

Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan 'Het Brombemke te Sint Odiliënberg'



gemeente roerdalen

1 augustus 2023

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Het Brombemke te Sint Odiliënberg' heeft vanaf 9 mei 2023 gedurende 6 weken voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. Van deze inzage is op 8 mei 2023 kennis gegeven. In de periode zijn drie zienswijzen ingediend. Onderstaand zijn de betreffende zienswijzen benoemd:

1. Brief d.d. 12 juni 2023, ontvangen d.d. 12 juni 2023.
2. Brief d.d. 18 juni 2023, ontvangen d.d. 18 juni 2023.
3. Brief d.d. 22 juni 2023, ontvangen d.d. 26 juni 2023. Pro-forma zienswijze ingediend op 7 juni, zienswijze binnen gestelde termijn ontvangen.

De zienswijzen zijn gedataerd en ontvangen binnen de inzagetermijn en daarmee ontvankelijk.

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

Zienswijze 1Samengevatte zienswijze:

Voor deze zienswijze zijn de aangedragen punten direct overgenomen uit de zienswijze.

1. Na verschillende keren contact te hebben gehad met zowel de gemeente als de makelaar heb ik nog steeds geen antwoord op de vraag wat er met het hekwerk op de erfgrans gaat gebeuren. Blijft het staan, moeten we zelf iets anders gaan plaatsen? Worden we hierin gecompenseerd? Vragen hierover blijven onbeantwoord.
2. Wij maken ons zorgen over de ophoging van de grond die grenst aan onze tuin. Op welke manier worden wij gegarandeerd dat er geen wateroverlast zal ontstaan? Wederom een gebrek aan informatie en communicatie richting bewoners.
3. Gebrek aan groenvoorzienig in de huidige bouwplannen. De hoeveelheid huizen zorgt ervoor dat er te veel groen ingeleverd moet worden en er te weinig voor terugkomt. De bomen achter ons huis zijn broedplaatsen voor o.a. zwaluwen en vleermuizen. In een reactie van de gemeente laat zij weten dat de beheerder zegt dat het niet zo is. Wij vragen ons af welke beheerder? En waar is het bewijs voor deze uitspraak? Observatie zegt duidelijk iets anders.
4. De bouwplannen leiden tot een daling van de verkoopwaarde van ons huis. Van een vrij uitzicht op veel groen kunnen wij hierna niet meer spreken.
5. Verkeersoverlast. Wij hebben erg veel overlast van het al maar toenemende verkeer, met name op de Schaapsweg. De hoeveelheid nieuwe huizen in dit gebied zal dit probleem alleen maar vergroten.
6. Door de plannen zal er sprake zijn van overschrijding van het toegestane geluidsniveau.
7. Ik vind dat de gemeente en de makelaar in gebreke zijn gebleven mij van belangrijke informatie te voorzien. Daarnaast ben ik van mening dat de hoeveelheid woningen in het bouwplan te groot is voor dit relatief kleine stuk grond. Om o.a. de groenvoorziening en het woonplezier te handhaven zou dit aantal omlaag moeten. Graag zie ik transparantie van de betrokken partijen en een herziening in de bouwplannen tegemoet.

Standpunt gemeente:Ad 1.

In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat het hekwerk blijft staan. Dit hekwerk wordt als uitgangspunt genomen om het perceel opnieuw kadastraal in te meten. Aan de kant van uw perceel staat het hekwerk echter al op de erfgrans en zal er niets wijzigen.

Ad 2.

Bij het opstellen van de bouwplannen hoort ook een civieltechnisch plan. Waterberging is een van de onderdelen die in het civieltechnisch plan wordt uitgewerkt. Het civieltechnische plan moet door de ontwikkelaar ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Dat water afkomstig uit het plangebied op uw, en omliggende tuinen wordt geloosd zal niet tot goedkeuring leiden door de gemeente. Ontwikkelaar dient zorgt te dragen dat water op een correcte manier in de bodem wordt geïnfilteerd.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfilteerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Binnen het plan worden een tweetal wadi's aangelegd om aan deze normen te kunnen voldoen. De nadere uitwerking daarvan geschiedt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning in de vorm van een civieltechnisch plan.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Daarnaast is in bijlage 9 bij de toelichting de volgende passage opgenomen onder de omgevingsdialoog:

“Aan de oostzijde van het plangebied is er hoogteverschil met de tuinen van de woningen aan de Jezüetenstraat, hier wordt in de bouwfase aandacht voor gevraagd. Aangegeven dat het perceel nog ingemeten wordt en er een terreinplan gemaakt zal worden om de hoogteverschillen op te vangen.”

Wij hebben er vertrouwen in dat bij de civieltechnische uitwerking daarmee voldoende aandacht zal zijn voor waterberging.

Ad 3.

Bij de planvorming hebben wij met de ontwikkelaar gekeken naar een aanvaardbare verdeling tussen woningbouw kavels en openbaar groen. Dat er groen wordt ingeleverd ten opzichte van de huidige situatie onderschrijven wij. Echter vraagt een invulling ten behoeve van woningbouw om een andere invulling van het terrein. Bij een kinderboerderij en maatschappelijk gebouw is er veel meer open ruimte om de bebouwing beschikbaar voor groen. Daarnaast wijzen we op het feit dat niet de volledige woonbestemming zal worden bebouwd maar er ook ruimte is voor de aanleg van voor- en achtertuinen waarin hopelijk groen een plek zal krijgen.

Wij hebben de ontwikkelaar meermaals gewezen op het feit dat de bomen niet zonder onderzoek tijdens het broedseizoen mogen worden gerooid. Echter zijn de bomen niet beschermd en mogen deze uiteindelijk buiten het broedseizoen zonder kapvergunning worden gerooid.

Tot slot is er een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is al bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. De conclusie is dat er in de gebouwen geen geschikte doorgangen naar potentiële rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

In het gebouw van de kinderboerderij is gedurende de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan een mogelijk zwaluwnest aangetroffen. Voor het woningbouwplan moet het gebouw van de kinderboerderij worden gesloopt. Alvorens er kan worden gesloopt moet op basis van nader onderzoek beoordeeld worden of daadwerkelijk sprake is van een zwaluwnest en of deze zwaluwen (jaarrond) beschermd zijn, welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en of een ontheffing door de provincie moet worden verleend voor het verwijderen van de nestlocatie. De gemeente is hier over op dit moment in overleg met de provincie Limburg.

Ad 4.

Als gemeente begrijpen we dat mensen gehecht zijn aan hun uitzicht. Echter valt het zeker midden in een woonkern niet uit te sluiten dat er zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen of herstructurering plaatsvindt.

Met de verhuisplannen van de kinderboerderij en het leegstaande pand van het Brombemke komt de locatie vrij voor herstructurering. Gezien het feit dat er een grote vraag is naar woningen, en de verplichtingen die volgen uit de Woondeal Limburg, is woningbouw op deze locatie een logische vervolgfunctie. Dit wordt nog versterkt vanuit het feit dat wij vanuit gemeentelijk- en provinciaal beleid op dit moment alleen binnen onze kerngrenzen woningen mogen realiseren. De ruimte hier is schaars. Een recht op vrij uitzicht is er in Nederland niet, wel kunt u een verzoek om planschade indienen. Een onafhankelijk bureau zal dan beoordelen of u mogelijk recht hebt op een planschade vergoeding.

Een verzoek om planschade kan bij de gemeente Roerdalen worden ingediend na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het verhaal van eventuele planschadekosten.

