

**Raadsbesluit****Jaar 2017/09/27/11****Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort'

De raad van de gemeente Roerdalen heeft;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 juli 2017;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

het volgende besluit genomen:

Besluit:

1. in te stemmen met de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort'' d.d. 12 juni 2017;
2. het bestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer o_NL.IMRO.1669.BPMFT2016GELRELIN-OW01, vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan - NL.IMRO.1669.BPMFT2016GELRELIN-OW01 - zoals dat met ingang van 7 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met in acht name van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen onder 1;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27-9-2017.

De gemeenteraad van Roerdalen,

De griffier,

R.J.J. Notermans

De voorzitter

Mr. M.D. de Boer-Beerta

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort'



gemeente roerdalen

12 juni 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort' heeft gedurende zes weken - van vrijdag 7 april 2017 tot en met donderdag 18 mei 2017 - voor eenieder in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 5 reclamanten één gelijklopende zienswijze ingediend. De zienswijze is per fax op 18 mei 2017 ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen wordt de ingediende zienswijze samengevat. Vervolgens worden het gemeentelijk standpunt en eventuele planaanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota van Zienswijzen te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijzen

Samengevatte zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur opgesteld:
 - a. Opgemerkt wordt dat het college in een eerdere procedure bij zowel de Rechtbank als bij de Raad van State het standpunt heeft ingenomen dat voor het perceel geen goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven voor de realisatie van de destijds geprojecteerde vrijstaande woning. Binnen dit kader wordt verwezen naar de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Montfort' waar het bedoelde bouwplan niet aan voldeed.
 - b. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 9 meter. Qua omvang kan daarmee een nog massaler bouwplan worden gecreëerd dan de destijds beoogde woning. Wanneer alsnog een bouwvlak op de onderhavige locatie wordt toegelaten, handelt het college en de raad in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Er is geen sprake van zodanig gewijzigde omstandigheden dat een wijziging van het standpunt met betrekking tot het bouwvlak gerechtvaardigd zou zijn. Dit dient deugdelijk gemotiveerd te worden. De indieners van de zienswijze hebben er op mogen vertrouwen dat voor het perceel Gelreweg ongenummerd geen bouwtitel zou worden opgenomen.
2. Toekenning van een bouwvlak leidt tot een ongewenste verdere verstening van de bosrijke villawijk. Door het ter plaatse toestaan van een bouwvlak op een markant groen punt met reliëf wordt het karakter van de wijk geweld aangedaan. Het opnemen van een bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan leidt op de volgende wijze tot aantasting van het woongenot van cliënten. De bouw van een woning met een maximale hoogte van 9 m kan een enorme inbreuk vormen op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy meebrengen voor de aangrenzende percelen Gelreweg nrs. 18 en 20. De uitvoering van het bouwplan kan een grote beperking van de lichtinval met zich meebrengen. Daarnaast ontstaat er na voltooiing van het bouwwerk direct zicht op de enorme bouwmassa van het project, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Ten slotte wordt gevreesd voor geluidsoverlast door de geringe afstand van het bouwplan tot de omliggende woningen.
3. Het plan voldoet niet aan de minimale breedtemaat van 12 m voor vrijstaande woningen. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen, 1^e herziening' is in artikel 17 'Wonen' lid 2 sub 2 'hoofdgebouwen' een breedtemaat voor bouwvlakken voor vrijstaande woningen opgenomen. Die breedtemaat bedraagt ten minste 12 m. Het overblijvende bouwperceel, Gelreweg 18, voldoet niet aan deze maat. Het is een raadsel waarom zonder specifieke motivering wordt afgeweken van een bestendige beleidslijn die herhaaldelijk en recentelijk nog is vastgelegd in de planregels van de geldende bestemmingsplannen, bevestigd is door de Raad van State en eerder de aanleiding vormde om geen medewerking te verlenen aan het bouwen van een vrijstaande woning op hetzelfde perceel.

4. Stelselmatige overtredingen worden beloond met een bouwtitel. Er is kennelijk niet voldaan aan de opgelegde herplantplicht zoals opgenomen in de beslissing op bezwaar van het college d.d. 8 juni 2008. Dit blijkt uit de toelichting en de bijbehorende quickscan flora en fauna van het ontwerp bestemmingsplan dat het plangebied beschrijft als een braakliggend terrein en dat ter plaatse geen sprake is van bos, maar van een opslag van zaailingen tot een grootte van 2 meter. Hieruit mag geconcludeerd worden dat er nooit een serieuze, succesvolle herplant heeft plaatsgevonden. In plaats van handhavend op te treden wordt de overtreder beloond met de voorgestelde bouwtitel in het ontwerpbestemmingsplan. Door alsnog medewerking te verlenen aan de realisatie van een bouwkaavel, zonder handhavend op te treden tegen de overtreding, wordt gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
5. Het bouwplan zorgt voor een waardevermindering van de omliggende woningen, waardoor voor de uitvoerbaarheid van het plan gevreesd moet worden.
6. Het college van b&w heeft geen uitvoering gegeven aan haar voorwaarde in de principemedewerking dat de woning binnen twee jaar, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, gerealiseerd dient te zijn. Uit de stukken blijkt niet hoe zij vorm heeft gegeven aan deze bepaling. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels ligt hierbij voor de hand.
7. Het plan is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Het bouwperceel in het plangebied aan de Gelreweg is deels gelegen in de Goudgroene natuurzone. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van de bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Aangezien het plan een nieuwe bouwkaavel mogelijk maakt, waarvoor het bestemmingsplan dient te worden aangepast, is er sprake van een nieuwe activiteit in de zin van het POL. Er bestaat verder ook geen aanleiding om af te wijken van het POL, zoals bedoeld in artikel 2.6.3. van de Verordening. Verder kan op het perceel niet, zoals in de toelichting wordt aangegeven, overal binnen het perceel bijbouwen worden geplaatst, omdat een hoofdgebouw op het perceel ontbreekt. In zoverre is er sprake van een nieuwe activiteit en geen voortzetting van het huidige gebruik zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven.
8. Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014 opgesteld. In deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Het verbod is niet van toepassing indien er sprake is van een groot openbaar belang danwel er geen reële alternatieven zijn. Dit betekent dus dat in eerste instantie onderzocht dient te worden wat de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn en of het initiatief leidt tot een aantasting van die wezenlijke kenmerken en waarden. Volgens de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan is behoud van bestaande natuur gewenst. De beheertypenkaart geeft de natuurbeheertypen weer die actueel in het veld aanwezig zijn binnen de Limburgse Natuurterreinen. De beheertypenkaart ziet dan ook niet op gebruik dat eventueel via het bestemmingsplan kan worden uitgeoefend, maar op de actuele natuurlijke situatie. In de toelichting wordt aangegeven dat het plan niet in strijd is met artikel 2.6.2 van de Omgevingsverordening, omdat ter plaatse geen sprake meer is

van bos, maar van opslag van zaailingen en dat het woongebruik in de toekomst wordt voortgezet. Gemakshalve wordt hier voorbijgegaan aan de illegale kap in het verleden. Bovendien kan niet worden gesteld dat het huidige gebruik wordt voortgezet, omdat met de realisatie van de bouwkafe de aanwezige begroeiing wordt gekapt. Vanuit de Omgevingsverordening bezen is dat geen voortzetting van het huidig gebruik, maar een nieuwe situatie.

9. De behoefte aan de oprichting van een vrijstaande woning is niet dan wel onvoldoende onderzocht. Betwijfeld wordt of er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de woonkavel op de onderhavige locatie. Het simpel wegstrepen van een woonbestemming op een achtererf bij een woning aan de Linnerweg 8a volstaat niet. Deze woning is niet in gebruik. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
10. Niet is onderzocht of het perceel deel uitmaakt van een eekhoornterritorium. In het kader van het voorkomen van de eekhoorn ter plaatse is uitsluitend het perceel zelf beoordeeld en niet de omliggende omgeving. In een straal van 250 meter rondom het onderzoeksgebied had een verkenning naar eekhoornnesten uitgevoerd dienen te worden, waardoor er mogelijk sprake is van strijd met de Wet natuurbescherming.

Antwoord gemeente

Ad 1a

Aangezien de beoogde woning destijds niet paste binnen het toen geldende bestemmingsplan 'Kern Montfort' 1990 kon deze alleen mogelijk gemaakt worden door middel van een vrijstellingsprocedure. Binnen dit kader zijn op het bouwplan de beleidsuitgangspunten behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden 3' van toepassing verklaard en zoals opgenomen in de toelichting van het voornoemde bestemmingsplan. Het voorgestane beleid voor deze bestemming was, voor zover van toepassing, als volgt geformuleerd (zie bijlage 1):

- De woonfunctie staat in deze plandelen primair evenwel met behoud van de bestaande open ruimtelijke structuur.
- Enige verdichting is toegestaan daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Op basis van deze uitgangspunten is vervolgens door het stedenbouwkundig bureau mRO beoordeeld of de beoogde woning qua aard, ligging en omvang past in het groene karakter van de wijk en in het straatbeeld. De conclusie was dat het beoogde plan als niet passend in de omgeving werd geacht en dat er geen vrijstelling voor verleend moest worden. Hiermee is dus niet gezegd dat woningbouw op de onderhavige locatie in zijn algemeenheid niet aanvaardbaar is.

Ad 1b

Uit de zienswijze blijkt niet op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een woning met een nog massalere uitstraling mogelijk maakt dan destijds beoogd.

Qua uitvoering zal de nieuwe woning op een aantal punten afwijken ten opzichte van de destijds beoogde woning. Allereerst was bij het oude bouwplan sprake van een plat dak, waardoor, zoals gesteld in par. 2.2 van het stedenbouwkundig advies van mRO, het pand hoger oogde dan de omliggende woningen waar in alle gevallen sprake was van een

kapconstructie. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.2.2.f bepaald dat de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden. Er kan derhalve op basis van het ontwerpbestemmingsplan geen plat dak gerealiseerd worden. De goot- en bouwhoogte komen verder overeen met het naastgelegen pand op nr. 18.

De gevel van de hoofdbouw aan de straatzijde kan op basis van het ontwerpbestemmingsplan maximaal 12 m bedragen. In het oude bouwplan bedroeg deze 18 m. Deze gevelbreedte staat ook in verhouding tot de naastgelegen woningen. Immers, de breedte van de hoofdbouw op nr. 20 bedraagt afgerond 12 m en op nr. 18 afgerond 11,5 m. Gezien het voorgaande is de gemeente derhalve van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet de mogelijkheden biedt om het destijds beoogde bouwplan te kunnen realiseren.

Kortom, wanneer het bouwplan, zoals destijds beoogd, op basis van het huidige ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt zou kunnen worden dan hadden reclamanten terecht mogen stellen dat dit tegenstrijdig is met hetgeen destijds gesteld is om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde vrijstelling. Echter, deze vrijstelling zag op een concreet bouwplan dat op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet realiseerbaar is. Verder leidt het feit, dat de vrijstelling voor dit concrete bouwplan destijds niet is verleend, er niet toe dat ter plaatse niet meer gebouwd mag worden. Dit volgt ook uit de destijds gehanteerde beleidsuitgangspunten - en zoals hiervoor nader benoemd - waar reclamanten in hun zienswijze naar refereren. Het gestelde dat reclamanten er op hadden mogen vertrouwen dat voor het perceel Gelreweg ong. geen bouwtitel zou worden opgenomen, is derhalve onterecht en wordt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet geschaad.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat initiatiefnemer zich, uitgaande van het gestelde in de zienswijze, ook kan beroepen op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers in de brief met het besluit op bezwaar van d.d. 19 oktober 2004, waar reclamanten naar verwijzen, is initiatiefnemer medegedeeld dat de realisering van een woning tussen de woningen aan de Gelreweg 18 en 20 mogelijk is (zie bijlage 2). Binnen dit kader wordt weliswaar verwezen naar de aanpassing van het destijds beoogde bouwplan, maar er wordt niet gesteld dat ter plaatse absoluut niet gebouwd mag worden.

Door het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen zoals het thans voorligt, zijn wij derhalve van mening dat binnen het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – mocht hier al sprake van zijn – in voldoende mate aan de belangen van zowel initiatiefnemer als de omwonenden tegemoet is gekomen.

Ten slotte dient nog het volgende te worden benadrukt. In het algemeen kunnen aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen heeft de raad de bevoegdheid om andere bestemmingen en regels voor gronden vast te stellen.

Het afwegingskader om op de onderhavige locatie een woning mogelijk te kunnen maken, is de door de gemeenteraad op 20 december 2012 vastgestelde 'Structuurvisie Roerdalen

2030'. Hieruit volgt dat planologisch medewerking verleend kan worden aan de bouw van een woning wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie moet gelegen zijn binnen de rode contour;
2. er dient sprake te zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
3. de woning past in de provinciale/regionale afspraken (zie tevens ad 9 waar hier verder op ingegaan zal worden);
4. de woning sluit aan op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern (zie tevens ad 9 waar hier verder op ingegaan zal worden);
5. er dient voldaan te worden aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

De gemeente is van mening dat de beoogde woning voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de Structuurvisie. Er bestaat derhalve, op basis van het huidig geldend beleid, geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Ad 2

Op basis van het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' geldt voor de onderhavige locatie een bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Dit betekent dus dat de gronden planologisch o.a. gebruikt mogen worden voor tuinen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouw zijnde, erven en ontsluitingspaden. Het genoemde reliëf wordt verder niet door een vergunningenstelsel beschermd tegen afgraven. Alleen mogelijke aanwezige archeologische waarden kunnen er toe leiden dat het reliëf mogelijk niet afgegraven kan worden. Dit betekent met andere woorden dat er feitelijk weliswaar sprake is van een markant groen punt met reliëf, maar dat de feitelijke situatie niet door een planologische regeling wordt beschermd, omdat ter plaatse planologisch een ander gebruik, zoals hiervoor omschreven, wordt beoogd.

Dat ter plaatse geen beschermende planologische regeling voor het groen en het reliëf op de locatie is gelegd, komt voort uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk. Onder ad 1 is reeds omschreven wat hiertoe in het verleden de beleidsuitgangspunten voor zijn geweest. Daarnaast diende een bouwperceel bij een vrijstaande woning binnen de bestemming 'Woondoeleinden 3', op basis van de toen geldende planvoorschriften, een minimale breedte te hebben van 12 m (zie bijlage 3). Ook in de daar op volgende bestemmingsplannen heeft de onderhavige locatie geen dusdanige beschermende bestemming gekregen dat gesproken kan worden van een waardevolle groene plek die gehandhaafd dient te worden. Mocht dit het geval zijn geweest dan had de locatie bijvoorbeeld een bestemming 'Groen' of 'Bos' moeten krijgen. De locatie heeft echter bij iedere wijziging van het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen en is dus keer op keer door de raad niet beschouwd als zijnde waardevol of karakteristiek groen, maar in eerste instantie als bouwgrond en in de latere bestemmingsplannen als tuin (bestemming 'Wonen zonder bouwvlak').

