gemeente roerdalen

Nota van Zienswijzen en wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan voor de realisatie van vier levensloopbestendige woningen op de locatie Huysbongerdweg 4 in Montfort

Maart 2024

gemeente roerdalen

Inleiding

Het ontwerpbesluit en -bestemmingsplan voor de realisatie van vier half vrijstaande levensloopbestendige woningen aan de Huysbongerdweg 4 in Montfort hebben gedurende zes weken – van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 - voor een ieder ter inzage gelegen evenals het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan 'Huysbongerdweg 4 Montfort' ter inzage is gelegd voor 1 januari 2024 (invoering van de Omgevingswet), wordt de bestemmingsplanprocedure vervolgd op grond van de tot die datum van kracht zijnde Wet ruimtelijke ordening.

In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend, één zienswijze is ingediend namens twee anderen.

Zienswijze nr	indiener	adres	postcode	plaats	Ontvangen
1	De Voort Advocaten	Postbus 414	5000 AK	Tilburg	24 januari 2024
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29 januari 2024
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29 januari 2024
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29 januari 2024
3	[redacted]	[redacted]		[redacted]	1 februari 2024

Alle zienswijzen zijn binnen de zienswijzenperiode ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze Nota van Zienswijzen worden de ingediende zienswijzen samengevat. Per samenvatting wordt het gemeentelijk standpunt vermeld en worden eventuele planaanpassingen weergegeven in een conclusie per zienswijze. De wijzigingen zijn vervolgens ook in een apart overzicht verwerkt, dat aan het einde van deze Nota is opgenomen. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is, zoals al aangegeven, naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en is nog een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Ook deze wijzigingen zijn vermeld aan het einde van deze Nota.

Tevens zijn door de indieners van de zienswijzen onder nummer 2 ook zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder. Het college is bevoegd het besluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Daarom beantwoordt het college de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Zienswijze 1.

Samengevatte zienswijzen en gemeentelijk standpunt

a. *Invulling parkeernorm voor het plan*

Voor het plan dienen 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Figuur 6 op pagina 10 van de toelichting bij het bestemmingsplan doet vermoeden dat twee van die parkeerplaatsen aan de zijde van de Rozendaalseheide in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Standpunt gemeente:
Voor het plan voor de realisatie van vier levensloopbestendige woningen worden, conform het parkeerbeleid van de gemeente Roerdalen, per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ook de twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen die zijn gesitueerd aan de Rozendaalseheide worden op eigen terrein gerealiseerd. Abusievelijk is in de toelichting een afbeelding opgenomen die geen recht doet aan dit uitgangspunt. Onderstaand is de juiste weergave opgenomen:



De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn:

- Langsparkeren op eigen terrein voor de woningen aan de Rozendaalseheide 2 x 6 meter per parkeerplaats
- Haaksparkeren op eigen terrein 2.5 x 5 meter per parkeerplaats

b. *Belemmering van de bedrijfsvoering*

De wekelijkse bevoorrading van het tankstation wordt belemmerd door de realisatie van twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Rozendaalseheide, doordat de leverancier van benzine en diesel de draai met zijn vrachtwagen niet meer kan maken. Zonder bevoorrading kan het tankstation niet worden geëxploiteerd. De belangen van het tankstation worden op onevenredige wijze geschaad.

Standpunt gemeente:
Nu de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd en niet op de openbare weg, wijzigt er, door het toevoegen van vier levensloopbestendige woningen op de locatie Huysbongerdweg 4, niets aan de bestaande situatie in de openbare ruimte aan de Rozendaalseheide. De leverancier van benzine en diesel kan de draai met zijn vrachtwagen blijven maken, zoals ook nu het geval is.

c. *Overtreding algeheel parkeerverbod Rozendaalseheide*

Op de Rozendaalseheid geldt een algeheel parkeerverbod aan beide zijden. De realisatie van twee parkeerplaatsen aan de Rozendaalseheide zorgt voor strijdigheid met de openbare verkeersregels en zorgt voor een onevenredige toename van de parkeerdruk.

Standpunt gemeente:
Omdat de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd, is geen sprake van overtreding van een algeheel parkeerverbod aan de Rozendaalseheide en neemt de parkeerdruk op de Rozendaalseheide ten gevolge van het plan niet toe.

Conclusie
Zienswijze 1 is deels gegrond en leidt tot aanpassing van figuur 6 op pagina 10 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Huysbongerdweg 4 in Montfort, met de afbeelding die bij de beantwoording van de eerste grond onder a is opgenomen. Deze afbeelding krijgt nummer 7 en de afbeelding met nummer 7 wordt nummer 6 (ambtelijke wijziging).

Zienswijze 2.

<u>Samengevatte zienswijzen en gemeentelijk standpunt</u>

a. *Parkeren*

Parkeren moet worden gerealiseerd op eigen terrein. De afmeting van de parkeerplaatsen voldoet volgens reclamanten niet aan de CROW normen.

