Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5'en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'.

1. Procedure
In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend door:
1] [redacted] (ontvangen d.d. 3 januari 2024)
2] [redacted] (ontvangen d.d. 12 januari 2024)
3] J[redacted] (ontvangen d.d. 15 januari 2024)
4] [redacted] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)
5] [redacted] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)

De ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5' met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 9 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een inspraakreacties ingediend door:
A]. [redacted]
(ontvangen d.d. 15 januari 2024).

De ingekomen zienswijze en inspraakreactie zijn in de bijlage bij deze "Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5' (hierna: Nota) opgenomen en wordt hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de zienswijzen en inspraakreactie zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt
De zakelijke samenvatting van de zienswijzen en inspraakreactie, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

2.1 Zienswijze 1
[redacted] (ontvangen d.d. 3 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze [redacted] is op 3 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1.1 Samenvatting zienswijze
1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan de overeenkomst uit 2003 tussen de gemeente en Sleydal nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015?

2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Dit wordt bestreden. Het terrein heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is een betere bestemming.

3. Het plaatsen van 2 -kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

2.1.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]
Het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Ad 2]
“Braakliggend” is omschrijving in de toelichting. Dit doet verder niets af aan de bestemming/beleid en de motivering om tot woningbouw te komen. De uitgevoerde natuur en ecologische onderzoeken zijn afgestemd op de feitelijke situatie ter plaatse.

Ad 3]
In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied “Sleydal” al aanwezig.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2 Zienswijze 2

[redacted] (ontvangen d.d. 12 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze [redacted] is op 12 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

2.2.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat — waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.

4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligheid/drukte zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
   1 De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
   2 Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

2.2.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]
Het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2]
Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.
Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

Ad 3]
Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied “Sleydal”. Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat — waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:
“Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.
Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant.”

Ad 4]
De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:
“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 <u>nog planologisch te verankeren</u> en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 5]
In het woongebied "Sleydal" is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.
Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5' is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5').

Ad 6]
De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor 'doorgaand' verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is 'acceptabel' op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die 'mee stromen' met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om 'extremen' uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie 'Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010) '. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

Ad. 7]
Zie Ad 3].
Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3 Zienswijze 3
Inspraakreactie A
[redacted]
(ontvangen d.d. 15 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze en inspraakreactie
Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) hebben van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze en inspraakreactie [redacted] zijn op 15 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze en inspraakreactie tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze en inspraakreactie tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.
De onderhavige zienswijze en inspraakreactie is daarom ontvankelijk.

2.3.1 Samenvatting zienswijze en inspraakreactie
Aanleiding en Doel

1 De inhoud van de exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel [redacted] (nu: Broekbeemden [redacted]) was niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij kunnen ons vrije en groene natuurlijke uitzicht gaan verliezen en minder privacy gaan ondervinden.

2 In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.

3 Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.

4 Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren.

5 Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoolleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

Geldende bestemmingsplan

6 Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming `natuur'. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.

7 Het volledige gebied wordt momenteel gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uitdien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Het gebied is nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

Landschappelijke inpassing

8 De oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en bestaand struweel wordt zoveel mogelijk behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.

9 Het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stelliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

10 Bewoners hebben nooit notie gehad van toekomstige woningbouw en zijn hier ook nooit over geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.

11 Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).

12 Het voorliggende plan sluit niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen is slechts mogelijk door uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal. De nieuwe woningen op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden.

13 Er bestaan negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming `natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

Nationale omgevingsvisie

14 Een herinrichting van het plangebied met bestemming `natuur' tot een parkachtige omgeving brengt een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

15 De grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren voorzien niet in de actuele behoefte. De behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien. Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patiotuin. Er is niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

Omgevingsvisie Limburg

16 Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur en is onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt

niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.

17 Bij dit onderdeel wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Dit wordt betwijfeld. (zie punten punt 12 en 15). Er is geen sprake van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

18 Er wordt uitgegaan van oud beleid. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd.

19 Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).

20 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

<u>Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025</u>

21 In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Bewoners al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer en schade. Wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen bewoners opnieuw jarenlang overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezonde ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.

22 Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Dit wordt in twijfel getrokken. Onduidelijk is voor welke doelgroepen de woningen zijn bedoeld?

23 Gezien de omvang van de kavels zijn de woningen niet geschikt voor de doelgroep “senioren”. Het nieuwbouwplan `Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

<u>Omgevingsvisie Maasgouw</u>

24 Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt.

25 Er wordt niet voldaan aan de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

Akoestiek

26 De openstelling van de ontsluitingsweg heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.

27 Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer.

Ecologie

28 Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren.

29 In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage andersoortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

Kabels en leidingen

30 Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners dienen beide kavels en woningen uit het plan geschrapt te worden. en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

Verkeer

31 Het Sleydal is zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.

32 De verkeersintensiteit is de laatste jaren op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het krappe wegprofiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximumsnelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is niet inpasbaar.

Parkeren

33 Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment 'aanwezige parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte is

onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd.

34 Thuiswonende kinderen die een rijbewijs hebben en werken beschikken over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt.

Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

35 Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

36 Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.

37 Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.

38 De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.

39 Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

2.3.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]
Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in aantal woningbouwmogelijkheden die zijn afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijk beleid. Dit doet er niets aan dat via andere planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de overeenkomst op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

Naast de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2024 (uitspraak 201310759/1/R1) is de mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen in diverse documenten terug te vinden.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:
“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Ad 2]
Het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 3]
De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 4]
Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is deze overeenkomst nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen. De afwenteling van eventuele planschade op de initiatiefnemer maakt deel uit van deze overeenkomst.

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel de belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Tot op heden zijn 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Fase 4 is voltooid. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Van deze 17 woningen zijn maar 15 woningen ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar.

Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met 15 woningen gerealiseerd. In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

Ad 5]
De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling die is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Fase 5 grenst aan gebied met natuur waar ruimte om te spelen is. Planaanpassing is niet aan de orde.

Ad 6]
Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Wel dient natuurcompensatie plaats te vinden. Zie: Ad. 11.

Ad 7]
Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen.
In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Ter bescherming van de aanwezige dassenburcht wordt achterste bestemmingsgrens van de bestaande woningen doorgetrokken. De resterende strook van iets meer dan 12 meter breedte behoudt natuurbestemming.

Ad 8]
Bij de keuze voor de beplanting in het gebied wordt rekening gehouden met de ondergrond. De beplanting wordt daarop afgestemd. Zodra het beheer wordt overgedragen aan de gemeente zal een ecologisch beheer worden doorgevoerd. Onderdeel hiervan is het (gefaseerd) maaien van graslanden en braamstruwelen.

Ad 9]
Het bestemmingsplan geeft op de verbeelding en in de regels de planologische mogelijkheden van het gebied juridisch weer. De verdere invulling volgt hieruit en is vastgelegd in de GKM-overeenkomst.
De route over de dijk blijft openbaar. Vanuit de wijk zal een voetpad naar de dijk leiden. Over de nadere detaillering (bv. trap, toegangspoortje) zullen met het waterschap nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Ad 10]
De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woning gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied “Sleydal”:
“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 <u>nog planologisch te verankeren</u> en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 11]
Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een

inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Hierbij wordt opgemerkt dat de gronden van het voorliggende plangebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen.
In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.
Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie us geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 ‘Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing’.

Ad 12]
In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.
Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 13]
Zie ad 11].

Ad 14].
Het bestemmingsplan voldoet aan de Nationale omgevingsvisie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.1.1 van de toelichting.

Ad 15]
Er is in Nederland een groot te kort aan woningen. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030. Omdat woonwensen en financiële mogelijkheden van mensen verschillen, zijn er allerlei soorten woningen nodig.
De gemeente heeft de verplichting om hier een bijdrage aan te leveren. In het coalitieprogramma 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente Maasgouw wil dat er minimaal 400 woningen worden gebouwd in de periode 2022-2026. Dat zijn 100 woningen per jaar verdeeld over alle kernen van de gemeente. Hoewel er vooral behoefte is aan betaalbare huurwoningen is ook behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied “Sleydal” met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied “Sleydal” aanwezig is.

De recente realisatie van 9 woningen Broekbeemden (opgeleverd 2e helft 2023) heeft geleerd, dat er een grote vraag is naar ‘levensloopbestendige woningen’, waarbij het opmerkelijk is dat de betreffende woningen op een iets grotere kavel de preferentie van de (oudere) kopers had.

Ad 16]
Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Ad 17]
Zie ad 15.
Het nieuwbouwplan “Heel mooi wonen in Heel” maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Wel wordt vermeld dat met alleen het plan “Heel mooi wonen in Heel” de woonvraag in Maasgouw niet wordt opgelost.

Ad 18]
In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dan ook getoetst aan wet- en regelgeving zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de omgevingswet. De Omgevingsverordening 2014 is beleidsneutraal omgezet naar de Omgevingsverordening 2021.

Ad 19]
Dit betreft geen zienswijze maar een constatering over het onderhoud/beheer van het gebied.

Ad 20]
Ingevolge artikel 2.7.2, lid 1 van de Omgevingsverordening en artikel 2, lid 2 van de Beleidsregel ter vervanging van verloren gegane kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Ad 21]
Het bestemmingsplan ‘afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ voorziet niet in het schrappen van woningen in het plangebied Sleydal. Het bestemmingsplan ‘afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ maakt in het plangebied Sleydal 17 extra woningen mogelijk.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan ‘afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ aangegeven dat van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door Sleydal te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal, door Sleydal eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.

Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

Ad 22]
Zie ad 15
Volgens het voorliggende bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande levensloopbestendige woningen en twee-aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Door de verschillen tussen deze woningen en de variatie in kavelgrootte zal de prijs per kavel variëren.

Ad 23]
Zie ad 15 en Ad 17

Ad 24]
In het voorliggende geval ligt het plangebied weliswaar binnen een gebied dat is aangeduid als groenblauwe natuurzone, maar is sprake van een ontwikkeling in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt. Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast zoals beschreven in paragraaf 2.3. Bestaande natuurwaarden (groenblauwe zone) worden gecompenseerd en waar mogelijk versterkt. Tot slot is in lijn met de structuurvisie sprake van energiezuinige woningen. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie us geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 ‘Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing’.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 stedenbouwkundig altijd deel heeft uitgemaakt van oorspronkelijke exploitatiegebied

Ad 25]
Uitgangspunt voor het maximaal aantal toe voegen woningen in “Sleydal fase 5” was:
- de resterende te realiseren woningen (19) op basis van de exploitatie-overeenkomst van 3 juni 2003;
- het ruimtelijk kwalitatief invullen van het resterende plangebied.

Om het resterende plangebied kwalitatief in te vullen heeft Sleydal BV besloten om niet 19 maar 15 woningen te realiseren in fase 5. De overige 4 woningen zijn gerealiseerd in fase 4 om ook een stedenbouwkundig verantwoorde afronding van fase 4 te realiseren.