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot van reclamanten kan verder het volgende gesteld worden:

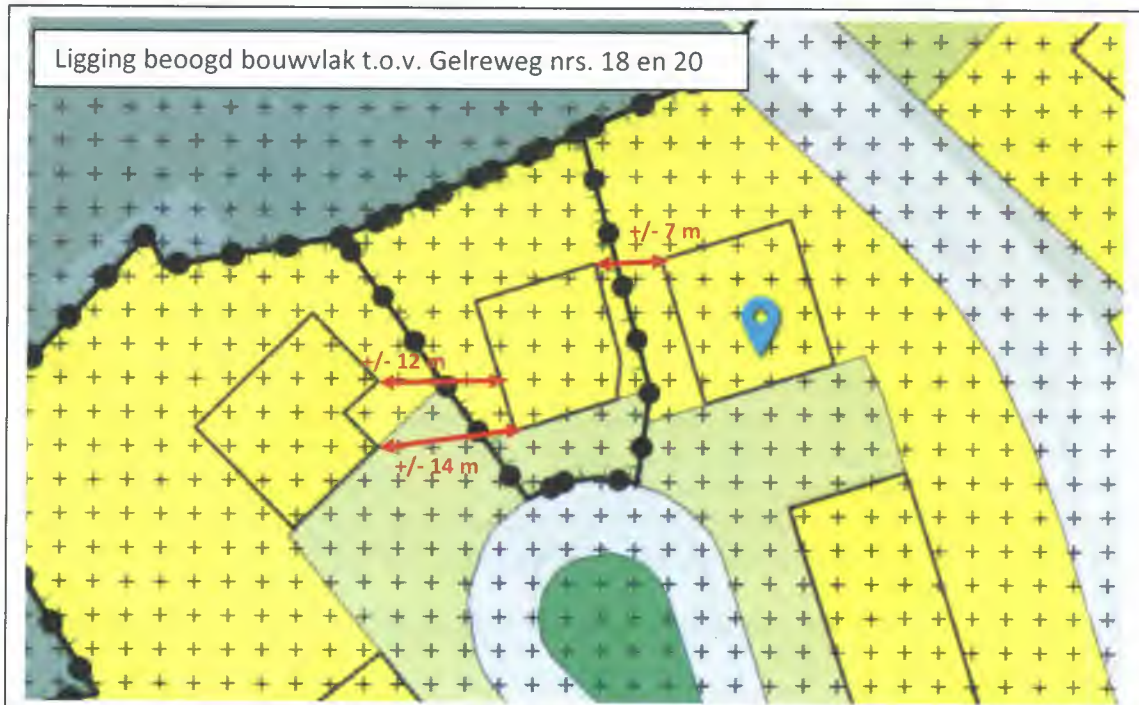
1. Privacy

De vraag die binnen dit kader gesteld dient te worden is of er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de omwonenden als gevolg van de beoogde

woning. Ten aanzien van het pand op nr. 20 kan hierover het volgende worden gesteld. De woning heeft een hoogte van 6,95 m en het bouwvlak ligt, gemeten vanaf het meest nabij gelegen punt op een afstand van +/- 12 m ten opzichte van het beoogde bouwvlak. Zie tevens onderstaande figuur voor de ligging. De afstand van het beoogde bouwvlak tot de daadwerkelijke woning nr. 20 bedraagt 14 m. Verder is de achtertuin nr. 20 dusdanig gelegen dat het zicht vanuit de beoogde woning op de achtertuin beperkt is. Daarnaast is er sprake van hoog opgaand groen rondom de woning nr. 20 waardoor het zicht op het perceel, vanuit de beoogde woning, beperkt wordt.

Ten aanzien van de privacy bij het pand nr. 18 kan het volgende gesteld worden. De woning heeft een hoogte van 9 m en het bouwvlak ligt op een afstand van +/- 7 m ten opzichte van het beoogde bouwvlak. Zie tevens onderstaande figuur voor de ligging. Vanuit de beoogde woning zal mogelijk zicht op de west- en noordzijde van het perceel nr. 18 zijn. Ook voor de locatie op nr. 18 geldt dat er sprake is van hoog opgaand groen, waardoor voornamelijk het zicht vanuit de beoogde woning op de noordzijde van het perceel nr. 18 beperkt zal zijn.

Gezien het voorgaande is de gemeente van mening dat er weliswaar sprake zal zijn van een bepaalde mate van inbreuk op de privacy, maar dat deze niet onaanvaardbaar is. Er is immers sprake van een woonbuurt, waardoor niet geheel voorkomen kan worden dat er zicht is op een naburig perceel.



Lichtinval

Zoals hiervoor reeds gesteld ligt de bouwkel van nr. 20 12 meter vanaf de beoogde bouwkel. De feitelijke woning ligt op een afstand van 14 m. Deze afstand is dusdanig

dat aannemelijk is dat de bouw van een woning met een maximale nokhoogte van 9 m op de beoogde bouwkvavel geen licht weg neemt bij de oostelijke zijde van de woning op nr. 20. Mogelijk dat de beoogde woning op bepaalde momenten van de dag en afhankelijk van het seizoen schaduwwerking veroorzaakt op het perceel nr. 20. Mocht hier sprake van zijn dan zal dit voornamelijk gebeuren in de voortuin, ter plaatse van de inrit en ter hoogte van de garage. Aannemelijk is echter dat op het grootste gedeelte van de bouwkvavel nr. 20 geen sprake zal zijn van schaduwwerking. Aangezien er sprake is van een woonbuurt mag deze schaduwwerking als acceptabel worden beschouwd. Aanvullend dient opgemerkt te worden dat in de feitelijke situatie op de perceelgrens (op het perceel nr. 20) hoog opgaande bomen staan, die er eerder toe zullen leiden dat het licht uit de woning weggehaald wordt dan de beoogde woning. Deze bomen staan immers dicht op de woning nr. 20. Ook zullen deze bomen door hun hoogte eerder tot schaduwwerking leiden dan de beoogde woning.

Voor bouwkvavel nr. 18 geldt een afstand van +/- 7 m ten opzichte van de beoogde bouwkvavel. Deze afstand is dusdanig dat de bouw van een woning met een maximale nokhoogte van 9 m op de beoogde bouwkvavel mogelijk licht weg neemt aan de westelijke zijde van de woning op nr. 18. De afstand tot de bouwkvavels is echter voldoende om te kunnen stellen dat de beoogde woning niet het gehele licht in de woning nr. 18 zal wegnemen. Tevens is er sprake van de realisatie van een woning in een woonbuurt. Binnen dit kader is in het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' in artikel 17.2.2 van de bijbehorende planregels bepaald dat de hoofdbouw van een vrijstaande woning 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens dient te liggen. Hiermee mag gesteld worden dat wanneer deze maat wordt aangehouden er sprake is van een acceptabele lichtinval. Mogelijk dat de beoogde woning op bepaalde momenten van de dag schaduwwerking zal veroorzaken op een deel van het perceel nr. 18. Aannemelijk is echter dat op het grootste gedeelte van de bouwkvavel nr. 18 geen sprake zal zijn van schaduwwerking. Ook hier geldt dat er sprake is van een woonbuurt en dat enige mate van schaduwwerking als acceptabel wordt beschouwd.

Aanvullend dient opgemerkt te worden dat in de feitelijke situatie op de beoogde bouwlocatie bomen staan, die in de huidige situatie danwel in de toekomstige situatie ook tot schaduwwerking zullen leiden voor het perceel nr. 18. Immers, op het moment dat het betreffende groen gehandhaafd dient te worden, zoals in de zienswijze gesteld, dan zal dit groen - met name wanneer de bomen bladeren hebben - ook licht wegnemen en tot schaduwwerking leiden aan de westzijde van het perceel nr. 18.

Uitzicht

Na realisatie van de beoogde woning is deze inderdaad zichtbaar vanuit de omliggende woningen en wijzigt het bestaande uitzicht. In de huidige planologische situatie zijn de gronden echter bestemd ten behoeve van 'Wonen' zonder bouwvlak. Dit betekent dus dat hier planologisch gezien een tuin ingericht kan worden met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde, waardoor het uitzicht ook kan wijzigen. Verder dient opgemerkt te worden dat, zoals eerder reeds gesteld, aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en de raad de bevoegdheid heeft om gronden een andere bestemming te geven.

Geluidsoverlast

Ter plaatse zal de locatie, overeenkomstig de overige woningen in de omgeving, een bestemming 'Wonen' met bouwvlak krijgen. De vanuit een planologisch oogpunt toelaatbare geluidsbelasting is hiermee vergelijkbaar met de omliggende woningen.

Ad 3

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgebouwd vanuit de systematiek van het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. In dit plan wordt niet gesproken over een minimale breedte van een bouwperceel, tenzij voor een locatie de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1' van toepassing is. Aangezien voor het bouwperceel Gelreweg 18 deze aanduiding niet van toepassing is, is het op basis van de geldende planregels niet noodzakelijk dat het perceel een minimale perceelbreedte heeft van 12 m.

Verder dient opgemerkt te worden dat ook in de voorgaande bestemmingsplannen 'Kernen Roerdalen' uit 2014 en 'Kern Montfort' uit 2004 (zie bijlage 4) niet meer is uitgegaan van een minimale bouwperceelbreedte. Dit betekent kortom dat de bedoelde minimale perceelbreedte voor het perceel Gelreweg 18 niet herhaaldelijk en ook niet recentelijk is vastgelegd in de planregels van de diverse bestemmingsplannen voorafgaand aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Ad 4

Bij beslissing op bezwaar op d.d. 2 juni 2008 (zie bijlage 5) is voor de onderhavige locatie, naast de instandhouding van de kapvergunning van 2001, tevens een herplantplicht opgelegd van 2 eiken en 2 groepjes berken van elk 3 tot 4 stuks. In de zienswijze wordt gesteld dat niet wordt voldaan aan de herplantplicht en dat handhavend opgetreden dient te worden. Om onderstaande redenen bestaat er geen juridische grondslag om handhavend op te treden.

'Bomenlijst'

In september 2010 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de 'Bomenlijst' vastgesteld. De vaststelling van deze 'Bomenlijst' heeft de oude regeling voor kapvergunningen vervangen. Volgens de nieuwe regeling zijn de bomen in de gemeente Roerdalen kapvergunningsvrij. Dit wel met de uitzondering van de bosgebieden die door de Boswet zijn beschermd en de bomen die op de 'Bomenlijst' staan. Voor het kappen van die bomen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op de 'Bomenlijst' komen naast Monumentale bomen ook enkele Beschermd gebied voor. Dit zijn gebieden die hun identiteit te danken hebben aan de daar aanwezige bomen bijvoorbeeld groene woonwijken met boskarakter. De onderhavige locatie is gelegen binnen het te beschermen gebied 'D. Woonwijk in Montfort': bescherming van grove dennen met stamdiameter > 30 cm. Dit betekent dus met andere woorden dat voor het kappen van grove dennen met een stamdiameter > 30 cm een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

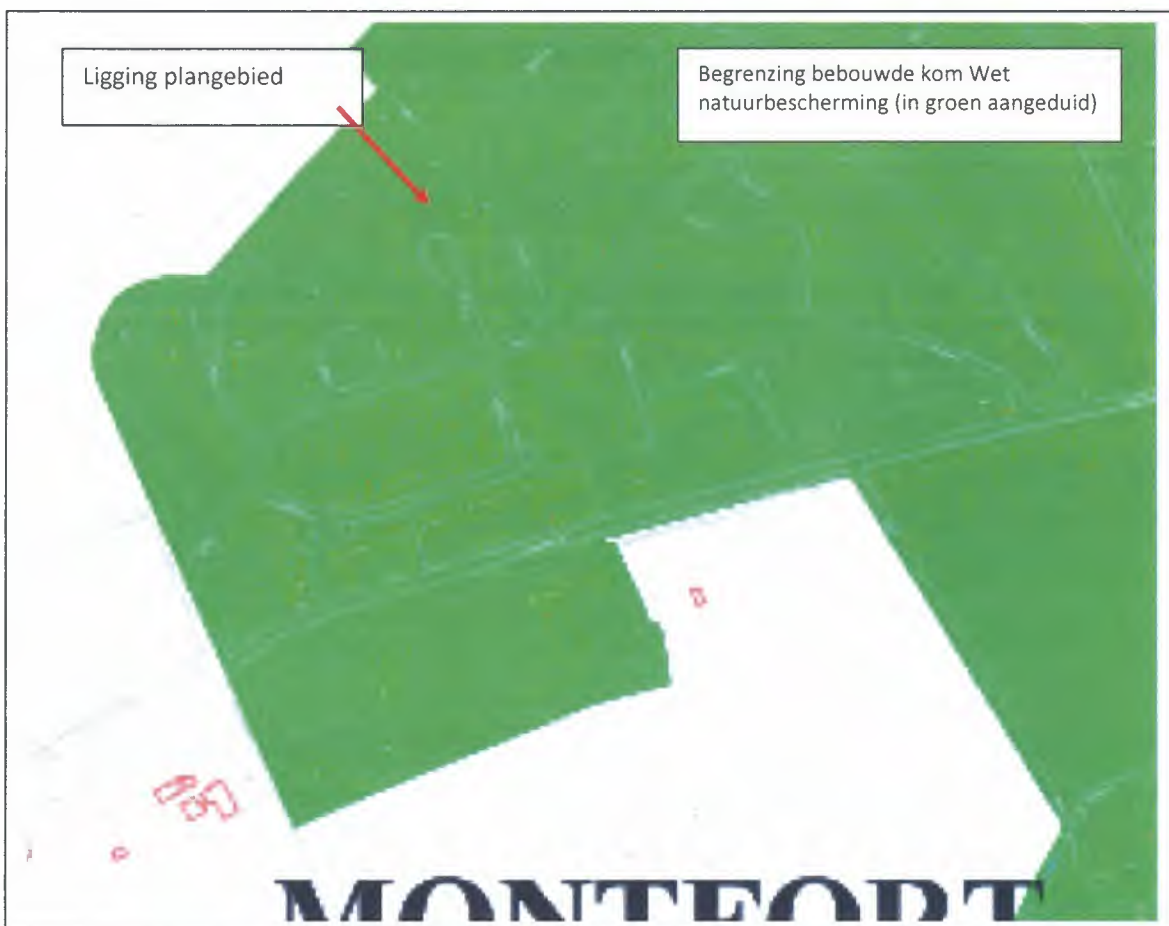
Ten slotte is bij de inwerkingtreding van de 'Bomenlijst' geen sprake geweest van een vorm van overgangsrecht. Er zijn immers geen bepalingen opgenomen waaruit blijkt dat beslissingen uit de periode voor 2010 aangaande geweigerde kapvergunningen of

opgelegde herplantplichten nog steeds van toepassing zijn na de inwerkingtreding van de 'Bomenlijst'.

Kortom, aangezien de herplantplicht bestond uit loofbomen is voor het kappen van deze bomen op basis van de 'Bomenlijst' geen omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook is voor de opgelegde herplantplicht geen vorm van overgangsrecht van toepassing. Er bestaat derhalve geen aanleiding om handhavend op te treden, mochten deze bomen - door welke oorzaak dan ook - niet meer aanwezig zijn.

Wet natuurbescherming

De onderhavige locatie is verder gelegen binnen de grens van bebouwde kom in de zin van de Wet natuurbescherming (voorheen de Boswet). Zie onderstaande figuur waar de bebouwde kom wordt weergegeven in groen. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom in de zin van de Wet natuurbescherming is voor het eventueel kappen van de bomen op de onderhavige locatie op basis van deze wet geen melding noodzakelijk. Ook de Wet natuurbescherming biedt dus geen grondslag om handhavend op te treden.



Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' geen vergunningenstelsel van toepassing, waardoor op grond van het geldende bestemmingsplan voor het kappen van de bomen en overige houtopstanden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is. Het bestemmingsplan biedt dus ook geen grondslag om handhavend op te treden, mochten deze bomen niet meer aanwezig zijn als gevolg van kap.

Ad 5

Uit de uitspraak van de Raad van State van 17 juni 2015 zaaknr. 201402853/1/R4 volgt dat een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, in een beroepszaak tot vernietiging van het bestreden besluit leidt indien de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Bij de principemedewerking, op basis waarvan dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, is bepaald dat de woning binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd dient te zijn. Afgezien van het feit dat de realisatietermijn alsnog in de planregels als voorwaardelijke bepaling opgenomen dient te worden, bestaat er geen aanleiding om te betwijfelen dat de beoogde woning niet binnen deze twee jaar gerealiseerd kan worden.

In de zienswijze wordt er verder van uitgegaan dat initiatiefnemer, als gevolg van de vrees dat er sprake zal zijn van behoorlijke planschade, de kosten van het initiatief niet kan dragen. Mocht dit laatste het geval zijn dan bestaat nog altijd de mogelijkheid dat initiatiefnemer de beoogde woning niet zelf gaat realiseren, maar dat deze door een derden wordt gerealiseerd. Ook ten aanzien van dit punt bestaat er geen aanleiding om te betwijfelen dat het plan niet uitvoerbaar is.

Voor zover gesteld wordt dat initiatiefnemer de kosten van de planschade niet kan dragen, volgt onder meer uit de uitspraak van 27 december 2012 in zaak nr. 201207675/1/R3 dat dit alleen de financiële uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat als geen van de bij de gesloten anterieure overeenkomst betrokken partijen, waaronder de gemeente, die kosten kunnen dragen. Bij een bestemmingsplanprocedure wordt immers niet de financiële positie van een initiatiefnemer beoordeeld, maar de financiële uitvoerbaarheid van het plan als zodanig.

Ad 6

Dit is een terechte opmerking. In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad geen bepaling opgenomen waar uit blijkt dat de woning binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan gerealiseerd dient te zijn. In de regels zal een juridisch passende regeling opgenomen worden.

