

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Karreweg Fase II Sint Geertruid

Het ontwerp wijzigingsplan Karreweg Fase II Sint Geertruid heeft vanaf donderdag 8 april 2021 tot en met woensdag 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, huis-aan-huis blad De Etalage en de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Onderstaand worden de zienswijzen kort samengevat en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze gegrond, ongegrond, of deels gerond/ongegrond wordt verklaard.

Reclamant 1 (J. Lennertz, Hochterhof 10 Sint Geertruid)

Het perceel van reclamant 1 grenst aan de achterzijde (achtertuin) direct aan het plangebied.

De zienswijze van reclamant 1 bestaat uit een zienswijze en een document met aanvullende opmerkingen. De zienswijze is per post ingediend en tevens per email voorzien van een begeleidend emailbericht. In de zienswijze is vermeld dat het document met aanvullende opmerkingen als onderdeel van de zienswijze mag worden beschouwd. De zienswijze, de aanvullende opmerkingen en het begeleidend emailbericht worden daarom integraal als zienswijzen tegen het ontwerp-wijzigingsplan opgevat en worden hierna allen als 'zienswijze' aangeduid.

De zienswijze van reclamant 1 is uitgebreid. De onderdelen uit de zienswijze zijn zorgvuldig bestudeerd en in zijn geheel meegenomen in de beoordeling daarvan. Echter, omwille van de leesbaarheid en overzichtelijkheid is ervoor gekozen om de opmerkingen uit de zienswijze beknopt weer te geven in deze nota van zienswijzen. Dat er onderdelen niet expliciet worden benoemd of volledig worden herhaald, betekent dus niet dat deze niet beoordeeld zijn. De volledige zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Inhoud zienswijze (beknopte weergave)

1. Het wekt verbazing dat op veel punten in de toelichting opmerkingen zijn te maken en dat onvolledigheden en onjuistheden zijn vast te stellen. Het lijkt erop dat bewust zaken niet zijn opgenomen. Het heeft er de schijn van dat naar uitkomsten is toe geredeneerd. Is hier sprake van een politiek bestuurlijke cultuur waarbij zo weinig mogelijk transparantie wordt betracht?
2. Het is niet juist dat de aannemer al op 3 mei 2021 met voorbereidende werkzaamheden is gestart met het aanleggen van de voorbereidende infrastructuur. Op 17 mei 2021 wordt begonnen met het grondwerk, terwijl de zienswijzentermijn nog tot 19 mei 2021 loopt. Daarmee wordt de burger niet serieus genomen.
3. In de verbeelding van het digitale ontwerp-wijzigingsplan zijn geen kavels en bouwblokken ingetekend. Daarmee is de juridische basis onduidelijk. Dit is mede van belang om te voorkomen dat de zo belangrijke doorzichten niet worden gerealiseerd. De gemeente kan naar eigen goeddunken wijzigingen doorvoeren.
4. Voor de sociale woningen en de levensloopbestendige woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 7 meter aangegeven. In de regels is vanwege dit concrete bouwplan het maximale aantal aaneengebouwde woningen van 4 naar 5 verhoogd. Daardoor krijgt het plan een groter aaneengesloten bouwvolume dan met de vroegere regels mogelijk was. Door de gemeente is bekend gemaakt dat de sociale woningen 1 bouwlaag zullen hebben. Het bestemmingsplan kan daar op worden afgesteld. De bouwhoogte van de sociale huurwoningen kan dus beter naar 3,75 of 4 meter worden bijgesteld. Daarmee wordt een toekomstige toevoeging van bouwmassa voorkomen.
5. Bij de verbeelding kunnen kwaliteitseisen worden opgenomen. Om het verlies van het vele groen te compenseren zou een natuurcompensatie moeten worden opgenomen. Bijvoorbeeld dat platte daken als groen moeten worden uitgevoerd. Ook wordt hemelwater langer vastgehouden en wordt een bijdrage geleverd aan het filteren van fijnstof, het omzetten van CO2 en aan de biodiversiteit.
6. In de toelichting zou de feitelijke situatie meer uitgebreid moeten worden beschreven.

7. Het gebied is steeds fraaier geworden en wordt door veel inwoners gewaardeerd. De afweging of het gebied ingeleverd zou moeten worden voor woningbouw had zeker onder de burgers onderzocht moeten worden. De mening van de stille meerderheid wordt niet gehoord.
8. Het zou zorgvuldiger en vollediger zijn wanneer in de toelichting wordt vermeld dat met dit plan thans een aanzienlijke intensievere invulling met woningen wordt gegeven dat in het bestemmingsplan van vóór 2013 was voorzien. Aan de oostkant zijn namelijk meer woningen dan voorheen gepland en van aaneengesloten bebouwing was toen geen sprake.
9. Het alleen verwijzen naar de wijzigingsbevoegdheid uit een oudere periode wordt voorbijgegaan aan de inmiddels gewijzigde ruimtelijke visies op het ontwerpen van woonwijken. Het opstellen van een bredere totale ruimtelijke visie op woningbouw in Sint Geertruid heeft niet plaatsgevonden. Tevens zijn geen andere mogelijkheden onderzocht. In de toelichting wordt niet ingegaan op de inmiddels gewijzigde omstandigheden en doelstellingen. De provincie heeft aangegeven dat de versoepeling van woningbouwmogelijkheden niet zijn bedoeld om uitbreidingsplannen uit te werken.
10. De ontwikkeling strookt niet met de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen', waarin wordt gesteld dat pas na de inventarisatie van de mogelijkheden om met een transformatieproces voor inbreidingsplannen woningbouw te realiseren, overwogen mag worden om woningen in een uitbreidingsplan toe te voegen en dat inbreiding voor uitbreiding dient te gaan. Tevens is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking vereist. In feite wordt hiermee erkend dat het plan gezien mag worden als een stedelijk plan, hetgeen in Sint Geertruid niet wenselijk is. De gemeente probeert met spreiding van het bouwproces over meerdere jaren dit uitgangspunt sluw te ontwijken.
11. Bij de afbeelding van de begrenzing van het plangebied zou moeten worden opgemerkt dat de contouren berusten op het oude bestaande bestemmingsplan en dat dus niet overwogen is om met een hernieuwde hedendaagse blik naar het plangebied te kijken. Een hernieuwde afweging zou zeker op zijn plaats zijn, ook al wordt hiermee het proces vertraagd.
12. Het is onvolledig om bij de beschrijving van het plangebied geen melding te maken van het feit dat aan het oorspronkelijke gebied in de loop van de tijd wijzigingen in de begrenzingen en het gebruik zijn doorgevoerd. Dient niet vermeld te worden dat stroken grond aan bewoners van De Hochterhof zijn verkocht? En dat het weiland in 2016 is ingericht als functioneel groen? Met die bewoners is geen overleg gevoerd.
13. Bij de afbeelding van de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan wordt in samenhang met de stedenbouwkundige impressie onvolledig en misleidend geen melding gemaakt van het feit dat de op de impressie ingetekende rotonde niet gerealiseerd zal worden. De gemeenteraad is daarover niet en dus onjuist geïnformeerd. Deze omissie en de consequenties daarvan dienen alsnog op transparante wijze aan de gemeenteraad voorgelegd te worden. Buiten de wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouw dienen dus ook wijzigingsvoorstellen gedaan te worden voor de andere aansluiting op de Burgemeester Wolfsstraat.
14. Er zijn geen bouwvlakken ingetekend op de verbeelding.
15. Bij de beschrijving van het plangebied wordt geen melding gemaakt van de herinrichting. Ook zijn er zo'n 100 bomen, en niet enkele. In brieven aan bewoners van de aangrenzende woningen is voor de verkoop van stroken grond melding gemaakt van het nieuwe gebruik van de gronden als functioneel groen. Het gebied functioneert als recreatief natuurgebied. Door het initiatief gaat de kans om dit gebied om te vormen tot een mooi natuurlijk belevings- en bewegingsgebied verloren.
16. Bij de beschrijving van de ontwikkellocatie wordt misleidend niet vermeld dat er nog steeds 6 kavels van Karreweg Fase 1 onbebouwd zijn. In de toelichting dient een verklaring te worden opgenomen over het uitblijven van bebouwing voor de resterende bouw kavels.