Ad 5.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is er voor gekozen de woningen via 't Sittert te ontsluiten en niet direct aan de schaapsweg. De verwachte toename in verkeersbeweging door de voorgenomen ontwikkeling is maximaal 131 per etmaal op een gemiddelde weekdag. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Bij uitvoering van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' zal er zelfs sprake zijn van een hogere verkeersbelasting. De locatie was eerder in gebruik als kinderdagopvang en was dus reeds sprake van verkeersbewegingen in de vorm van brengen / ophalen kinderen (met busjes en personenauto's), alsmede personeel. Ingevolge de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" bedraagt de verkeersgeneratie per etmaal gemiddeld genomen 35,6 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo. Het gebouw waarin het kinderdagcentrum gevestigd was heeft een totaal oppervlak van ruim 1.300 m2. Het bvo is niet bekend, maar bij een bvo van 400 m2 is de verkeersgeneratie al hoger dan bij het realiseren van 16 woningen. Hieruit volgt dat met onderhavige ontwikkeling de verkeersgeneratie afneemt in vergelijking met de voormalige functie als kinderdagcentrum.

Dit wil niet zeggen dat de zorgen over met name de Schaapsweg niet bij de gemeente bekend zijn. Hier is wel degelijk aandacht voor. Ook de gemeente vindt de verkeersveiligheid op de Schaapsweg belangrijk. Zo voeren we gesprekken met inwoners en is de hulp van de organisatie Veilig op Weg ingeschakeld.

Ad 6.

Voor de planontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld met bijbehorende onderzoeken. Twee van deze onderzoeken gaan over geluid. Er is akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai en naar industrielawaai. Uit beide onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe woningen als de al aanwezige woningen. Daarnaast worden aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Wel worden er om dit te bereiken maatregelen voorgesteld met twee geluidwerende voorzieningen. Deze zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat deze voorzieningen moeten worden gerealiseerd voor dat de woningen in gebruik mogen worden genomen. Het gaat daarbij om een tweetal geluidsschermen die zijn terug te vinden op de plankaart. De exacte maatvoering, materiaal en kleur zal worden meegenomen bij de vergunningaanvraag, dit hoeft nog niet in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Ad7.

Wij betreuren het dat u de informatievoorziening onder de maat vindt. Als er behoefte is aan een gesprek met de gemeente bieden wij u die mogelijkheid aan. Wel vragen we voor begrip dat bij dergelijke planvorming niet alle communicatie via de gemeente verloopt. De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden en staat aan de lat voor de planvorming. Als gemeente dringen wij er op aan om daar zeker de omgeving in mee te nemen.

Daartoe is door de ontwikkelaar op 21 september 2022 een inloopavond georganiseerd. Een korte beschrijving van deze avond hebben wij namens de ontwikkelaar onderstaand opgenomen. Deze is als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Algehele ontvangst van het plan is positief. De omgeving is blij dat er wat gaat gebeuren want de huidige situatie rondom het leegstaande gebouw 't Brombemke en de begroeiing op het perceel zorgt voor overlast.

Aan de oostzijde van het plangebied is er hoogteverschil met de tuinen van de woningen aan de Jezuietenstraat, hier wordt in de bouwfase aandacht voor gevraagd. Aangegeven dat het perceel nog ingemeten wordt en er een terreinplan gemaakt zal worden om de hoogteverschillen op te vangen.

Alle aanwezigen willen verder op de hoogte gehouden worden omtrent de voortgang van het plan. Toegezegd om dit per mail of telefonisch te doen op het moment dat het plan richting de verkoop-/bouwphase gaat.

Op basis van deze toezegging zullen wij er bij de ontwikkelaar op aandringen te zorgen voor een goede informatievoorziening als men richting de bouwphase gaat.

De kavels op de percelen van het bouwplan variëren tussen de ca. 250m² en 400m². Dit komt overeen met bijvoorbeeld de kavels aan de jezuïetenstraat. De woningen hebben daarnaast allemaal voldoende buitenruimte en zowel een voor- als achtertuin. Als men kijkt naar de nieuwbouw aan de Sophia de Pollartstraat zijn deze kavels en de buitenruimte nog een stuk kleiner. Dat er groen wordt ingeleverd onderschrijven wij, maar als men kijkt naar de ruimtelijke inpassing van de woningen is er wel degelijk sprake van een evenwichtig bouwplan met bouwkavels die passen bij de woningen in de omgeving.

Tot slot merken wij op zoals ook in Ad. 4 is aangehaald dat er een grote vraag is naar woningen en er een opdracht is om woningen te bouwen vanuit de Woondeal Limburg.

Zienswijze 2

Vanwege de opbouw van deze zienswijze is deze per punt beantwoord.

Samengevatte zienswijze:

1. *Blz 9 /12: Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling lijkt geen sprake van een negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op de (middel)lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht. Nieuw te bouwen woningen passen functioneel in de omgeving, stedenbouwkundig wordt qua hoogte, rooilijnen, typologieën e.d. aansluiting gezocht bij de omliggende woonbebouwing*

Opmerking: Ter plaatse worden zestien grondgebonden woningen gerealiseerd met bijbehorende verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen. Zo wordt er een openbare weg met draaicirkel voor hulpdiensten gerealiseerd en twee wadi's. Aan de Schaapsweg komt een muur of hekwerk met hederabeplanting, geen openingen, deuren, poorten, doorgangen of soortgelijke toegangen in de erfafscheiding. De kavels krijgen een oppervlakte van 264 m² tot 425 m², woningen BVO 120m² met één woonlaag en plat afgedekt met een schuin lopende carport met zonnepanelen.

Dit is een volledig ander beeld dan de huidige woningen aan de Schaapsweg. Hier staan voornamelijk woningen met twee verdiepingen, gericht naar de Schaapsweg zelf toe. Alleen aan het begin van de straat, nabij de rotonde, is er een meer rommelig straatbeeld. Met de nu voorgestelde bebouwing wordt midden in de staat een achterzijde situatie mogelijk gemaakt, niet passend in het straatbeeld. De gesloten muur of hekwerk met hederabeplanting creëert zeker geen betrokkenheid van bewoners bij de Schaapsweg. Er ontstaat een afgesloten hofje. Voor voetgangers 's avonds op de Schaapsweg ontstaat er een sociaal onveilige situatie. Dat er aansluiting is gezocht bij de omliggende bebouwing is daarmee volstrekt onjuist.

Standpunt gemeente:

In dit deel van de Schaapsweg zijn weinig woningen naar de schaapsweg georiënteerd. Aan de overzijde van de straat bevinden zich zijkanten van tuinen, met tussen de tuinen en de infrastructuur een groene buffer. Een dergelijke groene buffer wordt ook bij dit plan gerealiseerd. Naast het perceel bevinden zich de woningen die zijn gelegen aan de Jezuietenstraat. Deze zijn niet naar de Schaapsweg georiënteerd.

Dat er een ander woningtype wordt gerealiseerd dan direct omliggende woningen klopt. Echter zijn er in de omgeving veel van dit type woningen te vinden. Zoals aan de Schepen Heijligersstraat, verschillende bungalows aan de overzijde van de Schaapsweg en zijn er tot slot ook in het nieuwbouwplan van de Petrusberg dergelijke kleine woningen gepland.

Dit heeft te maken met het feit dat we conform gemeentelijk, regionaal en provinciaal woningbouwbeleid moeten bouwen naar behoefte. Deze behoefte ligt onder andere in grondgebonden, levensloopbestendige woningen. Daar wordt met dit plan aan voldaan.