Ad 7

In het geldende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' heeft de onderhavige locatie aan de Gelreweg een bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Dit betekent dus dat de gronden - ook die gelegen zijn binnen de Goudgroene natuurzone - gebruikt kunnen

worden ten behoeve van tuin. Tevens kunnen ter plaatse onder andere bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Als gevolg hiervan omvat de nieuwe ontwikkeling binnen de Goudgroene natuurzone uitsluitend het toevoegen van een gedeelte van het bouwvlak ten behoeve van de beoogde woning. Op onderstaande afbeelding betreft dit het groene gedeelte binnen het bouwvlak zoals aangeduid met de rode pijl.



Aangezien het POL2014 geen directe doorwerking heeft, gaat het geldende bestemmingsplan boven het POL2014. In de praktijk zou dit dus kunnen betekenen dat het aanwezige groen op het onderhavige perceel geheel gerooid kan worden, verhardingen aangelegd kunnen worden en bijvoorbeeld een tuinhuisje gerealiseerd kan worden. Uit de quickscan flora en fauna volgt verder dat ter plaatse geen sprake is van een bos, maar van een opslag van zaailingen. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het aangrenzende bosgebied als gevolg van de ontwikkeling. Gezien het voorgaande is het plan derhalve niet in strijd met artikel 2.6.2 en verder van de Omgevingsverordening waardoor ook compensatie van natuurwaarden niet aan de orde is.

Het gestelde in de zienswijze dat door het feit dat op het onderhavige kavel geen hoofdgebouw aanwezig is en daarom geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan is onjuist. Bij deze redenering wordt uitgegaan van de eigendomsgrenzen. Deze zijn in het kader van de Wet ruimtelijke ordening echter niet van belang. Vanuit planologisch oogpunt bestaat immers de mogelijkheid om, binnen de planregels, ten behoeve van de woningen Gelreweg 18 en/of 20 een bijbehorend bouwwerk op de onderhavige locatie te bouwen. Dit ondanks dat de gronden niet in eigendom zijn van de eigenaren Gelreweg 18 en 20. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, is er dus wel degelijk een voortzetting van het huidige planologische gebruik.

Ad 8

Zoals onder ad 7 reeds toegelicht, wordt binnen de kaders van de Goudgroene natuurzone alleen het toevoegen van het gedeelte van het bouwvlak binnen deze zone als nieuwe ontwikkeling aangemerkt. Voor de overige gronden, gelegen binnen de

Goudgroene natuurzone, geldt dat er sprake is van de voortzetting van het huidige planologische gebruik. Net zoals bij het POL2014 geldt voor de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat deze geen directe doorwerking heeft. Dit betekent dus dat het bestemmingsplan boven het gestelde in de Omgevingsverordening Limburg 2014 gaat. Kortom, op het moment dat ter plaatse het groen wordt verwijderd dan bestaan er zowel vanuit de Omgevingsverordening als vanuit het geldende bestemmingsplan geen beletsels om dit groen te verwijderen. Ter plaatse geldt immers geen bestemming danwel een planregel op basis waarvan het aanwezige groen als waardevol moet worden aangemerkt. Tevens volgt uit de quick scan flora & fauna dat wanneer het feitelijke groen ter plaatse wordt verwijderd er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het aangrenzende bosgebied. Er bestaat kortom geen strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Ten slotte wordt gesteld dat er in het verleden sprake is geweest van een illegale kap en dat hier zonder meer aan voorbij wordt gegaan. Zoals in de zienswijze opgenomen, is bij de beslissing op bezwaar van d.d. 2 juni 2008 initiatiefnemer een herplantplicht opgelegd. Binnen het kader van deze beslissing is tevens de verleende kapvergunning van d.d. 18 juni 2001 in stand gehouden. Dit betekent dus dat naast een herplantplicht sprake is van een vergunning voor de kap van de bedoelde bomen. Er wordt dus onterecht gesproken over een illegale kap (zie bijlage 5).

Ad 9

Het feit dat een woning niet in gebruik is, betekent niet dat de woning planologisch niet bestaat en niet meetelt voor de bestaande woningbouwvoorraad. Door het feit dat op de Linnerweg 8a een vrijstaande woning wordt weggestreept en de vrijstaande woning op de Gelreweg ong. wordt toegevoegd, betekent dat er zowel kwantitatief als kwalitatief geen wijziging wordt aangebracht in de bestaande woningbouwvoorraad. Op het moment dat er sprake zou zijn van het toevoegen van een extra woning aan de bestaande woningbouwvoorraad dan had er inderdaad onderzoek dienen te worden of er kwantitatief en kwalitatief behoefte is aan een vrijstaande woning binnen de kern Montfort.

De methodiek om op de onderhavige locatie een woning toe te laten past eveneens ook binnen de beleidskaders zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Op 17 december 2014 heeft de raad de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving vastgesteld. Op basis daarvan is besloten dat de plancapaciteit in de regio qua woningbouw moet worden teruggebracht. Op grond van deze Structuurvisie is het derhalve niet zonder meer mogelijk om een woning te realiseren op de onderhavige locatie. Het bouwen van een woning betekent immers een vermeerdering van de woningbouwvoorraad. Naar aanleiding van deze Structuurvisie heeft de raad op 24 september 2015 de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen' vastgesteld. Op basis van deze beleidsregel is het mogelijk om een bestaande wooneenheid te laten vervallen en deze te gebruiken voor de oprichting van een nieuwe woning. Initiatiefnemer heeft van deze regeling gebruik gemaakt. Als gevolg hiervan past de beoogde woning binnen de bestaande plancapaciteit en is er geen sprake van een toename van de planvoorraad.

Ad 10

In de Wet Natuurbescherming is ten aanzien van de eekhoorn opgenomen dat het verboden is om ze opzettelijk te doden of te vangen en dat het verboden is om de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de eekhoorn opzettelijk te beschadigen of te vernielen. In de "Quicksan flora en fauna woningbouw Gelreweg, Montfort (datum 5 april 2016, projectnummer 211x08298)" is aangegeven dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen en sporen zijn aangetroffen van eekhoorns. Daarmee is ook geen sprake van het overtreden van een van de verbodsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 3.10 van de Wet Natuurbescherming. Het plangebied kan wel deel uitmaken van het leefgebied van de eekhoorn. Er gaat door de ontwikkeling echter geen essentieel leefgebied verloren, omdat het een relatief kleine oppervlakte betreft en in de directe omgeving voldoende leefgebied van hetzelfde type aanwezig is.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft punt 6 en geeft aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gemaakt van alle wijzigingen.

Regels	In artikel 4 zal de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een onbenutte bouwtitel voor het bouwen van een woning te laten vervallen door het verwijderen van het bouwvlak, indien het een onbebouwd (deel van een) bouwvlak betreft, waar: a. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van het bouwvlak: 1. geen woning is opgericht, dan wel in oprichting is; 2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend; b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken, omdat gedurende minimaal 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het verwijderen van het bouwvlak achterwege blijft gedurende 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Verbeelding	Geen wijzigingen
Toelichting	Geen wijzigingen

Bijlage 1

III.2.5 Woongebied 3

Het woongebied 3 omvat voornamelijk de meer recente uitbreidingsgebieden met een zeer lage bebouwingdichtheid ten noorden van de vloodbeek en de zuidelijke uitlopers in het buitengebied. Het wonen in dit gebied wordt gekarakteriseerd als wonen in vrijstaande woningen op relatief ruime kavels en lage dichtheid.

Voorgestaan beleid

- De woonfunctie staat in deze plandelen primair evenwel met behoud van de bestaande open ruimtelijke structuur.
- Enige verdichting is toegestaan daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
- Aan huis gebonden beroepen zijn toelaatbaar.

III.2.6 Woongebied 4

Dit woongebied is gesitueerd in het meest noordelijke deel van het plangebied.

Het gebied wordt gekarakteriseerd als wonen in bosgebied op stuifzandheuvelds, bestaande uit enkele vrijstaande ruime woningen op zeer grote kavels. Behoud van deze karakteristiek is essentieel.

Voorgestaan beleid

- De woonfunctie staat primair evenwel met behoud van het boskarakter en de zeer lage dichtheid.
- Verdichting door nieuwe woningen is derhalve niet toegestaan.
- Aan huis gebonden beroepen zijn toelaatbaar.

III.3.0 Funktionele verantwoording van het gewenste beleid.

In de hierboven beschreven gebiedsgerichte benadering zijn al een aantal beleidsrichtingen per functie aangegeven. Een ander onderbouwing is evenwel op zijn plaats.

III.3.1 Wonen

De beleidsrichtingen binnen het ontwikkelen van de woonfunctie in Montfort zijn grotendeels al vastgelegd. In het onlangs goedgekeurde bestemmingsplan "Mariaveld" is een capaciteit voorhanden van 117 woningbouwlokaties.

Opname in dit plan wordt gelet op de recente goedkeuringsdatum niet voorgestaan.

Bijlage 2

Uw Brief

22 maart 2003

(ontvangen 25 maart 2003)

Onderwerp

Beslissing op bezwaarschrift

Ons Kenmerk

Doorkiesnummer

0475-538867

Datum

19 oktober 2004

Contactpersoon

mw. mr. Van Iren

VERZONDEN 26 OKT. 2004

Bij brief van 22 maart 2003 (ontvangen 25 maart) tekende u bezwaar aan tegen ons besluit van 24 februari 2003 (verzonden 28 februari 2003), waarin wij hebben besloten geen medewerking te verlenen aan het opstarten van een vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van de bouw van een woning aan de Gelreweg 18a te Montfort. In opgemelde aangelegenheid berichten wij u als volgt.

Beslissing

Op grondslag van uw bezwaren heeft een heroverweging van het bestreden besluit plaatsgevonden. Wij hebben besloten om uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 24 februari 2003 onder aanvulling van na te melden motivering in stand te laten. Aan deze beslissing ligt de hierna volgende motivering ten grondslag.

Procedurele schets van de feiten

Het onderhavige bezwaarschrift is op 16 juni 2003 behandeld door de commissie bezwaar- en beroepschriften. De commissie adviseerde ons kort gezegd ofwel alsnog een vrijstellingsprocedure op te starten ofwel het besluit in primo van 24 februari 2003 (tot weigering vrijstelling) deugdelijk te motiveren. Gelet op het advies van de commissie is besloten een terzake deskundig bureau een aanvullend advies te laten opstellen. Met inachtneming van het advies van mRO b.v. in combinatie met het advies van Royal Haskoning is na heroverweging bij besluit van 2 december 2003 (verzonden 16 december 2003) besloten uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 24 februari 2003 te handhaven.

Het daartegen door u gerichte beroepsschrift is bij vonnis van 5 maart 2004 na kortsluiting door de voorzieningenrechter gegrond verklaard. Tevens is de beslissing op bezwaar van 2 december 2003 vernietigd. De vernietiging is uitgesproken nu u in strijd met het bepaalde in artikel 7:9 Awb niet in de gelegenheid bent gesteld om voorafgaand aan de te nemen beslissing op bezwaar uw zienswijzen kenbaar te maken omtrent het advies van mRO b.v.

Bij brief van 6 april 2004 bent u alsnog in de gelegenheid gesteld uw zienswijzen omtrent het advies van mRO in te brengen. Bij brief van 4 mei 2004 hebt u gereageerd. Het onderhavige bezwaarschrift is vervolgens op 15 juni 2004 opnieuw behandeld door de commissie voor de bezwaar- en beroepsschriften. Het verslag van de hoorzitting alsmede het advies van de commissie treft u bijgaand aan. De commissie heeft ons kort gezegd wederom geadviseerd om ofwel alsnog een vrijstellingsprocedure op te starten ofwel het besluit in primo van 24 februari 2003 deugdelijk te motiveren.

Motivering

U heeft ons verzocht om medewerking te verlenen aan een vrijstelling in verband met de afwijking van het bestemmingsplan met betrekking tot de voorgeschreven voorgevelrooilijn van 12 m. Bedacht moet evenwel worden dat het verzoek om vrijstelling niet volledig is. Het is ons gebleken dat het aan het voorliggende vrijstellingsverzoek ten grondslag liggende bouwplan op meerdere punten in strijd is met het bestemmingsplan. In ieder geval heeft te gelden dat het bouwplan niet voldoet aan het bepaalde in artikel 4 juncto artikel 7 lid 4 van het bestemmingsplan Kern Montfort (kavelbreedte). Daarenboven heeft te gelden dat een deel van het bouwplan aan de achterzijde ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied is gelegen op de bestemming Houtopstand. Voorts zijn wij van mening dat niet in of minimaal 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Door verkoop van een strook van ongeveer 1,5 m wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan op dat punt niet opgeheven, nu wij van mening zijn dat de resterende strook van 1,5 m niet als zelfstandig bouwperceel kan worden gekwalificeerd. Vervolgens heeft te gelden dat de door ons aangegeven voorgevelrooilijn wordt overschreden (trap, scheidingsmuur e.d.). Ook op dit punt is het plan in strijd met artikel 7 van het vigerende bestemmingsplan, nu de betreffende delen van het bouwplan die voor de voorgevelrooilijn staan niet zijn te kwalificeren als soortgelijke bouwdelen als bedoeld in artikel 2 lid 2 van het bestemmingsplan.

Afgezien van het voorgaande heeft te gelden dat thans niet exact kan worden beoordeeld of de goothoogte en het aantal bouwlagen van het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan, nu nog niet kan worden vastgesteld of de benodigde aanlegvergunning ten behoeve van het ophogen van grond aan de achterzijde van de woning kan worden verleend. Door u is in dit kader geen aanlegvergunning aangevraagd, zodat exacte gegevens daaromtrent ontbreken. Het al dan niet kunnen verlenen van een aanlegvergunning is van belang voor het bepalen van het peil en daaraan gerelateerd de goothoogte en het aantal bouwlagen van het bouwplan. Het al dan niet in strijd zijn van het bouwplan met het bestemmingsplan ten aanzien van de goothoogte en het aantal bouwlagen heeft evenwel geen rol gespeeld bij de weigering om medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure, zodat deze punten thans geen verdere bespreking behoeven en buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

In het kader van de ten behoeve van een vrijstelling benodigde ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19 lid 2 jo artikel 19 lid 1 WRO heeft te gelden dat dient te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan. In dit verband wordt opgemerkt dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan enige verdichting op percelen met de bestemming Woondoeleinden III is toegestaan, mits voldaan wordt aan de in artikel 4 van het bestemmingsplan opgenomen minimale kavelbreedtes. Uw bouwplan is op dat punt in ieder geval strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal beleidsuitgangspunten in het bestemmingsplan opgenomen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat veiligstelling van de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek centraal staat. Aan de bestaande open ruimtelijke structuur hechten wij een grote waarde, hetgeen als zodanig ook tot uitdrukking komt in de plantoelichting. Aldus zijn in het bestemmingsplan een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegd, die wij wensen te handhaven en aldus in acht nemen bij het beoordelen van vrijstellingsverzoeken. Gelet op deze uitgangspunten zijn wij van mening dat met de totale opzet (aard, ligging en omvang) van het onderhavige bouwplan in relatie tot de genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan afbreuk wordt gedaan aan genoemde uitgangspunten. Wij achten derhalve het bouwplan uit stedenbouwkundig, planologisch en welstandelijk oogpunt niet wenselijk.

Niettegenstaande het voorgaande hebben wij uit zorgvuldigheidsoverwegingen gemeend een onafhankelijk terzake deskundig bureau, Royal Haskoning, te dezer zake advies te laten uitbrengen. Door Royal Haskoning werd o.a. geconcludeerd dat het bouwplan niet past in de omgeving. Gelet op de gerezen discussie hangende de bezwaarfase voorafgaand aan de vernietiging door de rechtbank, hebben wij uit zorgvuldigheids-overwegingen gemeend het voorliggende bouwplan en verzoek nogmaals voor advies te moeten voorleggen aan een ander onafhankelijk terzake deskundig adviesbureau, mRO b.v. Voor wat betreft de motivering van deze beslissing op bezwaar wordt uitdrukkelijk verwezen naar het rapport van mRO b.v. welk rapport als bijlage bij deze beslissing op bezwaar is gevoegd.

