

Geanonimiseerde Nota van zienswijze

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde

Het ontwerp bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019.

Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

1. **Reclamant 1.** Het perceel van reclamant 1 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

In de zienswijze wordt aangegeven dat het gebied dat nu als Natuurontwikkeling staat aangemerkt in de kavels, de overgang vormt naar het achterliggende natuurgebied tot aan de Rijksweg. Volgens de reclamant 1 is dit nadrukkelijk de bedoeling van het huidige bestemmingsplan, welke mening ondersteund zou worden door het feit dat bij pogingen tot koop van een deel van de gronden achter de bouw kavels, de gemeente heeft aangegeven dat dit het leefgebied is van de steenuil en derhalve natuurgebied dient te blijven.

Verder is hij van mening dat bouw mogelijkheden welke worden geboden door het onderhavige bestemmingsplan, onwenselijk zijn, gelet op het voorgaande gesteld in de zienswijze. Hij verzoekt uw raad om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie op zienswijze

In 2007 is een stedenbouwkundig plan en groenplan voor de natuurzone opgesteld. Het stedenbouwkundig plan geeft een voorgestane verkaveling van de woningen weer maar is juridisch niet bindend. Het groenplan geeft de gewenste inrichting weer van de natuurzone maar is ook juridisch niet bindend. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bestemmingsplan opgesteld. Dat plan is wel juridisch bindend. Aan de oostzijde is destijds een fout gemaakt. Aan de oostzijde van het plan zijn delen van een aantal bouw kavels abusievelijk niet geheel bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de kavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming. Op basis van het stedenbouwkundig plan en groenplan waren een paar kavels iets groter dan in het bestemmingsplan opgenomen. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische reparatie hiervan. Dit gedeelte is overigens bij de inrichting met de hagen niet meegenomen en valt dus ook feitelijk buiten de natuurzone. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze fout gecorrigeerd.

De gronden gelegen achter de bouw kavels hebben en houden de bestemming Natuur. Hieraan verandert het voorliggende bestemmingsplan niets.



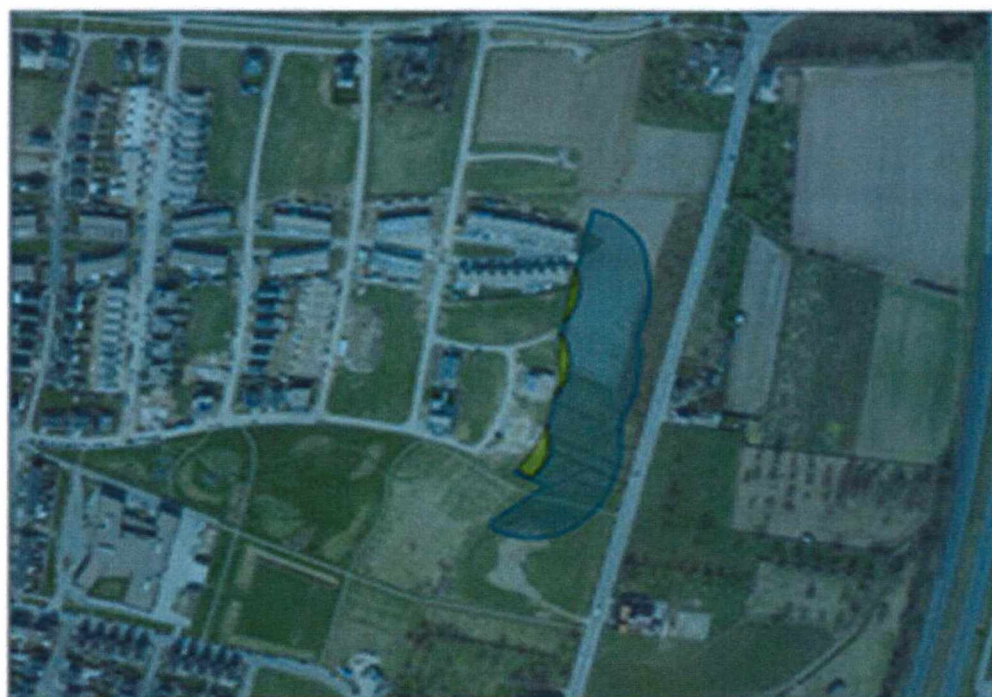
In casu was alleen abusievelijk een stukje van de gronden van de bouwkavels zelf bestemd tot Natuurontwikkeling terwijl deze bouwkavels de bestemming woondoeleinden hadden dienen te krijgen.

