

Geanonimiseerde Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Slakweg Gronsveld

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Slakweg Gronsveld heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 20 juni 2024 tot en met 31 juli 2024. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Onderstaand worden de onderdelen van de zienswijzen aangehaald en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven is of de zienswijzen aanleiding geven voor aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 1

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Nationale omgevingsvisie:

Indieners van de zienswijze (hierna: Indieners) stellen dat de voorgenomen ontwikkeling een bouwplan betreft dat buiten stedelijk gebied ligt. Hiermee zou het bouwplan in tegenspraak zijn met de Nationale omgevingsvisie, waar wordt uitgegaan van transformatie van bestaand stedelijk gebied. In het bijzonder in een gebied waar de bevolking krimpt is een wijziging van een bestemmingsplan van agrarisch naar wonen onlogisch en tegenstrijdig met de nationale omgevingsvisie. Volgens Indieners is ook de suggestie dat de leefbaarheid ter plekke wordt verbeterd onjuist. Er wordt op deze locatie gepland in agrarisch gebied met grote gevolgen voor privacy, maar ook geluidsoverlast, waterhuishouding en verkeersveiligheid voor de huidige omwonenden.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Nationale omgevingsvisie:

Onder (bestaand) stedelijk gebied wordt verstaan het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Aangezien op de locatie een tuincentrum (bedrijvigheid) was gevestigd en in de directe nabijheid eveneens woningen en horeca en bijbehorende openbare voorzieningen en infrastructuur aanwezig zijn, is hier sprake van een (bestaand) stedelijk gebied. Dit wordt ook bevestigd door de Omgevingsverordening Limburg van de provincie Limburg. In de Omgevingsverordening Limburg is het noordoostelijke deel van het wijzigingsgebied, op een klein puntje van het beoogde appartementencomplex na (ca. 14 m²), aangewezen als (bestaand) stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is in de omgevingsverordening ook als zodanig van een gebiedsaanduiding voorzien. Het zuidelijkwestelijke deel van het wijzigingsgebied heeft de gebiedsaanduiding 'buitengebied' en heeft dan ook de functie 'agrarisch met waarden' gekregen. Het voornemen is in november 2022 positief afgestemd met de subregio Maastricht&Heuvelland en opgenomen in de Limburgse woningbouwmonitor. Uit de Limburgse Woonmonitor 2023 blijkt dat de vraag naar woningen is toegenomen en het woningtekort is gestegen. Voor Zuid-Limburg wordt verwacht dat er pas na 2030 geen sprake meer zal zijn van een woningtekort. De provincie houdt de woningbouwmonitor actueel.

Verder wordt gewezen op het grote aantal gegadigden dat bij de ontwikkelaar heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn. Een deel daarvan bezit reeds een woning, waardoor ook weer een zekere doorstroming op de woningmarkt bewerkstelligd wordt. Het totale wijzigingsgebied heeft in het vigerende omgevingsplan de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Het gaat dus niet om een reguliere agrarische bestemming, maar om een bestemming waar een agrarisch bedrijf en een tuincentrum kunnen worden uitgeoefend. Direct aansluitend aan het perceel van indiener is aan de westelijke zijde een bouwblok aanwezig waar bedrijfsgebouwen, 1 bedrijfswoning, boogkassen, teeltondersteunende voorzieningen en mestopslagplaatsen zijn toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 5 meter. Het bouwvlak heeft een omvang van bijna 1.800 m² en mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak mogen voedersilo's (tot 8 meter hoog) tijdelijke boogkassen (tot 2,5 meter hoog) en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (tot 5 meter hoog) en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (tot 5 meter hoog) aanwezig zijn. De gemeente vindt het onwenselijk dat zich op deze locatie een nieuw tuincentrum of een nieuw agrarisch bedrijf kan vestigen en heeft in dat kader een nieuw ruimtelijk plan opgesteld om op deze locatie woningbouw te realiseren. De impact van een klein woongebied op de omgeving is wat betreft effecten kleiner dan van een volwaardig (grondgebonden) agrarisch bedrijf of een volwaardig tuincentrum.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand (Ladder voor duurzame verstedelijking):