Door mRO wordt uitvoerig gemotiveerd en geconcludeerd dat het onderhavige bouwplan qua aard, ligging en omvang niet past in het groene karakter van de wijk en in het straatbeeld. Gelet op het rapport van mRO moet worden vastgesteld dat het bouwplan de ruimtelijke effecten op de omgeving aantast. Wij onderschrijven de conclusies van mRO. Op basis van het advies van mRO kunnen wij niet anders concluderen dan dat het bouwplan uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt niet aanvaardbaar is. Het bouwplan is in zijn geheel beoordeeld door mRO en heeft mRO tot de conclusie gebracht dat het onderhavige bouwplan op deze locatie niet past. De kwaliteit van de leefomgeving wordt aangetast. De beoordeling door mRO is ontegenzeggelijk stedenbouwkundig en planologisch van aard. De beoordeling van de aard, ligging en omvang van het bouwplan brengt dit ook met zich. Dat het advies van mRO tevens raakt aan welstandelijke aspecten, maakt dit niet anders. Wij handhaven aldus ons standpunt dat het vrijstellingsverzoek niet kan worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 19 lid 2 jo artikel 19 lid 1 WRO. In dit verband moet worden vastgesteld dat het deskundigenadvies van mRO niet is bestreden door een gekwalificeerd contra-advies.

Een zodanig contra-advies is door u niet overgelegd. Evenmin kan worden geoordeeld dat het deskundigenadvies van mRO zodanige gebreken vertoont dat wij het deskundigenadvies niet aan de onderhavige afwijzing ten grondslag kunnen leggen, althans daarvan is niets gebleken. Uw standpunt dat slechts op een ondergeschikt punt vrijstelling van het bestemmingsplan aan de orde is, onderschrijven wij gelet op het bovenstaande dan ook niet.

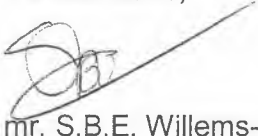
Afgezien van het voorgaande heeft te gelden dat wij van mening zijn dat het onderhavige bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij verwijzen voor wat betreft de motivering van de welstandelijke aspecten uitdrukkelijk naar het deskundigenadvies van Royal Haskoning, welk rapport als bijlage bij deze beslissing is gevoegd, en het rapport van mRO b.v. Dat de gemeentelijke commissie welstand bij de eerdere bouwvergunning een positief welstandsadvies heeft uitgebracht, maakt dit niet anders. Wij zijn bevoegd om af te wijken van een advies van de gemeentelijke commissie welstand. Dit geldt te meer nu de eerdere bouwvergunning is herroepen en daarenboven het eerder uitgebrachte advies door de commissie welstand is te kwalificeren als een stempeladvies. Uit de deskundigenrapporten blijkt gemotiveerd dat het onderhavige bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Niet valt in te zien dat wij ons op dit punt niet op genoemde deskundigenadviezen zouden kunnen beroepen. Evenmin kan worden geoordeeld dat de deskundigenadviezen op dit punt zodanige gebreken vertonen dat wij deze adviezen niet aan de onderhavige afwijzing ten grondslag kunnen leggen, althans daarvan is niets gebleken.

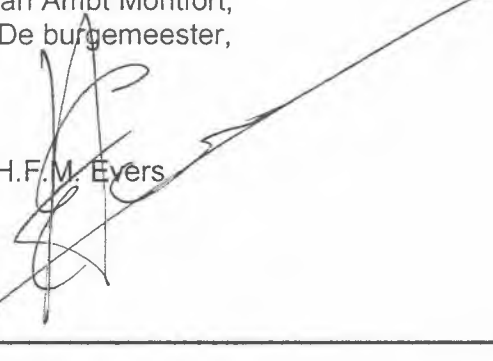
In het kader van de belangenafweging zijn wij in zijn algemeenheid van mening dat de algemene belangen die zijn gediend bij de handhaving van de uitgangspunten en idee van het bestemmingsplan dienen te worden gewaarborgd. De bestaande open ruimtelijke structuur ter plaatse en het groene karakter van de wijk waarborgen de kwaliteit van de leefomgeving. Wij hechten aan genoemde aspecten een grote waarde. In dat verband zijn wij meer specifiek van mening dat dit algemene belang in combinatie met de belangen van omwonenden, gelet op de bij ons bekende bezwaren van omwonenden ten aanzien van het bouwplan in relatie tot de deskundigenadviezen, prevaleren boven uw persoonlijke belang. Wij zijn dan ook van mening dat uw belangen niet onevenredig worden geschonden bij de onderhavige weigering om medewerking te verlenen aan een vrijstellingsprocedure. Dit geldt te meer nu, zoals ook door mRO b.v. uitvoerig naar voren is gebracht, alternatieven voorstelbaar zijn. Wij zijn van mening dat, indien en voorzover rekening wordt gehouden met de in genoemde deskundigenrapporten neergelegde bemerkingen en overigens met alle overige uitgangspunten en te dienen belangen, de realisering van een woning tussen de woningen aan de Gelreweg 18 en 20 mogelijk is, zodat vanuit dat perspectief recht kan worden gedaan aan uw belangen. Het ligt in dat kader op uw weg om met inachtneming van het voorgaande een aangepast verzoek bij ons in te dienen. Aldus valt niet in te zien dat uw belangen bij de onderhavige weigering onevenredig zwaar worden geschonden.

Alles overwegende blijven wij mening dat wij op goede gronden hebben besloten geen medewerking te verlenen aan het opstarten van een vrijstellingsprocedure. Wij handhaven derhalve onder aanvulling van de motivering het door u bestreden besluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Ambt Montfort,
De secretaris, De burgemeester,


mr. S.B.E. Willems-
van Ulden


H.F.M. Evers

Binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Roermond
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Het beroepschrift dient ondertekend te worden en tenminste te vermelden:

- uw naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht;
- de gronden waarop het beroep berust.

Naast dit beroepschrift kunt u, indien u een spoedeisend belang heeft, bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Roermond eventueel een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Zowel voor het instellen van beroep als voor het aanhangig maken van een verzoek om voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Advies bouwplan Palmen

Gemeente Ambt Montfort

Advies bouwplan Palmen - Gemeente Ambt Montfort

1. Inleiding

Kort historisch overzicht en aanleiding

De gemeente Ambt Montfort heeft op 13 juni 2001 bouwvergunning verleend voor een bouwplan op het perceel plaatselijk bekend als Gelreweg 18a, verder te noemen het bouwplan Palmen.

Eveneens heeft gemeente op 18 juni 2001 vergunning verleend voor het kappen van 20 berken en eiken op genoemd perceel.

Door eigenaren van aanliggende percelen is tegen beide vergunningen bezwaar aangetekend. Gemeente heeft op 4 december 2001 de bezwaren tegen de kapvergunning gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit van 18 juni op de kapvergunning gedeeltelijk herroepen.

Op 15 en 17 mei heeft de rechtbank van Roermond de ingestelde beroepen van aanwonende tegen de bouwvergunning van 13 juni 2001 en het gedeeltelijk herroepen besluit van 4 december 2001 op de kapvergunning, gegrond verklaard en de bestreden beslissingen van de gemeente vernietigd.

Tegen dat besluit heeft initiatiefnemer van de bouw, dhr. Palmen, hoger beroep ingesteld bij de raad van State. De afdeling heeft op 10 december 2002 de zaak ter zitting behandeld en op 29 januari beslist. De Raad van State oordeelde dat:

"het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Rechtbank oordeelt dat ten behoeve van het realiseren van het bouwplan een bouwperceel nodig is en een onlosmakelijk verband bestaat tussen de voorgenomen bouw en de ligging en omvang van de bouwpercelen Gelreweg 18 en Gelreweg 18a. Onder de toetsing van het bouwplan aan artikel 7, vierde lid, dient derhalve mede de ligging en de omvang van deze bouwpercelen te worden begrepen. Nu het overblijvende perceel Gelreweg 18 niet meer voldoet aan de planvoorschriften, heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan".

De Raad van State heeft tot slot ook de uitspraak van de rechtbank te Roermond, aangaande de vernietiging van de kapvergunning, bevestigd.

Aanleiding en doel notitie

Initiatiefnemer Palmen is gestart met bouw- en kapwerkzaamheden kort na de besluiten van B&W van Ambt Montfort aangaande bouw en kapvergunning van respectievelijk 13 juni 2001, 18 juni en 4 december 2001.

De werkzaamheden hebben een aanvang genomen terwijl er nog bezwaren liepen en voordat genoemde besluiten onherroepelijk waren.

Gevolg hiervan is dat een deel van de woning reeds gebouwd is en de bomen zijn gekapt op het moment van de definitieve uitspraak van de rechtbank te Roermond en de raad van State.

Oftewel de besluiten zijn vernietigd en een deel van de woning is al gerealiseerd (zie ook bijgaande foto's).

Om dit te doorbreken en de bouw te kunnen afmaken heeft initiatiefnemer tot de bouw, dhr. Palmen, gemeente verzocht een vrijstelling te verlenen op het vigerende bestemmingsplan ex. Artikel 19 lid 3 WRO.

Deze notitie betreft een ruimtelijke onderbouwing c.q. beoordeling van de huidige situatie en het ingediende bouwplan.

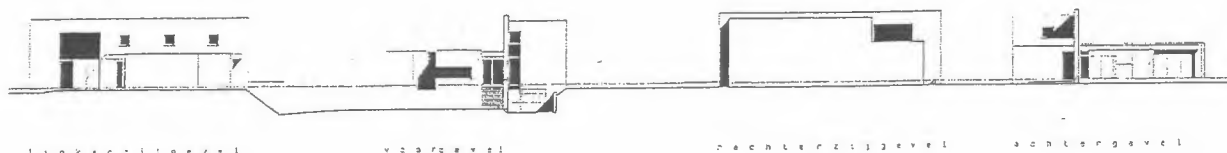
Doel is inzicht te krijgen of ruimtelijke argumenten aanwezig zijn die leiden tot een positief dan wel negatief besluit op gevraagde vrijstelling van initiatiefnemer.

2. Ruimtelijke onderbouwing t.a.v. de stedenbouwkundige inpassing

In eerste instantie wordt kort ingegaan op het bestreden bouwplan. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin genoemd op ruimtelijke argumenten wordt beoordeeld.

2.1 Het bouwplan

In bijgaande figuur is het bouwplan weergegeven.



Voor wat betreft de **bouwhoogte** geldt het volgende.

Na de verlening van de bouwvergunning en tijdens verschillende rechtszittingen is de bouwhoogte onderwerp van discussie geweest.

Het was onduidelijk of sprake is van 2 of 3 bouwlagen (wat is 'peil': de weg of de maaiveldhoogte in de bouwtekening) en of dus sprake is van passend binnen het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zegt hierover maximaal 2 bouwlagen (zonder onderbouw en kap) en maximaal 6 meter boven 'peil'. Op dit punt is het plan onduidelijk.

De Arrondissementsrechtbank heeft gemeend dat sprake is van 3 bouwlagen, de Rechtbank Roermond spreekt daarentegen over 2 bouwlagen. Bij de Raad van State is dit onderdeel niet meer aan de orde geweest.

Het bouwplan gaat uit van het maaiveld op ca. 2 meter boven peil van de weg, een bouwhoogte 8,3 meter boven peil van de weg.

Indien derhalve wordt uitgegaan van het peil van de weg is, is dit ruim buiten de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (6 meter boven peil). Indien wordt uitgegaan van het peil van het maaiveld past het bouwplan wel binnen de bestemmingsbepalingen.

In dit advies wordt uitgegaan van de uitspraak van de rechtbank te Roermond over deze kwestie. Het betreft een heldere uitspraak die niet door de hoogste rechtsinstantie in deze is bestreden.

Dit betekent dat uitgegaan wordt van het peil van het maaiveld.

Voor wat betreft de **omvang** van de bebouwing geldt het volgende.

De oppervlakte (188 m²), breedte (max. 18 meter) en begrenzing van het bouwplan passen binnen het bestemmingsplan (binnen rooilijnen, bebouwingspercentage, afmetingen ten opzichte van zijdelingse perceelsgrens: 0 of 2,5 meter).

Uit de uitspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat het bouwplan in strijd wordt geacht met het bestemmingsplan. De beoordeling van dit bouwplan is, aldus de

uitspraak, onlosmakelijk verbonden met de beoordeling van de omvang van aanliggende percelen.

Dit laat echter onverlet dat bekeken moet worden of ingediend bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Immers, hier ligt de vraag voor of medewerking moet worden verleend aan een vrijstelling van genoemde bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan.

Bekeken wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan, ongeacht de wettelijke breedte van naastgelegen perceel.

Tot slot de **situering** van de bebouwing.

Als rooilijn geldt in beginsel de rooilijn op de bestemmingsplankaart, gelegen op 9 m van de perceelsgrens. Het bouwplan voldoet aan deze bouwgrens. Alleen wat betreft de overschrijding van de bestemmingsgrens aan de achterzijde en de kap van bomen aldaar (binnen de bosbestemming) voldoet het plan niet aan de bouwgrenzen.

Vanuit ruimtelijke inpassingen kan de voorgevel van naastgelegen woningen als uitgangspunt worden genomen. Wanneer de afstand van naastgelegen woning (nr. 18) als minimale afstand wordt aangehouden dan zou de voorgevel op 12,5 m en niet op 9,2 meter van de perceelsgrens moeten staan. Nr. 20 is gelegen op 15 meter.

2.2 Beoordeling voorliggend bouwplan:

Het vigerende bestemmingsplan kent geen concrete criteria ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, anders dan de reeds beproefde bebouwingsbepalingen.

Ter plaatse geldt de bestemming W3, waarbinnen half-geschakelde en vrijstaande woning tot de mogelijkheden behoort. Gesproken wordt over het 'groene' karakter van de wijk en 'inpassing' van de woningbouw.

De vraag is of het voorliggende bouwplan qua aard, ligging en omvang past in het groene karakter van de wijk en in het straatbeeld?

Uit het plan kan worden opgemaakt dat sprake is van een afwijkende wijze van bouwen ten opzichte van andere woningen in de straat/buurt. Deze afwijkende bouw heeft tot gevolg dat het gebouw erg dominant oogt aan de straatzijde en op grond hiervan niet goed past in het straatbeeld.

In bijgaande figuur is dit gevisualiseerd.

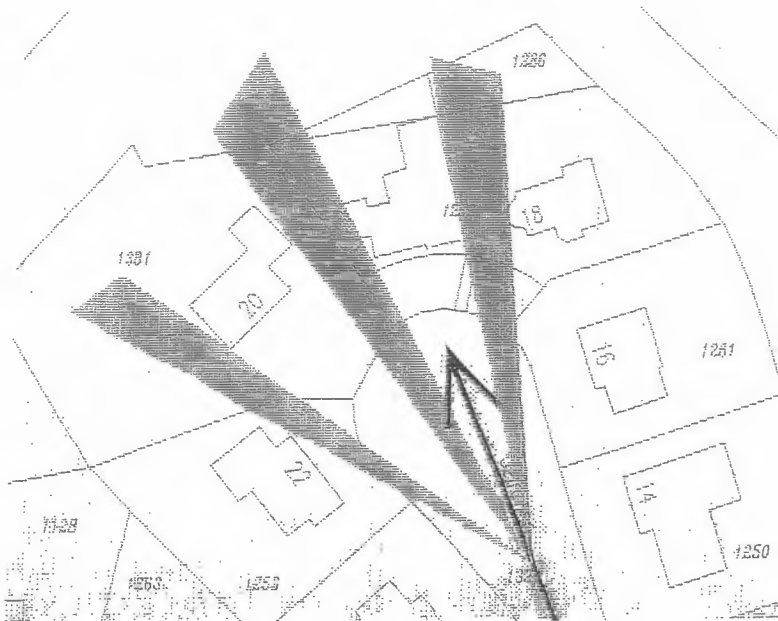
De eerste afwijking is toepassing van een plat dak waardoor het pand hoger oogt dan omliggende woningen waar in alle gevallen sprake is van een kapconstructie.

Ten tweede is sprake van een relatief brede gevel (ca. 18 meter) aan de voorzijde van het terrein.

Bovendien staat het pand dicht bij de weg dan beide naastgelegen woningen. Ter illustratie kan het naastgelegen pand (nr. 20) als voorbeeld worden aangehouden. Dit pand is in totaliteit 2 meter smaller dan het pand van Palmen maar is verder teruggelegen op het perceel, lager (kapconstructie) en de aanbouw is duidelijk ondergeschikt (verder naar achteren en lager) aan de hoofdmassa.

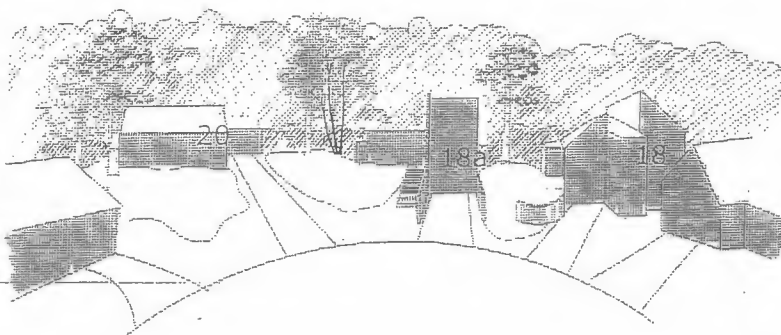
De landschappelijke inpassing van de 3 bouwlagen tellende bebouwing (of 2 bouwlagen en een onderbouw) is redelijk zorgvuldig gedaan. Aan de voorzijde, in het straatbeeld, is slechts ter plaatse van de garage zichtbaar dat het een gebouw met onderbouw betreft.