Standpunt gemeente:
Voor het plan met vier half vrijstaande woningen worden twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. De afmeting van deze parkeerplaatsen is opgenomen bij het standpunt ten aanzien van zienswijze 1 onder a. De betreffende afmetingen zijn in lijn met de normen van het CROW ten aanzien van de afmetingen voor langsparkeren (6 x2 meter) en haaksparkeren (2,5 x 5 meter) en derhalve voldoende voor parkeren op eigen terrein door bewoners.

b. *De situering van de uitritten leidt tot verkeersonveilige situaties op de Huysbongerdweg*

De uitritten aan de Huysbongerdweg zijn volgens reclamanten onoverzichtelijk. Men moet op het trottoir en de fietsstrook gaan staan om goed zicht te hebben. Er dient hoogteverschil te worden overbrugd. Er is sprake van een verkeersonveilige situatie, waarvoor geen uitritvergunning zou mogen worden verleend.

Standpunt gemeente:
Voor het plan is een verkeeronderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Dit onderzoek en de situering van de uitritten behorende bij de woningen zijn verkeerskundig beoordeeld en verantwoord geacht.

c. *Parkeerplaatsen aan de Rozendaalseheide zorgen voor overlast voor het tankstation*

Door de situering van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Rozendaalseheide kan wekelijkse bevoorrading van het tankstation niet plaatsvinden, aldus reclamanten.

Standpunt gemeente:
Voor het standpunt ten aanzien van deze grond wordt verwezen naar het standpunt bij zienswijze 1 onder b.

d. *Parkeren aan de Rozendaalseheide leidt tot overtreding van het parkeerverbod en inritten liggen te dicht bij de hoek met de Huysbongerdweg*

Door parkeerplaatsen te situeren in de openbare ruimte aan de Rozendaalseheide wordt overtreding van het parkeerverbod en verdere parkeeroverlast op de Rozendaalseheide in de hand gewerkt, aldus reclamanten. Bovendien wordt de doorstroming van het verkeer belemmerd. De uitritten liggen ook te dicht bij de hoek met de Huysbongerdweg.

Standpunt gemeente:
Voor de beantwoording van het eerste onderdeel van deze grond wordt verwezen naar het gestelde bij zienswijze 1 onder a en c. Er zijn geen richtlijnen voor het situeren van uitritten op een bepaalde afstand van een hoek van twee wegen. De inritten van de beide woningen die zijn voorzien aan de Rozendaalseheide liggen in de rechtstand - daar waar de bocht overgaat in het rechte deel van de weg - van de Rozendaalseheide en zijn daarmee verantwoord gesitueerd. Bovendien is het aantal verkeersbewegingen van deze woningen beperkt (circa 8.3 verkeersbeweging per woning per etmaal, de gemiddelde norm voor vrijstaande woningen, zijnde de hoogste belasting bij woningen) en is de maximum snelheid in de Rozendaalseheide 30 km per uur. De combinatie van de ligging van de uitritten, het geringe aantal verkeersbewegingen per dag en de maximum snelheid van 30 km per uur op de Rozendaalseheide, maken dat de geprojecteerde locatie van de uitritten verkeerskundig verantwoord wordt geacht. De doorstroming wordt niet belemmerd en er is geen sprake van toenemende parkeeroverlast ten gevolge van de realisatie van het plan voor vier levensloopbestendige woningen, waarvan er twee zijn gesitueerd aan de Rozendaalseheide.

e. *Momenteel is al sprake van parkeeroverlast door de ijssalon.*

Bezoekers van de ijssalon parkeren in het seizoen langs de Huysbongerdweg ter hoogte van het agrarisch deel van het perceel en op en langs het trottoir bij de slagerij. Bij herontwikkeling van deze locatie vervalt de eerste mogelijkheid. De ijssalon met bovenwoning staat momenteel te koop. Volgens reclamanten bestaat de kans dat hier uiteindelijk een reguliere horecavestiging ontstaat, waardoor de overlast het hele jaar optreedt.

Standpunt gemeente:
Parkeeroverlast die nu wordt ondervonden van de bestaande ijssalon, kan niet worden afgewenteld op de woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het perceel

aan de Huysbongerdweg 4 kent geen agrarische bestemming. De bestemming van deze locatie is wonen en tuin.

f. Verkeer en parkeren vormen, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is opgenomen, een belemmering voor deze ontwikkeling

In tegenstelling tot hetgeen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is verwoord, vormen de aspecten verkeer en parkeren volgens reclamanten wel een belemmering voor de realisatie van het plan.

Standpunt gemeente:
Voor wat betreft parkeren wordt verwezen naar het gestelde bij zienswijze 1 a en c. Voor wat betreft verkeer wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder 2 c, de en e. Er is geen sprake van belemmeringen voor het plan vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

g. Er is geen omgevingsdialoog gevoerd

Reclamanten zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen maar stellen met nadruk dat zij niet hebben ingestemd met de plannen voor de realisatie van vier “senioren” woningen.