De bouwkavels zijn door de kopers gekocht als zijnde bouwkavels en het is wenselijk dat zij dezelfde (bouw) -mogelijkheden hebben als andere kopers binnen het plangebied. De achterste delen van de bouwkavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming. Hierdoor kunnen de kopers dit gedeelte niet gebruiken als erf/tuin en kunnen ze op dit gedeelte geen bouwvergunningsvrije bouwwerken oprichten, omdat het achterste gedeelte van hun percelen een andere bestemming heeft dan het hoofdgebouw dat de bestemming Wonen heeft. Het is wenselijk dat op alle percelen in dit gebied dezelfde mogelijkheden gelden. Daarom zijn de voorschriften zo opgesteld dat deze eigenaren/kopers dezelfde mogelijkheden hebben als de andere bouwkavels in het bestemmingsplan Poelveld met betrekking tot het oprichten van bijgebouwen en andere bouwwerken.

In de onderstaande afbeelding wordt de reparatie van het bestemmingsplan verduidelijkt.



Stedenbouwkundig plan (links) en geldend bestemmingsplan (rechts)



Ligging plangebied op luchtfoto (Kloofvelder)

De zienswijze is ongegrond.

2. **Reclamant 2.** Het perceel van reclamant 2 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Reclamant 2 geeft aan het eens te zijn met de aanpassing van de natuurbestemming naar woonbestemming aangezien aan hun een volledig bouwperceel is verkocht. Deze reparatie van het bestemmingsplan vindt hij positief omdat zij anders ook geen hekwerken e.d. kunnen plaatsen om hun perceel af te schermen.

Wel verzoekt hij om het bestemmingsplan te wijzigen op het punt van bijgebouwen, zodat er geen grote losstaande bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd tegen de groene haag welke als

afscherming dient en markeringspunt met de natuur. Hij geeft aan dat eventuele bijgebouwen, volgens het beeldkwaliteit plan dienen te worden geïntegreerd in de architectuur. De voorgestelde architectuur wordt omschreven als plastisch vormgegeven, samengestelde bouwvormen en moderne strakke villa-architectuur. Deze uitgangspunten moeten overeind blijven.

Hij wenst op dit punt dat de voorschriften worden aangepast.

Reactie zienswijze:

In 2007 is een stedenbouwkundig plan en groenplan voor de natuurzone opgesteld. Het stedenbouwkundig plan geeft een voorgestane verkaveling van de woningen weer maar is juridisch niet bindend. Het groenplan geeft de gewenste inrichting weer van de natuurzone maar is ook juridisch niet bindend. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een bestemmingsplan opgesteld. Dat plan is wel juridisch bindend. Aan de oostzijde is destijds een fout gemaakt. Aan de oostzijde van het plan zijn delen van een aantal bouwkavels abusievelijk niet geheel bestemd conform het stedenbouwkundig plan. Deze delen van de kavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming. Op basis van het stedenbouwkundig plan en groenplan waren een paar kavels iets groter dan in het bestemmingsplan opgenomen. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische reparatie hiervan. Dit gedeelte is overigens bij de inrichting met de hagen niet meegenomen en valt dus ook feitelijk buiten de natuurzone. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze fout gecorrigeerd.

De gronden gelegen achter de bouwkavels hebben en houden de bestemming Natuur. Hieraan verandert het voorliggende bestemmingsplan niets.

Door het wijzigen van de natuurbestemming naar de woonbestemming op de achterste delen van het perceel wordt het bestemmingsplan gerepareerd.

In casu was alleen abusievelijk een stukje van de gronden van de bouwkavels zelf bestemd tot Natuurontwikkeling terwijl deze bouwkavels de bestemming woondoeleinden hadden dienen te krijgen.

In het voorliggende bestemmingsplan is in Bijlage 1, conform het vigerende bestemmingsplan, kwaliteitseisen opgenomen ten aanzien van erfafscheidingen/hoeksituaties wat betreft de overgang tussen openbaar gebied en privé-gebied. Deze regels zijn opgenomen om het gewenste stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen.

Wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen, deze mogelijkheden vloeien voort uit de wijziging van de bestemming van Natuur naar Wonen. Hierdoor kunnen vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht, zoals de nationale wetgever heeft beoogd in artikel 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Ten aanzien van bouwvergunningsvrije bouwwerken is het niet toegestaan om eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van bouwwerken die zonder vergunning kunnen worden gerealiseerd. Vergunningsvrij bouwen is welstandsvrij bouwen.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt niet meer mogelijk gemaakt dan vergunningsvrij kan worden gebouwd als gevolg van het Besluit omgevingsrecht.

De bouwkavels zijn door de kopers gekocht als zijnde bouwkavels en het is wenselijk dat zij dezelfde (bouw) -mogelijkheden hebben als andere kopers binnen het plangebied. De achterste delen van de bouwkavels zijn bestemd met een natuurbestemming in plaats van een woonbestemming. Hierdoor kunnen de kopers dit gedeelte niet gebruiken als erf/tuin en kunnen ze op dit gedeelte geen bouwvergunningsvrije bouwwerken oprichten, omdat het achterste gedeelte van hun percelen een andere bestemming heeft dan het hoofdgebouw dat de bestemming Wonen heeft. Het is wenselijk dat op alle percelen in dit gebied dezelfde mogelijkheden gelden. Daarom zijn de voorschriften zo opgesteld dat deze eigenaren/kopers dezelfde mogelijkheden hebben als de andere bouwkavels in het bestemmingsplan Poelveld met betrekking tot het oprichten van bijgebouwen en andere bouwwerken.