17. In de toelichting wordt vermeld dat in het bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 de situering van de infrastructuur van het toekomstig woongebied wel al is vastgelegd. Misleitend wordt niet vermeld dat in dat bestemmingsplan werd uitgegaan van een rotonde als ontsluiting van het plangebied. De nieuwe gevaarlijke situatie met een kruispunt waar 5 wegen bij elkaar komen dient te worden toegelicht en de gevolgen daarvan dienen te worden afgewogen.
18. In de toelichting staat dat het initiatief bestaat uit 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale huurwoningen en 8 starterswoningen. Vervolgens wordt gesteld dat het wijzigingsplan voorziet in enige flexibiliteit waardoor de situering van woningen in een later stadium te bepalen is. Door deze onduidelijkheid is er voor de burger geen juridische basis over welke woningen er komen en op welke plek in het plan. In het wijzigingsvoorstel dient alsnog een duidelijke verkaveling op de verbeelding aangegeven te worden.
19. In de toelichting ontbreekt een onderbouwing dat het initiatief te vatten is onder de criteria van een goed woningbouwplan zoals bedoeld in de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021".
20. Er is voor gekozen om een oud ruimtelijk plan uit 2001 te gebruiken. Nagelaten is om te bezien of dit op basis van de huidige ruimtelijke inzichten aangepast moet worden. Nee erger nog, zonder aanpassing van het plan is gekozen voor een nog intensievere bebouwing dan oorspronkelijk bedoeld. Voor een frisse nieuwe visie is dus niet gekozen en daarmee ook niet voor behoud van bestaande kwaliteit en toevoeging van nieuwe kwaliteit die bij hedendaagse ruimtelijke plannen mag worden verwacht. Gekozen is dus voor snelheid en meer woningen i.p.v. kwaliteit gebaseerd op nieuwe inzichten. Dat daarbij diverse door de gemeente zelf vastgestelde beleidsuitgangspunten en inmiddels gewijzigde omstandigheden niet zijn betrokken is een zwakte bod waarvan de negatieve gevolgen in de toekomst zullen blijken.
21. De stedenbouwkundige impressie in de toelichting op bladzijde 5 geeft een misleitend verkeerd beeld. Er staat immers nog de rotonde op getekend terwijl die niet zal worden gerealiseerd. Daarvoor in de plaats komt wel een gevaarlijk kruispunt. In de toelichting is daarover geen verklaring gegeven. Er staat slechts dat in de toekomstige situatie met een aansluiting op de Burg. Wolfsstraat een nieuwe verbinding met de wijk wordt gemaakt. Bij besluitvorming over de grondexploitatie en de verkaveling in de gemeenteraad werd deze rotonde echter ook al als uitgangspunt gepresenteerd. Aan de gemeenteraad is daarmee destijds bewust verkeerde/onvolledige informatie verstrekt en de burger krijgt met deze toelichting ook die onjuiste informatie. Nergens wordt in de toelichting ingegaan op de daarvoor extra door te voeren wijziging in het bestemmingsplan en de mogelijk te verwachten extra kosten. Ook wordt niet ingegaan op de verwachting dat daarmee een zeer gevaarlijk kruispunt zal ontstaan, en niet is aangegeven of en hoe dit wordt opgelost.
22. Ook is het de vraag wat de status is van de verkaveling en de ingetekende bouwblokken op de in de toelichting opgenomen stedenbouwkundige impressie. Op de verbeelding is dit immers niet weergegeven terwijl alleen de verbeelding tot het juridisch kader wordt gerekend.
23. Op de stedenbouwkundige impressie is te zien dat aan de oostkant tegen de tuinen van de woningen aan De Hochterhof een zeer forse verhoging van het aantal woningen is ingetekend. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren hier 4 bouwkvavels met vrij liggende bouwblokken opgenomen. In het thans voorliggende plan is sprake van een verkaveling met 9 kvavels waarvan 5 woningen midden in de straat als een aaneengesloten bouwblok. Een impressie van een straatbeeld van een echte stadswijk uit het begin van deze eeuw. De gewenste doorzichten komen daarmee niet in de plannen. Bij de reactie hierboven op de verbeelding heb ik al een voorstel gedaan om als beperking van het bouwvolume voor het inmiddels concrete en gepubliceerde plan van de 5 patio-huurwoningen, tenminste de maximale bouwhoogte af te stemmen op dit bouwplan met een 1 laag bebouwing en daarmee te bepalen op 3,75 of 4 meter.
24. In de toelichting wordt niets vermeld over de concreetheid van het plan van 5 patio-huurwoningen terwijl dit wel al in de media is gepubliceerd. Voor dit plan wordt voorts geen rekenschap gegeven over de afwijking met het gestelde in nota buitengewoon buitengebied.

De richtinggevende uitspraak in de gemeentelijke nota buitengewoon buitengebied dat doorkijken in stand moeten worden gehouden omdat deze de ruimtelijke kwaliteit bepalen, wordt bij dit plan niet gevolgd. En de betreffende bewoners van De Hochterhof krijgen daarmee een uitzicht op een lange (stedelijke) muur van een aaneengebouwde rij woningen. Met deze bewoners is totaal geen overleg geweest. Van een zorgvuldige burgerparticipatie is in dit plan niets gebleken. Ideeën en voorstellen van die bewoners zouden alsnog overwogen moeten worden. Zo zou bijvoorbeeld een smalle afgesloten groene zone met fruitbomen als buffer tussen een lange muur en de tuinen als compensatie eenvoudig mogelijk zijn. Overleg met de bewoners over de concrete realisering en beheer/eigendom van die groene zone zou alsnog een vereiste moeten zijn. Met die groene strook is dan ook een welkome natuurcompensatie te realiseren en zijn de bezwaren van die bewoners grotendeels weg te nemen.

25. In de toelichting wordt alleen vermeld dat de percelen reeds zijn bestemd als 'Wonen' en dat ze door middel van het onderhavig wijzigingsplan voorzien worden van een bouwvlak. Door bij de verbeelding te werken met 3 grote bouwvlakken welke niet verdeeld zijn in afzonderlijke kavels, is het voor de burger niet mogelijk om een concreet beeld te krijgen van de juridische basis voor de verdere invulling van het plan. De burger wordt hiermee niet serieus genomen. Het geven van een zienswijze hierop heeft weinig nut omdat de verkaveling en de situering van de bouwblokken in de toekomst toch nog kan wijzigen. Voorbij gegaan wordt aan het feit dat stedenbouwkundige visies sindsdien inmiddels zijn achterhaald. De kans is niet aangegrepen om met een frisse hedendaagse kijk op het gebied in te zoomen en te bezien of hier een beter bij het dorp en de aanwezige natuur passend plan is te maken en met een veiligere verkeersstructuur. Het feit dat geen bouw kavels zijn ingetekend geeft ook aan dat onvoldoende en zonder burgerparticipatie onderzocht is welke kwaliteiten in het plan moet komen. Als er dan toch een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd zou een heroriëntatie t.o.v. een oud uitbreidingsplan zeker een afweging verdienen.
26. Ervoor zorgdragen dat eerst fase I wordt afgebouwd en op basis van de invulling daarvan bezien welk programma dan nog toegevoegd moet worden met minder stedelijke vormen en met meer behoud van groen en mogelijk minder aan te leggen infrastructuur is nagelaten. In de toelichting worden aan de vertaling naar het wijzigingsplan slechts 4 regels gewijd en wordt in het geheel niet op andere mogelijkheden ingegaan. Het is aan te bevelen om aan te dringen op snelle afronding van fase I waar met een kleine afwijking van het bestemmingsplan voor de gekozen doelgroepen woningen gebouwd kunnen worden. En gelijktijdig kan met een groep echt geïnteresseerden en betrokkenen een burgeroverleg worden gestart zodat burgerparticipatie niet alleen op papier wordt beleden. Op basis van de dan gekregen gegevens kan dan het plan en de daarbij behorende verbeelding concreter worden ingevuld. Dit zou wel betekenen dat de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen werkzaamheden vooralsnog niet worden uitgevoerd maar hiermee wordt ook voorkomen dat de inwoners van St. Geertruid uiteindelijk toch het nakijken hebben ten faveure van een projectontwikkelaar en nieuwe inwoners van elders.
27. Bij de relevantie van het initiatief in relatie tot de SVIR dient voor een juiste verantwoording ook vermeld te worden dat de gemeente de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' heeft onderschreven. Daarin staat het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Het voorliggende ontwerp wijzigingsplan welke ten behoeve van een uitbreidingsplan is opgesteld zou dus pas aan de orde mogen komen wanneer de inbreidingsmogelijkheden zijn onderzocht en afgerond. In de toelichting een verklaring opnemen waarom dit niet is/wordt gedaan zou meer helderheid en eerlijke informatie geven over waarom die keuze niet wordt gemaakt.
28. In de toelichting wordt op pagina 10 bij de conclusie gesteld dat het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied e.e.a. zoals aangegeven op de afbeelding van de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014. Dit vereist een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte wordt voorzien. De toelichting geeft geen antwoord op de vraag waarom niet gezocht is naar mogelijkheden binnen de kern (bestaand stedelijk gebied).
29. Met het in de toelichting bij het aantonen van de woningbouwbehoefte verwijzen naar de in de woonvisie opgenomen woningbouwbehoefte, die niet is geënt op recent onderzoek

