

# Nota van zienswijzen en wijzigingen

bestemmingsplan  
‘Woningbouw Veldje - Clauslaan’

Mei 2022

Cluster Vergunning Toezicht en Handhaving  
Gemeente Roermond

## Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' heeft van woensdag 2 februari 2022 tot en met dinsdag 15 maart 2022 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 1 februari 2022 in het Elektronisch Gemeenteblad.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan tevens digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

| No. | Naam                                                                                                                                                                    | Adres | Ontvangen     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1.  |                                                                                                                                                                         |       | 11 maart 2022 |
|     | Deze zienswijze is ingediend namens diverse omwonenden, en ondertekend door 11 personen. Alle ondertekenaars zijn woonachtig in de directe omgeving van het plangebied. |       |               |
| 2.  |                                                                                                                                                                         |       | 11 maart 2022 |

### Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

### Inhoudelijke reactie naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen:

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de diverse ontvangen zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, zijn dus bij de reactie op de zienswijzen betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beschouwd. Bij de standpuntbepaling is dus rekening gehouden met de volledige inhoud van de ontvangen zienswijzen. Na elke zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 1. , per ongedateerde brief, ontvangen op 11 maart 2022.

1. In de huidige situatie is een deel van het plangebied ingericht als grasveldje. Hier bevinden zich tevens enkele bomen. Als gevolg van het bestemmingsplan gaat een groenvoorziening voor de buurt verloren, en verliezen de omwonenden hun uitzicht. Dit verlies aan omgevingskwaliteit kan worden verzacht, door het woningbouwplan terug te brengen tot 4 woningen, waarmee een deel van het huidige grasveld behouden kan blijven.

#### Standpunt:

Het bouwplan bestaande uit 6 woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in zijn omgeving. De beoogde woonkavels kennen een schaal en een stedenbouwkundige korrel die niet ongebruikelijk is in een bebouwde stadse omgeving, en vormen hier geen vreemd bebouwingselementen. Wij begrijpen de wens van indieners om het aantal woningen terug te brengen

(tot bijvoorbeeld 4 woningen). Daar is om een aantal redenen niet voor gekozen. In de eerste plaats weegt het belang van de woningbehoefte en de vraag naar nieuwe woningen zwaar. Daarnaast kent de locatie voor zover grenzend aan de Clauslaan weliswaar een groene inrichting, maar betreft dit een particulier terrein waar een bedrijfsbestemming geldt. Een andere (verharde) inrichting, ten behoeve van de huidige bedrijfsbestemming, behoort momenteel planologisch gezien dus ook tot de gebruiksmogelijkheden.

Het perceel maakt geen onderdeel uit van een grotere, waardevolle openbare groenstructuur. Dat zijn de groenstructuren waar de gemeente volgende de Groenvisie Roermond hoofdzakelijk op inzet. Er is evenmin sprake van een strategische locatie waar een inzet op kleinschaliger, hoogwaardiger groen van doorslaggevende waarde kan zijn. Een beperkte en kleinschalige groene invulling zou op deze locatie eerder leiden tot meer 'snippergroen', hetgeen op grond van de groenvisie niet wenselijk is. Overigens onderschrijven wij de stelling dat uitzicht verloren gaat niet. In de huidige situatie wordt het zicht vanuit de bestaande woningen bepaald door de aanwezige bebouwingselementen (een muur, de bedrijfsloods) en een hoogopgaande haag. De in het plan beoogde woningen worden weliswaar dichter tegenover de bestaande woningen opgericht, maar hiermee worden geen bestaande zichtlijnen doorsneden.

2. De geplande huizen staan direct aan de smalle straat en hebben geen voortuintje; de straat zal benauwend gaan aanvoelen. Dit draagt niet bij aan een goede omgevingskwaliteit.

*Standpunt:*

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast, en worden de beoogde woningen iets naar achteren verplaatst zodat er ruimte ontstaat voor een smalle voortuin. Vanwege de breedte en indeling van de huidige bedrijfskavel is een voortuin van vergelijkbare breedte als de woningen aan de overzijde van de Clauslaan fysiek niet inpasbaar. Hiermee kan echter wel enige verzachting van het straatbeeld worden bereikt: de voorgevels worden niet meer direct aan het (nieuwe) trottoir gepositioneerd.

3. Doordat de nieuwe woningen direct aan de straat gepland zijn, worden problemen met de afwatering van hemelwater voorzien.

*Standpunt:*

In paragraaf 4.7 van de bestemmingsplantoelichting is beschreven dat hemelwater zal worden geborgd op eigen terrein. De nieuwe woningen moeten daartoe per perceel over voldoende bergingsmogelijkheden beschikken. Onaanvaardbare wateroverlast voor de omgeving, als gevolg van het bouwplan, is daarom niet te verwachten.