De 15 woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied “Sleydal” met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied “Sleydal” aanwezig is. Het beeldkwaliteitsplan geeft, voor aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, de kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte (openbare ruimte en de overgang tussen openbaar en privé). Hiermee wordt zowel de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied alsook de kwaliteit richting de omgeving geborgd

Ad 26]
De openstelling van Broekbeemden in het verleden heeft geen betrekking op het nu voorliggende bestemmingsplan. Bij het ontwerp van de infrastructuur is rekening gehouden met het aantal woningen dat in het woongebied “Sleydal” waren voorzien (en opgenomen in de exploitatie-overeenkomst van 2003).

Ad 27]
Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

Ad 28]
Er zal tijdens de realisatiefase worden gewerkt binnen de kaders van de Wet natuurbescherming/Omgevingswet.

Ad 29]
Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw en vallen zij niet onder een gemeentelijke kapvergunningplicht. Voor het verwijderen van de aanwezige houtopstanden is daarom geen kapvergunning of melding vereist.

Ad 30]
In het voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur staat het advies om (alleen) bij bovengrondse hoogspanningslijnen afstand te houden tussen hoogspanningslijnen en gevoelige bestemmingen zoals woningen (exclusief de tuin). Gemeente, provincie en Rijk krijgen het advies de magneetveldzone te berekenen. Dat kunnen zij doen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand van een hoogspanningslijn nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen. Voor de nabij Sleydal aanwezige hoogspanningsverbinding geldt een rekenafstand van 105 meter. De geprojecteerde woningen zijn buiten deze afstand gelegen.

Ad 31]
De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Ad 32]
Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

Ad 33]
De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)‘. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan. In de inrichtingstekening Sleydal fase 5 is op het einde van de rijbaan een keerlus voorzien. Deze keerlus kan ook door hulpdiensten worden gebruikt.

Ad 34]
Zie Ad 33. Bij de ontwikkeling van de vorige fasen is altijd getoetst aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’.

Ad 35]
Het beplantingsplan is besproken binnen de omgevingscommissie en daarin goedgekeurd.

De zienswijze wordt:
- gegrond verklaard voor zover het betreft:
    1. Paragraaf 4.4.2 onderdeel “Beschermde gebieden: Houtopstanden – niet aan de orde” wordt aangevuld met een onderbouwing dat artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is en dat de aanwezige houtopstanden niet zijn opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw waardoor voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig is.
    2. Paragraaf 3.2.1 onderdeel “Beschermingszones natuur en landschap” wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel “natuurcompensatie 2018”.
    3. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard.

A Beeldkwaliteitsplan
Ad 36]
De beoogde woningen voor fase 4 zoals opgenomen in het geldende Beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-2005 voldoen niet aan het huidige volkshuisvestelijke beleid.

Wonen is een actueel thema waarbij het vooral een uitdaging is kwalitatief de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste locatie te realiseren. Concreet betekent dit in ieder geval dat de resultaten van het Woningmarktonderzoek leidend zijn dus vooral aandacht voor de kleinere huishoudens (1- en 2-persoons), het middenhuursegment en senioren.

De vergunde/gerealiseerde 0-trede-/levensloopbestendige woningen in fase 4 voldoen in tegenstelling tot de woningen zoals beschreven in het geldende beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-25005 wel aan de woningbehoefte.

Om zo spoedig mogelijk tot afronding van fase 4 met woningen die voldoen aan de woningbehoefte (en de regels van het bestemmingsplan) heeft het college besloten om het concept beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5 als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling voor de woningen in fase 4 te beschouwen.

Teneinde fase 5 planologisch mogelijk te maken, is het nodig een bestemmingsplanherziening aan te zetten. Tegelijk daarmee zal een wijziging/ aanvulling op de geldende Welstandsnota (het geldende Beeldkwaliteitsplan) in procedure worden gebracht. Met andere woorden Sleydal fase 5 kan pas worden gerealiseerd als zowel het bestemmingsplan alsook de aangepaste welstandsnota is vastgesteld.

Ad 37]
Er is sprake van levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat alle noodzakelijk voorzieningen/functies op begane grond gerealiseerd worden.
In artikel 5.1 deel uitmakende van de regels van het bestemmingsplan “fase 5” is opgenomen dat uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan.

Ad 38]
Aan Broekbeemden ligt een variatie aan woningen. Aan de zuidelijke rand liggen de meer klassieke woningen terwijl aan de noordelijke kant modernere woningen zijn gelegen. De modernere architectuur van de woning aan de noordelijke kant wordt doorgetrokken naar de woningen in fase 5.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 39]
De weg betreft een doodlopende straat waaraan zeven woningen worden ontsloten. De verkeersintensiteit op deze weg zal daardoor zeer beperkt zijn. Het aanleggen van een afzonderlijk trottoir is in deze situatie niet noodzakelijk.

De inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan geeft geen aanleiding tot aanpassing en wordt derhalve ongegrond verklaard

2.4 [redacted]
(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze [redacted] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.
De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

2.4.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".
2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat — waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.

4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is clan ook geen sprake.

5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligeheid/drukte zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
   - De verkeersaantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
   - Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

2.4.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]
Het bestemmingsplan 'Heel — Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2]
Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.
Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

Ad 3]
Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied “Sleydal”. Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat — waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:
“Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.
Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant.”

Ad 4]
De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.
Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:
“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 5]
In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.
Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 6]
De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010) ‘. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

Ad. 7]
Zie Ad 3].
Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5 Zienswijze 5

[redacted]
(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze
Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze v[redacted] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.
De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

1.3.1 Samenvatting zienswijze

1 In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklauw, das en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
2 Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
3 In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
4 Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

2.5.2 Reactie op de zienswijze

Ad .1
Door Bureau Kragten is een nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklauw en das. Uit dit nader onderzoek blijkt dat:

- Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw.

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklauw geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklauw.