Indieners verwijzen naar een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS, waaruit blijkt dat de bevolking en woningbehoefte in Limburg stabiel blijft of zal krimpen. De analyse van een onafhankelijk bureau in opdracht van de gemeente Eijsden Margraten uit 2022, bevestigt deze trend voor Eijsden-Margraten als geheel en voor de kern Gronsveld in het bijzonder. Hierbij geven Indieners aan dat de woningbehoefte voor de kern Gronsveld zal dalen met 20 woningen tussen 2025 en 2035. Volgens Indieners is er dus geen noodzaak voor woningbouw op deze locatie.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand (Ladder voor duurzame verstedelijking):

Zie onze reactie bij onderdeel 1.

Uit het woonbehoefteonderzoek dat medio 2022 in opdracht van de gemeente Eijsden-Margraten is uitgevoerd, blijkt dat er voor de komende jaren nog behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad. De huidige vraag naar woningen voor diverse doelgroepen is, net als in het hele land, ook in Eijsden-Margraten groot. Doordat er weinig doorstroming is, is uitbreiding van de huidige woningvoorraad noodzakelijk. Mocht in de toekomst daadwerkelijke blijken dat er overschot aan woningen is, dan bestaat altijd nog de mogelijkheid om incourante woningen aan de voorraad te onttrekken. Met het onderhavige woningbouwplan worden in ieder geval courante en toekomstbestendige woningen gebouwd voor de komende decennia, waaraan niet alleen nu maar ook in de (nabije) toekomst behoefte aan is en zal zijn.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – Woonmonitor 2022:

Indieners geven aan dat volgens de aangehaalde Woonmonitor 2022 in de motivering een overschot van grondgebonden woningen is in Zuid-Limburg. Dit is in lijn met een onafhankelijk woningmarkt onderzoek uit 2022 dat in opdracht van de gemeente Eijsden-Margraten is uitgevoerd. Indieners geven aan dat in deze regio, waar sprake is van bevolkingskrimp en de uitdaging ligt in het sociale en middeldure huursegment, het voor de hand ligt om die ambitie te bereiken door de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren (op die plaatsen waar dat het meest nodig is), en niet door agrarische grond te herbestemmen die vervolgens voor 90% wordt volgebouwd met woningen waar juist geen behoefte aan is. De bestaande plancapaciteit van de gemeente Eijsden Margraten is ruim voldoende voor de lokale behoefte.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3 – Woonmonitor 2022:

De resultaten in het 'Woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten, zijn gebaseerd op de geprognoseerde bevolkingssamenstelling en hieruit voortvloeiende ontwikkeling (per kern) in relatie tot de kwantitatieve woningvoorraad en plancapaciteit. Op basis van die cijfers zou (te) kort door de bocht aangenomen kunnen worden dat er voor ieder huishouden uit Gronsveld een woning beschikbaar is in Gronsveld. Echter, de kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot de bestaande woningvoorraad en plancapaciteit is niet in verhouding. Deze laat zien dat er veel behoefte is aan woningaanbod voor starters en doorstromers in het grondgebonden segment. Daarnaast is er behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare (levensloopbestendige)

koopwoningen voor senioren in diverse prijssegmenten. Hierin voorziet de bestaande plancapaciteit en woningvoorraad niet of niet voldoende. Dat deze behoefte er daadwerkelijk is, is ook gebleken uit de grote interesse die is getoond in deze typologie woningen tijdens de diverse informatiebijeenkomsten die voor dit plan zijn georganiseerd. Het plan draagt in zijn geheel bij aan de noodzaak voor courante, duurzame en toekomstbestendige woningen voor de komende decennia.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – Cultureel erfgoed:

Indieners stellen dat de werkzaamheden en verkeersbewegingen die ontstaan door het bouwen van de woonwijk verstoringen veroorzaken aan de rijksmonumentale panden in de directe omgeving, door bijvoorbeeld trillingen. Ook zou het plan leiden tot ernstige ontsiering van het rijksmonument gelegen op de locatie Rijksweg 4, Gronsveld. De agrarische omgeving die momenteel aanwezig is zou een wezenlijk onderdeel van de monumentaal historische setting van het pand zijn. Door dit TAM-omgevingsplan zou deze agrarische karakteristiek definitief verloren gaan.