gespecificeerd naar de kernen in de gemeente, wordt onvoldoende aangetoond of gemotiveerd waarom dit uitbreidingsplan moet worden uitgewerkt. Dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan woningen wordt niet tegengesproken maar de vraag is waar die behoefte dan ingevuld moet worden. Allereerst zouden de nog resterende kavels van fase I ingevuld moeten worden. Vervolgens kan met een bredere ruimtelijke zoektocht gekeken worden naar waar met een transformatieproces inbreidingsplannen ontwikkeld kunnen worden. Plekken waar een kwalitatieve upgradering wenselijk is en welke met woningbouw kunnen worden opgepakt zijn met een zorgvuldige zoektocht zeker te vinden. En met de nieuwe uitbreiding van de mogelijkheden om woningbouw te realiseren zou de gemeente eerst die zoektocht naar die inbreidingsplannen ter hand moeten nemen vooraleer een verouderd uitbreidingsplan met een ruimtelijke opzet uit 2001 en met stedelijke aspecten door het aantal woningen te verhogen, wordt opgepakt. Een uitbreidingsplan welk bij een objectieve beoordeling in strijd blijkt te zijn met diverse gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van klimaatbeheersing, groen- recreatie en sport en bewegingsbeleid en niet voldoet aan de criteria van de onderschreven beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Het opofferen van een mooi functioneel groengebied waar met wat toevoegingen een nog fraaiere entree van het dorp kan ontstaan is onomkeerbaar zonde. En waar zou dan nog woningbouw kunnen komen. Zoals reeds gesteld allereerst het afbouwen van fase I Karreweg met zo'n 6 a 8 woningen. Dit kunnen starterswoningen, en levensloopbestendige woningen zijn. Aanvullend worden alternatieve locaties voorgesteld.

30. Of de woningnood in Sint Geertruid zo hoog is als de Randstedelijke reacties en of dit met dure nieuwbouw kan worden opgelost, is de vraag. In de praktijk blijken starters meer te zien in het kopen van betaalbare woningen die regelmatig in Sint Geertruid vrijkomen. De kans dat wordt gebouwd voor gegadigden van buiten Sint Geertruid is groot. Dat was niet de oorspronkelijke doelstelling. Met het eerst afbouwen van Karreweg Fase I en het realiseren van inbreidingsprojecten kan daarover meer inzicht worden verkregen. De sleutel voor de omslag naar kwaliteit ligt in dynamisch voorraadbeheer. Het gevaar bestaat immers ook dat, gelet op de toekomstige demografische gegevens, op langere termijn weer leegstand kan ontstaan. De conclusie dat het plan niet in strijd is met de ambities van het POL2014 mag dan ook worden betwijfeld.
31. De gemeente heeft verzuimd om de uitdaging op te pakken om met dynamisch voorraadbeheer kwantiteit en kwaliteit met woningbouw te maken. Er zou eerst prioriteit moeten worden gegeven aan invulling van de 6 kavels in Karreweg Fase I. De belangstelling voor die kavels kan dan worden meegewogen bij de vaststelling van de nog resterende woningbehoefte. Karreweg fase II zou pas daarna aan de orde moeten komen, gebaseerd op recente gegevens en hedendaagse ruimtelijke inzichten. Het in de toelichting gestelde dat monumentale en beeldbepalende bebouwing niet geschikt zou zijn voor de type woningen die het bestemmingsplan beoogt is een onjuiste aanname. Hiervan zijn voorbeelden voor aan te wijzen dat dit wel kan. En niet elke te transformeren plek bestaat uit monumentale of beeldbepalende bebouwing. De indruk bestaat dat hier ook weer naar de gewenste uitkomst wordt geredeneerd.
32. In de strategische visie staat dat verdere versterking richting het buitengebied moet worden voorkomen. De tijd van groei en steeds meer bouwen is voorbij. Die visie is niet te rijmen met het wijzigingsplan. Het plan wordt in de toelichting verdedigd met de opmerking dat de woningen aansluiten op Karreweg Fase I. Het feit dat Fase I nog lang niet is afgerond, er liggen immers nog 6 bouwkavels vrij, en dat het nieuwe plangebied inmiddels en met name door de gemeente, als functioneel groen is aangemerkt, wordt daarin niet meegenomen.
33. In de woonvisie wordt gesteld dat de gemeente voor de starters meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad. Ook hier is weer de vraag te stellen waarom geen politieke daadkracht is getoond voor de mogelijke realisering van starterswoningen op de vrij liggende kavels van Karreweg Fase I. Met het alsnog parkeren van de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan zou dit nog kunnen.
34. Bij de toetsing aan de woonvisie wordt voorts o.m. gesteld dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Dit is een uit de lucht gegrepen motivering. Immers de woningen maken nog geen deel uit van de woningvoorraad. Wanneer die

woningen op een andere plek gebouwd worden kan dit eveneens gelden en zeker wanneer daar een transformatieproces mee is gemeoid.

35. De conclusie dat aan de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt voldaan is vergezocht. De conclusie dat geen sprake is van een uitbreidingsplan is onjuist. Op bladzijde 10 van de toelichting is op de afbeelding van de uitsnede 'zonering Limburg van het POL2014' ter plaatse van het plangebied, te zien dat het plan gepland is op een gebied dat aangeduid is als buitengebied. En in hoofdstuk 2.2. wordt vermeld dat het initiatief een uitbreidingsplan betreft. Tevens moet daarbij in acht worden genomen dat in het plangebied inmiddels wijzigingen zijn doorgevoerd. Het weiland is in 2016 feitelijk omgevormd tot functioneel groen en als zodanig thans ook in gebruik.
36. Het onderzoek naar de effecten voor flora en fauna waar in de toelichting naar is verwezen, is gedaan in 2019. Vraag is of dit recent genoeg is. Het gebied heeft zich immers ontwikkeld als natuurgebied en is voor diverse vogels en vlinders inmiddels waardevol geworden. Ten aanzien van de vogels is op te merken dat in en boven het weiland heel vaak buizerds en valkjes zijn waar te nemen die daar op jacht zijn naar hun prooi en een rustplek vinden in de aanwezige bomen. Tevens was afgelopen jaar te constateren dat van heinde en verre floor- en faunaliefhebbers foto's kwamen maken van de zeer zeldzame vlinders tijgerblauwtje en klaverblauwtje. Op de site waarnemingen.nl is hier veelvuldig melding van gemaakt. In het rapport flora en fauna inspectie is van bovenstaande totaal geen melding gemaakt.
37. Ter plekke van de aansluiting op de Burg Wolfsstraat zal een gevaarlijk kruispunt ontstaan waar 5 wegen bij elkaar komen. Op de verbeelding en de stedenbouwkundige impressie wordt misleidend de indruk gewekt dat hier een rotonde komt hetgeen niet het geval is. Bij het oorspronkelijke plan van 2001 was die rotonde niet voor niets al het uitgangspunt. En dat het verkeer sindsdien flink is toegenomen zal niemand tegenspreken. De stelling in de toelichting dat het aantal verkeersbewegingen geen effect heeft op de verkeerssituatie ter plaatse van de betreffende wegen of andere omliggende wegen is dan ook volstrekt onbegrijpelijk. In de toekomst zal nagenoeg alle verkeer naar en vanuit de achterliggende buurt, via het nieuwe kruispunt de nieuwe weg op- of uitrijden. Dit geeft een aanzienlijke nieuwe en andere belasting van dit kruispunt waar dan 5 wegen bij elkaar komen. Een kruispunt waar ook veel mountainbikers op hun route oversteken. Het is niet de vraag of hier ongelukken zullen gebeuren maar wanneer en hoe vaak. De afgelopen tijd zijn hier al ongelukken gebeurd terwijl de nieuwe ontsluitingsweg er nog niet is. De gevolgen van de ontsluiting van het plangebied dient dan ook opnieuw beoordeeld te worden en waarschijnlijk anders ingevuld. Zonodig met meerdere aanpassingen van het plan. Tevens is op te merken dat door de toekomstige weg veel verkeer langs een veel bezochte kinderspeelsterrein zal rijden. Door nu de infrastructuur zonder een nieuwe visie gebaseerd op nieuwe feitelijkheden te realiseren zal dit zeker invloed hebben op de nieuwe verkeerssituatie voor de totale buurt. Hiervan wordt in de toelichting niets vermeld terwijl dit toch ernstige gevolgen kan hebben. Ook op de verbeelding is onduidelijk en misleiden niet aangegeven hoe de nieuwe aansluiting op de Burg Wolfsstraat zal worden. Hier zal een wijziging voor doorgevoerd moeten worden. Maar beter is het wanneer deze nieuwe verkeersstructuur opnieuw zorgvuldig wordt afgewogen en dat het voorliggende uitbreidingsplan op een veiligere invulling wordt aangepast.