Juist vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen geen woningen te oriënteren aan de Schaapsweg. Dit levert vanuit verkeerskundig oogpunt mogelijk gevaarlijke situaties op. Enerzijds vanwege de drukte op de weg. En anderzijds omdat de woningen vlak aan de t-splitsing met 't Sittert worden gerealiseerd. De woningen met een eigen weg ontsluiten en vervolgens via 't Sittert op de Schaapsweg laten uitkomen is vanuit verkeerskundig oogpunt een betere oplossing.

Er wordt een groene buffer gerealiseerd waardoor de woningen niet direct aan de Schaapsweg komen te liggen. Door de verplichting op te nemen dat er een uniforme erfafscheiding wordt gerealiseerd ontstaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een betere inpassing in het geheel. Dat hier geen openingen in mogen worden gemaakt sluit aan bij deze inpassing, daarnaast draagt dit bij aan de verkeersveiligheid en zorgt het er voor dat de groenstrook in stand blijft. Er zal geen sprake zijn van een toename in sociale onveiligheid. De aanwezige straatverlichting blijft behouden en er wordt geen hoge bebouwing kort aan de weg gerealiseerd. Door de aanwezigheid van woningen in plaats van een braakliggend terrein kan de sociale veiligheid zelfs toenemen.

2. *Blz. 16 toelichting: ouderen blijven noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning wonen vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er is, komen woningen vrij voor een doorstromer die op zijn beurt een woning vrij maakt voor een starter.*

Opmerking: Deze stelling is achterhaald. Recente onderzoeken geven aan dat ouderen het liefst blijven wonen op de plek waar ze hun hele leven hebben gewoond. Er wordt steeds meer gekeken naar andere oplossingen zoals het splitsen van woningen of het plaatsen van een woonunit in de tuin.

Standpunt gemeente:

In de gemeente Roerdalen zien we nog steeds een grote behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen. Dat blijkt onder andere uit de kwaliteitsenvelop de bij de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Dat wil niet met zekerheid zeggen dat deze woningen worden gekocht door oudere inwoners uit onze eigen gemeente. Toch is de trend die hier wordt beschreven nog steeds actueel. Dat er inmiddels ook vaker gekozen wordt voor een andere oplossing zoals een (pre-) mantelzorgwoning onderschrijven we.

3. *Blz. 17: woningen dragen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Sint Odiliënberg onder andere door herstructurering van de bestaande, verouderde bebouwing op deze locatie.*

Opmerking: Dat woningen kunnen bijdragen aan het creëren van een levendig woon en leefklimaat is correct. Dus dat deze plek een nadere invulling krijgt is zeer positief. Echter, het aantal woningen dat op deze locatie wordt “gepropt” is te veel. Er is niet gekeken naar een goede stedenbouwkundige invulling, er is gekeken naar winstmaximalisatie voor de projectontwikkelaar. Andere belangen zijn hieraan ondergeschikt gemaakt. Dit staat in een schril contract met de plannen die de gemeente Roerdalen maakt voor woningbouw in het centrum van Herkenbosch. De gemeente heeft hier zelf de grond aangekocht om een goede planvorming te garanderen. Jammer dat dit op deze plek niet gebeurt. Ook hier zou de gemeente meer de regie moeten nemen om een plan te ontwikkelen dat past binnen het gebied en bijdraagt aan het woongenot van huidige en toekomstige bewoners.

Standpunt gemeente:

We hebben wel degelijk gesprekken gevoerd in de initiatieffase met de ontwikkelaar. Daarin is het aantal woningen terug gebracht en gekozen voor meer groen en een ruimere opzet van de kavels. Gezien het feit dat er een grote vraag is naar woningen, en de verplichtingen die volgen uit de Woondeal Limburg, is woningbouw op deze locatie een logische vervolgfunctie. Dit wordt nog versterkt vanuit het feit dat wij vanuit gemeentelijk- en provinciaal beleid op dit moment alleen binnen onze kerngrenzen woningen mogen realiseren. De ruimte hier is schaars. De kavels op de percelen van het bouwplan variëren tussen de ca. 250m² en 400m². Dit komt overeen met bijvoorbeeld de kavels aan de jezuitenstraat. De woningen hebben daarnaast allemaal voldoende buitenruimte en zowel een voor- als achtertuin. Als men kijkt naar de nieuwbouw aan de Sophia de Pollartstraat zijn deze kavels en de buitenruimte nog een stuk kleiner. Dat er groen wordt ingeleverd onderschrijven wij, maar als men kijkt naar de ruimtelijke inpassing van de woningen is er wel degelijk sprake van een evenwichtig bouwplan met bouwkavels die passen bij de woningen in de omgeving. Tot slot was het niet wenselijk woningen te oriënteren aan de Schaapsweg i.v.m. de verkeersveiligheid. Er is daarom gekozen voor een eigen toegangsweg en daar zijn we woningen bij ingepast.

Het lukt ons als gemeente niet om bij elk plan een actief grondbeleid te voeren zodat wij zelf regie op de plannen kunnen nemen. Daar heeft de gemeente niet de financiële middelen voor. Daarnaast was de grond van het Brombemke al in eigendom van de projectontwikkelaar. Wel bespreken wij altijd de plannen van de ontwikkelaar. Plannen die niet voldoen aan ons beleid of een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit brengen wij niet in procedure en zullen we ook in de voorfase geen medewerking aan verlenen.

4. *Blz. 19: Met name in de middenhuur en sociale huur is een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten.*

Opmerking: Op de onderhavige locatie worden uitsluitend koopwoningen gebouwd. Aan de woningvoorraad van de gemeente Roerdalen (kern Sint Odiliënberg) worden geen huurwoningen toegevoegd. Terwijl hiervoor de belangstelling hoog is.

Zeker het tegenoverliggende woonzorgcentrum Bergh van De Zorggroep biedt een kans op het realiseren van goede woonmogelijkheden in deze sector. Een gemiste kans!

Standpunt gemeente:

Het klopt dat er bij deze ontwikkeling enkel koopwoningen worden gerealiseerd. Echter komt er aan de overzijde van de Schaapsweg, bij de Petrusberg, een plan met 31 huurwoningen. Door oog te houden voor andere plannen die in voorbereiding zijn proberen wij een evenwicht te behouden tussen het aanbod in huur- en koopwoningen. Daarnaast is het woonbeleid daar sturend in. Er is zowel nog behoefte aan huur- als koopwoningen. Dat blijkt onder andere uit de kwaliteitsenvelop die bij de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

5. *Blz. 21: Een verouderde schoollocatie en kinderboerderij worden getransformeerd tot een woonstraat inclusief groen- en parkeervoorzieningen dat aansluit op het bestaande woongebied. Hiermee wordt bijgedragen aan een verduurzaming van de woningvoorraad en het meer klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving.*

Opmerking: Door het realiseren van duurzame woningen, zowel in de bouw als in het gebruik, wordt de woningvoorraad verduurzaamd. Dat de omgeving hiermee klimaatbestendig wordt gemaakt, is ten opzichte van de vorige situatie niet aan de orde. De oppervlakte verharding neemt enorm toe, grote bomen zijn gekapt. In plaats van een positieve ontwikkeling, zal de situatie hier ernstig verslechteren: meer hittestress, minder opvang van regenwater.

Standpunt gemeente:

Naast het duurzaam bouwen en gebruiken van de woningen wordt hier nog iets anders bedoeld. Met een duurzame woningvoorraad wil men namelijk zeggen dat er woningen worden gebouwd waar ook in de toekomst behoefte aan is. En het liefste woningen die door meerdere generaties kunnen worden gebruikt. Bijvoorbeeld doordat ze eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn. Aan de andere kant worden er woningen onttrokken aan de markt waar minder of geen behoefte meer aan is.