De onderbouw is grotendeels in de natuurlijke hoogteverschillen weggewerkt. Ten behoeve van de bouw zijn de meeste bomen op het perceel gekapt. Doordat echter op naast- en achtergelegen percelen wel bomen (bos) is gehandhaafd is nog steeds sprake van een groen karakter.



Zicht op groene ruimte vanaf de straat

Van belang voor het groene en ruime karakter van de buurt, is dat de afstand tussen de andere woningen groter is dan de hoogte van de woningen aan de zijgevels. De goothoogte is maximaal 6 meter (eventueel met kap) en de minimale afstand tussen de woningen is 9 meter, in veel gevallen is deze afstand ruim groter. Dit is van grote invloed op de beleving van het straatbeeld.



Aanzicht nieuwbouwplan en bestaande woningen aan Gelreweg

In onderhavig geval is de woning langs de noordgevel ca. 6 meter hoog en de afstand tot de gevel van nr. 18 slechts 6,5 meter. De noordgevel is dermate hoog en langgerekt (18 meter) dat kan worden gesproken van een enigszins disproportionele situatie. Zie bijgevoegde foto's en hiernaast weergegeven aanzicht. Aan dit beeld wordt bijgedragen doordat het pand nr. 18 relatief hoog is (twee bouwlagen en een onderbouw) en zo een vrij

stenig beeld ontstaat aan de wegzijde. Aan de zuidzijde bestaat dit bezwaar niet. Hier is de gevel slechts 3 meter hoog met een afstand tot naastgelegen pand (nr. 20) van 8 meter.

2.3 Conclusie vrijstelling artikel 19 WRO lid 3.

Zoals genoemd vormt de centrale vraag of gemeente medewerking moet verlenen aan een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan, nu besproken bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Vanuit voorgaande argumenten wordt deze vraag negatief beantwoord. Besproken bouwplan wordt als niet passend in de omgeving aangemerkt. Met name gerelateerd aan aanliggend pand nummer 18 is sprake van een grote massaliteit.

Bijlage 3

artikel 4

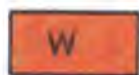
Bestemmingen: ①	C	WI ③	WII	WIII	WIV	Pv	B13
Vrijstaande woningen	x →	x →	x →	x →	x		
Halfvrijstaande woningen	x →	x →	x →	x			
Geschakelde woningen	x →	x →	x				
Min. breedte bouwperceel vr.st. woning hlf.vr.st. woning gesch.woning	10m 8m 5½m	12m 8m 5½m	12m 8m 5½m	12m 9m	20m		
Max. goothoogte gebouwen	6m →	d →	id →	id →	id →	id →	20
Max.aantal bouwlagen	2 →	id →	id →	id →	id		
Goothoogte bijgebouwen max.	3m →	id →	id →	id →	id →	id	
Goothoogte bedrijfsgeb.max	8m						8m
Max.goothoogte geb. t.b.v. openb. nutsdoeleinden	3m →	id →	id →	id →	id →	id →	id
Max.opp.geb.t.d.v. openb. nutsdoeleinden	15m ² →	id →	id →	id →	id →	id →	
Afstand geb. tot zijdelingse bouwperceelsgrenzen	in dan- wel min. → 2,5 m eruit	id →	id →	id →	id →	id →	id
Bij verbouw c.g. vervangende nieuw bouw dient in acht te worden genomen	in bestaande voorgevel- rooilijn	in best. voorgevel- rooilijn bouwen	in ⑪ best. → voor- gevel- rooilijn	id ⑪ →	id		
Max. bedrijfs- woning toegestaan	x ②						
Oprichting bijgebouwen behorende tot hoofdgeb.	vrijst. → of tegen achter/zijgevel	id →	id →	id →	id		
Max. te bebouwen oppervl. met aangebouwde c.g. vr.st.bijgeb.: -perceel met	40% v/h	id	id	id	id		

Bijlage 4

BESTEMMINGSPAN KERN MONTFORT 2004



BESTEMMINGEN



Woondoeleinden cat. 1+2

AANDUIDINGEN



kadastrale en/of topografische aanduidingen



beschermingszone water



Wijzigingsgebied I - XI



plangrens tevens bestemmingsgrens



bestemmingsgrens



Bouwvlak

Matrix woonbestemming		Categorie 1				Categorie 2				Categorie 3				Categorie 4			
		Vrijstaand 1 bouwlagen				Vrijstaand 2 bouwlagen				Half vrijstaand				Meer aanéén			
		Woning	Vrijstel.	Bijgeb.	Vrijstel.	Woning	Vrijstel.	Bijgeb.	Vrijstel.	Woning	Vrijstel.	Bijgeb.	Vrijstel.	Woning	Vrijstel.	Bijgeb.	Vrijstel.
Aantal aaneengeschakeld	min.	1				1				2	1			3	2		
	max.	1				1				2				6	6+		
Aantal Bouwlagen	min.	1		1		1		1		1				1			
	max.	1		1		2		1		2	3	1		2	3	1	
Geschakeld door garages																	
Gezamenlijk oppervlak	max.			60m ²				60m ²									
Oppervlakte bijgebouwen in m ²	max.											60m ²				60m ²	
Totaal bebouwings % per perceel	max.	40%	60%			40%				40%				40%			
Goothoogte in meters	min.	2		2		1		1		1				1		1	
	max.	3,5		3,5		6	7	3		6	8	3		6	9	3	
Nokhoogte in meters	min.	3		2,5		5		3		6		3		6		3	
	max.	6		5		9	10	5		10	12	5		10	13	5	
Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen in meters	min.	2		2	0	2		2	0	2		2	0	2		2	0
Afstand bijgebouwen achter voorgevelrooilijn in meters	min.			3	0			3	0			3	0			3	0
Afstand bijgebouwen achter achtergevel in meters	min.			0				0				0				0	
Uitbreiding hoofdgebouw binnen Buurvlak in m ²	max.	15m ²				15m ²				15m ²				15m ²			

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN (W)

~~Aanduidingen:~~

(W)	Woondoeleinden, categorie 1 en categorie 2
(W3)	Woondoeleinden, categorie 3
(W4)	Woondoeleinden, categorie 4
(WU)	Uit te werken woondoeleinden
(a)	andere functies toegestaan
(z)	zonder bebouwing
(raster)	Wijzigingsgebieden met nummering
(arcering)	beschermingszone water

Lid 1 Bestemmingsbepaling

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Woondoeleinden, categorie 1 en 2, vrijstaande woningen met 1 of 2 bouwlagen (W) en voorzien van een kap;
- Woondoeleinden, categorie 3, twee aaneengeschakelde woningen (W3) met 1 of 2 bouwlagen en voorzien van een kap;
- Woondoeleinden, categorie 4, meer aaneengeschakelde woningen (W4) met 1 of 2 bouwlagen en voorzien van een kap;
- Uit te werken woondoeleinden overeenkomstig de aanduiding van toelaatbare categorie(en) en maximum aantal woningen;
- Openbare nutsvoorzieningen;

Eén en ander met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, openbaar groen en toegangspaden.

B. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

~~1. Uit te werken woondoeleinden~~

~~Burgemeester en wethouders werken de "uit te werken bestemming" uit met inachtneming van de op de plankaart vermelde categorieën en maximum aantal woningen en met toepassing van de op de plankaart weergegeven bebouwingsmatrix.~~

2. Beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis

Het beleid is er op gericht om kleinschalige economische activiteiten in de woning mogelijk te maken. Daartoe mag de woning (hoofd- en bijgebouwen) mede worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis (zie het derde lid van

dit artikel, onder A, sub 1). Ter bescherming van de woonfunctie zijn echter wel voorwaarden aan dit medegebruik van de woning opgesteld die moeten voorkomen dat de woonfunctie geheel wordt verdrongen. Verder is ook een regeling opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het medegebruik van de woning ten behoeve van kleinschalige consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven (zie het derde lid van dit artikel, onder B, sub 1).

Toetsingscriteria:

Het medegebruik van de woning voor beroep aan huis of voor kleinschalige consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven aan huis is toelaatbaar, mits:

- a) per bouwperceel niet meer dan 100 m², en van het hoofdgebouw niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte, daarvoor wordt aangewend;
- b) de beroepsuitoefening of het consumentverzorgende/ambachtelijke bedrijf blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c) de beroepsuitoefening of het consumentverzorgende/ambachtelijke bedrijf aan huis geschiedt door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- d) er geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet Milieubeheer (danwel een Algemene Maatregel van Bestuur krachtens deze wet), zoals deze van kracht is op het tijdstip van de terinzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- e) er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, met uitzondering van beperkte verkoop die inherent is aan de desbetreffende activiteiten;
- f) er geen onevenredige toename van de parkeer- en/of verkeersbelasting van de omgeving optreedt;
- g) niet meer dan 50% van de gronden die voor de voorgevelrooijlijn zijn gelegen voor parkeren wordt gebruikt;
- h) er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- i) per beroepsuitoefening of consumentverzorgend/ambachtelijk bedrijf 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of in de tuin/op het erf is toegestaan van maximaal 0,25 m².

3. *(Mede) gebruik van de woning en tuinen voor andere functies*

Voor de bestaande bedrijvigheid in de woonomgeving is het beleid er op gericht om de bestaande bedrijvigheid in de woonomgeving te consolideren en reguleren, en tegelijkertijd een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen. Daartoe is het bestaande (mede)gebruik van de woning voor detailhandel, horeca, dienstverlenende kantoren, lichte bedrijven en autostalling op de plankaart aangeduid als "(a) andere functies toegestaan".

De gronden die liggen in de beschermingszone van de Vlootbeek (5 meter uit de insteek van de beek) moeten vrij van bebouwing blijven en te allen tijde vrij toegankelijk zijn voor onderhoudswerkzaamheden. Daar waar bij de woon-doeleinden bestemming de aanduiding (z) is aangegeven mogen de aangewezen gronden niet worden bebouwd.

Toetsingscriteria:

Ter plaats waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "andere functies toegestaan (a)" is het bestaande (mede)gebruik van de woning toegestaan. Dit betreffen de volgende woningen en hun respectievelijke medegebruik:

- Stationsweg 59 detailhandel
- Waarderweg 3 boerderijwinkel
- Mariaveld 2 detailhandel
- Aan de Kerk 3 detailhandel
- Dijkstraat 17 detailhandel
- Schoolsingel 22 schoonheidssalon
- Giestraatje 38 stallen van personenauto's en opslaan van andere goederen

Omdat de verschillende functies elk hun specifieke invloed op de woonomgeving hebben, zijn de verschillende functies onderling niet uitwisselbaar. Zo mag een bestaande schoonheidssalon niet worden vervangen door een winkel en vice versa. Wel mag het bestaande winkel door een andere winkel worden vervangen. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat is het ook niet toegestaan om het bestaande (mede) gebruik uit te breiden met een andere functie. Bij een bestaande winkel mag dus ook niet nog een schoonheidssalon worden begonnen.

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor het medegebruik beperkt. De voor het (mede)gebruik aangewende vloeroppervlakte van de woning, zoals die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig was, mag met maximaal 10% worden uitgebreid. Daarbij moeten wel de bebouwingsbepalingen in het tweede lid van dit artikel, in acht worden genomen. Het (mede)gebruik geeft dus geen recht op extra uitbreidingsmogelijkheden voor de woning. Zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor de woning volledig benut, dan kan niet nog eens 10% extra vloeroppervlak worden geclaimd. In dat geval moet de 10% uitbreiding van het (mede)gebruik binnen de bestaande vloeroppervlakte van de woning worden gerealiseerd.

Niet meer dan 50% van de gronden die voor de voorgevelrooilijn zijn gelegen mogen voor parkeren worden gebruikt.

Tot slot zijn ter voorkoming van een conflicterende milieusituatie, slechts consumentverzorgenden/ambachtelijke bedrijven toelaatbaar die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen. Met vrijstelling krachtens artikel 21 (algemene vrijstellingsbepaling) zijn eveneens toegestaan, bedrijven in categorie 3 van de Lijst van bedrijfstypen of bedrijven die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn genoemd, mits deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.

4. Zorgwonen.

In dit plan is het beleid verwoord om de inwoning van zorgbehoevende gezinsleden te stimuleren. Daartoe is de huisvesting van een tweede huishouden in de woning en de bewoning van bijgebouwen buiten het bouwvlak met vrijstelling en onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Voorts zijn in de bebouwingsregeling van de woonbestemmingen ruime bouwmogelijkheden voor bijgebouwen opgenomen en is een forse uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk gemaakt. Hoofd- en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak (begrensd) worden uitgebreid. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak wordt begrensd door een maximaal toegestaan aantal vierkante meters. Uitbreiding van het volume van de woning is mogelijk door de bestaande bijgebouwen in het bouwvlak op te nemen in het hoofdgebouw. In de meeste gevallen is een hoofdgebouw namelijk in meer dan één bouwlaag en

met een grotere goot- en nokhoogte mogelijk (zie het tweede en derde lid van deze bepaling).

Toetsingscriteria:

Het gebruik van bijgebouwen als verblijfsruimten is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- dit noodzakelijk is om het samenwonen van meer generaties onder één dak te kunnen realiseren;
- het karakter van het bijgebouw, behorende bij het op het desbetreffende perceel aanwezige hoofdgebouw, niet verloren gaat;
- de afstand tussen het betreffende bijgebouw en het bijbehorende hoofdgebouw niet meer dan 20 m bedraagt;
- de inwonende gezinsleden hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de betreffende woning hebben;
- het gebruik als verblijfsruimte wordt beëindigd indien er niet langer sprake is van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zoals hiervoor beschreven¹;
- de ontsluiting van deze bijgebouwen plaats vindt van de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw;
- het gebruik als verblijfsruimte geen strijd oplevert met het bepaalde in het Bouwbesluit.

Lid 2 Bebouwingsbepalingen

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Bebouwing algemeen
 - a. Per perceel is één woning toegestaan behoudens vrijstelling ten behoeve van het huisvesten van meerdere generaties;
 - b. Het perceel mag tot ten hoogste van het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde (bebouwings)percentage worden bebouwd;
 - c. Ten aanzien van de maatvoering en situering van de bebouwing (aantal bouwlagen, goothoogte, bouwhoogte, afstand perceelgrenzen en afstand verlengde van de voorgevel) gelden de bebouwingsbepalingen die hierna zijn voorgeschreven, dan wel de ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande overschrijding daarvan.
2. Hoofdgebouw

Situering

 - d. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - e. De niet geschakelde zijde(n) van een hoofdgebouw moet(en) tenminste het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal meters uit de perceelgrens worden gebouwd;

¹ Bij de aanbieding ter verhuur of verkoop van het betreffende bijgebouw wordt ervan uitgegaan dat het gebruik ten behoeve van het samenwonen van meerdere generaties onder één dak is beëindigd. In dat geval komt de bewijslast te rusten op de bewoner(s) van hoofd- en/of bijgebouw die moet(en) aantonen dat van beëindiging geen sprake is. Vorenstaande laat onverlet dat er ook andere indicaties kunnen zijn op grond waarvan moet worden aangenomen dat het gebruik ten behoeve van het samenwonen van meer generaties onder één dak is beëindigd (bijvoorbeeld een inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie).

Maatvoering

- f. De (grond)oppervlakte van de ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwing binnen het bouwvlak, voorzover gerealiseerd in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag binnen het bouwvlak worden uitgebreid met ten hoogste het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal vierkante meters, één en ander met inachtneming van de overige bebouwingsbepalingen in dit artikel;
- g. Hoofdgebouwen mogen ten hoogste in het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde bouwlagen (al dan niet met vrijstelling) worden gebouwd;
- h. De minimale en de maximale goothoogte van hoofdgebouwen, (al dan niet met vrijstelling), bedragen het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde meters;
- i. De minimale en de maximale nokhoogte van hoofdgebouwen, (al dan niet met vrijstelling), bedragen het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde meters.