Standpunt gemeente:
Een omgevingsdialoog heeft onder andere tot doel om de omgeving van een plangebied in een vroeg stadium te informeren over voorgenomen initiatieven. De actie voor het informeren ligt bij initiatiefnemer. Het voeren van een omgevingsdialoog is vormvrij. Het is niet nodig dat belanghebbenden instemmen met de plannen. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de direct omwonenden van het plangebied zijn geïnformeerd over de voorgenomen realisatie van vier levensloopbestendige (senioren) woningen aan de hand van een planschets en in de gelegenheid zijn gesteld aan te geven hoe zij tegen de beoogde planvorming aankijken.

Op basis van het gestelde in deze zienswijze zal de tekst van paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid als volgt worden gewijzigd:

“Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de voorgenomen realisatie van vier levensloopbestendige (senioren) woningen aan de hand van een planschets en in de gelegenheid gesteld aan te geven hoe zij tegen de beoogde planvorming aankijken”.

De passages “De omwonenden tot en met dienen” komen te vervallen.

h. Het plan voldoet niet aan de bouwregels

Het plan sluit volgens reclamanten niet of onvoldoende aan bij de bouwregels uit het moederplan (1e herziening Kernen Roerdalen) en de minimale afstand tot de perceelsgrens van 6 meter wordt niet gehaald. Reclamanten verwijzen daarbij naar artikel 7.1 van de planregels.

Standpunt gemeente:
Reclamant verwijst naar artikel 7.1, maar interpreteert dit artikel niet goed. Het artikel ziet op het geldig zijn van de bouwregels op het moment dat het nieuwe plan in werking treedt en is geen koppeling naar de regels uit het plan dat op dit moment van kracht is.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Huysbongerdweg te Montfort' voorziet in een nieuw planologisch kader met nieuwe bestemmingsregels. In artikel 7.1 – dat door reclamanten wordt aangehaald – wordt verwezen naar de bouwregels die zijn genoemd in hoofdstuk 2 van ‘Het ontwerpbestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Huysbongerdweg te Montfort'. Er wordt niet verwezen naar de bouweregels van het bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’;

Reclamant verwijst voor de bouw op de erfgrens, indien deze direct grenst aan de bestemming "tuin", naar een regel uit het vigerende bestemminsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’. Zoals hiervoor is vermeld, voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een nieuw planologisch kader met nieuwe regels.

i. Er is sprake van trillinghinder

Reclamant stelt dat er structureel hinder wordt ervaren ten gevolge van trillingen veroorzaakt door (zwaar) verkeer. De gemeente heeft toegezegd verbeteringen in de huidige bestrating aan te (laten) brengen.

Standpunt gemeente:
Als nu al trillinghinder wordt ervaren van zwaar verkeer op de Huysbongerdweg, staat dit los van de beoogde realisatie van vier levensloopbestendige woningen op de locatie Huysbongerdweg 4 die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

j. In de toelichting zijn de bedrijfsactiviteiten van het tankstation onvolledig beschreven.

De beschrijving van de activiteiten van naastgelegen tankstation zijn onvoldoende beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan. De wekelijks bevoorrading van het tankstation kan tot geuroverlast voor de nieuwe woningen leiden, omdat deze activiteit dichter bij de woningen plaatsvindt.

Standpunt gemeente:
Het feit dat er in de toelichting van het bestemmingsplan getoetst is aan specifieke onderdelen van het tankstation heeft geen invloed op de uitkomst van de toetsing ten behoeve van bedrijven en milieuzonering. De toetsing voor bedrijven en milieuzonering dient plaats te vinden door de afstand tussen de bestemmingsgrens van een bedrijf te meten ten opzichte van de gevel van de dichtstbijzijnde woning. De minimale richtafstand voor de bedrijfsbestemming en het tankstation bedraagt 10 meter, het plangebied ligt ten opzichte van de gehele bedrijfsbestemming, voor zowel geur als geluid, buiten deze 10 meter richtafstand en voldoet dus aan de bedrijven- en milieuzonering. Om verwarring te voorkomen is er in paragraaf 4.4.2 van de toelichting geen onderscheid meer gemaakt tussen de locatie van het tankstation en de precieze afstand tot deze gedeeltes. Dit onderscheid hoeft niet specifiek beschreven te worden aangezien er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

k. *Door het vervallen van de bestemming tuin wordt schade en overlast veroorzaakt voor omwonenden*

Door het vervallen van de bestemming tuin wordt schade en overlast veroorzaakt voor de bewoners van Huysbongerdweg [redacted], wordt de privacy aangetast en krijgen de bewoners van

Huysbongerdweg [redacted] te maken met vermindering van daglicht in de woning en wordt het uitzicht aangetast.

Standpunt gemeente:

Met het nieuwe bestemmingsplan worden bestaande kaders, zoals deze ook al zijn opgenomen in de regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen, met betrekking tot algemeen aanvaarde afstanden tussen bebouwing onderling tenminste gerespecteerd. Voor bebouwing geldt een afstand tot de perceelsgrens van 2 meter. In dit geval is het bouwvlak op vijf meter van de perceelsgrens geprojecteerd. De woning aan de Huysbongerdweg [redacted] is gelegen op circa 1 meter vanaf de perceelsgrens. De afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing bedraagt daarmee circa 6 meter. Op basis hiervan kan worden gesteld dat geen sprake is van onevenredige aantasting van privacy of vermindering van daglicht ten gevolge van de voorgenomen realisatie van het plan. Bovendien bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Wel kan een verzoek om planschade worden ingediend. Of een tegemoetkoming in de planschade aan de orde is, wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.

l. *Er dient onderzoek te worden verricht naar de afvoer van hemelwater*

Er moet volgens reclamanten onderzoek worden verricht naar de afvoer van hemelwater van de nieuwe woningen, omdat de woning aan de Huysbongerdweg [redacted] gezien het bouwjaar vrijwel geen fundering heeft en wordt gevreesd voor schade en overlast.