Het klopt dat er groen wordt ingeleverd ten opzichte van de bestaande situatie. Klimaatbestendig maken heeft hier echter nog een andere invalshoek. Op het perceel staat nu een oud gebouw. Dit wordt gestookt op een grote gasinstallatie, en met een zeer hoog energieverbruik dat niet duurzaam wordt opgewekt. Daarnaast is het gebouw door de leeftijd slecht geïsoleerd. Met de nieuwe ontwikkeling komen daar zeer duurzame woningen voor terug. De bebouwde omgeving wordt zo klimaatbestendig gemaakt.

6. *Blz. 23 klimaatadaptatie*

Opmerking: In de overwegingen wordt gesteld dat het plan zich binnen de stedelijke contour bevindt waardoor het niet significant zal bijdragen aan de droogte in het gebied. Hemelwater zal worden geïnfiltreerd, het gebied ligt te ver van de Roer.

Hierbij wordt volledig voorbij gegaan aan het gegeven dat op een beperkte oppervlakte zestien woningen worden gerealiseerd met bijbehorende parkeervoorzieningen en ontsluiting. Een aantal aanwezige grote bomen zijn gekapt. Het gebied heeft daarmee zijn 'verkoelende' waarde volledig verloren. Hittestress door een toenemende verharding van het oppervlakte zal plaatsvinden. Hiermee is totaal geen sprake van klimaat adaptief bouwen, de situatie zal in de toekomst juist ernstig verslechteren.

Door de sterk toegenomen verharding wordt minder regenwater opgevangen. Indien de woningen niet worden gekoppeld aan het riool en dit hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi, zal dit effect enigszins worden tegen gegaan. Echter, ten opzichte van de huidige situatie zal er een verslechtering optreden.

Standpunt gemeente:

Het klopt inderdaad dat regenwater wordt afgekoppeld en wordt afgevoerd naar de wadi's dan wel wordt geïnfiltreerd op het eigen terrein van de woningen. Dat er meer verharding ontstaat in het plan is correct. Maar dat wil niet zeggen dat het water niet op een correcte manier kan worden geïnfiltreerd.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Binnen het plan worden een tweetal wadi's aangelegd om aan deze normen te kunnen voldoen. De nadere uitwerking daarvan geschiedt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning in de vorm van een civieltechnisch plan.

7. *Blz. 27: Kijkend naar de huidige woningvoorraad is er sprake van een kwalitatieve mismatch. Er ontstaat een overschot aan woningen zoals appartementen zonder lift en koopwoningen en een groter tekort aan huurwoningen.*

Opmerking: Huurwoningen worden juist weer niet gebouwd, er worden koopwoningen gerealiseerd in een prijsklasse van € 275.000 tot €345.000. Daarmee wordt geen recht gedaan aan het gestelde in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Standpunt gemeente:

Het klopt dat er enkel koopwoningen worden gebouwd. Echter zijn deze wel van het type waar juist nog behoefte aan is. Namelijk grondgebonden levensloopbestendige woningen. Dit is in lijn met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Door woningen te bouwen waar behoefte aan is proberen we de genoemde mismatch weer in evenwicht te krijgen. Dat er ook behoefte is aan huurwoningen klopt. Deze behoefte willen we (deels) invullen met de woningbouw aan de Petrusberg, waar Wonen Limburg 31 huurwoningen gaat realiseren.

8. *Blz. 29: Omgevingsvisie Roerdalen 2050*
Voor het thema wonen is onder andere opgenomen; het strategisch verdunnen op specifieke locaties, verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbaar gebied. Ook wil de gemeente de groene uitstraling van kernen versterken door onder andere dorpsparken.

Opmerking: Helaas vallen we in herhaling: het toevoegen van een groot aantal woningen op een beperkte oppervlakte staat hiermee in schril contrast. Er is geen sprake van verdunnen, er is sprake van een ernstige verdichting van de bebouwing. Klimaatadaptatie is ook niet aan de orde, aanwezige grote bomen zijn gekapt, de oppervlakte aan verharding neemt ernstig toe. De groene uitstraling die het gebied had wordt volledig teniet gedaan.

Standpunt gemeente:

Het klopt dat er in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 wordt gesproken over het verdunnen van de woningvoorraad. Daartoe zijn specifieke zoekgebieden aangewezen op de kaart. Daar valt de locatie van dit plan niet onder. Daarnaast is op dit moment de behoefte aan woningen dermate groot dat we voorlopige niet zullen gaan sturen op het verdunnen van de woningvoorraad. De actualiteit heeft hier de realiteit bij het opstellen van de Omgevingsvisie ingehaald.

Dat bij de functiewijziging naar wonen ten opzichte van de huidige situatie groen en verharding wordt toegevoegd klopt. Dit is ook niet te vermijden als men kijkt naar het verschil in het grondgebruik nu, en de gewenste ontwikkeling. Daarnaast kwam een deel van de groene uitstraling door wildgroei op het perceel van het Brombemke omdat dit pand leeg staat. Als het weer voor een maatschappelijke functie in gebruik zou worden genomen zouden hier grove opschoon en snoei werkzaamheden moeten plaatsvinden.

Bij het woningbouwplan doen wij ons best om wel rekening te houden met klimaatadaptatie en duurzaamheid. De woningen worden energieneutraal en gasloos gebouwd. Daarnaast proberen we groen en klimaatadaptatie een plek te geven in de uitwerking van de plannen. Zo wordt het regenwater afgekoppeld geborgen in wadi's. Waar mogelijk voegen we groen toe en hebben we

dat als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Zo is er gekozen voor een groene buffer tussen de schaapsweg en de tuinen van de woningen. Qua kavelgrote sluit het bouwplan aan op omliggende kavels aan bijvoorbeeld de aangrenzende Jezuïetenstraat.

9. *Blz. 30: Kwaliteitskader Roerdalen*

Er is sprake van sloop van een leegstaand en verloederd gebouw en kinderboerderij en nieuwbouw van woningen. Hiermee is sprake van een kwaliteitsverbetering en een extra financiële vergoeding is niet aan de orde.

Opmerking: Dit is een subjectief standpunt. Er was geen verloederd gebouw, dat heeft de gemeente laten ontstaan. Of er sprake is van kwaliteitsverbetering valt te bezien. Feit is dat een relatief open en groene plek wordt volgebouwd waarbij aan de Schaapsweg een 'achterzijde' benadering wordt gerealiseerd. Volledig niet passend in dit gedeelte van de straat. Deze stelling wordt dan ook niet gedeeld. En aangezien het hier gaat om gemeenschapsgeld en daarmee gemeenschapsbelangen is een nadere uitleg waarom er geen sprake is van een extra financiële onderbouwing zeker aan de orde.

Standpunt gemeente:

Het pand is de laatste jaren niet meer in eigendom geweest van de gemeente. Gezien de bestemming 'Maatschappelijk' en de mogelijkheden die deze bestemming biedt was het niet aannemelijk dat hier nog een nieuwe gebruiker voor wordt gevonden. Daarom heeft de gemeente ingestemd met woningbouw op de locatie.

Het pand voor de leegstand behouden is niet wenselijk. De laatste jaren heeft het pand leeg gestaan en was verdere verloedering van het pand en perceel steeds beter waarneembaar. De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door het oude en verloederde pand te slopen en er een nieuwe ontwikkeling op te realiseren. Dat er voor woningbouw wordt gekozen sluit voor deze locatie aan bij het gemeentelijk beleid. We kiezen hier voor woningbouw op een inbreidings- en herstructureringslocatie.

