, namens een direct aanwonende van het plangebied, ingekomen op 13 augustus 2019.

De reacties zijn ingediend door:

2. Waterschap Limburg, ingekomen op 27 augustus 2019
3. Gedeputeerde Staten van Limburg, ingekomen op 9 augustus 2019

Hierna volgt de inhoud en reactie op de zienswijzen.

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Standpunt: Er is sprake van aantasting woongenot.

De indiener van de zienswijze vreest dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Dit komt doordat er naar de verwachting van de indiener van de zienswijze vanuit de drie noordelijke woningen op het perceel van deze indiener wordt gekeken. Dat vormt een inbreuk op de bestaande situatie en een aantasting van de privacy van cliënte.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van tien levensloopbestendige woningen mogelijk. Hiertoe zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken worden de woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot, als gevolg van een verlies aan privacy. Het vigerende bestemmingsplan laat een gebouw met een “Centrum”-bestemming toe, waarbij voor deze locatie tevens horeca mogelijk is tot categorie 2. In de bestaande planologische situatie (dit is een andere dan het nu braakliggende terrein) kan hierdoor al enig verlies aan privacy optreden.

Daarnaast is van belang dat de uitwerking van dit bouwplan nog plaats vindt. In het bestemmingsplan is ter indicatie een mogelijke invulling van het bouwplan gegeven. De daadwerkelijke invulling vindt op een later moment plaats. Waar mogelijk worden nog wijzigingen aan het bouwplan aangebracht.

Standpunt: Vrees voor veel geluidsoverlast

Vanwege de geringe afstand van het plan tot de woning van de indiener van de zienswijze zal naar haar oordeel geluidshinder worden ondervonden.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van tien levensloopbestendige woningen mogelijk. Hiertoe zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken worden de woningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woongenot, als gevolg van een verlies aan privacy. Het vigerende bestemmingsplan laat een gebouw met een "Centrum"-bestemming toe, waarbij voor deze locatie tevens horeca mogelijk is tot categorie 2. De voorgenomen planologische situatie is ten aanzien van het aspect geluid minder belastend dan de bestaande planologische situatie (dit is een andere dan het nu braakliggende terrein).

Standpunt: Bereid tot alternatieve oplossing

De indiener van de zienswijze stelt twee oplossingen voor die de bouw van de woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer de privacy vermindert. Namelijk:

1. Het plaatsen van bomen tussen de woningen en de woning van de indiener;
2. Het verplaatsen van de dakkappen van het Noorden naar het Zuiden;
3. Het realiseren van de scheidingmuur elders.

Wanneer aan deze voorstellen wordt meegewerkt, zal indiener afzien van het instellen van beroep tegen het bestemmingsplan.

Reactie

Zoals aangegeven onder de eerste reactie staat het voorgenomen bouwplan in wezen los van het planologisch kader dat dit bouwplan mogelijk maakt. Het bouwplan is een nadere invulling van het bestemmingsplan. Met indiener van de zienswijze wordt nog overleg gevoerd over deze nadere invulling. Waar mogelijk wordt dan rekening gehouden met de wensen van deze indiener. De wensen van indiener zijn echter niet planologisch relevant en leiden om die reden niet tot een wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

Waterschap Limburg

Standpunt: (ontwerp) bestemmingsplan aanpassen aan nieuwe Keur

Met ingang van 1 april 2019 is er een nieuwe Keur vastgesteld. Het streven is zoveel als mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het Waterschap verzoekt het voorliggende plan aan te passen aan de nieuwe Keur.

Reactie

De Nieuwe Keur gaat over infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal. Op 9 april 2019 is er middels e-mail contact geweest met het Waterschap over het advies wat betreft bergen en infiltreren. Er is besloten om het beleid van de gemeente Leudal te volgen en daarbij 45 mm te bergen. Het is niet realistisch om 100 mm berging binnen het plangebied te realiseren. De berging binnen het plangebied wordt, gezien de inrichting, hoofdzakelijk ondergronds gerealiseerd. Het water komt via kolken en regenpijpen in de ondergrondse berging terecht. Wanneer de ondergrondse berging gedimensioneerd wordt op een 100 mm bui, zal deze waarschijnlijk nooit volledig ingezet worden. Door het hellende karakter van het plangebied en de beperkte fysieke instroom van water in kolken en via regenpijpen, zal het water alsnog tot afstroming komen richting het lager gelegen beekdal. Dit is in het straatprofiel niet op te vangen. Een grotere bergingsvoorziening leidt derhalve niet tot meer vasthouden van water.

Het standpunt leidt niet tot een wijziging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De provincie Limburg ziet geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Ambtshalve constatering

Er zijn geen ambtshalve constatering gedaan die aanpassing behoeven.

Gevolgen voor bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor aanpassing van het (ontwerp) bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het (ontwerp) bestemmingsplan niet vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een goede ruimtelijke ordening en is nodig om het woningbouwplan planologisch mogelijk te maken.