3. Bijgebouwen/aanbouwen

Situering

- a. Behoudens vrijstelling moeten bijgebouwen achter de achtergevel of achter het verlengde van de achtergevel worden gebouwd;
- b. De niet geschakelde zijde(n) van een bijgebouw moet(en) tenminste het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal meters uit de perceelgrenzen worden gebouwd;

Maatvoering

- c. Bijgebouwen mogen ten hoogste in het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde bouwlagen worden gebouwd;
- d. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemd aantal vierkante meters bedragen;
- e. De minimale en de maximale goothoogte van bijgebouwen bedragen het aantal in bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde meters;
- f. De minimale en de maximale nokhoogte van bijgebouwen bedragen het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde meters.

4. Openbare nutsvoorzieningen:

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn openbare nutsvoorzieningen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een maximale grondoppervlakte van 10m².

5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. De hoogte van andere bouwwerken, die voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. De hoogte van andere bouwwerken, die worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 2 m bedragen.

B. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van hetgeen is bepaald in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in het eerste lid en in artikel 4, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de bebouwing van wege:

- 1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- 3. De verkeersveiligheid.

C. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene vrijstellingsbepaling in artikel 21 is bepaald, kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van het gestelde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 4 en de beschrijving in hoofdlijnen in lid 1, vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid 2, onder A, sub 2h en een maximale goothoogte toestaan van het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal meters;
2. het bepaalde in lid 2, onder A, sub 2i en een maximale nokhoogte toestaan van het in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal meters;
3. het bepaalde in lid 2, onder A, sub 3a en toestaan dat bijgebouwen worden gebouwd tot het aantal in de bebouwingsmatrix op de plankaart genoemde aantal meters achter de voorgevelrooilijn, één en ander met inachtneming van het bepaalde in dit lid, onder A, sub 1b.

Lid 3 Gebruiksbepalingen**A. Strijdig gebruik**

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbeepaling in artikel 20 is bepaald, is het in ieder geval verboden om de in lid 1 bedoelde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

1. voor bedrijfsdoeleinden (behoudens vrijstelling), met dien verstande dat het medegebruik van de hoofd- en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, mits het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen daarbij in acht wordt genomen;
2. voor bedrijfsdoeleinden, met dien verstande dat het bestaande (mede)gebruik van de hoofd en/of bijgebouwen voor detailhandel, dienstverlenende kantoren, horeca en bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen is toegestaan, mits het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in lid 1, onder B, van deze voorschriften daarbij in acht wordt genomen;
3. ~~voor de huisvesting van een tweede huishouden en om vrijstaande gebouwen te gebruiken voor bewoning (behoudens vrijstelling)~~

B. Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

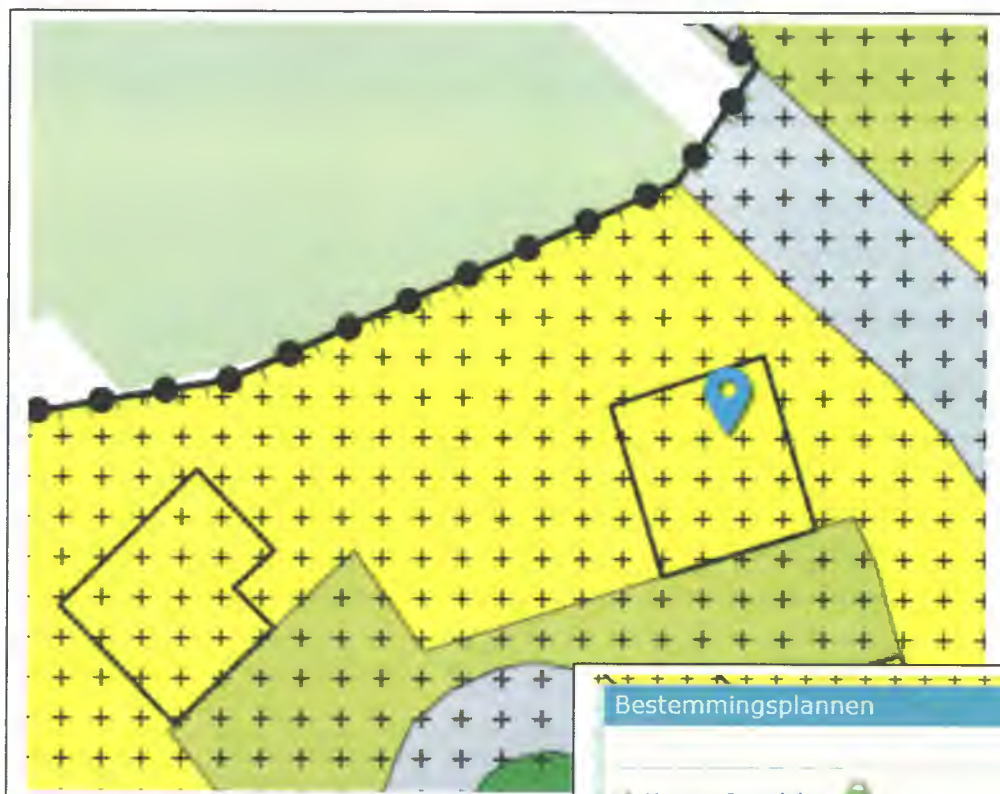
Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 van deze voorschriften, vrijstelling verlenen van het bepaalde in (zie ook artikel 20, lid 2)

1. lid 3, onder A, sub 1, voor het medegebruik van de woning ten behoeven van ambachtelijke en consumentverzorgende bedrijven aan huis, mits het bepaalde daaromtrent in de beschrijving in hoofdlijnen in lid 1, onder B, sub 2, van deze voorschriften daarbij in acht wordt genomen.
2. ~~lid 3, onder A, sub 3, voor de huisvesting van een tweede huishouding in de woning en het gebruik van vrijstaande bijgebouwen, mits het bepaalde daaromtrent in de beschrijving in hoofdlijnen in lid 1, onder B, sub 4, van deze voorschriften daarbij in acht wordt genomen.~~

Lid 4 Wijzigingsbepalingen

Zie de algemene wijzigingsbepalingen in artikel 22.

BESTEMMINGSPLAN KERNEN ROERDALEN 2014



Bestemmingsplannen

Kernen Roerdalen

planstatus : vastgesteld 2014-12-11

identificatie : NL.IMRO.1669.BPKERNEN2012-OH02

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Roerdalen

ondergrond : o_NL.IMRO.1669.BPKERNEN2012-OH02.dxf

IMRO-versie : IMRO2008

[Zoom naar het hele plan](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen
Bestemd voor: [wonen](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5
Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering
Maximum bouwhoogte (m): 9
Maximum goothoogte (m): 6

Bouwaanduiding vrijstaand

Bouwvlak bouwvlak

Artikel 17 Wonen

- 17.1 Bestemmingsomschrijving
- 17.2 Bouwregels
- 17.3 Nadere eisen
- 17.4 Afwijken van de bouwregels
- 17.5 Specifieke gebruiksregels
- 17.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Wonen** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de volgende categorieën:
 1. vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. meer aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- b. al dan niet in combinatie met:
 1. een beroep aan huis, zoals nader beschreven in 17.5.1;
 2. een bedrijf aan huis, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de locaties zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Lijst toegestane bedrijven aan huis' zoals nader beschreven in 17.5.2 een bedrijf aan huis is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een bedrijf in of bij de woning tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', een kantoor, uitsluitend op de begane grond;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', ter behoud en herstel van het open doorzicht naar het landschap;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Algemeen

- a. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en vergund op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan;
- b. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden. Een en ander met dien verstande dat nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 3' uitsluitend is toegestaan indien het aantal en typologie in overeenstemming is met de woningaantallen volgens de gemeentelijke Woonvisie.

17.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op de bouwgrens of op een afstand van maximaal 2 meter daarachter;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
 - 2. voor twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
 - 3. voor aaneengebouwde hoekwoningen aan één zijde minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';

- f. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- g. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'plattendak', ook een plat dak is toegestaan;
- h. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de verticale bouwdiepte ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 1' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, waarbij de in het navolgende schema opgenomen afwijkende maatvoering in acht dient te worden genomen:

woningcategorie	min. breedte bouwperceel	min. breedte hoofdgebouw	min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	max. diepte hoofdgebouw	min. afstand tot achterperceels- grens
vrijstaand	12 meter	6 meter	2 meter	15 meter	6 meter
twee-aaneen	8,50 meter	5,40 meter	2 meter aan een zijde	12 meter	6 meter

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 2' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht, waarbij de in het navolgende schema opgenomen afwijkende maatvoering in acht dient te worden genomen:

woningcategorie	min. breedte bouwperceel	min. breedte hoofdgebouw	min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
vrijstaand	9 meter	5,50 meter	2 meter aan een zijde
twee-aaneen	9 meter	5,50 meter	2 meter aan een zijde

- k. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 3' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 4' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend woningen mogen gebouwd conform de typologie en respectievelijk de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 5' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat woningen mogen worden opgericht conform de typologie en respectievelijk de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 6' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat woningen mogen worden opgericht conform de typologie en respectievelijk de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 7' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend vrijstaande, twee aaneen en aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 8' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 9' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 3 vrijstaande of zes twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 10' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 11' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 4 vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;

- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 12' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 5 vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 13' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 15 aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 14' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 15 aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 15' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 5 vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw 16' geldt, met inachtneming van het toegestane maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat uitsluitend 10 aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Bijlage 5

Besluitenlijst

van de vergadering van burgemeester en wethouders

datum: 2 juni 2008

Aanwezig:

Dhr. van der Linden	Wethouder
Dhr. Reijnders	Wethouder
Dhr. Nijskens	Wethouder
Dhr. Geraedts	Wethouder, voorzitter
Mw. Mr. Willems-van Ulden	Secretaris
Afwezig:	
Mw. Drs. Hanselaar-van Loevezijn	Burgemeester

Nr.	onderwerp	Het college heeft besloten:	Communicatie
A.	algemeen		
	Verslaglegging	Vast te stellen	Regulier
	Ingekomen stukken 1. representatie 2. bestuurlijke overleggen	1. Vast te stellen 2. Deelname vast te stellen	Regulier
B.	<u>Burgemeester</u>		
B.1	Drank- en horecaverunning V.o.f. Vurensteeg Boerengolf, Vurensteeg 4 te 6061 EJ Posterholt	Drank- en Horecaverunning te verlenen.	regulier
B.2	Gemeentewapen	1. Kennis te nemen van procedure. 2. Commissie Heraldiek LGOG ook te verzoeken nieuwe gemeentevlag te ontwerpen.	regulier
C.	<u>Wethouder van der Linden</u>		
C.1	a. Herplaatsen/verlengen hekwerk met poort bij De Harch. b. In gebruik geven grond nabij De Harch.	a. In te stemmen met het herplaatsen/verlengen van het hekwerk met poort bij De Harch. b. In te stemmen met het in gebruik geven van de grond nabij De Harch.	Regulier
C.3	Jaarprogramma 2008 Instandhouding Kleine Landschappen (IKL)	Vka	regulier
C.4	Beslissing op bezwaar Gelreweg Montfort.	1. Bezwaarschriften conform advies cie. Bezwaarschriften ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en het besluit tot verlening van kapvergunning d.d. 18 juni 2001 in stand te	Regulier + Gesprek met bezwaarden door secretaris

Nr.	onderwerp	Het college heeft besloten:	Communicatie
		laten onder verbetering van de motivering en onder toevoeging van een herplantplicht conform het rapport d.d. 6 juni 2007 waarbij: - concreet wordt aangegeven de exacte hoeveelheid en soort van de bomen, de exacte locatie waarop en de termijn waarbinnen de herplant dient plaats te vinden - verwezen wordt naar artikel 14 van de bomenverordening een en ander zoals verwoord in bijgevoegde concept-beslissing op bezwaar. 2. Besluit mede te delen aan de indieners van de bezwaarschriften.	
C.5	Innemen principe standpunt op de gewenste verbouwing en uitbreiding van de winkel Strikers, gelegen aan de Rothenbacherweg 12 in Vlodrop	Het voorgestelde bouwplan positief te benaderen e.e.a. met inachtneming van de quickscan van de stedenbouwkundig adviseur.	Regulier
D.	<u>Wethouder Reijnders</u>		
D.1	Ontheffingen voor gemotoriseerd verkeer op afgesloten wegen	Aan te houden.	Regulier
D.3	Aanschaf tweedehands voertuigen.	In te stemmen met het aanschaffen van tweedehands voertuigen bij de Buitendienst met gebruikmaking van de uitzonderingsbepaling zoals vastgelegd in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.	
E.	<u>Wethouder Nijskens</u>		
E.1	Vervolg fiscale procedure inz. BTW sportparken Melick en Herkenbosch	in te stemmen met het bereikte compromis en hierdoor met de afwikkeling van de beroepsprocedure btw sportparken	regulier
E.2	Nota reserves en voorzieningen 2008 "Bewust Besteden"	De raad voor te stellen; 1. In te stemmen met de beleidspunten zoals genoemd in paragraaf 4.1 van de nota. 2. In te stemmen met de volgende	Regulier

ZIENSWIJZEN

Gemeenteraad van Roerdalen

Alsmede t.a.v. college van burgemeester en wethouders

Alsmede t.a.v. mevr. O. Meuwissen, team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Postbus 6099

6077 ZH SINT ODILIËNBERG

PER FAX 0475- 538 899 EN AANGETEKEND VERZONDEN

datum : donderdag 18 mei 2017
kenmerk : 17MONT-BPGELRE
uw kenmerk: : n.v.t.
contactpersoon : mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
telefoonnummer : 0492-330516 m. 06-11 494 589
bijlage(n) : Advies MRO bv nov. 2003

onderwerp ontwerp-bestemmingsplan Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort
betreft zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de na te melden personen dien ik een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort.

De personen voor wie ik optreed zijn:

De ter inzage legging

Het ontwerp is volgens de officiële publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf maandag 7 april 2017 tot en met 18 mei 2017. Binnen de inzage termijn kan door eenieder een zienswijze worden ingediend bij uw raad. Cliënten maken van die gelegenheid bij deze tijdig gebruik.

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning mogelijk aan de Gelreweg ongenummerd, tussen de woonhuizen aan de Gelreweg 18 en 20. Tevens wordt op het perceel Linnerweg 8a een woonbestemming voor één woning verwijderd.

Cliënten zijn woonachtig naast en in de nabije omgeving van het plangebied waarop een bouwperceel is geprojecteerd. Thans is dit perceel onbebouwd en groen ingericht. Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en hebben grote bezwaren tegen voornoemde bouwplan. Zij zijn zeer verbaasd over het feit dat juist op deze locatie aan de Gelreweg wordt gekozen om medewerking te verlenen aan de planvorming.

Voorgeschiedenis

De heer L.J.M.F. Palmen was eigenaar van de woning op het perceel Gelreweg 18 te Montfort. Hij heeft een gedeelte van het perceel met de daarop staande woning verkocht en heeft het resterende deel in eigendom gehouden. Bij aanvraag van 12 april 2001 heeft de heer Palmen vergunning aangevraagd om op het resterende gedeelte van het perceel, plaatselijk bekend als Gelreweg 18A, een vrijstaande woning te bouwen. Bij besluit van 13 juni 2001 is die vergunning verleend door de toenmalige Gemeente Ambt-Montfort. Eveneens is op 18 juni 2001 vergunning verleend voor het kappen van 20 berken en eiken op genoemd perceel.

Door omwonenden is tegen beide vergunningen bezwaar aangetekend. De zaak is uiteindelijk in hoger beroep behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Op 29 januari 2003 oordeelde de Raad van State, in het kort, dat de Rechtbank terecht heeft geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Ook bevestigde de Raad van State de vernietiging van de kapvergunning door de Rechtbank Roermond.

De werkzaamheden in de vorm van het afgraven van natuurlijke zandophoping, het kappen van bomen en de bouw van de woning op het perceel hadden reeds een aanvang genomen, terwijl er nog bezwaren liepen en voordat de genoemde besluiten onherroepelijk waren. Navolgend is een afbeelding opgenomen van de woning die destijds in aanbouw was.



Figuur. Deel gerealiseerde woning Gelreweg ong. (ook genoemd Gelreweg 18a).

Om de bouw te kunnen afmaken is op 10 juni 2002 door initiatiefnemer verzocht om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor het perceel.

Dit verzoek is d.d. 24 februari 2003 door het college van burgemeesters en wethouders geweigerd. Ook een hernieuwd verzoek om een vrijstelling te verlenen is door het college van burgemeester en wethouders geweigerd.