Inhoud aanvullende opmerkingen (beknopt weergegeven)

38. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de rechtstreeks geldende bouwtitels omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid. Over de toekomstige invulling bleef echter veel onduidelijk. Daarover is onvoldoende duidelijkheid gegeven en daarmee was geen zorgvuldige inspraak mogelijk. Verwacht mocht worden dat over de nadere invulling overleg en inspraak zou plaatsvinden en dat op basis van nieuwe ruimtelijke inzichten naar het plangebied zou worden gekeken. Intensievere bebouwing was niet te verwachten. Overleg over de eventueel nog mogelijke aanpassingen en compensatie voor het inleveren van woonkwaliteit kan alsnog gebeuren. Wanneer hier niet aan wordt voldaan mag de gemeente verwachten dat tegen de wijziging van het bestemmingsplan bezwaar zal worden aangetekend. Vast te stellen is dat zorgvuldige afweging van ruimtelijke kwaliteiten en de vereiste burgerparticipatie en overleg met direct betrokkenen, niet heeft plaatsgevonden.

39. Men mag op zijn minst verwachten dat vaststelling van fase II pas zal gebeuren nadat fase 1 geheel is ingevuld. Nog steeds liggen 6 ruime kavels vrij om te bebouwen. Over de reden daarvan wordt geen openheid gegeven. Op deze kavels zouden wellicht meer dan 6 woningen gebouwd kunnen worden.
40. Bij de verkoop van de bouwkavels van Karreweg fase I is sprake geweest van een langdurige proces en vertraging van de verkoop. Met de herinrichting van het gebied zijn enkele kopers over de streep gehaald om voor een kavel te gaan. Van enige concurrentie was toen (en nog steeds niet gelet op de nog beschikbare kavels) geen sprake en de prijzen die voor de grond werden gevraagd waren zo hoog dat van de, naar nu blijkt misleidende, nieuwe groene functionele inrichting en de kwaliteit van een blijvend vrij uitzicht aan de achterkant van de kavels uitgegaan mocht worden. In de gesprekken met ambtenaren over de koop van een kavel is destijds ook het vooruitzicht gegeven dat op het plangebied zeker de eerste 15 jaar en in relatie met de bevolkingsontwikkeling, mogelijk helemaal niet gebouwd zou worden. Verder worden omstandigheden genoemd op grond waarvan reclamant het standpunt inneemt dat hij er op mocht vertrouwen dat ter plaatse niet gebouwd ging worden. Een planschadeclaim wordt reeds aangezegd.
41. Het nu wijzigen van het bestemmingsplan in een woonbestemming met intensieve bebouwing zonder dat reclamant daar tijdig van in kennis is gesteld of hierover overleg is gevoerd, mag als onbehoorlijk bestuurlijk handelen worden aangemerkt.
42. De wijze waarop invulling van de verkaveling van het uitbreidingsplan Karreweg fase II is gegeven is in strijd met de gemeentelijke nota buitengewoon buitengebied. Uit die nota volgt dat doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing in stand moeten blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied. Aan de oostkant, achter de achtertuinen van de woningen aan De Hochterhof waren oorspronkelijk 4 bouwkavels bestemd met vrij liggende bouwblokken. Het totale gebied is door de verkoop van stroken grond kleiner geworden en toch is in de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan op deze plek sprake van een verkaveling met veel meer woningen.
43. De geprojecteerde structuur van de woonwijk is voorts niet onderscheidend en niet vernieuwend, een uitgangspunt dat door de Gemeenteraad in de raadsvergadering van 10 december 2019 nadrukkelijk is uitgesproken. In strijd met dat uitgangspunt is het toekomstige straatbeeld gelijk aan een straat in een woonwijk van een stad. In de gemeentelijke nota buitengewoon buitengebied staat: *“Je zou verschil moeten zien ten opzichte van een woonwijk in een stad. Ook dat is onderdeel van het landschap”*. Uit een andere publicatie is inmiddels wel bekend geworden dat aan de oostkant van het plangebied een aaneengesloten blok van 5 sociale patiowoningen zal komen. Voor mijn woonsituatie betekent dit dat er in plaats van vrij uitzicht of zoals oorspronkelijk bedoeld met doorzichten, in de toekomst vanuit mijn tuin het uitzicht zal zijn op een lange aangebouwde stenen massa met wellicht een muur tegen de tuingrens. Er dient overleg plaats te vinden over de verkaveling. Ook zou een smalle afgesloten groene zone met fruitbomen als buffer mogelijk zijn.

Reactie

- Ad. 1. Het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Die wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. In dit geval houdt dat in dat het college, onder een beperkt aantal vooraf bepaalde voorwaarden, de bestemming kan wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen. Die voorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn dus voor een ieder openbaar en bekend. Het college maakt gebruik van die bevoegdheid, voor het daarmee beoogde doel, namelijk het realiseren van woningen. Het oordeel dat dit wordt opgevat alsof er naar een uitkomst is toe geredeneerd, delen wij niet.
- Ad. 2. De voorbereidende werkzaamheden zijn beperkt tot werkzaamheden die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aan te leggen wegen ligt bijvoorbeeld reeds een verkeersbestemming op basis van het geldende bestemmingsplan Sint Geertruid. Ook worden geen bouwwerkzaamheden verricht die strijdig zijn met c.q. vooruitlopen op de vaststelling van het wijzigingsplan Karreweg Fase II.

- Ad. 3. In de (digitale) verbeelding zijn wel degelijk bouwvlakken opgenomen. Verder zijn onder meer bouwaanduidingen (bijvoorbeeld “aaneengebouwd”, “ twee-aaneen” of “vrijstaand”), maximale bouw- en goothoogtes en een maximum aantal wooneenheden per bouwvlak opgenomen. Daarmee is het planologisch kader voor het bouwen van woningen gegeven. Voor zover met de zienswijze wordt bedoeld dat niet voor elke woning een apart bouwvlak is opgenomen, is dat correct. Dat is ook niet de intentie. Het wijzigingsplan biedt daardoor enige flexibiliteit. Voor het bouwen van de woningen is een omgevingsvergunning vereist. Bij het aanvragen van die omgevingsvergunning zal definitief duidelijk worden op welke exacte locatie de woningen worden gebouwd. Overigens is het mogelijk om rechtsmiddelen aan te wenden tegen een besluit op een dergelijke aanvraag.
- Ad. 4. In het oostelijke bouwvlak, nabij het perceel van reclamant 1, bedraagt zowel de maximale goothoogte als de maximale bouwhoogte 7 meter. Ter plaatse van dit bouwvlak wordt de bouw van 5 sociale huurwoningen beoogd, met aan weerszijden levensloopbestendige woningen. Uit overleg met de desbetreffende woningstichting volgt dat de sociale huurwoningen zullen worden uitgevoerd met één bouwlaag, waarbij een maximale hoogte van circa 4,5 meter voldoende is. Wij zien geen bezwaren om de maximale bouw- en goothoogte daar op aan te laten sluiten. Om tegemoet te komen aan de wensen van reclamant wordt de maximale bouw- en goothoogte van de sociale huurwoningen naar beneden bijgesteld naar 4,5 meter. De verbeelding wordt als gevolg daarvan gewijzigd, in die zin dat de locatie van de sociale huurwoningen een maximale bouw- en goothoogte van 4,5 meter wordt opgenomen.
- Ad. 5. Het realiseren van groene daken kent zeker vele voordelen. Het voorschrijven van dergelijke relatief verstrekkende verplichtingen is echter niet het uitgangspunt. Het verdient de voorkeur om de keuze daarvoor aan de (toekomstige) eigenaren over te laten. Overigens is een verplichte natuurcompensatie, op grond van de provinciale Omgevingsverordening Limburg, niet aan de orde.
- Ad. 6. De toelichting zal, voor zover relevant, worden aangepast op dit onderdeel.
- Ad. 7. Dat het gebied fraai is wordt ondergeschreven. Ter plaatse geldt reeds een woonbestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. Het aangebrachte groen heeft dan ook geen planologisch beschermde status. Echter, de ontwikkelingen op de woningmarkt en de verwachte bevolkingsontwikkeling zorgen voor een grote behoefte aan woningbouw, waaronder betaalbare levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen. Het is van groot belang om tijdig en adequaat in te spelen op die behoefte. Het is ook van belang om die woningen te bouwen op de juiste locaties. Zo verdient het de voorkeur om zoveel mogelijk te bouwen op inbreidingslocaties, oftewel locaties die liggen binnen de bebouwingscontour. Die locaties zijn schaars. In de huidige woningmarkt is het onmogelijk om betaalbare grondgebonden woningen te realiseren als gevolg van transformatie of herbestemming van bestaand vastgoed. Het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren en ouderen is wel mogelijk door invulling te geven aan het wijzigingsplan. Daarom wenst het college, mede op verzoek van de raad, gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Overigens zijn op 3 september 2019 en 28 oktober 2019 participatie-avonden georganiseerd. Tijdens die avonden zijn de plannen toegelicht en signalen/standpunten opgehaald bij de aanwezigen. Verder heeft reclamant ingesproken tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 28 november 2019 en heeft met hem een persoonlijk gesprek plaatsgevonden in februari 2021. Wij herkennen ons dan ook niet in de stelling dat de mening van de stille meerderheid niet gehoord zou worden.
- Ad. 8. Deze stelling wordt niet onderschreven. Wat daar ook van zij, het (uitgebreid) beschrijven van het verleden is niet relevant voor de toelichting.
- Ad. 9. Reclamant vermeldt niet welke gewijzigde ruimtelijke visies hij bedoelt. Er bestaat geen aanleiding voor het standpunt dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de visies op het ontwerpen van woonwijken. Het gaat bovendien ‘slechts’ om 19 woningen, gelegen aan een enkele straat. Van een nieuwe woonwijk of buurt is aldus geen sprake. De woningen vormen dan ook een stedenbouwkundige afronding van Karreweg Fase I. Reeds daarom is ook het opstellen van een bredere totale visie op woningbouw in Sint Geertruid niet aan de orde. Daarnaast voldoet het wijzigingsplan aan het woningbouwbeleid. Ter plaatse geldt reeds een

woonbestemming, is sprake van inbreiding en is bovendien voorzien in een wijzigingsbevoegdheid. Van een uitbreidingsplan is geen sprake.