Reactie op zienswijze, onderdeel 4 – Cultureel erfgoed:

Het TAM-omgevingsplan legt de eindsituatie vast en heeft geen betrekking op de realisatiefase. Het is echter mogelijk dat bij bouw- en sloopwerkzaamheden er schade en hinder kan optreden door trillingen. Het Rijk heeft regels opgesteld om de leefomgeving te beschermen tegen trillingen door bouw- en sloopwerkzaamheden. In afdeling 7.1 'Bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken' van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels om trillinghinder door bouwen en slopen te voorkomen. De ontwikkelaar/aannemer dient zich bij de realisatie van het project aan deze regels te houden. Tevens is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd dat voor start van de werkzaamheden een nul-meting moet worden uitgevoerd.

Het totale wijzigingsgebied heeft in het vigerende omgevingsplan de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Het gaat dus niet om een reguliere agrarische bestemming, maar om een bestemming waar een agrarisch bedrijf en een tuincentrum kunnen worden uitgeoefend. Direct aansluitend aan het perceel van indiener is aan de westelijke zijde een bouwblok aanwezig waar bedrijfsgebouwen, 1 bedrijfswoning, boogkassen, teeltondersteunende voorzieningen en mestopslagplaatsen zijn toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 5 meter. Het bouwvlak heeft een omvang van bijna 1.800 m² en mag geheel worden volgebouwd. Buiten het bouwvlak mogen voedersilo's (tot 8 meter hoog) tijdelijke boogkassen (tot 2,5 meter hoog) en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (tot 5 meter hoog) en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (tot 5 meter hoog) aanwezig zijn.

Met dit TAM-omgevingsplan komt de functie-aanduiding 'tuincentrum' te vervallen en krijgen de gronden waar het tuincentrum zelf stond, binnen de het (bestaand) stedelijk gebied, een woonfunctie en krijgen de gronden waar de kwekerij van het tuincentrum aanwezig was de functie 'agrarisch met waarden'. In het TAM-omgevingsplan zijn uitsluitend de woningen voorzien van een bouwvlak en is bouwen tot in de perceelgrenzen niet meer mogelijk. Door de verminderde bouw mogelijkheden in de directe nabijheid van het rijksmonument wordt de beleving van het monument juist beter.

Inhoud zienswijze, onderdeel 5 – Provinciale omgevingsvisie:

Ook ten aanzien van de Omgevingsvisie van de provincie Limburg geven Indieners aan dat het plan niet ligt in "bestaand stedelijk gebied", maar in "agrarisch gebied". Er wordt volgens Indieners dus niet voldaan aan het principe van "Meer stad, meer land". De geplande ontwikkeling vergroot het woningoverschot in de regio ten koste van "land", met risico's voor leegstand en als gevolg juist een slechtere leefomgeving.