Aan de weigering om medewerking te verlenen aan het bouwplan ligt een advies van MRO bv, maatschap voor Ruimtelijke Ordening ten grondslag (Bijlage: Advies bouwplan Palmen, Gemeente Ambt Montfort, november 2003). In dat stedenbouwkundige advies staat het volgende:

“Van belang voor de groene en ruime karakter van de buurt, is dat de afstand tussen de andere woningen groter is dan de hoogte van de woningen aan de zijgevels. De goothoogte is maximaal 6 meter (eventueel met kap) en de minimale afstand is 9 meter, in veel gevallen is deze afstand ruim groter. Dit is van invloed op het straatbeeld”.

“In onderhavig geval is de woning langs de noordgevel ca. 6 meter hoog en de afstand tot de gevel van nr. 18 slechts 6,5 meter. De noordgevel is dermate hoog en langgerekt (18 meter) dat kan worden gesproken van een enigszins disproporionele situatie”.

“Aan dit beeld wordt bijgedragen doordat het pand nr. 18 relatief hoog is (twee bouwlagen en een onderbouw) en zo een vrij stenig beeld ontstaat aan de wegzijde. Aan de zuidzijde ontstaat dit bezwaar niet. Hier is de gevel slechts 3 meter hoog met een afstand tot naastgelegen pand (nr. 20) van 8 meter”.

De conclusie van het advies is als volgt: "Zoals genoemd vormt de centrale vraag of gemeente medewerking moet verlenen aan een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan, nu besproken bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Vanuit voorgaande argumenten wordt deze vraag negatief beantwoord. Besproken bouwplan wordt als niet passend in de omgeving aangemerkt. Met name gerelateerd aan aanliggend pand nummer 18 is sprake van een grote massaliteit".

Tegen het besluit tot weigering van de vrijstelling zijn rechtsmiddelen aangewend door initiatiefnemer. De zaak is uiteindelijk behandeld bij de Raad van State. In haar uitspraak d.d. 8 februari 2006 (nr. ABR 200502742/1) komt de Afdeling, onder meer tot de volgende conclusie:

"Nu volgens het rapport (lees: advies MRO bv. November 2003) de afwijkende bouwwijze en het massale karakter van de geplande woning zich niet verdragen met het groene en ruime karakter van de buurt zoals het bestemmingsplan het voorstaat en appellant geen deskundig tegenadvies heeft overleg waaruit het tegendeel blijkt, heeft de Rechtbank terecht geoordeeld dat het college voldoende draagkrachtig gemotiveerd heeft waarom geen goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven".

Het besluit tot weigeren van de vrijstelling van het bestemmingsplan door het college van b&w is door de Raad van State in stand gelaten.

Op 6 maart 2006 is door initiatiefnemer een nieuw bouwplan ingediend. Het college van b&w constateerde dat het bouwplan wederom in strijd met het bestemmingsplan was. In het bestemmingsplan Kern Montfort 2004, goedgekeurd Provinciale Staten d.d. 21-2-2006 zijn de stedenbouwkundige eisen met betrekking tot bouw kavels overgenomen. De gemeentelijke planwetgever heeft daarmee, op voorstel van het college van b&w, opnieuw bevestigd dat niet aan het bouwplan zal worden meegewerkt.

De daarop volgende handhavingsprocedure in combinatie met het ontbreken van een concreet zicht op legalisatie heeft er toe geleid dat het illegale bouwwerk eind 2006/ begin 2007 is geamoveerd. Op navolgende afbeeldingen is de situatie na amovering weergegeven.



Figuur. Situatie d.d. 12-04-2007; kaalslag na kappen van bomen, afgraven talud, illegale bouw, sloop daarvan en aanbrengen zand.



Figuur. Situatie d.d. 12-04-2007 gezien vanaf de Eikenweg, waarbij verstrekkende gevolgen van de illegale ingreep ter plaatse van de zandhoop te zien is.

In de beslissing op bezwaar (d.d. 2 juni 2008) ten aanzien van de verleende kapvergunning is op grond van artikel 8 lid 1 van de bomenverordening, een voorschrift tot herplantplicht verbonden. De herplantplicht houdt in, te weten:

1. Binnen 3 maanden na de beslissing op bezwaar dient herplant op het perceel plaats te vinden. Deze herplant bestaat uit:
 - Twee solitaire eiken (quercus robur 10-12 cm);
 - Twee groepen berken (betula 3 tot 4 bomen/ stammen 8-10 per groep);
2. De herplantplicht dient plaats te vinden op de locatie zoals aangegeven op bijgevoegde tekening (A=locatie eiken, B= locatie berken);
3. Indien sprake is van niet geslaagde herplant dient binnen een termijn van 3 maanden nadat daarvan mededeling is gedaan hernieuwde aanplant conform lid 1 plaats te vinden;
4. Op grond van artikel 14 van de geldende bomenverordening geldt deze herplantplicht ook voor eventuele rechtsopvolgers van de vergunninghouder.

Deze herplantplicht is ons inziens nog steeds rechtsgeldig en onverkort van toepassing.

Om de volgende redenen kunnen zij cliënten zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur opgesteld

Cliënten merken op dat het college in een eerdere procedure bij zowel de Rechtbank Roermond (Zaaknr. 04/1335 en 04/1336, d.d. 28 februari 2005) als de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS 200502742/1, d.d. 8 februari 2006) het standpunt heeft ingenomen dat voor het perceel geen goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven voor de realisatie van de destijds geprojecteerde vrijstaande woning.

In de beslissing op bezwaar van het college van b&w is het standpunt van het college als uw raad ten aanzien van het al dan niet bebouwen van het perceel helder verwoord:

“Daarnaast zijn een aantal beleidsuitgangspunten in het bestemmingsplan opgenomen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat veiligstelling van de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek centraal staat. Aan de bestaande open ruimtelijke structuur hechten wij een grote waarde, hetgeen als zodanig ook tot uiting komt in de plantoelichting. Aldus zijn in het bestemmingsplan een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegd, die wij wensen te handhaven en aldus in acht nemen bij het verlenen van vrijstellingsverzoeken. Gelet op deze uitgangspunten zijn wij van mening dat met de totale opzet (aard, ligging en omvang) van het onderhavige bouwplan in relatie tot de genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan afbreuk wordt gedaan aan genoemde uitgangspunten. Wij achten derhalve het bouwplan uit stedenbouwkundig, planologisch en welstandelijk oogpunt niet wenselijk, aldus het college van burgemeester en wethouders (Beslissing op bezwaarschrift, d.d. 19 oktober 2004)”.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk waarbij flexibiliteit in het ontwerpbestemmingsplan wordt geboden (p. 22 Toelichting ontwerpbestemmingsplan). De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter. Qua omvang kan daarmee een nog massaler bouwplan worden gecreëerd dan destijds voorlag (Bijlage advies MRO bv, november 2003).

Nu het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een woning met een massale uitstraling mogelijk maakt, is de motivering van het college van burgemeester ook op de thans geprojecteerde woning van toepassing. Een motivering die bovendien voor de rechter is ingenomen en stand heeft gehouden. De Raad van State oordeelde daarover als volgt:

“De stelling van appellant (lees: initiatiefnemer)(...) leidt niet tot een andere oordeel, nu die stelling, zoals de rechtbank terecht heeft geoordeeld, niet afdoet aan de conclusie van mRO dat de afwijkende bouwwijze en het massale karakter van de woning aan een goede ruimtelijke onderbouwing in de weg staan”.

Het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan komt in strijd met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan en het stedenbouwkundige advies van destijds om de groene uitstraling te behouden en verstening tegen te gaan.

Met het besluit om alsnog een bouwvlak toe te staan op het perceel Gelreweg ongenummerd handelt het college en uw raad, bij ongewijzigde vaststelling, in strijd met het eerder aangegeven beleid en daarmee in strijd met het de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel. Door zonder deugdelijke motivering alsnog de bouw van een woning toe te staan gaat uw raad op voorstel van het college van b&w, bij ongewijzigde vaststelling, volledig in tegen hetgeen eerder door het gemeentebestuur werd beweerd. Er is naar de mening van cliënten geen sprake van zodanig gewijzigde omstandigheden dat een wijziging van het standpunt met betrekking tot het bouwvlak gerechtvaardigd zou zijn. Cliënten hebben er op mogen vertrouwen dat voor het perceel Gelreweg ongenummerd geen bouwtitel zou worden opgenomen. Dit vertrouwen wordt thans met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geschaad.

Toekenning van een bouwvlak leidt tot een ongewenste verdere verstening van de bosrijke villawijk

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwkavel doet het groene karakter en de ruime opzet van de wijk geweld aan. De opzet van de wijk en het groene karakter is een kwaliteit die door veel omwonende als bijzonder prettig wordt ervaren. Dit woon- en leefklimaat is een resultaat van een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet waarbij de woningen op een zachte manier ‘wegvallen’ in het groen. Men woont hier bewust. Door het toestaan van een bouwkavel op een markant groen punt met reliëf wordt het karakter van de wijk geweld aan gedaan. Verdichting op de aangewezen locatie is geen vanzelfsprekendheid. De voorgestelde bouwkavel schikt zich niet in de natuurlijke omgeving. Het opnemen van een bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan leidt dan ook tot aantasting van het woongenot van cliënten. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woning met een hoogte van maximaal 9m naast de woning van mijn cliënten op Gelreweg nr. 18 en 20. In de nieuwe situatie kan men vanuit de op te richten woning op de percelen kijken van cliënten, zowel in hun tuin als in hun woning. Dat kan een enorme inbreuk vormen op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van hun privacy meebrengen.

Lichtinval

De uitvoering van het bouwplan kan een grote beperking van lichtinval met zich meebrengen. Cliënten vrezen schaduwwerking van het bouwproject, waardoor het woongenot wordt aangetast.

Uitzicht

De bosachtige percelen kenmerken zich door een ongedwongen sfeer. Cliënten dreigen door het bouwplan hun vrije uitzicht op het groen te verliezen. Nu hebben bewoners, met name vanuit Gelreweg 18, vrij uitzicht op het thans bestaande groen. Na voltooiing van het bouwwerk ontstaat er direct zicht op de enorme bouwmassa van het project, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënten ontstaat een aantasting van hun rust en daardoor van hun woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van cliënten, vrezen zij door de komst van het bouwplan geluidsoverlast met de komst van nieuwe bewoners.

Het plan voldoet niet aan de minimale breedtemaat van 12m voor vrijstaande woningen

In het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kern Roerdalen', zoals vastgesteld door uw raad d.d. 17 juni 2016 is een breedtemaat voor bouw kavels voor vrijstaande woningen opgenomen (Regels, artikel 17 'Wonen', lid 2 sub 2 'hoofdgebouwen'. Die breedtemaat bedraagt ten minste 12m. Het overblijvende bouwperceel, Gelreweg 18, voldoet niet aan deze maat (Zie onder meer ABRS 200203593/1 en 200204060/1, datum uitspraak 29 januari 2003). Het feit dat niet werd voldaan aan deze maat is een van de redenen geweest voor het gemeentebestuur om in het verleden bij herhaling geen medewerking te verlenen aan de planvorming. De eis met betrekking tot de breedte van kavels is vastgelegd in de volgende opeenvolgende bestemmingsplannen: 'Kern Montfort', 'Kern Montfort 2004' (raadsbesluit d.d. 7-7-2005), 'Kernen Roerdalen' (raadsbesluit d.d. 11-12-2014), 1^e herziening Kernen Roerdalen (raadsbesluit d.d. 17-6-2016). Deze breedtemaat doet recht aan de het groene karakter en de opzet van de wijk, waarbij vrijstaande woningen in een ongedwongen sfeer zijn geprojecteerd.

Het is een raadsel waarom zonder specifieke motivering wordt afgeweken van een bestendige beleidslijn die herhaaldelijk en recentelijk nog is vastgelegd in de planregels van vigerende bestemmingsplannen en die is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State en eerder de aanleiding vormde om geen medewerking te verlenen aan het bouwen van een vrijstaande woning op hetzelfde perceel.

Stelselmatige overtredingen worden beloond met een bouwtitel

Er is kennelijk niet voldaan aan de door het college van b&w opgelegde herplantplicht in de beslissing op bezwaar van het college (d.d. 2 juni 2008). Zo staat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:

"In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braak liggend terrein begroeid met kruiden, klimop en jonge bomen" (Bestemmingsplan 'Gelreweg ong. en Linnerweg 8a Montfort', Gemeente Roerdalen, toelichting ontwerp, pagina 9). "Uit de quickscan flora en fauna (zie paragraaf 5.4) blijkt verder dat er ter plaatse geen sprake is van een bos, maar van een opslag van zaailingen tot een grootte van 2 meter" (Toelichting, p. 16).

Hieruit kan worden afgeleid dat er nooit een serieuze succesvolle herplant heeft plaatsgevonden. Dit terwijl het college d.d. 11 juli 2006 een last onder dwangsom heeft opgelegd waarbij het perceel in de oorspronkelijke toestand diende te worden hersteld.

In plaats van handhavend op te treden tegen deze illegale situatie wordt een overtreder beloond met de voorgestelde bouwtitel in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is natuurlijk de 'wereld' op zijn 'kop'. Ook de manier waarop de voorheen bosrijke kavel wordt beschreven als 'braakliggend' terrein 'stoot' tegen het 'zere been' van omwonenden.

De braakliggende kavel is het gevolg van een stelselmatige overtreding van het recht en wordt hier ten voordele van de aanvrager aangewend, omdat het nu eenmaal eenvoudiger is om een braakliggende kavel te bebouwen dan een bosrijke kavel te kappen en te bebouwen.

Door alsnog medewerking te verlenen aan de realisatie van een bouwkavel, zonder handhavend op te treden tegen de overtreding, handelt het college en mogelijk ook u uw raad in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, althans het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Het bouwplan zorgt voor een waardevermindering van omliggende woningen waardoor voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden

Clënten vrezen dat hun woningen in waarden zullen dalen na het onherroepelijk worden van het voorgestelde bestemmingsplan. Gevreesd wordt dat het bestemmingsplan voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende zaken zorgt dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd dient te worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Het college van b&w heeft geen uitvoering gegeven aan haar voorwaarde dat de woning binnen 2 jaar, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd dient te zijn

Het college heeft in haar besluit d.d. 26-10-2015 om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan de voorwaarde verbonden dat de woning binnen 2 jaar gerealiseerd dient te zijn, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uit de stukken blijkt echter niet hoe zij vorm heeft gegeven aan deze bepaling. In dit verband had het voor de hand gelegen om een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen.

Het plan is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het bouwperceel in het plangebied aan de Gelreweg is deels gelegen in het landelijke gebied ('goudgroene natuurzone'). Hieronder is dat weergegeven.



Figuur. Uitsnede ligging 'Goudgroen natuurzone'.

De goudgroene natuurzone betreft het Limburgse deel van het nationale natuurnetwerk en omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden, waaronder de Natura2000-gebieden, inclusief de reeds gerealiseerde areaaluitbreidingen natuur én de nog te realiseren areaaluitbreidingen natuur.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (Artikel 2.6.2 Bescherming Goudgroene natuurzone).

De regels uit de Omgevingsverordening gelden voor de hele goudgroene zone, inclusief de gebieden die geen natuur zijn of worden maar de invulling ervan varieert per deelgebied (Toelichting POL artikel 2.6.2).

Aangezien het plan een nieuwe bouwkwavel mogelijk maakt, waarvoor het bestemmingsplan dient te worden aangepast, is er sprake van een nieuwe activiteit in de zin van het POL. Aangezien de ontwikkeling niet van groot openbaar belang is en er voldoende overige alternatieven woningen en/of bouwkwavels zijn, is er geen aanleiding om af te wijken van het POL (artikel 2.6.3).

Op het perceel kan niet, zoals in de toelichting wordt aangegeven, overal binnen het perceel bijbouwen worden geplaatst, omdat een hoofdgebouw op het perceel ontbreekt. In zoverre is er sprake van een nieuwe activiteit en geen voortzetting van huidig gebruik zoals in de toelichting (p. 13 laatste alinea in samenhang met p. 16, tweede alinea) op het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan is in dan ook in strijd met het POL opgesteld (artikel 2.6.2 POL).

Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening Limburg opgesteld

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OVL 2014) vastgesteld en in werking getreden. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (artikel 2.6.2. OVL 2014).

11

De verordening is van toepassing bij een nieuwe ontwikkeling:

- waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, en
- waarbij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden aangetast.