- Ad. 10. In paragraaf 3.3.2. van de toelichting bij het wijzigingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid. Uit de op 23 april 2019 door de raad vastgestelde lokale woonvisie blijkt dat vooral ingezet moet worden op huisvesting voor ouderen, jongeren en woonurgenten. De behoefte aan deze woonsegmenten is tijdens de participatiebijeenkomsten in september en oktober 2019 gepolst en blijken actueel. Met dit plan wordt dus invulling gegeven aan een actuele woonbehoefte. Dat wordt bevestigd door de vele aanmeldingen uit deze kern voor deze woningen. Onder de kopjes *Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"* en *Toetsing aan Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"* wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling past binnen de desbetreffende beleidsregel. Van een uitbreidingsplan is geen sprake. Om herhaling te voorkomen, wordt volstaan met een verwijzing naar paragraaf 3.3.2 van de toelichting.
- Ad. 11. Het opnemen van een dergelijke vermelding is niet relevant. Welke hedendaagse blik dat zou moeten zijn, laat reclamant overigens onvermeld. Het wijzigingsplan voldoet bovendien aan de hedendaagse ruimtelijke, stedenbouwkundige en van kracht zijnde beleidsuitgangspunten.
- Ad. 12. Nogmaals wordt opgemerkt dat sprake is van een wijzigingsplan. Het betreft geen bestemmingsplanherziening of functiewijziging. Er worden slechts, middels een wijzigingsbevoegdheid, bouwvlakken toegekend aan een bestaande woonbestemming. Het kader daartoe wordt gevormd door de wijzigingsvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan. Het uitgebreid beschrijven van de geschiedenis of de huidige feitelijke situatie kent geen meerwaarde.
- Ad. 13. De afbeelding op pagina 2 van de toelichting betreft het huidige vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. Ter plaatse van de kruising Karreweg/Burgemeester Wolfsstraat voorziet dat vigerende bestemmingsplan in een verkeersbestemming, in de vorm van een cirkel. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op deze gronden. Op het verkavelingsplan op pagina 5 van de toelichting is ter plaatse van die kruising een rotonde ingetekend. Het verkavelingsplan dient ter stedenbouwkundige impressie van de verkaveling. Het verkavelingsplan betreft slechts een impressie en heeft enkel betrekking op de gronden die binnen het wijzigingsplan vallen. Om te voorkomen dat verkeerde conclusies worden getrokken, zal in de toelichting worden verduidelijkt dat het hier gaat om een impressie van de verkaveling en dat de getoonde wegenstructuur indicatief is. Niet wordt ingezien waarom een wijzigingsvoorstel gedaan moet worden voor een andere aansluiting op de Burgemeester Wolfsstraat.
- Ad. 14. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 3.
- Ad. 15. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 7 en Ad. 12.
- Ad. 16. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting is onder het kopje Toetsing aan Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" toegelicht dat in Fase I nog één bouwka­vel voorhanden is. Deze kavel is inmiddels verkocht onder voorbehoud. Alle andere kavels waren reeds verkocht. Een aantal bouw­kavels is verkocht aan een bouwbedrijf. Dit bedrijf is bezig met de ontwikkeling van de nog onbebouwde kavels. Dat deze kavels nog onbebouwd zijn, betekent niet dat daar geen behoefte aan is. Verder hebben veel ouderen en jongeren reeds hun interesse getoond voor een woning in Fase II. Er zijn dan ook meer gegadigden dan beschikbare kavels. Het opnemen van de voorgestelde vermelding in de toelichting is dan ook niet aan de orde.
- Ad. 17. Reeds in het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 is de verkeersbestemming ten behoeve van de ontsluiting planologisch vastgelegd. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen betrekking op (de situering van) de infrastructuur. Wel is beoordeeld of het wijzigingsplan gevolgen heeft voor het aspect 'verkeer'. Voor het inschatten van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Daaruit volgt een bijdrage van 137 verkeersbewegingen per dag (weekdag). De ontsluiting vindt plaats via de Laathof, die met een ontsluiting direct wordt aangesloten op de Burgemeester Wolfsstraat. Gesteld kan

worden dat het aantal verkeersbewegingen geen effect heeft op de verkeerssituatie ter plaatse van de betreffende wegen of andere omliggende wegen. Die verkeerssituatie wordt dan ook niet als 'gevaarlijk' beschouwd.

- Ad. 18. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 3.
- Ad. 19. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 10.
- Ad. 20. De aangewende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan Sint Geertruid, dat dateert uit 2013. Ook naar huidige ruimtelijke en beleidsmatige inzichten betreft het een prima plan.
- Ad. 21. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 13 en Ad. 17.
- Ad. 22. De in de toelichting opgenomen stedenbouwkundige impressie heeft geen juridische status.
- Ad. 23. De stedenbouwkundige impressie heeft geen juridische status. Het planologisch kader wordt gevormd door de planregels in samenhang met de verbeelding. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Verder zijn onder meer bouwaanduidingen (bijvoorbeeld "aaneengebouwd", "twee-aaneen" of "vrijstaand"), maximale bouw- en goothoogtes en een maximum aantal wooneenheden per bouwvlak opgenomen. De stelling dat in het oorspronkelijke bestemmingsplan aan de oostkant tegen de tuinen van de woningen aan De Hochterhof 4 bouwkavels met vrij liggende bouwvlakken waren opgenomen, is onjuist. Het bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 voorziet ter plaatse niet in bouwvlakken, maar wel in een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van bouwvlakken. Vermoedelijk doelt reclamant op het bebouwingsvoorstel voor het gebied Karreweg dat als bijlage 2 bij de voorschriften van het bestemmingsplan Sint Geertruid 2001 is opgenomen. Echter, na de vaststelling van het bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 is het bestemmingsplan Sint Geertruid 2001 vervallen. Met betrekking tot het voorstel van reclamant om de maximale bouwhoogte van de patio-huurwoningen bij te stellen, wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 4.
- Ad. 24. De toelichting bij een bestemmingsplan ziet op het planologisch kader, en heeft geen betrekking op de uiteindelijke (concrete) bouwplannen of de voortgang daarvan. Het Manifest Buitengewoon Buitengebied, dat op 18 maart 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente. Onderhavige locatie is niet gelegen in het buitengebied. Het Manifest Buitengewoon Buitengebied is dan ook niet van toepassing. Verder valt niet in te zien waarom sprake zou moeten zijn van een bufferzone tussen de tuinen van De Hochterhof en de tuinen van de nieuwe woningen. Stedenbouwkundig is dit niet wenselijk. Bovendien zou dat ten koste gaan van de percelen van de nieuw te bouwen woningen. Anders dan reclamant stelt, is er wel degelijk inspraak mogelijk geweest. Zo zijn er in september en oktober 2019 inspraakavonden gehouden, heeft reclamant ingesproken tijdens beeldvormende raadsvergadering van 28 november 2019 en heeft in februari 2021 een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met reclamant over de sociale huurwoningen.
- Ad. 25. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 1, Ad. 3 en Ad. 20. Aanvullend wordt vermeld dat het wijzigingsplan voldoet aan de hedendaagse ruimtelijke, stedenbouwkundige en beleidsuitgangspunten. Een heroriëntatie is dan ook niet aan de orde.
- Ad. 26. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting is onder het kopje Toetsing aan Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" toegelicht dat in Fase I nog één bouwkveld voorhanden is. De behoefte aan nieuwe woningen, en specifiek sociale huurwoningen en levensloop bestendige woningen, is aanzienlijk. Inmiddels hebben veel ouderen en jongeren, waaronder ook de nodige inwoners van Sint Geertruid, hun interesse getoond voor een woning in Fase II. Ook uit het aantal inschrijvingen voor de kavels blijkt een zeer grote interesse. Onduidelijk is hoe de inwoners van Sint Geertruid het nakijken zouden hebben ten faveure van een projectontwikkelaar of inwoners "van elders". Er wordt juist ruimte geboden

voor de geïnteresseerden om zelf, via collectief particulier opdrachtgeverschap, invloed uit te oefenen op de realisatie van hun toekomstige woning. Dit is ook de wens van de raad om op een andere dan reguliere wijze invulling te geven aan dit project en om tegemoet te komen aan de lokale woonbehoefte van ouderen en jongeren.