De zienswijze is ongegrond.

3. **Reclamant 3.** Het perceel van reclamant 3 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Reclamant 3 geeft aan het volledig eens te zijn het ontwerp bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde. Zij hebben de kavel gekocht via Grouwels Daelmans en in de koopovereenkomst staat niets vermeld m.b.t. het natuurgebied dat deels over hun kavel loopt.

Zij hebben dit vernomen van de bewoners van Muurbloem 17, anders hadden zij dit niet eens geweten.

Hij geeft aan het zeer te waarderen dat de gemeente bereid is geweest deze reparatie in het bestemmingsplan uit te voeren en hoopt dat uw raad dit bestemmingsplan zal vaststellen.

Reactie zienswijze:

Gelet op de positieve inhoud van de zienswijze, wordt uw raad voorgesteld hiervan kennis te nemen.

4. **Reclamant 4.** Het perceel van reclamant 4 is belanghebbende is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Poelveld, kavels oostzijde.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:

Zij geven aan de juridisch-planologische reparatie van het bestemmingsplan Poelveld toe te juichen om de volgende redenen.

Hun architect ontdekte dat een groot deel van hun kavel, Muurbloem 17, een natuurbestemming had gekregen. Zij hebben dit doorgegeven aan de verkoper, projectontwikkelaar Grouwels Daelmans. Zij wilden eerst deze kavel niet aankopen. Toen is aangegeven dat de projectontwikkelaar voornemens was om de betreffende bestemmingsplan wijziging aan te vragen en dat met de gemeente is gesproken over de kans van slagen van deze wijziging. Hierop hebben zij hun kavel gekocht.

Zij geven aan dat het voor hun van groot belang is dat het bestemmingsplan wordt goedgekeurd omdat de natuurbestemming een groot gedeelte van hun kavel beslaat en zij dit stuk van de kavel willen gebruiken zoals ieder ander in Poelveld dat kan doen.

Verder hebben zij voor de hele kavel de bouwgrondprijs betaald. Zij kwamen erachter dat geen van hun buren wisten dat er een gedeelte natuurbestemming op hun kavels waren gelegen en hebben hun daarover ingelicht.

Naar hun mening heeft het er alle schijn van dat de bestemming natuur op de kavels oost voor de gemeente, de projectontwikkelaar en haar kopers als een verrassing kwam en daarmee niet overeen kwam met de uitgangspunten voor de kavels in nieuw Poelveld. Daarom zijn zij van mening dat de reparatie juist is. Dit temeer omdat de kopers deze kavels hebben gekocht als bouw-kavel en deze inmiddels ook als zodanig gebruiken en hebben ingericht. Delen van de tuinen zijn al aangelegd en omheind waarmee derhalve op dit moment in strijd wordt gehandeld met het bestemmingsplan.

Zij willen graag de kavel gebruiken zoals dat oorspronkelijk door de projectontwikkelaar is aangeboden. Daarom bepleiten zij dat de reparatie wordt goedgekeurd aangezien het nooit de bedoeling is geweest dat hier een gedeeltelijke natuurbestemming op zou liggen. Er is immers een brede strook achter de kavels als natuurgebied voorzien, als ook het park naast hun woning.

Indien wenselijk, zijn zij graag bereid hun zienswijze mondeling toe te lichten. Zij verzoeken om hun zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie zienswijze:

Gelet op de positieve inhoud van de zienswijze, wordt uw raad voorgesteld hiervan kennis te nemen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 15:45

Aan: info@eijsden-margraten.nl

Onderwerp: planidentificatienummer NL. IMRO. 1903. BPPVELD02-ON01

Aan de gemeenteraad van de gemeente Eijsden Margraten

Onderwerp: Intrekken zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Poelveld Kavels Oostzijde

Geachte raad,

In Staatscourant van 21 november 2018 is het ontwerp bestemmingsplan Poelveld Kavels Oostzijde bekendgemaakt onder planidentificatienummer NL. IMRO. 1903. BPPVELD02-ON01

Hierop heb ik zienswijze ingediend die ik nu bij deze intrek. Na goed overleg met mijn burens zullen eventuele bouwplannen en de positie daarvan goed afgestemd gaan worden op elkaars wensen om zo de natuur, zonlicht en het uitzicht zoveel mogelijk te respecteren.

Hoogachtend

[REDACTED]

[REDACTED]