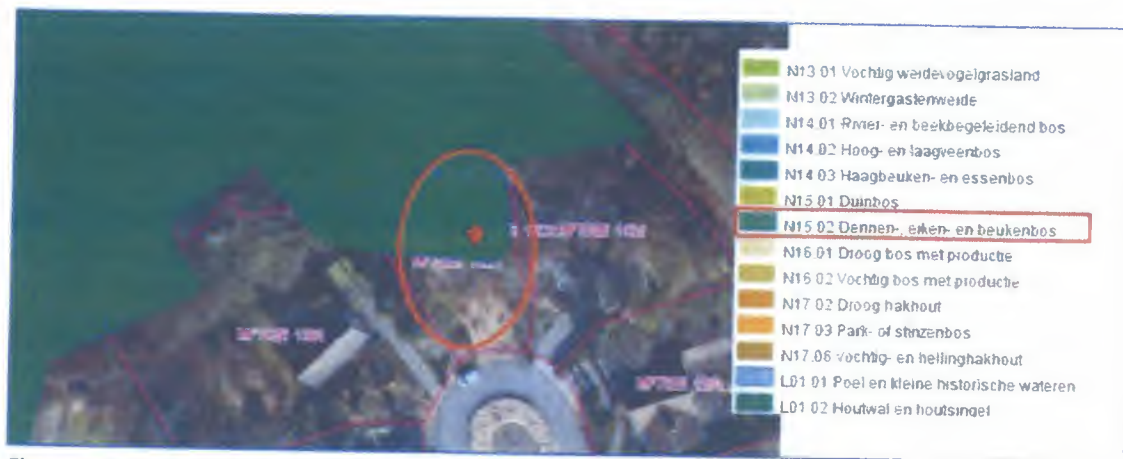
Conform artikel 2.6.3 is het verbod uit artikel 2.6.2 niet van toepassing op nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten, indien

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er geen reële alternatieven zijn

Dit betekent dat in eerste instantie onderzocht dient te worden wat de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn en of, en zo ja in welke mate, het initiatief leidt tot een aantasting van die wezenlijke kenmerken en waarden. Als er sprake is van aantasting zal dienen te worden bepaald of, en zo ja op welke wijze, compensatie van die aantasting kan plaatsvinden.

De wezenlijke kenmerken en waarden voor bestaande natuurgebieden zijn de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen, zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan.

Volgens de beheertypenkaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan is ter plaatse sprake van een dennen-, eiken- en beukenbos.



Figuur. Uitsnede beheertypenkaart Provinciaal Natuurbeheerplan

Volgens de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan is behoud van bestaande natuur gewenst. Beheer- en ambitietype sluiten derhalve op elkaar aan.

De beheertypenkaart geeft de natuurbeheertypen weer die actueel in het veld aanwezig zijn binnen de Limburgse Natuurterreinen. De beheertype ziet dan ook niet op gebruik dat eventueel via het bestemmingsplan kan worden uitgeoefend, maar op de actuele natuurlijke situatie.

In de toelichting (p.16) wordt aangegeven wordt, in het kort, aangegeven dat het plan niet in strijd met artikel 2.6.2 Omgevingsverordening Limburg omdat ter plaatse geen sprake meer is van bos, maar van een opslag van zaailingen tot een grootte van 2 meter, en dat het woongebruik in de toekomst wordt voortgezet.

Gemakshalve wordt hierbij voorbijgegaan aan de illegale kap in het verleden. Op het perceel rust nog steeds een herplantplicht. Aan dat punt wordt ten onrechte voorbijgegaan.

Bovendien kan niet gesteld worden dat het huidige gebruik wordt voortgezet. Hieronder zijn twee foto's van het perceel weergegeven:



Figuur. Foto's plangebied d.d. 10-05-2017

Met het realiseren van een bouwka­vel zal bovenstaande be­groeiing worden gekapt en zal het perceel worden ge­bouwd en bovendien intensief worden ge­bruikt. Vanuit de Omgevingsverordening be­zien is dat geen voor­zetting van het huidig ge­bruik, maar een nieuwe situatie. Bovendien dient het be­stemmingsplan voor het plan te worden op­gesteld en vast­gesteld.

De conclusie is dan ook dat het plan in strijd is met artikel 2.6.2 Omgevingsverordening Limburg waardoor het ontwerpbestemmingsplan niet voor vaststelling in aanmerking komt.

13

De behoefte aan de oprichting van een vrijstaande woning is niet dan wel onvoldoende onderzocht
Betwijfeld wordt of er daadwerkelijk, zowel kwantitatief als kwalitatief, behoefte is aan de woon­kavel die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Bekend is dat er een overcapaciteit aan woningen is in de regio. Het simpel weg­strepen van een woon­bestemming op een achter­erf bij een woning aan de Linnerweg 8a volstaat niet. Deze woning is niet in gebruik.

De naastgelegen woningen op Gelreweg 18 en 20 staan al een tijdje te koop en de animo daarvoor is minimaal. Helemaal gelet op het nu voor­liggende bouwplan. De extra kwaliteit, de ruime bosachtige setting, die met het bouwplan verloren dreigt te gaan schrikt potentiële kopers bovendien af.

Gelet daarop is de conclusie gerechtvaardigd dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is op­gesteld.

Ten onrechte is niet onderzocht of het perceel deel uitmaakt van een eekhoorn territorium

In het kader van het voorkomen van eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) ter plaatse is uitsluitend het perceel zelf bestudeerd en niet in een bredere context beoordeeld of het aannemelijk is of het perceel onderdeel uitmaakt van een eekhoorn territorium (BRO, Advies/ Quicksan flora en fauna woningbouw Gelreweg, Montfort, p 7). In een straal van zo'n 250 meter rondom het onderzoeks­gebied had een verkenning naar eekhoorn­nesten dienen te worden uit­gevoerd, waardoor er mogelijk sprake is met strijd van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is bij het opnemen van de bouwkavel voor een woning in onvoldoende mate rekening gehouden met de bestendige gemeentelijke beleidslijn en de positie die uw gemeentebestuur heeft ingenomen ten aanzien van eerdere aanvragen om te bouwen op dit perceel.

Na jarenlange procedures tussen aanvrager en gemeente heeft het college van b&w steeds volgehouden dat het perceel niet kon worden bebouwd. Tot in de hoogste rechterlijk instantie is die houding niet onredelijk geacht en werden aanvragen om te bouwen afgewezen.

Clënten hebben er op mogen vertrouwen dat voor het perceel Gelreweg ongenummerd geen bouwtitel zou worden opgenomen. Dit vertrouwen wordt thans met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geschaad.

Het bestemmingsplan is om deze reden in strijd met het vereisten van een goede ruimtelijke ordening tot stand gekomen. Het bestemmingsplan is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en berust niet op een deugdelijke motivering (artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht).

Verzoek

Gelet op het bovenstaande wordt verzocht om de ingediende zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

14

Hoogachtend,


mr. Q.W.J. de Ruijter
gemachtigde

BIJLAGE

- Advies bouwplan Palmen, Gemeente Ambt Montfort, november 2003).

mRO1 A2-1

Advies bouwplan Palmen

Gemeente Ambt Montfort

Advies bouwplan Palmen - Gemeente Ambt Montfort

1. Inleiding

Kort historisch overzicht en aanleiding

De gemeente Ambt Montfort heeft op 13 juni 2001 bouwvergunning verleend voor een bouwplan op het perceel plaatselijk bekend als Gelreweg 18a, verder te noemen het bouwplan Palmen.

Eveneens heeft gemeente op 18 juni 2001 vergunning verleend voor het kappen van 20 berken en eiken op genoemd perceel.

Door eigenaren van aanliggende percelen is tegen beide vergunningen bezwaar aangetekend. Gemeente heeft op 4 december 2001 de bezwaren tegen de kapvergunning gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit van 18 juni op de kapvergunning gedeeltelijk herroepen.

Op 15 en 17 mei heeft de rechtbank van Roermond de ingestelde beroepen van aanwonende tegen de bouwvergunning van 13 juni 2001 en het gedeeltelijk herroepen besluit van 4 december 2001 op de kapvergunning, gegrond verklaard en de bestreden beslissingen van de gemeente vernietigd.

Tegen dat besluit heeft initiatiefnemer van de bouw, dhr. Palmen, hoger beroep ingesteld bij de raad van State. De afdeling heeft op 10 december 2002 de zaak ter zitting behandeld en op 29 januari beslist. De Raad van State oordeelde dat:

"het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Rechtbank oordeelt dat ten behoeve van het realiseren van het bouwplan een bouwperceel nodig is en een onlosmakelijk verband bestaat tussen de voorgenomen bouw en de ligging en omvang van de bouwpercelen Gelreweg 18 en Gelreweg 18a. Onder de toetsing van het bouwplan aan artikel 7, vierde lid, dient derhalve mede de ligging en de omvang van deze bouwpercelen te worden begrepen. Nu het overblijvende perceel Gelreweg 18 niet meer voldoet aan de planvoorschriften, heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan".

De Raad van State heeft tot slot ook de uitspraak van de rechtbank te Roermond, aangaande de vernietiging van de kapvergunning, bevestigd.

Aanleiding en doel notitie

Initiatiefnemer Palmen is gestart met bouw- en kapwerkzaamheden kort na de besluiten van B&W van Ambt Montfort aangaande bouw en kapvergunning van respectievelijk 13 juni 2001, 18 juni en 4 december 2001.

De werkzaamheden hebben een aanvang genomen terwijl er nog bezwaren liepen en voordat genoemde besluiten onherroepelijk waren.

Gevolg hiervan is dat een deel van de woning reeds gebouwd is en de bomen zijn gekapt op het moment van de definitieve uitspraak van de rechtbank te Roermond en de raad van State.

Oftewel de besluiten zijn vernietigd en een deel van de woning is al gerealiseerd (zie ook bijgaande foto's).

Om dit te doorbreken en de bouw te kunnen afmaken heeft initiatiefnemer tot de bouw, dhr. Palmen, gemeente verzocht een vrijstelling te verlenen op het vigerende bestemmingsplan ex. Artikel 19 lid 3 WRO.

Deze notitie betreft een ruimtelijke onderbouwing c.q. beoordeling van de huidige situatie en het ingediende bouwplan.

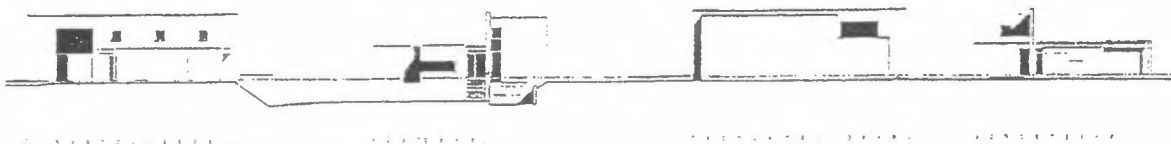
Doel is inzicht te krijgen of ruimtelijke argumenten aanwezig zijn die leiden tot een positief dan wel negatief besluit op gevraagde vrijstelling van initiatiefnemer.

2. Ruimtelijke onderbouwing t.a.v. de stedenbouwkundige inpassing

In eerste instantie wordt kort ingegaan op het bestreden bouwplan. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 een ruimtelijke onderbouwing opgenomen, waarin genoemd op ruimtelijke argumenten wordt beoordeeld.

2.1 Het bouwplan

In bijgaande figuur is het bouwplan weergegeven.



Voor wat betreft de **bouwhoogte** geldt het volgende.

Na de verlening van de bouwvergunning en tijdens verschillende rechtszittingen is de bouwhoogte onderwerp van discussie geweest.

Het was onduidelijk of sprake is van 2 of 3 bouwlagen (wat is 'peil': de weg of de maaiveldhoogte in de bouwtekening) en of dus sprake is van passend binnen het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zegt hierover maximaal 2 bouwlagen (zonder onderbouw en kap) en maximaal 6 meter boven 'peil'. Op dit punt is het plan onduidelijk.

De Arrondissementsrechtbank heeft gemeend dat sprake is van 3 bouwlagen, de Rechtbank Roermond spreekt daarentegen over 2 bouwlagen. Bij de Raad van State is dit onderdeel niet meer aan de orde geweest.

Het bouwplan gaat uit van het maaiveld op ca. 2 meter boven peil van de weg, een bouwhoogte 8,3 meter boven peil van de weg.

Indien derhalve wordt uitgegaan van het peil van de weg is, is dit ruim buiten de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (6 meter boven peil). Indien wordt uitgegaan van het peil van het maaiveld past het bouwplan wel binnen de bestemmingsbepalingen.

In dit advies wordt uitgegaan van de uitspraak van de rechtbank te Roermond over deze kwestie. Het betreft een heldere uitspraak die niet door de hoogste rechtsinstantie in deze is bestreden.

Dit betekent dat uitgegaan wordt van het peil van het maaiveld.

Voor wat betreft de **omvang** van de bebouwing geldt het volgende.

De oppervlakte (188 m²), breedte (max. 18 meter) en begrenzing van het bouwplan passen binnen het bestemmingsplan (binnen rooilijnen, bebouwingspercentage, afmetingen ten opzichte van zijdelingse perceelsgrens: 0 of 2,5 meter).

Uit de uitspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat het bouwplan in strijd wordt geacht met het bestemmingsplan. De beoordeling van dit bouwplan is, aldus de

uitspraak, onlosmakelijk verbonden met de beoordeling van de omvang van aanliggende percelen.

Dit laat echter onverlet dat bekeken moet worden of ingediend bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Immers, hier ligt de vraag voor of medewerking moet worden verleend aan een vrijstelling van genoemde bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan.

Bekeken wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan, ongeacht de wettelijke breedte van naastgelegen perceel.

Tot slot de **situering** van de bebouwing.

Als rooilijn geldt in beginsel de rooilijn op de bestemmingsplankaart, gelegen op 9 m van de perceelsgrens. Het bouwplan voldoet aan deze bouwgrens. Alleen wat betreft de overschrijding van de bestemmingsgrens aan de achterzijde en de kap van bomen aldaar (binnen de bosbestemming) voldoet het plan niet aan de bouwgrenzen.

Vanuit ruimtelijke inpassingen kan de voorgevel van naastgelegen woningen als uitgangspunt worden genomen. Wanneer de afstand van naastgelegen woning (nr. 18) als minimale afstand wordt aangehouden dan zou de voorgevel op 12,5 m en niet op 9,2 meter van de perceelsgrens moeten staan. Nr. 20 is gelegen op 15 meter.

2.2 Beoordeling voorliggend bouwplan:

Het vigerende bestemmingsplan kent geen concrete criteria ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, anders dan de reeds beproefde bebouwingsbepalingen.

Ter plaatse geldt de bestemming W3, waarbinnen half-geschakelde en vrijstaande woning tot de mogelijkheden behoort. Gesproken wordt over het 'groene' karakter van de wijk en 'inpassing' van de woningbouw.

De vraag is of het voorliggende bouwplan qua aard, ligging en omvang past in het groene karakter van de wijk en in het straatbeeld?

Uit het plan kan worden opgemaakt dat sprake is van een afwijkende wijze van bouwen ten opzichte van andere woningen in de straat/buurt. Deze afwijkende bouw heeft tot gevolg dat het gebouw erg dominant oogt aan de straatzijde en op grond hiervan niet goed past in het straatbeeld.

In bijgaande figuur is dit gevisualiseerd.

De eerste afwijking is toepassing van een plat dak waardoor het pand hoger oogt dan omliggende woningen waar in alle gevallen sprake is van een kapconstructie. Ten tweede is sprake van een relatief brede gevel (ca. 18 meter) aan de voorzijde van het terrein.

Bovendien staat het pand dicht bij de weg dan beide naastgelegen woningen. Ter illustratie kan het naastgelegen pand (nr. 20) als voorbeeld worden aangehouden. Dit pand is in totaliteit 2 meter smaller dan het pand van Palmen maar is verder teruggelegen op het perceel, lager (kapconstructie) en de aanbouw is duidelijk ondergeschikt (verder naar achteren en lager) aan de hoofdmassa.

De landschappelijke inpassing van de 3 bouwlagen tellende bebouwing (of 2 bouwlagen en een onderbouw) is redelijk zorgvuldig gedaan. Aan de voorzijde, in het straatbeeld, is slechts ter plaatse van de garage zichtbaar dat het een gebouw met onderbouw betreft.

De onderbouw is grotendeels in de natuurlijke hoogteverschillen weggewerkt. Ten behoeve van de bouw zijn de meeste bomen op het perceel gekapt. Doordat echter op naast- en achtergelegen percelen wel bomen (bos) is gehandhaafd is nog steeds sprake van een groen karakter.