Ad. 27. In de toelichting is uitgebreid in gegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, hoe die structuurvisie doorwerkt in het Barro en het Bro en is onderbouwd waarom het initiatief voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Ook wordt in die toelichting gemotiveerd waarom de ontwikkeling past binnen de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021". Nogmaals wordt vermeld dat geen sprake is van een uitbreidingsplan. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Ad. 28. Bij het POL 2014 hoort een groot aantal kaarten. In sommige gevallen verbeelden die kaarten een nagestreefd eindbeeld. Andere kaarten laten enkel de bestaande situatie zien. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Over die begrenzing is het volgende opgenomen in het POL 2014:

"De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de Limburgse principes. Vanwege het belang dat we hechten aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, nemen we in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan op, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied (kaart 1). Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied."

Daarnaast gebeurt de precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied op gemeentelijk niveau, aldus het POL 2014. De omstandigheid dat de locatie op de kaarten van het POL 2014 als 'buitengebied' wordt aangeduid, betekent dus niet dat geen sprake is van 'bestaand stedelijk gebied' zoals beschreven in artikel 1.1.1. van het Bro.

Ad. 29. Dat sprake is van een kwalitatieve behoefte aan woningen wordt door reclamant niet tegengesproken. Daar wordt dan ook niet verder op ingegaan. Voor zover reclamant stelt dat de locatie niet wenselijk is of dat er (betere) alternatieven zijn, wordt opgemerkt dat ook uit de Lokale Woonvisie volgt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Wel wordt daarbij vermeld dat het ontwikkelen van nieuwe woningbouwinitiatieven op onbebouwde percelen pas een alternatief is, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten. In Sint Geertruid is nauwelijks tot geen sprake van betaalbaar woningaanbod voor ouderen en jongeren. Ook is er geen geschikt leegstaand vastgoed om hierin betaalbare en gewenste woningen te realiseren. Vandaar dat dit plan juist bij uitstek soelaas biedt om voldoende betaalbare én geschikte woningen voor deze doelgroepen te realiseren. Daarnaast leidt het creëren van extra woningen voor ouderen tot doorstroming binnen de huidige woningvoorraad van Sint Geertruid. Ook hiermee wordt aan een woonbehoefte tegemoet gekomen voor de doelgroep die niet tot de starters en ouderen wordt gerekend. Voor zover reclamant verwijst naar de afbouw van Karreweg Fase I, wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 16.

Ad. 30. Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Eijsden-Margraten "Samen bouwen aan de toekomst" vastgesteld. Die visie is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Eijsden-Margraten een woningbouwbehoefte heeft tot het jaar 2025, waarbij uitbreiding van de voorraad gewenste is om hieraan tegemoet te komen. Er is een grote behoefte aan zowel levensloopbestendige woningen als sociale huurwoningen en starterswoningen. Daarnaast zorgt de toevoeging van vrijstaande woningen voor doorstroming in de kern Sint Geertruid. Speerpunten van het beleid zijn onder meer het verhogen van het aantal koopwoningen voor starters, het realiseren van woningen voor oudere doorstromers en het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen. Momenteel zijn er onvoldoende plannen en initiatieven om te voorzien in deze behoefte. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 19 grondgebonden woningen (20; zie ambtshalve wijzigingen). Het gaat specifiek om de realisatie van 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale

huurwoningen en 8 starterswoningen (9; zie ambtshalve wijzigingen). De ontwikkeling sluit daardoor aan op de lokale woonvisie en op een aantoonbare feitelijke woonbehoefte binnen Sint Geertruid, gelet op het aantal aanmeldingen voor deze woningen.

- Ad. 31. In het kader van dynamisch voorraadbeheer dienen vraag en aanbod, mede gelet op demografische ontwikkelingen, zowel kwalitatief als kwantitatief in balans te worden gebracht. Het wijzigingsplan draagt daar aan bij. Zoals eerder opgemerkt is in Karreweg Fase I nog één bouwkvavel voorhanden en zullen de overige onbebouwde woningbouwkvavels binnen dit gebied te zijner tijd ingevuld worden door de eigenaar. Verder hebben veel ouderen en jongeren reeds hun interesse getoond voor een woning in Fase II. Ook uit het aantal inschrijvingen voor de kvavels blijkt een zeer grote interesse.
- Ad. 32. De Strategische Visie 2020 “Vernieuwen door Verbinden” is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 2013. Onder ‘Ambitie 4: aantrekkelijk wonen’ is onder meer opgenomen dat de tijd van groei en steeds meer bouwen voorbij is, dat het steeds meer gaat om goed beheer en onderhoud en dat wat woningen betreft wordt ingezet op innovatie, transformatie en inbreiding. In casu betreft het een inbreidingsplan, op een locatie waar reeds een woonbestemming geldt. Het plan draagt daarnaast bij aan de transformatie van de woningvoorraad. Bovendien heeft na 2013 heeft de tijd niet stilgestaan. Zo heeft de gemeenteraad op 8 mei 2019 de Woonvisie ‘Samen bouwen aan de toekomst’ vastgesteld. En op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad de Beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ vastgesteld. Het wijzigingsplan voldoet aan de daarin gestelde uitgangspunten.
- Ad. 33. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 16.
- Ad. 34. In de toelichting bij het wijzigingsplan wordt onder het kopje ‘Woonvisie 2019-2025’ verwezen naar de woonambities zoals vertaald in het gemeentelijke bestuursakkoord ‘Anders durven doen 2018-2022’. In dat bestuursakkoord zijn speerpunten van beleid geformuleerd, waarvan één speerpunt betreft het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad. De woningen worden zonder aardgas aansluiting gerealiseerd. Daardoor wordt het aandeel duurzame woningen, zowel energetisch als qua gebruik, vergroot.
- Ad. 35. Dit betreft een herhaling van, dan wel uitwerking van of vervolg op een eerder onderdeel van de zienswijze. Voor de reactie wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 10. Aanvullend wordt opgemerkt dat in paragraaf 2.2 van de toelichting staat dat het een ‘uitbreidingslocatie’ betreft. De reden daarvoor is dat ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid geldt waarmee woningbouw mogelijk kan worden gemaakt (m.a.w. hier is ruimte voor woningbouw). Bij toetsing aan voornoemde beleidsregel is deze locatie echter als inbreidingslocatie aan te merken. De woningen worden gebouwd binnen de bebouwingscontour van Sint Geertruid. Om verwarring te voorkomen zal de term ‘uitbreidingslocatie’ in paragraaf 2.2 van de toelichting worden aangepast.
- Ad. 36. In oktober 2019 is een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd. Daarbij is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Het risico bestaat immers dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van beschermde soorten. Het doel van de inspectie is om vast te stellen of natuurwetgeving de ontwikkeling in de weg staat en welke vervolgstappen eventueel noodzakelijk zijn om te voldoen aan de Wet natuurbescherming. De conclusie van de inspectie is dat in het plangebied mogelijk beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen, doch waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor nodig is. Wel dienen dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied te worden verplaatst. Voor wat betreft vogels komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of die niet als strenger beschermd worden beschouwd. Door naleving van enkele maatregelen wordt conform de Wet natuurbescherming

gehandeld. Uit de inspectie volgt zodoende dat op voorhand geen belemmeringen bestaan om het wijzigingsplan vast te stellen.

De omstandigheid dat het onderzoek circa anderhalf jaar vóór ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan heeft plaatsgevonden, vormt geen belemmering. Een dergelijk onderzoek heeft doorgaans een houdbaarheid van minimaal twee jaar. In september 2020 zijn weliswaar twee bijzondere vlindersoorten waargenomen (Tijgerblauwtje en Klaverblauwtje) doch deze soorten zijn daarna niet meer waargenomen en zijn bovendien geen beschermde soorten. De op dit onderdeel ingebrachte zienswijzen hebben wij voorgelegd aan het onderzoeksbureau (Faunaconsult). Het onderzoeksbureau bevestigt dat het onderzoek nog niet verouderd is en ten aanzien van beide vlindersoorten niet hoeft te worden gewijzigd.

Verder heeft op 28 april 2021 een inspectie plaatsgevonden door Diederien Greentechology. Tijdens deze inspectie zijn geen beschermde soorten of vogelnesten aangetroffen.