Reactie op zienswijze, onderdeel 5 – Provinciale omgevingsvisie:

In de Omgevingsverordening Limburg is het noordoostelijke deel van het wijzigingsgebied, op een klein puntje van het beoogde appartementencomplex na (ca. 14 m²), aangewezen als (bestaand) stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is in de omgevingsverordening ook als zodanig van een gebiedsaanduiding voorzien. Het zuidelijkwestelijke deel van het wijzigingsgebied heeft de gebiedsaanduiding 'buitengebied' en heeft dan ook de functie 'agrarisch met waarden' gekregen.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is daarmee niet strijdig met de provinciale omgevingsverordening. De provincie Limburg heeft laten weten in te stemmen met het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Inhoud zienswijze, onderdeel 6 – Instructieregel nieuwe planvoorraad wonen:

Volgens Indiëners laten de woningmarktonderzoeken zien dat de gemeente Eijsden-Margraten een positieve plancapaciteit heeft en een negatieve netto woningbehoefte in de kern Gronsvelt. Hierdoor zou geen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bestaan in de gemeente naar de voorziene woningen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 6 – Instructieregel nieuwe planvoorraad wonen:

Uit de dagelijkse praktijk blijkt de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen groot. Ook in Gronsvelt. De feitelijke vraag wijkt af van de geprognoseerde behoefte op basis van de huidige bevolkingssamenstelling, maar dat is een al jaren een veel voorkomend (landelijk) feit bij dit soort onderzoeken. De woonbehoefte laat zich nu eenmaal niet alleen door leeftijd sturen. Het niet toevoegen van kwalitatief goede woningen en het niet tegemoetkomen aan de huidige woningbehoefte, zal het huidige en toekomstige woningprobleem niet oplossen. Ook niet in Gronsvelt.

Voorgenomen ontwikkeling is in 2022 reeds opgenomen in de Woningbouwmonitor van de provincie en zit dus al in genoemde plancapaciteit.

Inhoud zienswijze, onderdeel 7 – Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL):

Volgens Indiëners wordt niet voldaan aan de gestelde criteria uit de Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen Eijsden-Margraten”. Zo zou het plan geen maatschappelijke meerwaarde hebben. Het is niet het bestaande vastgoed (tuincentrum) maar met name de agrarische gronden van het tuincentrum die getransformeerd worden tot woningen. Dat is uitdrukkelijk geen inbreiding maar uitbreiding. De mix van type woningen zou daarnaast leiden tot een toename van het woningoverschot en het risico op leegstand verder vergroten. Ook op dit punt zou onterecht worden gesteld dat sprake is van “bestaand bebouwd gebied” op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Reactie op zienswijze, onderdeel 7 – Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL):

Zie de reactie bij onderdeel 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat, in tegenstelling tot wat Indiëners beweren, nu de woningbouw binnen stedelijk gebied plaatsvindt, er wel degelijk sprake van inbreiding. Overigens geeft de aangehaalde Beleidsregel aan dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Daarmee is uitbreiding niet uitgesloten volgens de Beleidsregel.

Inhoud zienswijze, onderdeel 8 – Waterhuishouding:

Indiëners stellen dat in de omgeving veelvuldig sprake is van wateroverlast bij hevige regenbuien. De waterhuishouding van de nieuwe ontwikkeling zou rekening houden met de afwatering die lokaal valt op de daken en de weg in de te ontwikkelen woonwijk, maar niet met de enorme hoeveelheid water die van hoger gelegen buitengebieden komt en via de Rijksweg en de Maatsrichterweg eindigt in de Termaardergrub. Dit plan zou leiden tot een verergering van deze situatie bij verdere verharding van het gebied.

Reactie op zienswijze, onderdeel 8 – Waterhuishouding:

Op basis van het vigerende omgevingsplan (bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf) mag in het wijzigingsgebied het gehele gebied worden verhard. In het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de verharding binnen het noordoostelijke deel (wonen) beperkt middels de regeling. Zo is er een maximum aan verharding opgenomen per woning. Tevens wordt er een ‘wadi’ aangelegd voor de waterberging en krijgt het zuidwestelijk deel de functie ‘agrarisch met waarden’ waar verharding niet is toegestaan. Hiermee wordt de situatie in het wijzigingsgebied verbeterd.

De waterproblemen in de Maastrichterweg zijn bij de gemeente bekend, maar staan los van deze beoogde ontwikkeling. De beoogde woonontwikkeling moet op eigen terrein in de waterberging voorzien en zal niet afwateren op de omgeving.

