

Gemeenteraad Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Sint Geertruid, 23 april 2012

Betrent:

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	24 MEI 2012	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid



Geachte heer, mevrouw,

12I0003450
24/05/2012

Er ligt een ontwerp bestemmingsplan voor Bruisterbosch 27-29 ter inzage tot 23 mei 2012. Wij maken gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken, omdat de voorgestelde wijziging ingrijpende gevolgen heeft voor de kwaliteit van ons wonen en voor de gemeenschap Bruisterbosch.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk op het genoemde perceel. Hieraan vooral ging de realisatie van twee woningen op hetzelfde perceel; beide zijn klaar.

Wij noemen de verbouwing van het losstaande pand aan de straatkant niet in deze brief; de reeds gerealiseerde woning op de binnenplaats, grenzend aan onze binnenplaats noemen wij *fase 1* in deze brief.

Toelichting:

Puntsgewijs volgen hier de hoofdpunten van ons bezwaar:

- Het is de vraag of de voorgestelde wijziging tot het mogen verbouwen van een schuur tot een wooncomplex van in totaal vijf woningen overeenkomt met de woningbehoefte in de gemeente en de regio. (demografische ontwikkeling)

Er is sprake van een bevolkingskrimp in delen van Nederland en zeker in Zuid-Limburg. Deze demografische krimp heeft direct gevolgen voor het woningbestand. Dit is ook direct merkbaar in de leegstand van koopwoningen en de afgenomen verhuurbaarheid van panden. Als de demografische krimp over het hoogtepunt mocht zijn (zoals de NRC schrijft) valt toch een langdurige leegstand te verwachten als er nog meer woningen bij komen.

Het lijkt te gaan om uitbreiding van het woningbestand met drie woningen. We kunnen echter beter spreken van een *wooncomplex* dat straks bestaat uit vijf wooneenheden, die zeer dicht op elkaar staan, bewoners zullen in elkaars huis kijken, nagenoeg geen tuin hebben en van alle kanten geluidshinder van elkaar ondervinden (de akoestiek op een binnenplaats is altijd ongewis en bewoningslawaaï is natuurlijk niet uitgesloten).

Dit kan onmogelijk waardevolle en kwalitatieve verbetering opleveren van het landelijk woon- en leefklimaat en kan niet aantrekkelijk zijn voor potentiële bewoners. Is leegstand door onverhuurbaarheid alleen het risico van de eigenaar als daarvoor eerst een bestemmingsplan moet worden gewijzigd? Gemeenten hebben geen dwangmiddelen om leegstand tegen te gaan als hiervan straks na wijziging van het bestemmingsplan sprake zou zijn.

- . De toename van verkeersbewegingen wordt onderschat, er wordt in de berekening geen rekening gehouden met bezoekers, meerdere auto's per bewonersgroep en activiteiten van de bewoners en bezoekers van de drie nieuwe geplande woningen; de vijf woningen in totaal.
- . Parkeergelegenheid voor de bewoners van het wooncomplex is alleen mogelijk door een nieuwe toegangsweg vanaf de hoofdstraat Bruisterboschweg, omdat de toegang tot het perceel nu over andermans erf gaat. Gevolg: nieuwe weg of oprit, meer lawaai en meer verkeer; de verkeersdichtheid is al significant toegenomen de afgelopen jaren. Het zal ook de nodige gevolgen hebben voor de bewoners aan de overkant van het perceel.
- . De lichtvervuiling neemt toe. Het is algemeen bekend dat lichtvervuiling verstorend is voor de vogelstand en andere diersoorten in een landelijk gebied.
- . De verbouwing van een boerenschuur tot een wooncomplex van vijf woningen zal de *economische waarde* van ons huis Bruisterbosch 25 aanzienlijk verminderen.
- . Dat de uitbreiding met drie woningen (uiteindelijk in totaal met vijf woningen) ook vakantieruimte mag zijn/worden is in strijd met de gepubliceerde standpunten en plannen van de gemeente Eijsden-Margraten om de groei aan vakantiehuizen tegen te gaan. Als het vakantiehuizen of recreatiewoningen worden dan is de omgevingshinder nog vele malen groter dan boven geschetst.
- . Omdat er sprake is van een **zeer uitzonderlijke situatie** maken we ons grote zorgen over de **consequenties** van de verbouwing tot wooncomplex. Het bouwvolume staat op een ongewone manier in relatie tot ons huis. Het westelijke deel van het pand op het perceel Bruisterbosch 27-29 waarin twee woningen zijn gepland staat direct op het erf van ons huis Bruisterbosch 25.

Er zullen geen ramen en deuren mogen komen aan die zijde(s) mogen we aannemen? Er zullen ingrijpende maatregelen genomen moeten worden om de muren voldoende te isoleren voor geluid van binnen naar buiten en omgekeerd. Vijf hebben grote twijfels of dit bouwtechnisch haalbaar is en als het kan of het metterdaad zal gebeuren.
- . Vijf maken ons ook zorgen over het plaatsen van de luchtvoet van de cv, afzuigkappen, droogtrommels en andere huishoudelijk machines die storend omgevingslawaai veroorzaken. Dit is nu al een bron van grote hinder sinds de verbouwing van fase 1, waarbij onvoldoende rekening is gehouden met de geluidsoverlast voor de burens – hoe zal dat worden met nog eens drie

woningen? Geluidsniveaus zal alleen maar toenemen; in de eerste plaats voor de buurwoning Bruisterbosch 25; maar straks ook voor de bewoners van het geplande wooncomplex.

Kortom:

- het ontbreken van de noodzaak om een wooncomplex te realiseren en de te verwachten last voor de buurt en de burens zijn argumenten om het bestemmingsplan niet te wijzigen.
- In het voorstel tot wijziging is geen rekening gehouden met de uitzonderlijke wijze waarop de te verbouwen schuur op het erf van het pand Bruisterbosch 25 grenst en staat.

Wij hopen dat u onze zienswijze wilt betrekken in uw afwegingen ten aanzien van een besluit omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,



C.A. Henny
Bruisterbosch 25
6265 NK Sint Geertruid
045 3437666
aernout.henny@xs4all.nl