Standpunt gemeente:
In het kader van de voorbereiding voor de bestemmingsplanprocedure is gekeken naar de afvoer van vuilwater en hemelwater van het plan. Het betreffende onderzoek is derhalve al verricht. De bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 4.10 (pagina 42 - 44) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Voor wat betreft vuil water wordt gesteld dat de nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. De uitwerking van deze aansluiting, de zogenaamde huisaansluitingen, komt aan de orde bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Berging van hemelwater dient op eigen terrein plaats te vinden. Op basis van een berekening van de oppervlakte aan verhardingen in combinatie met de gemeentelijke norm dat 58 mm neerslag op eigen terrein moet kunnen worden opgevangen, betekent dat dat tenminste een buffer van 7 m3 per woning dient te worden gerealiseerd. Hiervoor zijn op alle percelen voldoende mogelijkheden. Ook de uitwerking van de hemelwaterberging wordt nader uitgewerkt in het bouwplan.

m. *De verkleining van de als onherroepelijk bestemde tuin is niet acceptabel*

In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming tuin aanmerkelijk kleiner dan in het planologisch kader op grond van het bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen. Dit is niet acceptabel en onrechtmatig, aldus reclamanten. Bewoners van de aangrenzende en tegenovergelegen woning ondervinden hiervan aanzienlijke schade en overlast in de vorm van aantasting van de privacy en afname van daglicht.

Standpunt gemeente:
De ontwikkellocatie heeft een oppervlakte van 1.575 m2. Voor de verkaveling van het plan met vier levensloopbestendige woningen is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze oppervlakte van de

kavel is met circa 1.575 m3 (ruim) voldoende om vier half vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren, zoals paragraaf 2.3, Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten (pagina 9) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan laat zien. Ten behoeve van het plan is een nieuwe afweging gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de beoogde realisatie van de betreffende woningen is als passend beoordeeld.

n. Planschade en waardevermindering woning Huysbongerdweg [redacted]

Het wegvallen van het vrije uitzicht en de toename van geluidsoverlast ten gevolge van het realiseren van het plan leiden volgens reclamanten tot een waardevermindering van de woning aan de Huysbongerdweg [redacted] en vermindering van het woongenot. Juist het vrije uitzicht was een reden om de betreffende woning te kopen. Door de gemeente is aangegeven dat de overzijde niet zou worden bebouwd, omdat sprake zou zijn van land met een agrarische uitstraling en beeldbepalend voor het aanzien van het dorp. Reclamant is van mening dat hij er vanuit mocht gaan dat er geen sprake van bebouwing zou zijn. Een bestemmingswijziging is in strijd met het vertrouwensbeginsel. De waardevermindering zal op basis van onder andere geluidsonderzoek en een taxatie door een makelaar worden vastgesteld.

Standpunt gemeente:
Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja, hoe. Verder is vereist dat die uitlating of gedraging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Reclamanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan waaruit blijkt dat de gronden in het plangebied niet bebouwd zouden worden.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bovendien bestaat, zoals eerder al aangegeven (zienswijze 2.k.), geen recht op vrij uitzicht. Wel kan een verzoek om planschade worden ingediend. Of een tegemoetkoming in de planschade aan de orde is, wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.

o. Geluidhinder voor de bestaande woningen ten gevolge van de realisatie van het plan

Reclamanten zeggen nu al veel geluidshinder ten gevolge van toenemend (zwaar) wegverkeer op de provinciale weg N571, te ondervinden, ook door de verderop gelegen bedrijvigheid (transportbedrijf), waardoor het geluidsniveau aan de gevel en in de woningen aanmerkelijk verslechtert, ook omdat reflectie optreedt door de realisatie van de nieuwe woningen en de bestaande structurele groenvoorziening (verduidelijkt met een foto) die nu op de kavel aanwezig is wordt verwijderd. Dit is niet acceptabel en een grond voor planschade.

Standpunt gemeente:

De geluidstechnische aspecten die in deze grond worden aangevoerd zijn beoordeeld door de specialist geluid. De bevindingen zijn vervat in de notitie Z2024-00014508 d.d. 29 februari 2024, die

integraal als bijlage bij deze Nota van zienswijzen is gevoegd. Op grond hier van kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering is voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

p. Niet duidelijk is wie aansprakelijk is voor planschade

De ontwikkeling wordt mogelijk niet door de initiatiefnemer gerealiseerd. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Niet duidelijk is met wie deze overeenkomst is gesloten. Reclamant wil inzage in deze overeenkomst.