Het zelfde geldt voor de kinderboerderij omdat zij op zeer korte termijn gaan verhuizen naar een andere locatie in het dorp. Ook deze locatie valt binnen de maatschappelijke bestemming, en een nieuwe gebruiker vinden conform de bestemming en inrichting is niet aannemelijk.

Als gemeente vinden wij dat er wel degelijk een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. En dat de ontwikkelaar met de sloop van het pand voldoende financiële inbreng heeft.

Tot slot merken wij op dat juist in dit deel van de schaapsweg weinig woningen naar de schaapsweg georiënteerd zijn. Aan de overzijde van de straat bevinden zich zijkanten van tuinen, met tussen de tuinen en de infrastructuur een groene buffer. Een dergelijke groene buffer wordt ook bij dit plan gerealiseerd. Naast het perceel bevinden zich de woningen die zijn gelegen aan de Jezuïetenstraat. Deze zijn niet naar de Schaapsweg georiënteerd.

10. *Blz. 33: De geluidsbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde Schaapsweg bedraagt ten hoogste 55 dB (excl. aftrek). Aangezien de Schaapsweg als 30-km weg buiten de toetsing van de Wet geluidhinder valt, is het aanvragen van een hogeren grenswaarde niet mogelijk. Wel dient aangetoond te worden dat binnen de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geadviseerd wordt dan ook een nader onderzoek uit te voeren naar de geluidwering van de buitengevels.*

Opmerking: Gesteld wordt vervolgens dat alle woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat in de tuinen eveneens gegarandeerd. Dit is onbegrijpelijk. Volgens de Wet milieubeheer moet de hoeveelheid geluid die op de gevels van woningen terecht komt, zo mogelijk aan 50 dB voldoen. Dat is de voorkeurswaarde. Hier is sprake van 55 dB. Daarmee wordt niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Daarbij zullen deze woningen 131 verkeersbewegingen extra genereren (zie blz. 52), de totale belasting

voor de omliggende buurt wordt daarmee nog verergerd. Een feit waar de gemeente Roerdalen volledig aan voorbij gaat. Ook wordt er geen maatregelen getroffen de snelheid of de belasting van de Schaapsweg terug te brengen. Nog een extra argument waarmee de stelling in het ontwerpbestemmingsplan dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd volledig onderuit wordt gehaald en er dus wel degelijk belemmeringen bestaan voor de onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect 'geluidhinder'!

Opmerking gemeente:

Ten behoeve van eventuele geluidshinder door wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Zowel de Schaapsweg als 't Sittert zijn 30 km/u wegen. Dat er feitelijk vaker harder gereden wordt doet niet af dat er bij het onderzoek uit moet worden gegaan van 30 km/u. Uit het akoestisch onderzoek dat de geluidbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde Schaapsweg ten hoogste 55 dB (excl. aftrek) bedraagt. Er kan geen hogere grenswaarde worden aangevraagd omdat de weg buiten de Wet geluidhinder valt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd in een nader onderzoek naar de geluidwering van de buitengevels (in het kader van het Bouwbesluit), aan te tonen dat het binnen niveau gewaarborgd blijft. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt conform het Bouwbesluit een binnen niveau van 33 dB voor nieuwbouwwoningen aangeraden bij wegverkeer. De geluidwering dient hierbij aan maximaal $55 - 33 = 22$ te bedragen ter plaatse van toetspunt T13. Uit onderzoek is dit het punt met de hoogste geluidsbelasting. Met de bouwmaterialen van huidige stand der techniek kan er zo gebouwd worden dat men toch voldoet aan de geluidwering die nodig is, namelijk 22dB. Daarom is er hier toch sprake van een goede ruimtelijke ordening.

11. Blz. 52: Parkeren

Ingevolge de CROW richtlijnen dienen bij dit aantal woningen voor de dagperiode 42 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, voor de nachtperiode 35. Beide aantallen worden niet gehaald. De redenering dat het hier seniorenwoningen betreffen, is een doelredenering. Niet alleen zijn senioren heden ten dage actief en beschikken over twee auto's, zij ontvangen vaker bezoek. Ook zorgverleners komen steeds meer met individueel vervoer. Het aantal parkeerplaatsen voldoet daarmee op geen enkele wijze. De kans dat de nu ingeplande wadi aan de zijde van 't Sittert op termijn wordt vervangen door parkeermogelijkheden is dan ook zeer reëel. Ook op dit punt faalt de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.

Standpunt gemeente:

Het aantal parkeerplaatsen in de nacht wordt als maatgevend beschouwd. Dat aantal is 35 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast heeft elke woning de beschikking over een oprit waar één auto kan worden geparkeerd. Daarmee komt het totaal op 32 parkeerplaatsen.

Voor de te realiseren woningen is gerekend met een parkeernorm voor twee-onder-één kap woningen. Deze woningen bestaan in de regel uit meerdere bouwlagen en zijn in de regel gezinswoningen. De woningen die hier worden gerealiseerd zijn echter kleiner, zo is er maar één slaapkamer aanwezig. Dit wordt geborgd in de bouwregels doordat er een bouw- en goothoogte van 4 meter is opgenomen. Dit in combinatie met de kavelgrote biedt geen mogelijkheid om hier gezinswoningen te realiseren. Met de 32 parkeerplaatsen wordt er ruimte geboden aan twee auto's per woning. In deze CROW-normen zijn ook de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers meegenomen. De norm is opgebouwd uit parkeren door de gebruiken en parkeren door bezoekers. Met twee parkeerplaatsen per woning wordt er geen extreme parkeerdruk verwacht en is er voldoende ruimte om auto's te parkeren. Wij achten het daarom aanvaardbaar om 3 parkeerplaatsen minder te realiseren dan de minimale norm.

12. Blz. 58 Aan de achterzijde van de vier woningen aan de Schaapsweg moet een gezamenlijke uniforme erfafscheiding worden geplaatst zonder poorten, doorgangen, e.d. Voor de realisering en instandhouding is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Opmerking: Een voorwaardelijke verplichting houdt in dat een ontwikkeling of activiteit volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan, mits voldaan wordt aan bepaalde verplichtingen.

Uit de regels: 5.5.6 Voorwaardelijke verplichting uniforme erfafscheiding

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen aan de zijde van de Schaapsweg conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding' vóór ingebruikname van deze woningen een uniforme erfafscheiding (bijvoorbeeld een muur of hekwerk met hederabeplanting) met een maximale hoogte van 2 meter wordt geplaatst en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden met het daarbij benodigde beheer en onderhoud. Deze erfafscheiding mag niet voorzien zijn van openingen, doorgangen, deuren, poorten of soortgelijke toegangen.

De vraag kan worden gesteld in hoeverre een dergelijke voorzieningen bijdraagt aan de leefbaarheid van de Schaapsweg, ook in het kader van sociale cohesie, betrokkenheid en veiligheid. En ook hier weer geldt welke afweging hier is gemaakt, een goede ruimtelijke ordening met het oog op de belangen van inwoners van Sint Odiliënberg of de belangen van de projectontwikkelaar.

Standpunt gemeente:

Als eerste willen we hier nogmaals opmerken dat in dit deel van de schaapsweg veel woningen niet naar de Schaapsweg zijn georiënteerd. Aan de overzijde van de straat bevinden zich zijanten van tuinen, met tussen de tuinen en de infrastructuur een groene buffer. Een dergelijke groene buffer wordt ook bij dit plan gerealiseerd. Naast het perceel bevinden zich de woningen die zijn gelegen aan de Jezüietenstraat. Deze zijn niet naar de Schaapsweg georiënteerd.