4. Het woningbouwplan zal tot onaanvaardbare parkeeroverlast leiden in de omgeving. De drie extra parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Clauslaan zijn dagelijks permanent bezet. En dat is gerekend zonder voertuigen van bezoekers. Met de bouw van zes kavels aan de Clauslaan zal het aantal auto's in deze straat meer dan verdubbelen. Hiermee zal de smalle straat dichtslippen.

*Standpunt:*

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is beschreven dat de parkeervraag van de toekomstige woningen conform het gemeentelijk parkeerbeleid volledig binnen het plangebied kan en zal worden opgevangen. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. De parkeervraag bedraagt dus  $(6 * 2,1 = (\text{afgerond})) 13$  parkeerplaatsen. In totaal voorziet het plan in 14 parkeerplaatsen.

**Conclusie:**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' niet vast te stellen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- het bouwvlak op de verbeelding is teruggelegd ten opzichte van de Clauslaan, zodat aan de voorzijde van de beoogde woningen ruimte voor een smalle voortuin ontstaat.

**2. , per brief d.d. 10 maart 2022, ontvangen op 11 maart 2022.**

1. In de planopzet is geen rekening gehouden met de situering van de bestaande woningen aan de overzijde van de Clauslaan. Het zou passender zijn als de woningen op eenzelfde wijze als de bestaande bouw gerealiseerd worden: trottoir, voortuin, voorgevel.

**Standpunt:**

Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij in de eerste plaats naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2. Naar aanleiding van de zienswijze is het stedenbouwkundig plan aangepast, waardoor de voorgevels van de toekomstige woningen niet meer direct op het trottoir zullen grenzen. Voor een voortuin van een vergelijkbare diepte als die van de woningen aan de overzijde van de Clauslaan is vanwege de vorm en het oppervlak van het plangebied geen ruimte.

2. Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen en parkeerbehoefte, wordt eenzijdig gekeken vanuit de nieuwbouw. Het totaalplaatje voor de gehele Clauslaan ontbreekt. Hiermee wordt ook niet voldaan aan de regelgeving die de gemeente zelf hanteert. Daarbij kan de vraag worden gesteld, of de voorziene parkeerplaatsen op eigen terrein ook daadwerkelijk zo gebruikt gaan worden.

**Standpunt:**

Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij in de eerste plaats naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3. Daarbij merken wij nog het volgende op: volgens het gemeentelijk parkeerbeleid (en vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State), hoeft een nieuwbouwplan niet een eventueel bestaand parkeerprobleem in zijn omgeving op te lossen. Van belang is, dat de parkeerdruk als gevolg van een nieuwbouwplan niet op onevenredige wijze toeneemt. Hiertoe moeten woningbouwplannen in principe voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen binnen het plangebied. Voor wat betreft de vraag of de parkeerplaatsen op eigen terrein ook daadwerkelijk zo worden gebruikt, geldt dat hiermee in het parkeerbeleid (en in het verlengde daarvan, de parkeerberekening in paragraaf 4.6 van de plantoelichting) rekening is gehouden. Een dubbele oprit (in theorie 2 volledige parkeerplaatsen), geldt in het parkeeraanbod slechts als 1,7 parkeerplaatsen. Dit betekent dat conform deze verrekening op eigen terrein 10 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. De overige benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd als haaks parkeerplaatsen aan het Veldje.

3. In het plangebied is in de huidige situatie niet slechts een oude bedrijfsloods aanwezig. Een aanzienlijk deel van het perceel is ingericht als groenvoorziening (grasveld met bomen, en een haag). Het effect van het plan is dan ook niet slechts het verwijderen een loods, maar ook een aanzienlijk stuk straatbeeldbepalende groenvoorziening. Indiener pleit voor een heroverweging, om deze groenvoorziening terug te laten komen in het nieuwe plan. Indiener realiseert zich, dat dit

leidt tot een inperking van het woningaantal. Dat komt dan echter voort uit een andere benaderingswijze: voor het antwoord op de vraag welk bebouwingspercentage op de locatie maximaal haalbaar is, dient eerst gekeken te worden naar een gezonde en prettige leefomgeving, voor zowel de huidige als toekomstige bewoners.

*Standpunt:*

Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen wij in de eerste plaats naar het standpunt zoals verwoord onder 1.1. Wij begrijpen de wens van indiener, maar van een 'overspannen' bouwplan op deze locatie is ons inziens geen sprake. Wij komen op dit punt dus tot een andere belangenafweging.

*Conclusie:*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Woningbouw Veldje - Clauslaan' niet vast te stellen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- het bouwvlak op de verbeelding is teruggelegd ten opzichte van de Clauslaan, zodat aan de voorzijde van de beoogde woningen ruimte voor een smalle voortuin ontstaat.