Inhoud zienswijze, onderdeel 9 – Stikstofdepositie:

Indiëners geven aan dat de ingevoerde gegevens ten behoeve van de Aeries-berekening niet realistisch lijken op basis van bezoekersaantallen die door de directe burens worden ervaren. Door het ontbreken van verifieerbare brondata kan een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden volgens Indiëners niet worden uitgesloten.

Reactie op zienswijze, onderdeel 9 – Stikstofdepositie:

Als gemeente zien wij geen reden om aan de informatie die door de eigenaar van het voormalige tuincentrum is aangeleverd bij de ontwikkelaar te twijfelen. De cijfers zijn bepaald aan de hand van het aantal betalende bezoekers, niet betalende bezoekers zijn dus niet meegeteld. Daarmee is het aantal bezoekers conservatief bepaald. De informatie is vervolgens

gebruikt voor het bepalen van de referentiesituatie, zijnde de vestiging van het tuincentrum. Voor het bepalen van de stikstofdepositie van de beoogde woningbouw dient dit afgezet te worden tegen de referentiesituatie. Als vervolgens uit de berekening blijkt dat de nieuwe woningbouwontwikkeling ten opzichte van de referentiesituatie in een afname van stikstof voorziet dan kunnen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten en is sprake van intern salderen. De provincie Limburg is in dezen bevoegd gezag en heeft de uitgevoerde stikstofberekeningen getoetst en akkoord bevonden. De voorgenomen woningbouw genereert ten opzichte van het tuincentrum een stuk minder verkeersbewegingen en wordt gasloos uitgevoerd.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Reclamant 2

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

Inhoud zienswijze, onderdeel 1 – Aantasting straatbeeld en waardedaling woning:

Indieners van de zienswijze (hierna: Indieners) stellen dat het TAM-omgevingsplan zal leiden tot een ernstige aantasting van het straatbeeld in de Maastrichterweg, Gronsveld. Dit komt onder andere door een hoge muur die zal verrijzen, een hekwerk en een parkeerterrein omgeven door een zeer lage haag. Door deze aantasting zal afbreuk worden gedaan aan het woongenot van de Indieners en zal de woning van Indieners sterk in waarde dalen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Aantasting straatbeeld en waardedaling woning:

De gemeente wil de kwaliteit van de bestaande woonomgeving in de gemeente niet uit het oog verliezen, maar tussen woningen bouwen en het behouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit bestaat een spanningsveld. De gemeente gaat hier zorgvuldig mee om en betreft dan ook de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (GKM-commissie) en laat het bouwplan door welstand beoordelen voor een welstandsadvies. Beide hebben positief geadviseerd over voorliggend bouwplan.

Indien u meent dat u nadeelcompensatie of anderszins schade lijdt die voor vergoeding in aanmerking komt, kunt u desgewenst een gemotiveerd verzoek tot schadevergoeding indienen. Een verzoek tot nadeelcompensatie kunt u indienen vanaf het moment dat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is.

Voor de overige aspecten wordt verwezen naar onze reactie op de onderdelen 2, 3 en 4 van deze zienswijze.

Inhoud zienswijze, onderdeel 2 – Bouwvlak op perceelsgrens met Maastrichterweg:

Tegenover de woning van Indieners is een bouwvlak op de plangrens aanwezig. Uit de bijlagen bij het ontwerp TAM-omgevingsplan is duidelijk dat ter plaatse van dit bouwvlak een geschakelde levensloopbestendige woning is voorzien. De maximale bouwhoogte van deze woning bedraagt 11 m en de maximale goothoogte bedraagt 6 m. Door deze maatvoeringen ontstaat volgens Indieners een hoge muur direct op de perceelsgrens van het plangebied met de Maastrichterweg. Daarnaast blijkt uit de hagenkaart bij de regels dat ter plaatse geen haag is voorzien waar de muur van de woning komt. Indieners vragen zich af om het mogelijk is om het bouwvlak te “spiegelen” met de aanduiding “bijgebouwen”, zodat niet het hoofdgebouw maar bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens mogen worden gebouwd. Door de verplaatsing van het bouwvlak is volgens Indieners sprake van een minder ernstige aantasting van de Maastrichterweg.