Standpunt:
Een verzoek om planschade kan enkel bij de gemeente worden ingediend. Reclamanten hoeven zich niet tot een derde te wenden. Of een tegemoetkoming in de planschade aan de orde is, wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld. De gemeente kan de planschade verhalen op de ontwikkelaar. Degene die verzoekt om planschade is daar geen partij bij. Er kan een geanonimiseerde versie van de anterieure overeenkomst aan reclamanten worden verstrekt, maar deze zal door het anonimiseren geen inzicht geven in met wie de overeenkomst is gesloten, omdat het een particuliere initiatiefnemer betreft.

q. Specifieke bezwaren en planschade Huysbongerdweg [redacted]

De riolering van het pand loopt in de lengterichting langs de woning. Er is sprake van een door verjaring verkregen erfdienstbaarheid ten behoeve van onderhoud en vervanging van deze riolering. Daardoor zal tenminste een afstand van 2 meter vanaf de perceelsgrens moeten worden vrijgehouden, om in genoemd beheer en onderhoud te kunnen voorzien.

Standpunt gemeente:
De vraag is of hier sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Uit de zienswijzen van reclamanten blijkt niet dat de erfdienstbaarheid kadastraal is vastgelegd. Ook staat niet vast dat door verjaring een erfdienstbaarheid is verkregen. Daarom is er geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

r. Door het toestaan van bebouwing ontstaat schaduwwerking en vermindert de toetreding van daglicht en specifiek de opbrengst van zonnepanelen

Met de beoogde bebouwing op het perceel aan de Huysbongerdweg 4 vermindert de daglichttoetreding, hetgeen het woongenot nadelig beïnvloed. Bovendien zijn achter de woning aan de Huysbongerdweg [redacted] in 2018 36 zonnepanelen op maaiveld geïnstalleerd en in 2022 is een warmtepomp aangeschaft, ervan uitgaande dat er op het aangrenzende perceel geen bebouwing zou plaatsvinden. Met deze 36 zonnepanelen is het pand nu zelfvoorzienend. Nu met het ontwerpbestemmingsplan wel bebouwing mogelijk wordt gemaakt, zal schaduwwerking optreden, waardoor de zonnepanelen minder opbrengst zullen genereren.

Standpunt gemeente:
Indien aangetoond wordt dat vermindering van daglicht ten gevolge van realisatie van het plan onevenredig is, kan dit aspect worden opgenomen in de argumenten voor een planschadeclaim.

s. *Overlast ten gevolge van aansluiting van de nieuwe woningen op de riolering wordt gevreesd voor wateroverlast*

Standpunt:
De vier nieuwe woningen zullen voor wat betreft vuil water met een huisaansluiting op de bestaande riolering worden aangesloten. De bestaande capaciteit van de bestaande riolering is voldoende om deze extra aansluitingen te kunnen dragen. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op elk van de vier kavels. Uitwerking vindt plaats bij verdere detaillering van het bouwplan.

t. *Het perceel kent een hoogteverschil met de omgeving. Dit is niet wenselijk voor levensloopbestendig bouwen*

Het te ontwikkelen perceel kent een hoogteverschil van circa 1.60 meter met de omgeving. Dit hoogteverschil is niet wenselijk bij levensloopbestendig bouwen en het afgraven of ophogen zal leiden tot wateroverlast.

Standpunt:
Het is bekend dat het perceel een hoogteverschil kent binnen het perceel en ten opzichte van de omliggende openbare ruimte. Dit is ook beschreven op pagina 9 van de toelichting (Aandacht voor hoogteverschillen). Dit hoogteverschil wordt meegenomen in de nadere planuitwerking van de vier woningen. Voor een levensloopbestendige woning is het uitgangspunt dat alle voorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) zijn gelegen op de begane grond en zonder obstakels bereikbaar zijn voor bewoners.

u. *Extern onderzoek bij goedkeuring van het bestemmingsplan*

Bij goedkeuring van een bestemmingsplanwijziging zal extern onderzoek worden uitgevoerd naar onder andere de gevolgen van de gewijzigde waterhuishouding en de effecten hiervan op de Huysbongerdweg.

Standpunt:
Voor een standpunt ten aanzien van deze grond wordt verwezen naar het gestelde onder 2 l.

v. *De sloop van de bestaande boerderij en het bouwen van vier woningen is in strijd met artikel 3.1.6. tweede lid, onderdeel a Bro van de Erfgoedwet. Er is ook niet aangetoond dat de boerderij niet meer courant zou zijn, omdat deze nooit (openlijk) te koop is aangeboden. De boerderij verkeert optisch in goede staat. De indruk bestaat dat dat bewust op verkrotting is aangestuurd.*

Standpunt:
Reclamant verwijst naar bovengenoemd artikel.. Artikel 3.1.6., tweede lid onder a Bro ziet op de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is doorlopen en geconcludeerd is dat de ladder van duurzame verstedelijking in het geval ven het beoogde plan niet van toepassing is. Dit is opgenomen in paragraaf 3.1.4. (pagina 13) van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheid daarbij heeft en hoe het toezicht daarbij wordt uitgeoefend. De boerderij aan

de Huysbongerdweg 4 is noch een rijks-, noch een provinciaal-, noch een gemeentelijk monument. De bepalingen uit de Erfgoedwet zijn derhalve niet van toepassing op deze locatie.