- Ad. 37. Reeds in het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid 2013 is de verkeersbestemming ten behoeve van de ontsluiting planologisch vastgelegd. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen betrekking op (de situering van) de infrastructuur. Wel is beoordeeld of het wijzigingsplan gevolgen heeft voor het aspect 'verkeer'. Voor het inschatten van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Daaruit volgt een bijdrage van 137 verkeersbewegingen per dag (weekdag). De ontsluiting vindt plaats via de Laathof, die met een ontsluiting direct wordt aangesloten op de Burgemeester Wolfsstraat. De Schone Grub is een landbouwweg met een lage intensiteit. Daarnaast is op deze weg na 200 meter een inrijverbod. Deze heeft alleen bestemmingsverkeer. Achter de Höfkes een verharde weg naar circa 20 woningen. Omdat deze weg een zeer smal profiel heeft, is de intensiteit niet hoog zijn. Deze woningen zijn overigens ook (beter) bereikbaar via de Nieuwe Hofstraat en/of de Pastoor Huijnenstraat. Gelet op het bovenstaande heeft het aantal verkeersbewegingen nauwelijks tot geen effect op de verkeerssituatie ter plaatse. Die verkeerssituatie wordt dan ook niet als 'gevaarlijk' beschouwd.
- Ad. 38. Het is gebruikelijk dat een wijzigingsbevoegdheid kaders stelt waarbinnen die bevoegdheid kan worden aangewend, maar ook ruimte laat voor flexibiliteit. Dat is hier het geval. Een belangrijke voorwaarde om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken is dat de bouw van woningen past binnen het woningbouwprogramma. Daarmee wordt ook geborgd dat niet "zomaar" van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Over de invulling van het plan heeft wel degelijk inspraak plaatsgevonden. Zo zijn in 2019 twee informatieavonden georganiseerd en is de mogelijkheid geboden om in te spreken tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 28 november 2019. Bovendien heeft met reclamant overleg plaatsgevonden over de uitvoering van de sociale huurwoningen aan de achterzijde van zijn woning (tuin).
- Ad. 39. De wijzigingsbevoegdheid kent geen voorwaarde dat gewacht moet worden met het aanwenden van de bevoegdheid totdat Fase 1 geheel is ingevuld (wat daar ook van zij). Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 16.
- Ad. 40. Of en in hoeverre reclamant er van mocht uitgaan dat de gronden (nog) niet zouden worden bebouwd, gaat buiten de reikwijdte van deze zienswijzennota. Bovendien bevat het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid die het college kan aanwenden. Voor zover reclamant met zijn zienswijze een beroep wenst te doen op het vertrouwensbeginsel, wordt overwogen dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van een aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezegging door een daartoe bevoegd persoon, waaraan een rechtens te honoreren verwachting kon worden ontleend.
- Ad. 41. De gronden worden niet gewijzigd in een woonbestemming. Ter plaatse geldt reeds een woonbestemming. Er worden slechts op basis van vooraf door de gemeenteraad gestelde kaders (de wijzigingsbevoegdheid) bouwvlakken toegekend. Bovendien wordt de daarvoor vereiste procedure (met zienswijzemogelijkheid) doorlopen. Over de invulling van het plan heeft wel degelijk inspraak plaatsgevonden. Zo zijn in 2019 twee informatieavonden georganiseerd en is de mogelijkheid geboden om in te spreken tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 28 november 2019. Bovendien heeft met reclamant overleg

plaatsgevonden over de uitvoering van de sociale huurwoningen aan de achterzijde van zijn woning (tuin).

Ad. 42. Sint Geertruid wordt niet aangemerkt als gehucht en van een bebouwingslint is evenmin sprake. Het Manifest Buitengewoon Buitengebied, dat op 18 maart 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente. Onderhavige locatie is niet gelegen in het buitengebied. Het Manifest Buitengewoon Buitengebied is dan ook niet van toepassing. In haar vergadering van 10 december 2019 heeft de raad ingestemd met de programmering van Karreweg Fase II.

Ad. 43. De tekst *“Woonwijken zijn niet onderscheidend. Je zou verschil moeten zien ten opzichte van een woonwijk in een stad. Ook dat is onderdeel van het landschap.”* waarnaar reclamant verwijst is afkomstig uit Bijlage 1 bij het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Deze bijlage bevat een overzicht van ingebrachte opmerkingen en aanvullingen t.a.v. de richtinggevende uitspraken Buitengewoon Buitengebied, gedaan tijdens sessies met stakeholders, raadsleden en een ieder die daarover wilde meepraten. Deze opmerkingen geven een goed beeld van wat er leeft in de samenleving aangaande het buitengebied en heeft geleid tot aanpassingen/verscherpingen van het Manifest/Richtinggevende uitspraken. Dat het uitzicht verandert als gevolg van de nieuwe bebouwing is onvermijdelijk. Een recht op vrij uitzicht vanuit de tuin bestaat dan ook niet. Bovendien ligt het in de rede dat erfafscheidingen worden opgericht tussen de tuinen. Ook in geval van vrijstaande bebouwing is dat vrije uitzicht vanaf de tuin er niet. Daarnaast heeft reclamant in een gesprek in februari 2021 zelf verzocht om tussen de tuinen van de sociale huurwoningen en zijn tuin een muur te laten plaatsen. Het realiseren van een groene zone tussen de tuinen van de sociale huurwoningen en het perceel van reclamant is stedenbouwkundig niet wenselijk. Bovendien zou dat ten koste gaan van de percelen van de sociale huurwoningen.

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze van reclamant 1 wordt de toelichting bij het wijzigingsplan op enkele onderdelen aangepast c.q. verduidelijkt, een en ander zoals hierboven beschreven. Tevens wordt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de sociale huurwoningen verlaagd. Voor het overige heeft de zienswijze niet geleid tot andere inzichten en geeft de zienswijze geen aanleiding tot andere aanpassingen van het wijzigingsplan.

Reclamant 2 (Familie Maas, De Laathof 30 Sint Geertruid)

Het perceel van reclamant 2 grenst aan de zijkant (zijtuin) direct aan het plangebied.

De onderdelen uit de zienswijze zijn zorgvuldig bestudeerd en in zijn geheel meegenomen in de beoordeling daarvan. Echter, omwille van de leesbaarheid en overzichtelijkheid is ervoor gekozen om de opmerkingen uit de zienswijze beknopt weer te geven in deze nota van zienswijzen. Dat er onderdelen niet expliciet worden benoemd of volledig worden herhaald, betekent dus niet dat deze niet beoordeeld zijn. De volledige zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Inhoud zienswijze (beknopte weergave)

1. Het is vreemd dat al op 3 mei 2021 is gestart met de infrastructuur terwijl het ontwerp wijzigingsplan nog ter inzage ligt tot en met 19 mei 2021. In hoeverre wordt de zienswijze dan nog serieus beoordeeld? In hoeverre wordt burgerparticipatie behoorlijk respectvol gehonoreerd?
2. In de verbeelding zijn geen kavels en bouwblokken aangegeven. Hierdoor is het niet mogelijk om dit onderdeel inhoudelijk te beoordelen en te voorzien van een zienswijze.
3. Op 22 juni 2010 is besloten om niet meer het volledig plan Karreweg in Sint Geertruid te bouwen. Het exploitatiegebied is toen verkleind. Vervolgens is men in 2016 gestart met de groeninrichting van het gebied. De bewoners van Hochterhof is de mogelijkheid geboden om tegen gereduceerd tarief grond bij te kopen. Op basis van deze nieuwe bestemming hebben wij onze bouwkauf gekocht met de wetenschap dat hier zeker de eerste 10 tot 15 jaar geen verdere bebouwing zou gaan plaatsvinden en zeer zeker doordat het park pas was gerealiseerd. Dit werd ons ook medegedeeld door een gemeentelijke medewerker. Voor deze nieuwe woonsituatie zullen wij zeker een planschadeclaim indienen.

4. In Karreweg Fase I zijn tot nu toe nog steeds 6 bouwkavels onbebouwd. In hoeverre is dan daadwerkelijk behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen? En verder is er regelgeving opgesteld vanuit de gemeente dat men binnen een gestelde periode moet starten met bouwen, waarom geldt dat niet voor deze 6 kavels? Dit betekent dat de wijziging van het bestemmingsplan en de voorgenomen werkzaamheden vooralsnog niet uitgevoerd worden.
5. In het onderzoek naar de effecten voor flora en fauna staan zeer veel onterechte aannames en missen wij enkele cruciale zaken die actueel zijn. Het rapport is van 30 oktober 2019 en zeker niet actueel. In het gebied zijn vorig jaar waarnemingen vastgelegd van enkele zeer zeldzame vlindersoorten. Daarvan wordt in het rapport geen melding gemaakt. Verder wordt in dat rapport gesproken van het mogelijk voorkomen van zoogdieren en amfibieën die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Die omschrijving is erg vaag en getuigt niet van een ordelijk en fatsoenlijk onderzoek als grondlegger voor dit rapport.