Reactie op zienswijze, onderdeel 2 – Bouwvlak op perceelsgrens met Maastrichterweg:

Allereerst wordt opgemerkt dat er in ons land niet zoiets bestaat als een blijvend recht op een vrij uitzicht.

In overleg met de ontwikkelaar (en stedenbouwkundige) is onderzocht of de situering van de woning in het bouwplan aan de zijde van de Maastrichterweg gewijzigd zou kunnen worden. Op basis van dit overleg is geconcludeerd dat er geen wijzigingen in het bouwplan worden gedaan omdat dit onevenredig afbreuk zou doen aan het stedenbouwkundig concept. Door de woning te spiegelen ontstaat er een extra blok met 2 onder 1 kapwoningen en daarmee wordt niet aangesloten bij het woningbouwprogramma. Bij het spiegelen van alle drie de geschakelde woningen, komt de westelijke woning bijna tegen de rijwoningen aan te liggen en ook dat is een onwenselijke situatie. Het TAM-omgevingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

De afstand tussen uw woning en de grens van het wijzigingsgebied bedraagt 10 meter. De woning wordt vervolgens op ca. 50 cm. van de haag gerealiseerd. In dit kader is wel afgesproken met de ontwikkelaar dat aan de zijde van de Maastrichterweg een hogere haag (1,80 meter) zal worden gerealiseerd om enerzijds de woning meer af te schermen en anderzijds de parkeerplaats groener in te kleden.

De hagenkaart, die als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt op dit punt aangepast. Verder zullen de bouwhoogte en goothoogte worden gewijzigd in 7 meter; er komt dus geen kap meer op de betreffende woning. Het TAM-omgevingsplan wordt op dit onderdeel aangepast aan de ingediende zienswijze.

Inhoud zienswijze, onderdeel 3 – Groenstrook met bomen en haag:

Indieners wensen dat het groene aanzien van de Maastrichterweg behouden blijft. Dit zou onder andere kunnen met een aanduiding of het opnemen van een groenstrook. Er bevinden zich ook twee waardevolle bomen op de functie "Verkeer". Deze waardevolle bomen blijven volgens het TAM-omgevingsplan behouden. Indieners maken zich echter zorgen dat door de uit te voeren bouwwerkzaamheden de stabiliteit van de bomen in het geding komt, waardoor deze bomen op de woning van Indieners zou kunnen vallen.

Reactie op zienswijze, onderdeel 3 – Groenstrook met bomen en haag:

De beoogde woningbouw wordt gerealiseerd op het terrein van het voormalige tuincentrum. Bij de bouw zal door de ontwikkelaar/aannemer rekening worden gehouden met de aanwezige bomen. De groenstrook met bomen langs de Maastrichterweg zijn buiten dit terrein en daarmee buiten het wijzigingsgebied gelegen. Deze strook is en blijft in beheer van de gemeente. De gemeente heeft overigens geen plannen om de situatie op deze locatie te wijzigen.

Inhoud zienswijze, onderdeel 4 – Hekwerk:

Direct tegenover de woning van Indieners is in het ontwerp TAM-omgevingsplan een hekwerk geprojecteerd. Dit hekwerk is enkel door de hulpdiensten en ten behoeve van onderhoud te openen. Indieners stellen dat ter plaatse van het hekwerk echter de twee eerdergenoemde waardevolle bomen staan. Indieners wensen dat deze behouden blijven en stellen dat het onuitvoerbaar is om op deze locatie het hekwerk te realiseren. Tevens is het plaatsen van het hekwerk op de locatie van de twee waardevolle bomen in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Indieners stellen voor om een tweede ontsluiting voor de hulpdiensten te realiseren via bijvoorbeeld de Köbbesweg. Als het hekwerk toch op de voorgeschreven locatie wordt geplaatst, dan wensen Indieners dat dit hekwerk wordt uitgevoerd groen, manshoog, ondoorzichtig en afgesloten.