w. *Bij de inpassing van het bouwplan is onvoldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving*

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is onvoldoende aandacht voor de cultuurhistorische waarde van de locatie en de omgeving. Er wordt voorbij gegaan aan de rol die de boerderij heeft gespeeld in de tweede wereldoorlog. Door herontwikkeling toe te staan wordt ook voorbij gegaan aan het historische karakter van de boerderij, die met de naastgelegen soortgelijke bebouwing typerend is voor het dorpslandschap in Midden-Limburg aan het begin van de 20-ste eeuw. Er is bovendien niet aangetoond dat de boerderij niet meer courant zou zijn omdat deze niet in de huidige staat te koop is aangeboden. De indruk bestaat dat de laatste jaren bewust geen onderhoud aan de opstallen is besteed om herontwikkeling mogelijk te maken. Er is onvoldoende aangetoond dat de nieuwe bebouwing een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving heeft.

Standpunt:
De gemeente Roerdalen kent geen locaties die zijn aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Een beschermd dorpsgezicht is een gebouw of ensemble van gebouwen in een dorp, dat samen met zijn directe omgeving van algemeen belang wordt beschouwd en om die reden bij wet veilig wordt gesteld voor volgende generaties. Wanneer gebouwen aangemerkt zijn als 'beschermd dorpsgezicht' mogen ze niet worden afgebroken of worden gewijzigd zonder een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Bij de locatie Huysbongerdweg 4 is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht, noch voldoet de locatie aan de criteria om als zodanig te kunnen worden aangewezen. Het is daarom mogelijk om de opstallen op de locatie te slopen met een melding en over te gaan tot herontwikkeling.

Gezien de aard van de locatie is een stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling van de locatie opgesteld. Deze is verwerkt in paragraaf 2.3. Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (pagina 9 - 10).

Conclusie

Zienswijze 2 is deels gegrond en leidt tot de volgende aanpassingen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Huysbongerdweg 4 in Montfort:

a. Op grond van zienswijze onder 2.g. wordt de tekst van paragraaf 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting als volgt gewijzigd:

“Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de voorgenomen realisatie van vier levensloopbestendige (senioren) woningen aan de hand van een planschets en in de gelegenheid gesteld aan te geven hoe zij tegen de beoogde planvorming aankijken”.

De passages “De omwonenden tot en met dienen” komen te vervallen.

b. Op grond van zienswijze onder 2.j. wordt in paragraaf 4.4.2. van de toelichting geen onderscheid meer gemaakt tussen de locatie van het tankstation en de precieze afstand tot

deze gedeeltes. Dit onderscheid hoeft niet specifiek beschreven te worden aangezien er wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Zienswijze 3.

Samengevatte zienswijzen en gemeentelijk standpunt

a. *Historische waarde Huysbongerdweg 4 rechtvaardigt aanwijzing als beschermd dorpsgezicht*

Het pand gelegen aan de Huysbongerdweg 4 heeft historische waarde vanwege zijn rol in de oorlogsgeschiedenis van Montfort en hoort bij het aangezicht van Montfort. Aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht zou – in de lijn van de boom op het perceel van reclamant - ook van toepassing moeten zijn op deze boerderij.

Standpunt:
Voor het standpunt ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar het gestelde onder 2. w.

b. *Geen onafhankelijk onderzoek naar de bouwkundige staat van de boerderij*

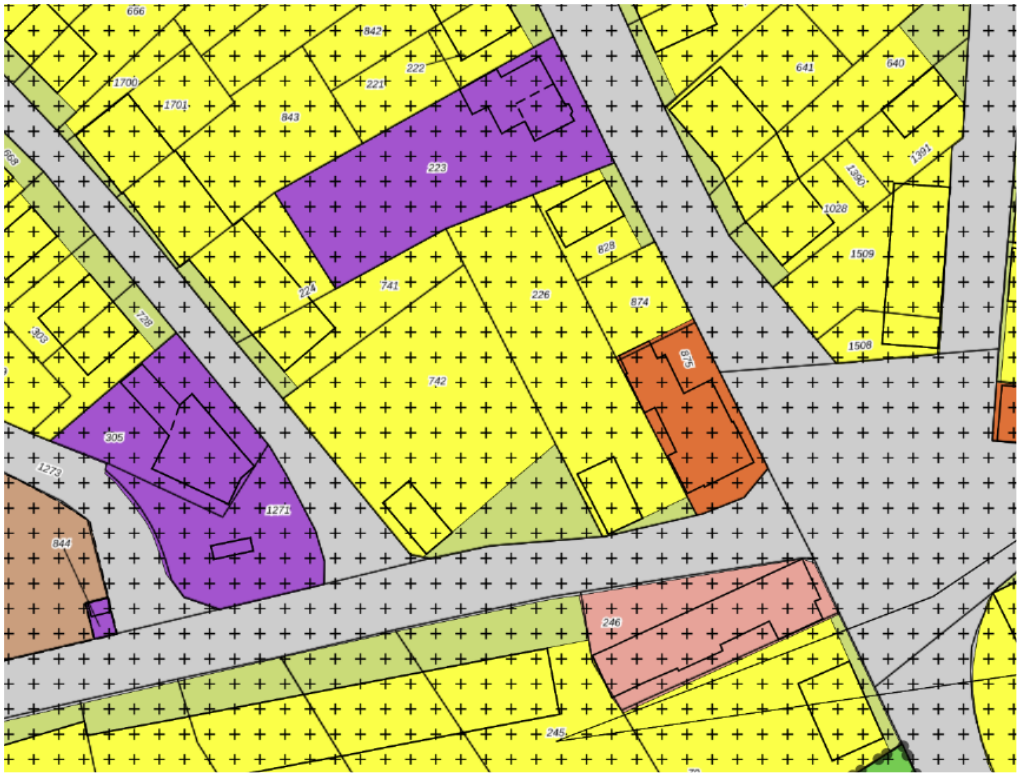
Er heeft geen onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden naar de bouwkundige staat van de boerderij, die is gebouwd in een voor Midden-Limburg karakteristieke stijl. Sloop is zonder een dergelijk onderzoek niet gerechtvaardigd.