Reactie

- Ad. 1. De voorbereidende werkzaamheden zijn beperkt tot werkzaamheden die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aan te leggen wegen ligt bijvoorbeeld reeds een verkeersbestemming op basis van het geldende bestemmingsplan Sint Geertruid. Ook worden geen bouwwerkzaamheden verricht die strijdig zijn met c.q. vooruitlopen op de vaststelling van het wijzigingsplan Karreweg Fase II.
- Ad. 2. In de (digitale) verbeelding zijn wel degelijk bouwvlakken opgenomen. Verder zijn onder meer bouwaanduidingen (bijvoorbeeld “aangegebouwd”, “twee-aaneen” of “vrijstaand”), maximale bouw- en goothoogtes en een maximum aantal wooneenheden per bouwvlak opgenomen. Daarmee is het planologisch kader voor het bouwen van woningen gegeven. Voor zover met de zienswijze wordt bedoeld dat niet voor elke woning een apart bouwvlak is opgenomen, is dat correct. Dat is ook niet de intentie. Het wijzigingsplan biedt daardoor enige flexibiliteit. Voor het bouwen van de woningen is een omgevingsvergunning vereist. Bij het aanvragen van die omgevingsvergunning zal definitief duidelijk worden op welke exacte locatie de woningen worden gebouwd. Overigens is het mogelijk om rechtsmiddelen aan te wenden tegen een besluit op een dergelijke aanvraag.
- Ad. 3. Ter plaatse geldt reeds een woonbestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. Het aangebrachte groen heeft dan ook geen planologisch beschermde status. Dat is voor een ieder kenbaar. Het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Die wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. In dit geval houdt dat in dat het college, onder een beperkt aantal vooraf bepaalde voorwaarden, de bestemming kan wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen. Die voorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn dus voor een ieder openbaar en bekend. Of en in hoeverre reclamant er van mocht uitgaan dat de gronden (nog) niet zouden worden bebouwd, gaat buiten de reikwijdte van deze zienswijzennota. Voor zover reclamant met zijn zienswijze een beroep wenst te doen op het vertrouwensbeginsel, wordt overwogen dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van een aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezegging door een daartoe bevoegd persoon, waaraan een rechtens te honoreren verwachting kon worden ontleend.
- Ad. 4. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting is onder het kopje Toetsing aan Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” toegelicht dat in Fase I nog één bouwkveld voorhanden is. Deze kavel is inmiddels verkocht onder voorbehoud. Alle andere kavels waren reeds verkocht. Een aantal bouwkavels is verkocht aan een bouwbedrijf. Dit bedrijf is bezig met de ontwikkeling van de nog onbebouwde kavels. Dat deze kavels nog onbebouwd zijn, betekent niet dat daar geen behoefte aan is. Verder hebben veel ouderen en jongeren reeds hun interesse getoond voor een woning in Fase II. Er zijn dan ook meer gegadigden dan beschikbare kavels.
- Ad. 5. In oktober 2019 is een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd. Daarbij is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Het risico

bestaat immers dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van beschermde soorten. Het doel van de inspectie is om vast te stellen of natuurwetgeving de ontwikkeling in de weg staat en welke vervolgstappen eventueel noodzakelijk zijn om te voldoen aan de Wet natuurbescherming. De conclusie van de inspectie is dat in het plangebied mogelijk beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen, doch waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor nodig is. Wel dienen dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied te worden verplaatst. Voor wat betreft vogels komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of die niet als strenger beschermd worden beschouwd. Door naleving van enkele maatregelen wordt conform de Wet natuurbescherming gehandeld. Uit de inspectie volgt zodoende dat op voorhand geen belemmeringen bestaan om het wijzigingsplan vast te stellen.

De omstandigheid dat het onderzoek circa anderhalf jaar vóór ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan heeft plaatsgevonden, vormt geen belemmering. Een dergelijk onderzoek heeft doorgaans een houdbaarheid van minimaal twee jaar. In september 2020 zijn weliswaar twee bijzondere vlindersoorten waargenomen (Tijgerblauwtje en Klaverblauwtje) doch deze soorten zijn daarna niet meer waargenomen en zijn bovendien geen beschermde soorten. De op dit onderdeel ingebrachte zienswijzen hebben wij voorgelegd aan het onderzoeksbureau (Faunaconsult). Het onderzoeksbureau bevestigt dat het onderzoek nog niet verouderd is en ten aanzien van beide vlindersoorten niet hoeft te worden gewijzigd.

Reclamant 3 (Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer R.M.E.J. Spons, Hochterhof 4 Sint Geertruid)

Het perceel van reclamant 3 grenst aan de achterzijde (achtertuin) direct aan het plangebied.

De onderdelen uit de zienswijze zijn zorgvuldig bestudeerd en in zijn geheel meegenomen in de beoordeling daarvan. Echter, omwille van de leesbaarheid en overzichtelijkheid is ervoor gekozen om de opmerkingen uit de zienswijze beknopt weer te geven in deze nota van zienswijzen. Dat er onderdelen niet expliciet worden benoemd of volledig worden herhaald, betekent dus niet dat deze niet beoordeeld zijn. De volledige zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Inhoud zienswijze (beknopte weergave)

1. Het college kan geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen, omdat niet wordt voldaan aan de voorwaarden. De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op de plancapaciteit. Het wijzigingsplan leidt tot een toename van zowel de woningvoorraad als de plancapaciteit binnen Eijsden-Margraten. Op grond van de structuurvisie gelden verschillende compenserende voorwaarden. Aan die voorwaarden wordt niet voldaan. Dit betekent dat het wijzigingsplan niet kan worden vastgesteld.
2. De strijd met de structuurvisie leidt tot de conclusie dat het ontwerp niet voldoet aan het gemeentelijk beleid. Aan de drie criteria van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' wordt niet voldaan. Het college dient daarom af te zien van vaststelling van het wijzigingsplan.
3. Het college heeft aan reclamant 1 medegedeeld dat de gronden waar het wijzigingsplan betrekking op heeft de komende tien jaar nog niet ontwikkeld zouden worden. Om die reden was er volgens het college ook voor gekozen om de mogelijkheden niet bij recht in het vigerende bestemmingsplan op te nemen. Reclamant is van mening dat de gang van zaken en het feit dat het college door de dubbele pet van verkoper van de gronden en het bestuursorgaan dat bevoegd is om een wijzigingsplan vast te stellen onrechtmatig handelt, mocht op korte termijn een daadwerkelijk wijzigingsplan worden vastgesteld.

Reactie

- Ad. 1. In de toelichting bij het wijzigingsplan is uitgelegd dat door middel van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' kan worden afgeweken van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarvoor gelden 3 criteria. Aan die criteria wordt voldaan. Zo heeft het plan maatschappelijke meerwaarde, is het plan planologisch aanvaardbaar en is het plan (sub)regionaal afgestemd. Daarom zijn de compenserende voorwaarden niet aan de orde.
- Ad. 2. Reclamant vermeldt niet aan welke voorwaarde(n) niet zou zijn voldaan en om welke reden. Daarom wordt volstaan met een verwijzing naar paragraaf 3.3.2. (Woonbeleid) uit de toelichting bij het wijzigingsplan.
- Ad. 3. Ter plaatse geldt reeds een woonbestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. Het aangebrachte groen heeft dan ook geen planologisch beschermde status. Dat is voor een ieder kenbaar. Het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Die wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Sint Geertruid. In dit geval houdt dat in dat het college, onder een beperkt aantal vooraf bepaalde voorwaarden, de bestemming kan wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen. Die voorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan en zijn dus voor een ieder openbaar en bekend. Of en in hoeverre reclamant er van mocht uitgaan dat de gronden (nog) niet zouden worden bebouwd, gaat buiten de reikwijdte van deze zienswijzennota. Niet wordt ingezien op welke wijze het college onrechtmatig zou handelen in geval van het vaststellen van het wijzigingsplan. Voor zover reclamant met zijn zienswijze een beroep wenst te doen op het vertrouwensbeginsel, wordt overwogen dat reclamant niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van een aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezegging door een daartoe bevoegd persoon, waaraan een rechtens te honoreren verwachting kon worden ontleend.

Ambtshalve wijziging

Afgezien van enkele aanpassingen van de toelichting (zie daarvoor de beantwoording van de zienswijzen) is het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In het meest westelijk gelegen bouwvlak worden geen 8 maar 9 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee komt het totaal aantal woningen op 20. Dit naar aanleiding van een verzoek van de CPO-groep. Zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaan daartegen geen bezwaren. Daarmee wordt tevens tegemoetgekomen aan de hoge vraag naar starterswoningen. Deze voorgestelde wijziging betreft een ondergeschikte wijziging die niet leidt tot een wezenlijk ander plan. Concreet betekent deze wijziging dat de verbeelding wordt gewijzigd (de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8' wordt gewijzigd naar 'maximum aantal wooneenheden: 9').

Voor de volledigheid wordt vermeld, dat waar in de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de 8 starterswoningen dan wel het totaal van 19 woningen, dit eveneens geldt voor het aangepaste aantal van 9 starterswoningen c.q. het aangepaste totaal van 20 woningen.