- Das

Mogelijk wordt door de ingreep een bijburcht van de das verstoord. Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven dienen te worden in een ecologisch werkprotocol. Indien met behulp van dit ecologisch werkprotocol verstoring van de das voorkomen kan worden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Ad 2]
Na het verlenen van een omgevingsvergunning is een ecologisch werkprotocol voor de uitvoeringsfase van de geplande werkzaamheden verplicht. Hierin staat precies hoe tijdens de uitvoering van het project rekening wordt gehouden met beschermde dier- en plantensoorten. Het protocol voorkomt verstoring van soorten en het vernielen van verblijf- en of rustplaatsen en is een voorwaarde van het bevoegd gezag. Het

Ad 3]
Er is inderdaad een losse waarneming van de teunisbloempijlstaart gedaan in de omgeving van het gebied. Deze soort is betrekkelijke zeldzaam en is beschermd volgens de Habitatrichtlijn. De laatste jaren breidt deze soort zich evenwel gestaag uit vanuit het zuiden. In België is deze soort inmiddels wijdverspreid. En ook in Nederland is sprake van een duidelijke toename (bron: Vlinderstichting). Thans is de status in het kader van de rode lijst: niet bedreigd.
De teunisbloempijlstaart is gebonden aan onder andere de teunisbloem. De teunisbloem komt inderdaad in de omgeving het plangebied voor. Deze plant groeit evenwel in de omgeving in nog veel grotere aantallen. Met name aan de buitenzijde van de dijk ter hoogte van het plangebied en in de omgeving van drinkwaterspaarbekken De Lange Vlieter. Het plangebied is geen essentieel onderdeel zijn het leefgebied van de teunisbloempijlstaart en van wezenlijk belang voor het voortbestaan van deze soort. In de omgeving is bovendien ruim voldoende vervangend leefgebied.

Ad 4]
Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie us geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 ‘Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing’.

De zienswijze wordt:
- gegrond verklaard voor zover het betreft:
    1. Paragraaf 4.4.3 “Nader onderzoek” is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklauw en das.
    2. Ter bescherming van de bijburcht van de das wordt de meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming ‘Natuur’. Langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
    3. Paragraaf 3.2.1 onderdeel “Beschermingszones natuur en landschap” wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel “natuurcompensatie 2018”.
    4. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard

3. Raadsbesluit
Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

4. Bijlagen
Als bijlagen zijn:
1. de door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze;
2. de ontvangen zienswijze;

toegevoegd.

Bijlage 1: Door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze

Toelichting

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg onderdeel - Beschermingszones natuur en landschap

Was

Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat d e toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompensee rd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In het ontwerpplan van Sleydal fase 5 is veel ruimte ingeruimd voor groenvoorzieningen, zowel binnen het woongebied zelf, als in de vorm van de te behouden groenvoorzieningen aan de noordzijde. Daarnaast is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3). Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling als geheel daarom passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone, mede gelet op het feit dat de ontwikkeling feitelijk een afronding van Sleydal vormt en invulling geeft aan reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wordt

Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat d e toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd. Compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018 en ingevolge artikel 3, lid 3 van de Beleidsregelnatuurcompensatie 2018 dient een activiteit in de Bronsgroene landschapszone in natura gecompenseerd te worden.



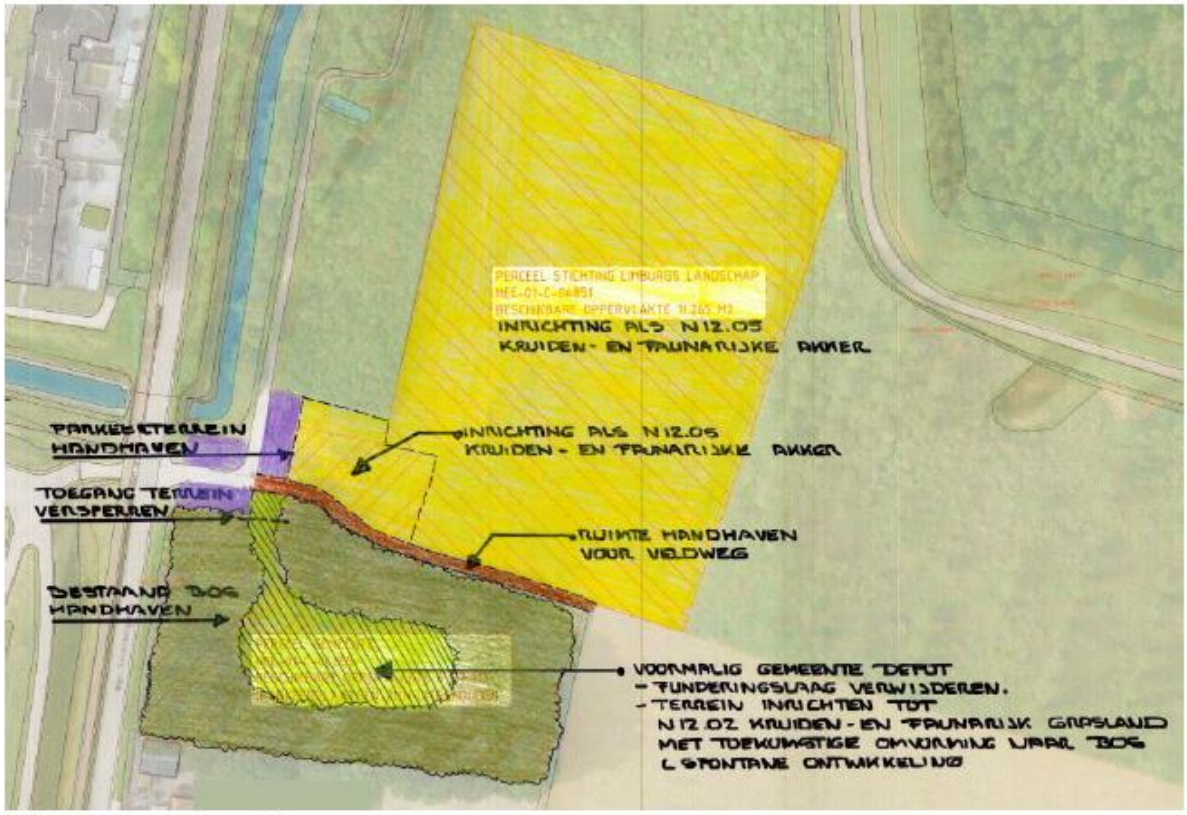
Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In verband met de ligging van het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone is in overleg met de gemeente Maasgouw en de provincie Limburg een landschappelijk compensatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk compensatieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.
De gemeente Maasgouw heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor compensatie in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is daarbij de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04865. De bestaande parkeervoorzieningen ter plaatse blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m². Hiervan is 3.878 m² bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel wordt 2.259 m² als compensatie oppervlakte meegenomen.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m²) wordt na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel ingevuld. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m², één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Ten behoeve van de compensatie is tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap een overeenkomst afgesloten voor de aanleg en het beheer van de compensatiegronden. Daarnaast is tussen de provincie Limburg en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin de compensatieverplichting is verankerd. Tot slot is de uitvoering en instandhouding van de compensatie door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de regels zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.