Standpunt:
Voor het standpunt ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijzen wordt verwezen naar het gestelde onder 2.w.

c. *Landbouwgrond wordt bouwgrond en leidt tot financieel gewin van initiatiefnemers*

Door sloop en nieuwbouw op deze locatie wordt landbouwgrond bouwgrond en dat leidt tot een hogere opbrengst per m2 bij verkoop.

Standpunt:
Op de locatie Huysbongerdweg 4, gelegen in de kern van Montfort, is het bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen van toepassing. Zoals uit onderstaande uitsnede uit de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan blijkt, geldt op dit moment de bestemming wonen (geel) en tuin (groen). Er is ter plaatse van de bestaande boerderij één bouwvlak aanwezig. Van landbouwgrond is derhalve geen sprake.



d. *Aangrenzende woningen ondervinden nadelige gevolgen van toekomstige nieuwbouw*

Reclamant vindt het niet acceptabel dat aangrenzende woningen nadelige gevolgen ondervinden door de situering van nieuwbouw op het perceel Huysbongerdweg 4.

Standpunt:

De kavel met een oppervlakte van 1.575 m2, geeft voldoende mogelijkheden om tot een goede stedenbouwkundige invulling met vier half vrijstaande levensloopbestendige woningen te komen. De situaties op pagina 10 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan illustreert dit, waarbij wordt opgemerkt dat figuur 6 zal worden vervangen door een afbeelding waaruit blijkt dat de parkeerplaatsen voor de woningen aan de Rozendaalseheide op eigen terrein worden gerealiseerd en niet langs de openbare weg. Reclamanten kunnen een verzoek om planschade indienen. Of een tegemoetkoming in de planschade aan de orde is, wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.

Conclusie

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassing van de stukken behorende bij het bestemmingsplan Huysbongerdweg 4 in Montfort.

Overzicht van wijzigingen als gevolg van de zienswijzen:

1. Figuur 6 op pagina 10 wordt aangepast conform de conclusie bij zienswijze 1.
2. Paragraaf 6.2 wordt aangepast conform conclusie a bij zienswijze 2.
3. Paragraaf 4.4.1 en 4.4.2 worden aangepast conform conclusie b bij zienswijze 2. Dit betekent dat
   a. De passage met betrekking tot richtafstanden in paragraaf 4.4.1 op pagina 31 wordt aangevuld met een vierde zin: 'Richtafstanden dienen gemeten te worden vanaf de perceelsgrens van een bestemming tot aan de dichtstbij gelegen gevel van een woning';
   b. In paragraaf 4.4.2 wordt onder het kopje *IJssalon* in de eerste zin 17 meter toegevoegd. Voorts wordt een tweede zin toegevoegd: 'De afstand tot het meest dichtbij gelegen bouwvlak bedraag meer dan 17 meter';
   c. De passage onder het kopje tankstation is herschreven op basis van conclusie b bij zienswijze 2.;
   d. In paragraaf 4.4.2 op pagina 33 wordt de tekst onder het kopje *Bedrijfsbestemming* in de tweede zin hiervoor toegevoegd na geldt. In de tweede alinea is hiervoor een toelichting opgenomen.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen In de Regels en de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Huysbongerdweg 4 in Montfort:

Regels

- ***Artikel 4.5.3.***

Dit artikel wordt in die zin aangepast dat onder lid a. is opgenomen dat per twee aaneengebouwde woning 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Toelichting

- ***Pagina 10, figuur 7 en 6***

Figuur 7 wordt figuur 6 en figuur 6 wordt figuur 7.

- ***Pagina 28, paragraaf 4.2.2 Onderzoek, figuur 10***

WR-A3 in figuur 10 moet zijn WR-A5.