Juist vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er voor gekozen geen woningen te oriënteren aan de Schaapsweg. Dit levert vanuit verkeerskundig oogpunt mogelijk gevaarlijke situaties op. Enerzijds vanwege de drukte op de weg. En anderzijds omdat de woningen vlak aan de t-splitsing met 't Sittert worden gerealiseerd. De woningen met een eigen weg ontsluiten en vervolgens via 't Sittert op de Schaapsweg laten uit komen is vanuit verkeerskundig oogpunt een betere oplossing.

Er wordt een groene buffer gerealiseerd waardoor de woningen niet direct aan de Schaapsweg komen te liggen. Door de verplichting op te nemen dat er een uniforme erfafscheiding wordt gerealiseerd ontstaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een betere inpassing in het geheel. Dat hier geen openingen in mogen worden gemaakt sluit aan bij de inpassing, daarnaast draagt dit bij aan de verkeersveiligheid en zorgt het er voor dat de groenstrook in stand blijft.

13. Blz. 61: Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

Opmerking: handhaving is bij elke gemeente een punt van aandacht; veel werkzaamheden, weinig mensen. De vraag kan dan ook worden gesteld of wordt toegezien op naleving van het gesteld bij het vorige punt.

Standpunt gemeente:

Er kan altijd bij de gemeente een verzoek worden gedaan om ergens te gaan handhaven. De gemeente moet hier dan actie op ondernemen. Daarnaast maken controles en rondritten door de gemeente deel uit van het werk van de collega's van toezicht en handhaving.

Bij de bouw zal controle plaatsvinden of er conform vergunning wordt gebouwd. Controle aan de regels van het bestemmingsplan maakt daar deel van uit.

Zienswijze 3

Samengevatte zienswijze:

1. Aantasting woongenot

Reclamanten hebben op dit moment een vrij uitzicht van ongeveer 200 meter. Dit uitzicht bestaat voornamelijk uit planten en dieren van de nu nog daar gevestigde kinderboerderij. Dit vrije uitzicht wordt weggenomen met de realisatie van het bouwplan. Specifiek wordt het geluidsscherm benoemd dat op de perceelsgrens wordt gerealiseerd met een hoogte van 2 meter. Daarnaast wordt gesteld dat het geluidsscherm niet nodig zou zijn blijkens het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Reclamanten stellen dat zij in de praktijk gepresenteerd zijn als de feitelijke beheerders van de kinderboerderij. Dit gezien het zicht op de kinderboerderij. Tevens stellen zij dat er geen duidelijke wettelijk beheerder is van de kinderboerderij. Reclamanten vragen waarom er nooit naar hun mening is gevraagd over het verplaatsen van de kinderboerderij.

Tot slot stelt men dat de waarde van reclamanten hun woning zal dalen omdat het uitzicht verdwijnt.

2. Nadelige gevolgen biodiversiteit en natuur:

Met het plan worden bomen in het plangebied gekapt. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met het positieve effect van deze bomen. De bomen worden niet herplant en er is geen vergelijking gemaakt in de gevolgen tussen de situatie dat de bomen blijven staan en worden verwijderd.

Het plan heeft nadelige effecten op het nestelen van vogels en het aanwezig zijn van insecten.

Tot slot merken reclamanten op dat (uiteindelijk) een unieke (natuur)situatie c.q. een kleine biotoop is ontstaan. Dit vanwege de oude bomen, de kinderboerderij en de gebouwen waardoor diverse vogelsoorten en vleermuizen zich hebben genesteld. Het zal jarenlang duren alvorens op een andere locatie ook zo'n situatie ontstaat.

3. Verkeer

Reclamanten stellen dat door het bouwplan de verkeersdrukke op de Schaapsweg toeneemt. Deze weg wordt nu al te extensief gebruikt en bovendien wordt er te hard gereden.

Voornoemde verkeersdrukke heeft ook zijn werking op het kruispunt dat toegang verleent naar de inrit van het nog te bouwen woonerf. Op dit moment is het al een gevaarlijke situatie op dit kruispunt gelet op de hoge snelheid van het verkeer.

Daarnaast is de kinderboerderij met name aantrekkelijk voor ouderen die wonen in een bejaardentehuis op ruim 200 meter afstand van de huidige kinderboerderij. Omdat deze ouderen voornoemde kruising dienen te passeren is er al sprake van een gevaarlijke situatie. Dit wordt erger door de toenemende verkeersdrukke en het gegeven dat zij bij de verplaatsing van de kinderboerderij een nog grotere (loop)afstand dienen te overbruggen. Het risico dat ouderen betrokken raken bij ongelukken ten gevolge van de verkeersdrukke en het gevaarlijke kruispunt wordt alsmaar groter.

Standpunt gemeente:Ad 1.

Als gemeente begrijpen we dat mensen gehecht zijn aan hun uitzicht. Echter valt het zeker midden in een woonkern niet uit te sluiten dat er zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen of herstructurering plaatsvindt.

Met de verhuisplannen van de kinderboerderij en het leegstaande pand van het Brombemke komt de locatie vrij voor herstructurering. Gezien het feit dat er een grote vraag is naar woningen, en de verplichtingen die volgen uit de Woondeal Limburg, is woningbouw op deze locatie een logische vervolgfunctie. Dit wordt nog versterkt vanuit het feit dat wij vanuit gemeentelijk- en provinciaal beleid op dit moment alleen binnen onze kerngrenzen woningen mogen realiseren. De ruimte hier is schaars. Een recht op vrij uitzicht is er in Nederland niet, wel kunt u een verzoek om planschade indienen. Een onafhankelijk bureau zal dan beoordelen of u mogelijk recht hebt op een planschade vergoeding.

Een verzoek om planschade kan bij de gemeente Roerdalen worden ingediend na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het verhaal van eventuele planschadekosten.

Voorts merken wij op dat in het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' al mogelijk was om op deze locatie een erfafscheiding op te richten met een hoogte van 2 meter. Uw tuin ligt namelijk achter de voorgevelrooilijn van het bestaande gebouw. Qua planologische regels vindt er hier dus geen uitbreiding van de mogelijkheden plaats.

Uit het onderzoek is juist wel gebleken dat het geluidscherm nodig is. Deze geluidswerende maatregelen is meegenomen in de berekening en als zodanig omschreven. *“Uitgaande van een geluidswerende voorziening ter hoogte van de bestaande woonpercelen aan de Jezuietenstraat, kadastraal bekend als sectie c, nrs. 4195 t/m 4199, wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidnormen. Het benodigde geluidscherm is weergegeven op de navolgende situatie.” (blz. 40 toelichting).*

Ten opzichte van de kinderboerderij zien wij geen inhoudelijke gronden die zouden moeten lijden tot aanpassingen van het plan, of die een ruimtelijke impact hebben. Toch willen we hier wel kort op reageren.

Dat reclamanten zich altijd ondernemend en positief hebben opgesteld ten opzichte van de kinderboerderij waarderen wij ten zeerste. Aandachtspunten die zijn aangedragen door reclamanten door de jaren heen hebben wij indien mogelijk altijd geprobeerd op te pakken. Feit is echter dat zij geen onderdeel zijn van de bestaande stichting (Stichting kinderboerderij 't Brombemke) dan wel in het stichtingsbestuur zitten.

Met dit bestuur hebben wij gesproken over de verhuisplannen. Deze zijn in de afgelopen periode uitgewerkt in naar verwachting gaat de kinderboerderij in augustus verhuizen naar de nieuwe locatie. Het bestuur is in onze optiek de partij waar we deze plannen mee moeten bespreken. Wij hebben er vertrouwen in dat uiteindelijk leidt tot een mooie buurtboerderij op het dorpspark Schepersheuvel.

