

Nota zienswijze wijzigingsplan Kerkplein 8

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkplein 8 te Mesch' heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 31 juli 2014 tot en met woensdag 10 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is in de volgende paragraaf samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing(en) de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Zienswijzen

1. Achmea rechtsbijstand, namens dhr. J.M.W. Thewissen, Kerkplein 6, 6245 KH, te Eijsden.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reactie.

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen dat door het doorvoeren van het wijzigingsplan zijn woon- en leefklimaat wordt geschaad. Bij reclamant bestaat veel onduidelijkheid over de concrete invulling van het plan en dan met name de concrete situering van de beoogde tweede woning in de huidige schuur/loods.

De diverse onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonder beschouwd.

A. *Woon- en leefklimaat door situering van de tweede (nieuwe) woning*

Reclamant maakt zich zorgen over het herbestemmen van de bestaande schuur/loods tot woning. Er bestaat veel onduidelijkheid over het aanzicht/vorm/omvang en concrete situering van de beoogde woning.

B. *Regionaal volkshuisvestingsplan en provinciale Verordening Wonen*

Reclamant vraagt zich af of er voldaan kan worden 'voorwaarde 3' van de toegepaste wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarde houdt in dat *'de woningbouw past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het regionale volkshuisvestingsplan qua aantal en fasering'*. Evenzo stelt reclamant zich de vraag of onderhavige ontwikkeling in lijn is met de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg. Voornoemde verordening staat volgens reclamant planologische medewerking in de weg bij projecten die het toevoegen van meer dan één woning behelst. Een nadere motivering voor beide onderdelen ontbreekt volgens reclamant.

C. *Regels woondoeleinden*

Reclamant stelt vraagtekens bij het kunnen voldoen aan 'voorwaarde 6' van de toepaste wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarde houdt in dat *'bij wijziging' wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8 Woondoeleinden'*. Onder andere ontbreekt volgens reclamant een regeling met betrekking tot toegestane bouwhoogte/aantal bouwlagen.

D. *'Wonen-achter-wonen'*

Reclamant vraagt zich af hoe het creëren van 'wonen-achter-wonen' zich verhoudt met provinciaal dan wel gemeentelijk beleid.

E. *Overleg met initiatiefnemers*

Reclamant geeft aan dat het eerste overleg met de initiatiefnemers van het plan, ondanks dat dit als prettig is ervaren, niet heeft geleid tot (nadere) afspraken ter waarborging van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant. Als het bouwplan meer concreet is, bestaat er de bereidheid om opnieuw in overleg te treden.

Standpunt burgemeester en wethouders

A. *Zorgen woon- en leefklimaat door situering van de tweede (nieuwe) woning*

De huidige schuur/loods welke wordt verbouwd tot woning is gedeeltelijk gelegen achter de woning van reclamant. De onduidelijkheid voor reclamant ten aanzien van de concrete situering (aanzicht/vorm/omvang) van de aldaar te realiseren woning zorgt voor een 'vrees' van verlies aan privacy. Reclamant geeft ook aan (onderdeel E wordt in deze reactie meegenomen) dat er de bereidheid is om een meer concreet plan te bespreken met initiatiefnemers.

Er heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente, reclamant en initiatiefnemers(en architect initiatiefnemers). Tijdens dit overleg zijn de gewenste nieuwe gevelaanzichten van de te verbouwen schuur/loods door de architect voorgelegd en toegelicht.

De gemeente heeft aangegeven een voorgevelrooilijn in het bouwvlak van de nieuwe woning op de verbeelding van het wijzigingsplan op te nemen. Op deze manier wordt de voorzijde van de woning bepaald. Zo kan het bijv. vergunningsvrij oprichten van een dakkapel enkel aan de achterzijde van de nieuwe woning plaatsvinden, richting het buitengebied, en dus niet richting de tuin en achterzijde van woning van reclamant.

Reclamant heeft tevens aangegeven dat de opgenomen lichtstraten aan de voorzijde (dak) van toekomstige woning voor hem te laag zijn gesitueerd, naar zijn mening zouden deze zover mogelijk richting nok moeten worden geplaatst, zodoende geen zicht te hebben richting zijn woning. Derhalve zijn de lichtstraten op deze manier enkel functioneel voor zonlicht toetreding. Initiatiefnemers en architect hebben aangegeven dat deze aanpassing geen probleem is.

Architect heeft de aangepaste geveltekeningen aan de gemeente verstrekt, deze worden als een beeldkwaliteitsplan (op perceel niveau) toegevoegd aan de toelichting. Evenzo wordt de voorgevelrooilijn op de verbeelding opgenomen.

Naast de publiekrechtelijke procedure hebben initiatiefnemers en reclamant tijdens het overleg aangegeven samen een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen, om op deze manier bovenstaande afspraken samen te onderschrijven.