Reactie op zienswijze, onderdeel 4 – Hekwerk:

De toegang (met hekwerk) vanaf de Maastrichterweg is in het plan opgenomen op advies van de veiligheidsregio Zuid-Limburg, omdat via deze toegang een goede bereikbaarheid van alle woningen kan worden geborgd. Een toegang via de Köbbesweg is om technische redenen niet uitvoerbaar, vanwege de aanwezigheid van de Termaardergrub.

De vormgeving van het hekwerk is op dit moment nog niet bekend, maar het krijgt dezelfde hoogte als de haag, namelijk 1,80 meter. Belangrijkste bij de vormgeving en uitvoering is het feit dat de hulpdiensten met één snelle handeling het hekwerk moeten kunnen openen bij calamiteiten in het nieuwe woongebied en dat het hekwerk ten alle tijden vrijgehouden moet worden van obstakels.

In overleg met de ontwikkelaar wordt het hekwerk wel iets verplaatst, zodat het zeker is dat de aanwezige waardevolle bomen behouden blijven. Dit wordt ook zo vastgelegd op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan wordt op dit onderdeel aangepast aan de ingediende zienswijze.

Inhoud zienswijze, onderdeel 5 – Wateroverlast bij hevige regenval en klimaat:

Volgens Indieners ontstaat bij hevige regenval wateroverlast in de Maastrichterweg. Als delen van de onverharde groenstrook in de Maastrichterweg zouden verdwijnen, zou bij hevige regenval nog meer water richting het huis van Indieners stromen. Het is voor Indieners van groot belang dat geen water vanaf het plangebied richting hun woning stroomt. Indieners verzoeken om rekening te houden met deze waterproblematiek in de Maastrichterweg en zorg te dragen dat een brede onverharde groenstrook wordt gerealiseerd tussen het te verhardenen/bebouwen deel van het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bestrating van de Maastrichterweg, zodat bij hevige regenval het water correct kan wegstromen. Tenslotte verzoeken Indieners dat geen hemelwater of rioolwater naar de Maastrichterweg zal worden afgevoerd.

Reactie op zienswijze, onderdeel 5 – Wateroverlast bij hevige regenval en klimaat:

Op basis van het vigerende omgevingsplan (bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf) mag in het wijzigingsgebied het gehele gebied worden verhard. In het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt de verharding binnen het noordoostelijke deel (wonen) beperkt middels de regeling. Zo is er een maximum aan verharding opgenomen per woning. Tevens wordt er een 'wadi' aangelegd voor de waterberging en krijgt het zuidwestelijk deel de functie 'agrarisch met waarden' waar verharding niet is toegestaan. Hiermee wordt de situatie in het wijzigingsgebied verbeterd.

De waterproblemen in de Maastrichterweg zijn bij de gemeente bekend, maar staan los van deze beoogde ontwikkeling. De beoogde woonontwikkeling moet op eigen terrein in de waterberging voorzien en zal niet afwateren op de omgeving.

De groenstrook met bomen langs de Maastrichterweg zijn buiten dit terrein en daarmee buiten het wijzigingsgebied gelegen. Deze strook is en blijft in beheer van de gemeente. De gemeente heeft overigens geen plannen om de situatie op deze locatie te wijzigen.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het TAM-omgevingsplan:

- De goothoogte en de bouwhoogte van de geschakelde woningen worden in de regels gewijzigd naar 7 meter.
- De aanduiding voor het hekwerk op de verbeelding wordt zijwaarts verplaatst om de waardevolle boom te ontzien.
- De hagenkaart als bijlage bij de regels wordt vervangen.