Ad 2.

Het klopt dat er voor de nieuwe ontwikkeling bomen worden gekapt. Wij hebben de ontwikkelaar meermaals gewezen op het feit dat de bomen niet zonder onderzoek tijdens het broedseizoen mogen worden gerooid. Echter zijn de bomen niet beschermd en mogen deze uiteindelijk buiten het broedseizoen zonder kapvergunning worden gerooid.

In de nieuwe planvorming zijn er een aantal plekken als groen bestemd. Daarin is mogelijk ruimte voor de aanplant van nieuwe bomen.

Dat er helaas ook een aantal mooie bomen en planten verloren gaan is een feit. Er is onderzoek gedaan naar beschermde plant- en diersoorten of verblijfplaatsen daar van in het gebied. Deze zijn tijdens uitvoering van het onderzoek niet aangetroffen.

In het gebouw van de kinderboerderij is gedurende de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan een mogelijk zwaluwnest aangetroffen. Voor het woningbouwplan moet het gebouw van de kinderboerderij worden gesloopt. Alvorens er kan worden gesloopt moet op basis van nader onderzoek beoordeeld worden of daadwerkelijk sprake is van een zwaluwnest en of deze zwaluwen (jaarrond) beschermd zijn, welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en of een ontheffing door de provincie moet worden verleend voor het verwijderen van de nestlocatie. De gemeente is hier over op dit moment in overleg met de provincie Limburg.

Ad 3.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is er voor gekozen de woningen via 't Sittert de ontsluiten en niet direct aan de schaapsweg. De verwachte toename in verkeersbeweging door de voorgenomen ontwikkeling is maximaal 131 per etmaal op een gemiddelde weekdag. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Dan de verplaatsing van de kinderboerderij. De bezoekers van het betreffende verzorgingstehuis passeren de t-splitsing aan de andere kant van de weg. Daar is immers het verzorgingstehuis gelegen. Voor hen levert dit dus geen gevaarlijke situatie op. Deze mensen kunnen de nieuwe locatie van de kinderboerderij qua afstand en verkeersveiligheid goed bereiken. Dit levert voor hen geen extra gevaarlijke situaties op.

Naast bovengenoemde argumenten hebben reclamanten de volgende opmerkingen en vragen aangedragen rondom het ontwerpbestemmingsplan.

Er is voor en tijdens het ontwerpbestemmingsplan c.q. onderhavig project niet met de burger gecommuniceerd;

Wij betreuren het dat u de informatievoorziening onder de maat vindt. Als er behoefte is aan een gesprek met de gemeente bieden wij u die mogelijkheid aan. Wel vragen we voor begrip dat bij dergelijke planvorming niet alle communicatie via de gemeente verloopt. De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden en staat aan de lat voor de planvorming. Als gemeente dringen wij er op aan om daar zeker de omgeving in mee te nemen.

Daartoe is door de ontwikkelaar op 21 september 2022 een inloopavond georganiseerd. Een korte beschrijving van deze avond hebben wij namens de ontwikkelaar onderstaand opgenomen. Deze is als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Er is onvoldoende rekening gehouden met het belang van het verplaatsen van de kinderboerderij;

De kinderboerderij wordt ongeveer 200 meter verplaatst. Ze krijgen een locatie die naar de toekomst toe een mooie stap is om uit te groeien tot een echte buurtboerderij voor het dorp. Daarnaast is er voor de komst van de nieuwe kinderboerderij een planologische procedure doorlopen. Reclamanten hebben toen hun zorgen niet kenbaar gemaakt in deze procedure.

Heeft u rekening gehouden met het hoogteverschil in het gebied waar de 16 woningen worden gebouwd in vergelijking met de woning van cliënten? Het perceel waarop wordt gebouwd ligt

aanzienlijk hoger dan het perceel van cliënten. Het hemelwater zal dan afstromen richting het perceel van cliënten. Dit is ongewenst.

Bij het opstellen van de bouwplannen hoort een civieltechnisch plan. Waterberging is een van de onderdelen die in het civieltechnisch plan wordt uitgewerkt. Het civieltechnische plan moet door de ontwikkelaar ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Dat water afkomstig uit het plangebied op uw, en omliggende tuinen wordt geloosd zal niet tot goedkeuring leiden door de gemeente. Ontwikkelaar dient zorgt te dragen dat water op een correcte manier in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Binnen het plan worden een tweetal wadi's aangelegd om aan deze normen te kunnen voldoen. De nadere uitwerking daarvan geschiedt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning in de vorm van een civieltechnisch plan.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Daarnaast is in bijlage 9 bij de toelichting deze passage opgenomen onder de omgevingsdialoog:

Aan de oostzijde van het plangebied is er hoogteverschil met de tuinen van de woningen aan de Jezüitenstraat, hier wordt in de bouwfase aandacht voor gevraagd. Aangegeven dat het perceel nog ingemeten wordt en er een terreinplan gemaakt zal worden om de hoogteverschillen op te vangen.

Wij hebben er vertrouwen in dat bij de civieltechnische uitwerking daarmee voldoende aandacht zal zijn voor waterberging.

In een relatief klein gebied worden 16 woningen geplaatst. Volgens cliënten is dan ook geen rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit.

Op dit punt is reeds meermaals ingegaan in deze Nota van zienswijzen en wordt verwezen naar de beantwoording daar van. Zie o.a. zienswijze 1 ad. 3 & 7 en zienswijze 2 ad. 1 & 3.

Cliënten hebben vernomen dat asbest in de nog af te breken c.q. afgebroken school is geconstateerd. Hier wordt verder niets over bekend gemaakt. Het gaat om de gezondheid van de omwonenden. Het is van belang dat u hierover transparant bent;

De aanwezigheid van asbest is door de ontwikkelaar gemeld bij de sloopmelding. Daartoe is een plan gemaakt en de asbest gesaneerd. Oog voor de veiligheid en gezondheid is daarbij een van de uitgangspunten.

Onbekend is ook of de school al dan niet met vergunning wordt gesloopt;

De sloop van de school is niet vergunningsplichtig. Er is een sloopmelding ingediend en deze is door de gemeente geaccepteerd.

In het rapport "Milieu hygiënisch vooronderzoek hoek Schaapweg 3, 't Sittert te Sint Odiliënberg." staat op pagina 3 het volgende vermeld: "Ook uit informatie van de gemeente Roerdalen blijkt niet, dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan". Een onderbouwing hiervan (in het rapport) ontbreekt echter. Op welke informatie heeft dit rapport zich op gebaseerd. Bij bodembedreigende activiteiten gaat het om aantasting van de bodemkwaliteit. In het verleden zijn er regelmatig dode dieren van de kinderboerderij ter plaatse begraven. Wellicht heeft dit invloed op de

kwaliteit van de bodem. Is hiermee rekening gehouden?

Voor dergelijke onderzoeken wordt bij de gemeente bodeminformatie opgevraagd. Indien er vervuilingen of andere zaken bekend zijn worden deze doorgegeven aan de opsteller van de rapporten. Begraven dieren maken daar geen onderdeel van uit. Deze kunnen de bodem niet dusdanig vervuilen dat het moet worden meegenomen in het onderzoek. De dieren zullen op relatief korte termijn onder de bodem, op de botten na, vergaan.