B. *Regionaal volkshuisvestingsplan en provinciale Verordening Wonen*

Het Regionaal Volkshuisvestingsplan heeft binnen de regio Maastricht en Mergelland plaats gemaakt voor de in 2011 vastgestelde 'Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020'. In deze woonvisie zijn enkele afspraken gemaakt die een intentie uitspreken, doch niet hard bindend zijn. Zo is in de woonvisie, in tegenstelling tot een structuurvisie, geen regionaal woningbouwprogramma door de betreffende raden vastgesteld. Juridisch harde of bindende afspraken over het aantal kwantitatief of kwalitatief te bouwen woningen zijn in de genoemde woonvisie niet opgenomen. Vandaar dat de provincie bij de uitwerking van het POL 2014 de gemeenten in Zuid-Limburg een woonstructuurvisie wil laten vast stellen, waarin een woningbouwprogramma is opgenomen dat bindend is voor heel Zuid-Limburg.

Op basis van de op 1 juli 2013 in werking getreden provinciale 'Verordening Wonen Zuid-Limburg', hebben gemeente de beleidsvrijheid om al dan niet medewerking te geven aan zogenaamde 'eenpitters', waartoe dit plan behoort. Hiermee wordt aangegeven dat een plan dat leidt tot een voorraadtoename van niet meer dan 1 woning, niet beschouwd wordt als provinciaal of regionaal belang.

Derhalve past de ontwikkeling binnen de programmering van het Regionaal Volkshuisvestingsplan qua aantal en fasering.

De verordening bepaalt dat plannen die leiden tot een voorraadtoename van twee of meerdere woningen, moeten voldoen aan de aan deze verordening verbonden 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Noch de verordening noch de kwaliteitscriteria zijn op dit plan van toepassing, omdat het plan leidt tot een voorraadtoename van één woning. De bedrijfswoning wordt weliswaar planologisch omgezet naar 'wonen', dit heeft echter geen woningtoename tot gevolg. De bedrijfswoning maakt namelijk permanente huisvesting mogelijk. Dat dit op basis van planologische regels wordt verengd tot een bepaalde doelgroep (exploitant bedrijf), is hierbij niet van belang. De omzetting levert voor de voorraadtelling geen extra woning op. Derhalve is de provinciale verordening niet van toepassing op dit plan.

C. Regels Woondoeleinden

Er kan correct worden geconstateerd dat het aantal van 2 bouwlagen, zoals opgenomen in het moederplan, niet als zodanig zijn opgenomen in de regels van het wijzigingsplan. Burgemeester en wethouders zullen deze kennelijke verschrijving aanpassen en evenals het aantal toegestane bouwlagen ook de minimale en maximale bouwhoogte van de afzonderlijke bouwlagen (ten minste 2.60 m en ten hoogste 3.50 m) conform het moederplan opnemen.

D. 'Wonen-achter-wonen'

Ten aanzien van 'wonen-achter-wonen' bestaat er geen specifiek provinciaal danwel gemeentelijk beleid. De stedenbouwkundige afweging van een dergelijke situatie ligt in deze bij de gemeente. Per situatie wordt dit beoordeeld en hangt dit mede af van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse en de ruimtelijke situatie in de directe omgeving. Van oudsher heeft er een timmerbedrijf op deze locatie gelegen. Momenteel is er geen invulling van de bedrijfsbestemming. Uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat is de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf niet (meer) wenselijk binnen een woonkern. Uit ruimtelijk oogpunt is er dan ook sprake van een verbetering als de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Derhalve kiest de gemeente ervoor om de (gedeeltelijk) 'wonen-achter-wonen' situatie toe te staan, zodoende een kwaliteitsverbetering op de locatie voor te staan. Met inachtneming van de voorwaarden die onder onderdeel A zijn opgenomen ten aanzien van de invulling van de woning (gevelaanzichten).

E. Overleg met initiatiefnemers

De beantwoording is onder onderdeel A meegenomen.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze deels gegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het wijzigingsplan.

Op de verbeelding wordt een voorgevelrooilijn (figuur gevelliijn) opgenomen voor het bepalen van de voorgevel van de toekomstige woning.

In de begrippenlijst is de definitie gevelliijn toegevoegd.

Aan artikel 3.2.2 van de planregels worden de volgende leden toegevoegd:

- de voorgevel van een woning dient in de op de verbeelding aangeduide 'gevelliijn' te worden geplaatst
- er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd
- de hoogte van een afzonderlijke bouwlaag bedraagt ten minste 2.60 m en ten hoogste 3.50 m

In de toelichting worden in paragraaf 2.2.2 de vier gevelaanzichten opgenomen ten einde de stedenbouwkundige invulling/beeldkwaliteit van de planuitvoering aan te geven.