- ***Pagina 29, paragraaf 4.2.2 Onderzoek, alinea 3***

De tekst in alinea 3 wordt aangepast in die zin dat het hogere waarde besluit Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai) is vastgesteld.

- ***Pagina 29, paragraaf 4.2.3 Conclusie***

De tweede zin van deze paragraaf wordt aangepast in die zin dat een hogere waarde is vastgesteld.

- ***Pagina 42, paragraaf 4.9.1 Verkeer***

De verkeersgeneratie ten gevolge van realisatie van het woningbouwplan bedraagt maximaal 34 verkeersbewegingen per etmaal in plaats van 4. Hierbij is uitgegaan van de maximale belasting bij vrijstaande woningen.

- ***Pagina 44 paragraaf 4.11.1 Archeologie, onderzoek***

In deze alinea is als zin twee een verwijzing opgenomen naar de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 van de Regels, waarbij wordt aangegeven dat de maximale bebouwing 220 m2 per woning bedraagt.

Bijlage:
Notitie Z2024-00014508 Reactie op zienswijzen hogere grenswaarde en ontwerp BP Huysbongerdeweg 4 Montfort – OD MER d.d. 29 februari 2024

ZIENSWIJZENRAPPORT

Hogere waarde Wet geluidhinder

Bestemmingsplan Huysbongerdweg 4 Montfort

INHOUD

1. Inleiding ……..……...……..…… 2

A. Procedure ……...……..…… 2

B. Ingekomen Zienswijzen……..…….. 2

C. Leeswijzer ……...……. 2

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt…….. **3**

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Huysbongerdweg 4 Montfort', dient voor 4 nieuw te realiseren woningen een hogere waarde conform de Wet geluidhinder vastgesteld te worden.
Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden voor de 4 woningen heeft op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Servicepunt Roerdalen in het gemeentehuis in Sint Odiliënberg.
Binnen deze termijn is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden om schriftelijke en/of mondeling zienswijzen in te dienen bij het college van Burgemeester en wethouders van Roerdalen.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere waarden zijn 3 zienswijzen binnengekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Postcode, woonplaats	Datum van ontvangst
1	Dhr. en mevr. Erkelens	Huysbongerdweg 3	6065 CH Montfort	29 januari 2024
2	Dhr. en mevr. Schmitz	Huysbongerdweg 2	6065 CJ Montfort	29 januari 2024
3	Dhr. en mevr. Peeters	Dijk 23	6065 CE Montfort	29 januari 2024

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

De zienswijzen die zijn ontvangen zijn identiek en het standpunt van de gemeente ten aanzien van de zienswijzen is voor alle 3 de indieners van de zienswijzen dan ook hetzelfde.

1. Zienswijze 1, zienswijze 2 en zienswijze 3

Samenvatting zienswijzen

1. Woningbouw is uitsluitend mogelijk als de gemeente een hogere waarde vaststelt voor de toegestane geluidsbelasting als bepaald in art. 83 Wgh. Conform art. 110c lid 1 Wgh dient een verzoek tot vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluids-belasting tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te worden ge-legd. Dit is niet conform de regelgeving gebeurd omdat er niet tegelijkertijd gepubliceerd is in het gemeenteblad en op de gemeentewebsite.

2. Bij het vaststellen van de hogere waarde is uitsluitend rekening gehouden met de geluidsbelasting op perceel Huysbongerweg 4, en niet bij de extra geluidbelasting van de belendende percelen en gebouwen. Tevens wordt er voor de te vergunnen extra decibellen aansluiting gezocht bij de waarden zoals deze voorheen golden voor industrieterreinen en nu worden toegepast voor de geluidsbelasting langs wegen

Standpunt gemeente

Ad 1
Conform artikel 110c lid 1 Wgh dient het ontwerp van het besluit voor het vaststellen van een hogere waarde tegelijkertijd met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Op 22 december 2023 zijn het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerp bestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage gelegd op Overheid.nl de website voor officiële publicaties van de overheid. Hiermee is voldaan aan artikel 110c lid 1 Wgh. Tevens is hiermee voldaan aan de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure voldaan.
Er is geen verplichting om het ontwerp van beide besluiten eveneens in het gemeenteblad en op de website van de gemeente te publiceren.

Ad 2
Het vaststellen van hogere waarden heeft enkel betrekking op nieuw te realiseren woningen of ander geluidgevoelige bebouwen die binnen het plangebied van het nieuwe bestemmings-plan liggen. In het kader van de vaststelling van een nieuw bestemmingplan kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld voor bestaande woningen.
Bij de vaststelling van de hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai is rekening gehou-den met de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting conform artikel 83 Wgh. Conform artikel 83 lid 2 Wgh is in een stedelijk gebied (zoals hier het geval is) voor de nog te bouwen wonin-gen die nog niet zijn geprojecteerd, een hogere waarde toegestaan tot maximaal 63 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting die wordt aangevraagd bedraagt 59 dB.
Er is geen aansluiting gezocht bij waarden die voorheen voor industrieterreinen golden.

Conclusie
De zienswijzen worden ongegrond verklaard en geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit hogere waarden.