Conclusie:

De zienswijzen worden deels gegrond verklaard. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

Wijziging op basis van zienswijzen:

Verbeelding	De voorwaardelijke verplichting ecologie is op de verbeelding opgenomen als 'overige zone – ecologie'.
Regels	Er is een voorwaardelijke verplichting ecologie opgenomen in de planregels.

Toelichting	Paragraaf 4.4 Ecologie is aangepast omdat er medio juli een zwaluwnest in de opstallen van de kinderboerderij is aangetroffen. <i>Aangetroffen zwaluwnest</i> <i>In het gebouw van de kinderboerderij is gedurende de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan een zwaluwnest aangetroffen. Ten behoeve van deze ontwikkeling moet het gebouw worden gesloopt. Alvorens er kan worden gesloopt moet op basis van nader onderzoek beoordeeld worden of deze zwaluwen (jaarrond) beschermd zijn, welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en of een ontheffing door de provincie moet worden verleend voor het verwijderen van de nestlocatie.</i> <i>Om deze ecologische waarden te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de hiervoor vermelde strekking. De voorwaardelijke verplichting is van toepassing op het zuidelijke deel van het plangebied en op de verbeelding aangeduid als 'overige zone – ecologie'.</i> <i>Indien gevolg is gegeven aan deze voorwaardelijke verplichting kan het gebouw worden gesloopt en kunnen de beoogde woningen ter plaatsen worden gerealiseerd.</i> <i>Conclusie</i> <i>Gelet op het voorgaande is geen nader onderzoek benodigd met betrekking tot Natura2000 gebieden en soortenbescherming voor een groot deel van het plangebied. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Voor een groot deel van het plangebied zijn er vanuit het aspect ecologie dan ook geen belemmeringen.</i> <i>Gelet op het aangetroffen zwaluwnest in het zuidelijk deel van het plangebied is binnen dit deel, aangeduid als 'overige zone – ecologie', wel nog nader onderzoek nodig.</i>
-------------	---

Ambtelijke wijzigingen:

Voor de wijzigingen ten aanzien van ecologie wordt verwezen naar bovenstaand overzicht 'wijziging op basis van zienswijzen'. Deze zijn zowel op basis van de zienswijzen als ambtshalve doorgevoerd.

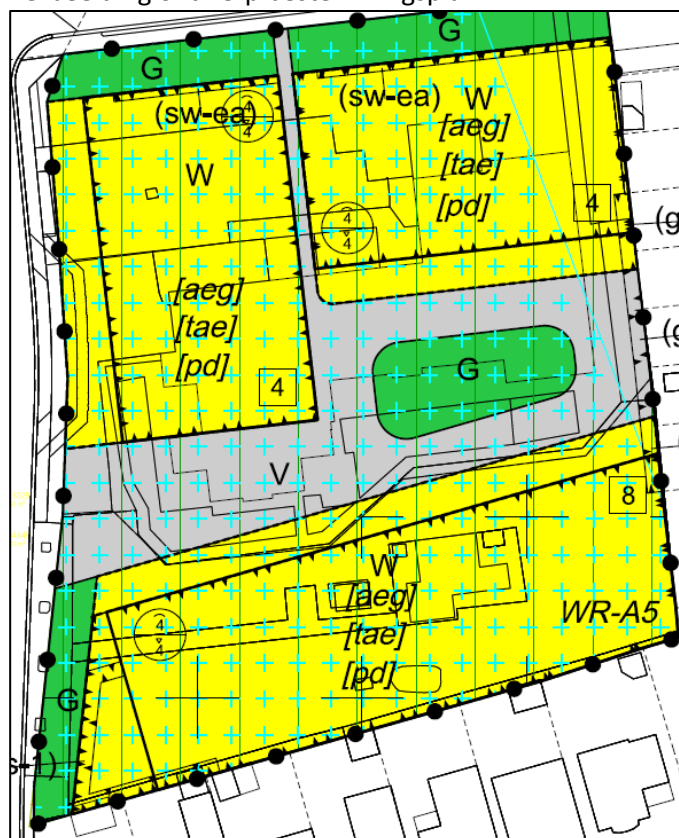
Verbeelding	Ten eerste bleef er een kleine reststrook over met de oude bestemming 'Maatschappelijk'. Deze reststrook wordt bij de bestemmingsplanherziening
-------------	---

betrokken en herbestemd. De strook krijgt respectievelijk de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer'.

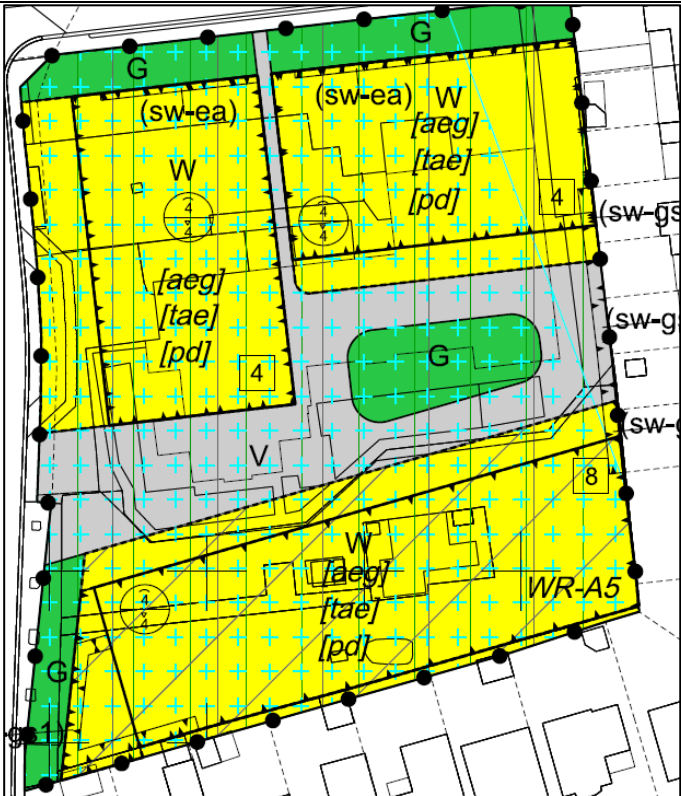
Ten tweede gaat er aan de zuidzijde van het perceel een klein stuk grond over naar de woningen aan de Jezuïetenstraat. Deze grond is feitelijk al in gebruik als tuin bij deze woningen. Deze strook behoudt in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', maar bouwvlak en bouwaanduidingen zijn in de nieuwe verbeelding weggehaald. Daarmee kan de strook overeenkomstig als tuin worden gebruikt zonder nieuwe bebouwingsmogelijkheden toe te staan.

Tot slot is de voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek op de verbeelding opgenomen als 'overige zone – bodemonderzoek'.

Verbeelding ontwerp bestemmingsplan:



Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan:

	
Regels	Er is een voorwaardelijke verplichting ecologie opgenomen in de planregels. Deze staat onder artikel 5.5.8 Voorwaardelijke verplichting 'overige zone – ecologie'. Er is een voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek opgenomen in de planregels. Deze staat onder artikel 10.2 Overige zone – bodemonderzoek.
Toelichting	Paragraaf 4.1 Bodem is aangevuld op basis van de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen voor het vervolg onderzoek bodem. <i>Om de uitvoering van het vervolgonderzoek te borgen is op de verbeelding aan het gehele plangebied de aanduiding 'overige zone – bodemonderzoek' toegekend. In de regels is opgenomen dat ter plaatse geen grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd zonder voorafgaand onderzoek en indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging deze is verwijderd / gesaneerd.</i> Paragraaf 4.1.5 Milieuzonering is tekstueel aangepast om deze leesbaarder te maken. De conclusies blijven ongewijzigd.