Weergave landschappelijke compensatie.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Paragraaf 4.4.2 onderdeel "Beschermde gebieden: Houtopstanden - niet aan de orde"
Was

Houtopstanden – niet aan de orde
In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien. Artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Wordt

Houtopstanden – niet aan de orde
Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming verbiedt het vellen of doen vellen van een houtopstand zonder voorafgaande melding aan de provincie (Gedeputeerde Staten). Dit geldt voor houtopstanden buiten de bebouwde de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Heel ligt, is artikel 4.2 van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing.
Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw. Voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden is geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

Paragraaf 4.4.3 Nader onderzoek

Was

Conclusie
Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek dienen enkele vervolgonderzoeken te worden uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden in een latere fase in deze toelichting opgenomen. Mocht uit een onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van een beschermde soort, dan zullen passende mitigerende maatregelen worden getroffen en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Wordt

4.4.3 Nader onderzoek
In verband met de bevindingen van het in de vorige subparagraaf beschreven verkennend flora- en faunaonderzoek, is een nader onderzoek4 uitgevoerd naar de mogelijke geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklauw en de das. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw
Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklauw geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklauw.

Das
In het bosje aan de noordelijke rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen holen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.
Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.
Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Mede na afstemming met en op verzoek van de provincie Limburg, heeft op vrijdag 29 maart 2024 een aanvullend locatiebezoek plaatsgevonden met daarbij vertegenwoordigers van de gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming ‘Natuur’. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming ‘Natuur’ behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maaibeheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

4.4.4 Conclusie
Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt et betrekking tot de das, wordt onevenredige verstoring van de das voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

Regels

In de regels zijn artikel 5.5.4 en 5.6.5 toegevoegd

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Woongebied' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, indien de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke compensatie zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, na het onherroepelijk worden van dit plan zijn opgestart en uiterlijk 1 januari 2028 zijn gerealiseerd en indien de landschappelijke compensatie vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

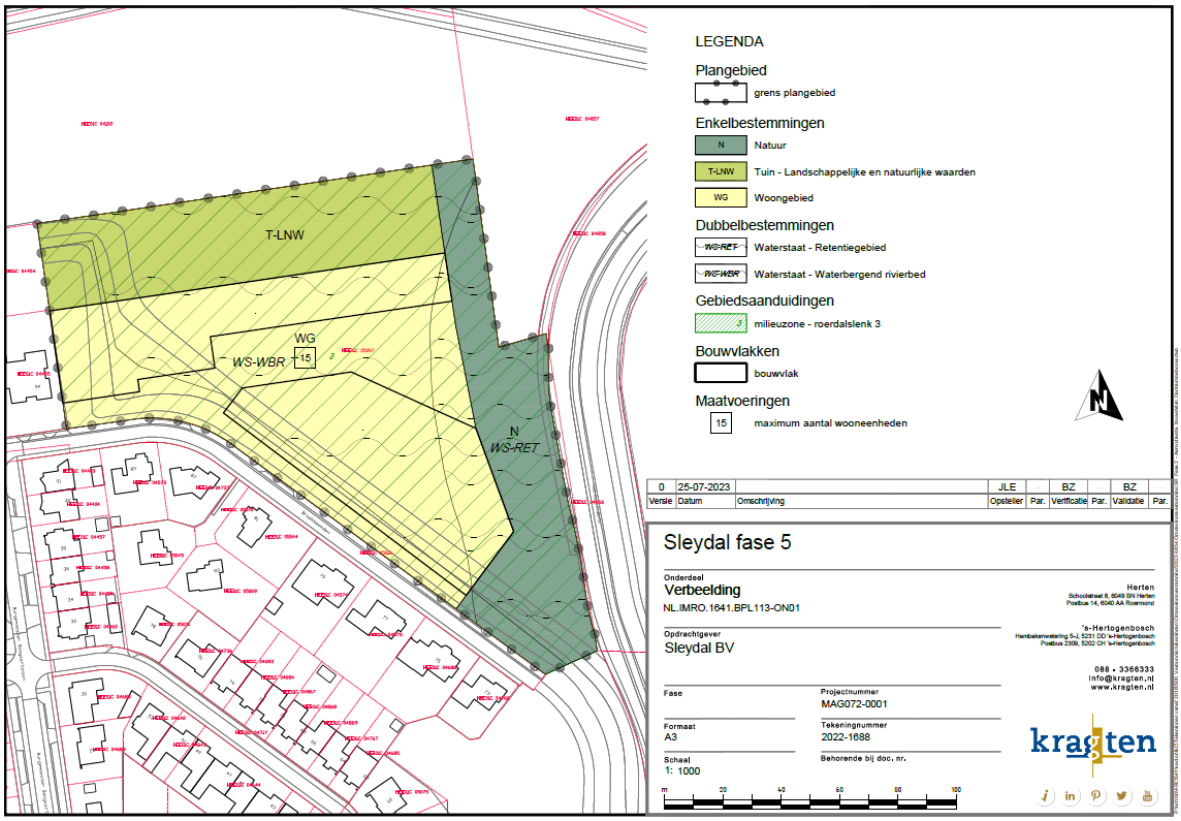
5.6.5 Afwijken landschappelijke compensatie
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.4:

a. voor het later realiseren en/of afronden van de landschappelijke compensatie indien onvoorziene omstandigheden hiertoe aanleiding geven, mits de realisatie van de landschappelijke compensatie wordt afgerond voorafgaand aan de ingebruikname van woningen binnen het plangebied.

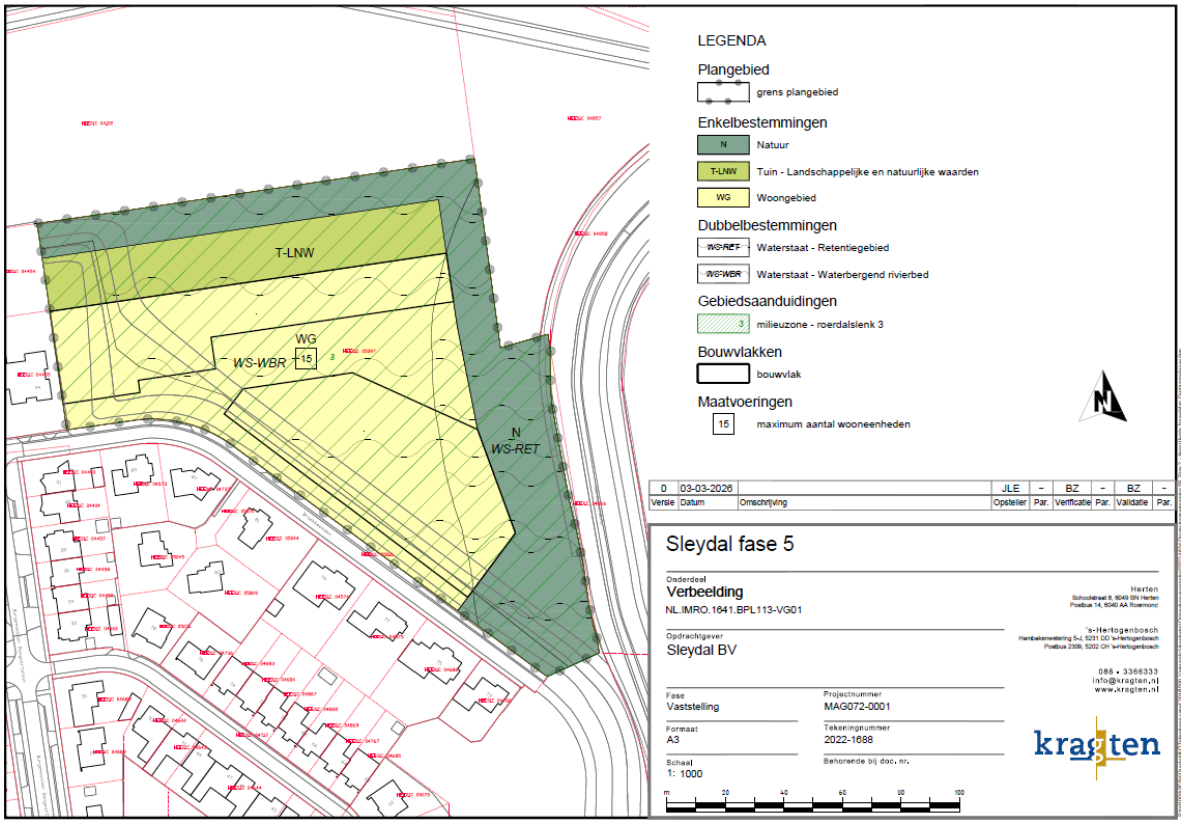
Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen (toevoeging bestemming ‘Natuur’ aan de noordzijde van het plangebied.

Was



Wordt



Bijlage 2 de ontvangen zienswijze

Ingekomen
- 3 JAN 2024
M E S [ ] R [ ]
MER [ ]

Aan: Gemeenteraad, Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

Van: [redacted]

Datum: 28 december 2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

Middels deze weg deel ik graag mijn zienswijze op het gepubliceerde bestemmingsplan, op de volgende punten:

1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan die nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel – Panheel' dd 19 maart 2015?
2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Ik bestrijd dit. We kijken nu 15 jaar uit op dit terrein en hebben het zien ontwikkelen tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is naar mijn mening een betere bestemming.
3. Het plaatsen van 2-kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ingekomen
12 JAN 2024
M [X] E-S [ ] R [ ]
MER [ ]

De gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. de heer [redacted], afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Heel, 10 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeenteblad Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.
Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

2. Huidige bestemming.
Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Nieuwe bestemming.
Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5 'de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

a. Bestemming.
Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.
Wij hebben in 2006 het kavel aan Broekbeemden 89 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is. Tevens is er destijds '19 april 2006' toen onze kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.

b. Omgevingsdialoog.
Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

c. Hoogte en aard van de bebouwing.
De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.
Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.
De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

d. Verkeersveiligheid/drukte en Parkeren.
Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligeheid/drukte

zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken).
Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.
Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.
Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en beeldkwaliteitsplan

Aan de gemeenteraad van Maasgouw

Postbus 7000

6050 AA MAASBRACHT

Heel, 15 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en inspraakreactie op beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5

Geachte leden van de raad,

In het gemeenteblad is op 7 december 2023 onder nummer 518987 het ontwerp bestemmingsplan Sleydal 5 en ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5) ter inzage gelegd.

Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en geef ik ook een inspraakreactie op de ontwerp welstandsnota.

Aanleiding en doel

1. Aangegeven wordt dat op 3 juni 2003 tussen de gemeente en Sleydal BV een exploitatieovereenkomst is gesloten, waarin bindende afspraken zijn gemaakt over het ontwikkelen van een toekomstige uitbreiding van het exploitatiegebied met Sleydal fase 5 als afronding van het plan 'Sleydal'. De inhoud van deze exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ook was ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel [redacted] (nu: Broekbeemden [redacted]) uit het bestemmingsplan Sleydal fase 4.1 was ons niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij zijn dan ook zeer verrast dat dit bestemmingsplan nu opeens ter inzage ligt en wij ons vrije en groene natuurlijke uitzicht hierdoor kunnen gaan verliezen (**bijlagen**) en minder privacy zullen ondervinden. U zult dan ook begrijpen dat wij verwachten dat uw raad dit bestemmingsplan niet zal vaststellen.
2. In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.
3. Gemeenten gebruiken de laatste jaren veel de term participatie. Hiermee wordt bedoeld dat de bewoners, inwoners en andere betrokkenen/organisaties vooraf meegenomen worden in belangrijke wijzigingen in hun leefomgeving. Middels inspraakrondes worden vooraf wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt en zo veel mogelijk meegenomen, zodat draagkracht onder de betrokkenen wordt verkregen. Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. De reden daarvan is ons onbekend. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.

4. Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren. Zo ook in deze fase van het plan. U kunt dan ook niet anders dan het bestemmingsplan niet vaststellen.

5. Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoolleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. Zo wordt de in de buurt bekende 'klimboom' (walnotenboom) bij de dijk al jarenlang gebruikt om bij te spelen en in te klimmen en te klauteren. Ook maken buurtbewoners jaarlijks dankbaar gebruik van de gezonde walnoten die deze boom oplevert. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Natuur en buiten spelen is voor deze kinderen van groot belang voor hun verdere ontwikkeling. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

<u>Geldende bestemmingsplannen</u>

6. Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming 'natuur'. Het gebied wordt ook al jaren op deze wijze gebruikt door de verschillende dieren, insecten, vogels, bomen, planten en struiken. Dit gebied is voor de natuur van grote waarde, omdat het aansluit aan de noordzijde op de beek de Sleye en aan de noordwestzijde op een stuk bos. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.

7. Het gebied wordt ook veel door kinderen uit de buurt en omgeving in de basisschool leeftijd gebruikt om te spelen en te ravotten. Daarnaast wordt het gebied veel door wandelaars en hondenliefhebbers gebruikt. Het volledige gebied wordt momenteel dus gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uit dien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Met name de noordzijde direct langs de Broekbeemden, waar nu de nog af te graven grondwal/dijk ligt, is nog steeds niet zodanig groen ingericht als dat op het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was aangegeven (**bijlage**). De exploitant Sleydal BV heeft dit gebied sinds de realisatie van onze woning (2007) nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

<u>Landschappelijke inpassing</u>

8. Aangegeven wordt dat de oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en dat bestaand struweel zoveel mogelijk wordt behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.

9. Aangegeven wordt dat het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stelliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

10. Aangegeven wordt dat het plangebied al vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw. Dit is niet juist, aangezien wij als bewoners daar geen notie van hadden en ook nooit daarover zijn geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 (**bijlage**) was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Deze groene strook loopt volgens het verkavelingsontwerp uit fase 4 vanuit de laatste gerealiseerde woning aan de Broekbeemden ten westen van het plangebied door tot aan de ontsluitingsweg richting het kanaal. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.
11. Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient naar onze mening het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4 (**bijlage**) op basis waarvan wij in 2006 hebben besloten om de kavel aan te kopen. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).
12. De reeds bestaande woningen ten noorden van de Broekbeemden bestaan uit woningen met slechts 1 bouwlaag (zogenaamde bungalows/levensloopbestendige woningen). Deze woningen hebben de slaapkamer en de badkamer op de begane grond. Het voorliggende plan sluit op dit punt dus niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen in het bestemmingsplan is naar onze mening slechts mogelijk door ten noorden van de Broekbeemden uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar in fase 4.1 een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt. Deze woningen dienen naar onze mening dan ook meer op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden (klassiek en maximaal 1 bouwlaag).
13. Er bestaan weldegelijk negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Immers door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Door juist minder woningen in het gebied te realiseren en de natuur aan de oost- en noordoostzijde van het plangebied meer ruimte te bieden, zal een positieve invloed hebben op wandelaars, hondenbezitters, spelende kinderen, dieren, vogels en insecten en de algehele leefomgeving binnen fase 5 en het Sleydal als geheel. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming 'natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

Nationale omgevingsvisie

14. Een herinrichting van het plangebied met bestemming 'natuur' tot een parkachtige omgeving brengt ook een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

15. Aangegeven wordt dat er sprake is van grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Deze woningen passen inderdaad in de huidige type woningen aan de noordzijde van de Broekbeemden (bungalows), doch voorzien naar onze mening niet in de actuele behoefte. Immers de behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien.

Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patiotuin. Tenslotte is ons niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

Omgevingsvisie Limburg

16. Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur. Het plangebied is daarmee onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig, uitsluitend aan de Burg. Bongaertslaan. Zo ligt ook het 'groene pleintje'/grasveld in het centrum van het reeds bestaande gebied er verwaarloost bij. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten (mede zoals aangegeven in het verkavelingsontwerp fase 4) kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.
17. Opnieuw wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Wij betwijfelen dit en verwijzen naar punt 12 en 15. Ook zal, gezien de oppervlakte van de aan te bieden kavels, binnen het plan geen sprake zijn van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

Omgevingsverordening Limburg 2014

18. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd. Naar onze mening dient het ontwerp bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd te worden en kan het plan nu niet door uw raad worden vastgesteld, omdat uitgegaan wordt van oud beleid.
19. Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).
20. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

21. In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Wij zijn als bewoners blij dat deze fase nu in 2024, na oplevering van de laatste woningen, eindelijk volledig kan worden afgerond. Wij hebben namelijk gedurende al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer. Er is zelfs een keer schade veroorzaakt door het omvallen van een bouwkraan in onze achtertuin. Wanneer dit bestemmingsplan wordt door uw raad wordt vastgesteld, zullen wij opnieuw jarenlang (volgens het bestemmingsplan realisatie binnen 5 jaar) overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezonde ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.
22. Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Wij trekken deze stelling in twijfel en verwachten dat er geen sprake is van betaalbare woningen voor de doelgroep. Onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten is aangegeven dat in het plangebied levensloopbestendige woningen voor senioren worden gerealiseerd, terwijl hier nu wordt aangegeven dat dezelfde woningen ook geschikt zijn voor 2-persoonshuishoudens en gezinnen met één kind. Voor welke doelgroepen zijn de woningen in dit plangebied nu bedoeld? Het voorliggende bestemmingsplan is daar niet helder in of onvolledig. Deze twee doelgroepen dienen naar onze mening nog aangevuld te worden onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. Het bestemmingsplan kan om deze reden niet worden vastgesteld door uw raad.
23. In het bestemmingsplan zijn grote kavels voorzien voor senioren. In het algemeen kan gesteld worden dat senioren geen grote kavels wensen, omdat zij na verloop van tijd niet meer in staat zullen zijn om deze kavels naar behoren te kunnen onderhouden. Voor senioren ligt de behoefte juist bij levensloopbestendige woningen met een kleine kaveloppervlakte of met juist met een patiotuin De woningen die nu binnen dit bestemmingsplan zijn gepland voldoen niet aan deze behoefte, waardoor geen sprake is van de juiste woningen op de juiste plaats.
Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

Omgevingsvisie Maasgouw

24. Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt. Hierdoor zijn wij van mening dat het plan niet door uw raad kan worden vastgesteld.
25. Ook past het plan niet binnen de omgevingsvisie, omdat de koers is verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit (de rijkdom van dieren en planten behouden en herstellen en het hebben van rust en ruimte) van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

Akoestiek

26. Aangegeven wordt dat met de toevoeging van 15 woningen niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer. Met het feit dat de ontsluitingsweg richting het kanaal sinds enkele jaren aan beide zijden is opengesteld voor verkeer wordt niet stilgestaan. Deze openstelling heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk (ook met name Duitse toeristen die naar de Jumbo of het

centrum gaan) en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.

27. Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben wij als bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer. Deze kan door dit plan naar verwachting nog eens 5 jaar lang aanhouden, terwijl wij reeds twee decennia lang overlast ondervinden. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van onze leefomgeving.

Ecologie

28. Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren, zodat het bestemmingsplan door uw raad niet kan worden vastgesteld.

29. In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage ander soortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

Kabels en leidingen

30. Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners zijn wij van mening dat deze beide kavels en woningen uit het plan geschrapt dienen te worden en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

Verkeer

31. Het Sleydal is inderdaad zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.

32. Naast inwoners en bezoekers van de wijk het Sleydal wordt deze zijde van de Broekbeemden ook veelvuldig gebruikt door Duitse toeristen die de dorpskern (Jumbo) gemotoriseerd bezoeken. De verkeersintensiteit is de laatste jaren hierdoor op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het

krappe wegprofiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximum snelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is naar onze mening niet inpasbaar.

Parkeren

33. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 22 parkeerplekken in het openbaar gebied voor de nieuw te bouwen woningen. Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment aanwezige parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Naar onze mening is bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan houdt daar onvoldoende rekening mee.
34. Door het onvoldoende aanwezig zijn van betaalbare woningen voor starters blijven kinderen veel langer thuis wonen. Deze beschikken, zodra ze een rijbewijs hebben en werken, allemaal over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt. Het voorliggende bestemmingsplan houdt geen rekening met deze ontwikkelingen.

Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

35. Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

36. Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.
37. Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.
38. De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.
39. Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en het ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5).

Wij verzoeken uw raad met inachtneming van bovenstaande zienswijze het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp welstandsnota zoals dit nu ter inzage ligt niet vast te stellen en af te voeren van de voorraadagenda.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt. Mocht uw raad het bestemmingsplan vaststellen, dan worden wij graag nader geïnformeerd over het proces en de mogelijkheden van een planschadevergoeding.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mede namens onze inwonende kinderen: [redacted]

Bijlagen:

1. Huidige vrije uitzicht op het natuurgebied vanuit de voorgevel van onze woning;
2. Verkavelingsontwerp Sleydal fase 4 met de brede groene (gras)strook direct aan de Broekbeemden.

Bijlage: foto’s huidige uitzicht vanuit de voorgevel van de woning Broekbeemden [redacted] op natuurgebied

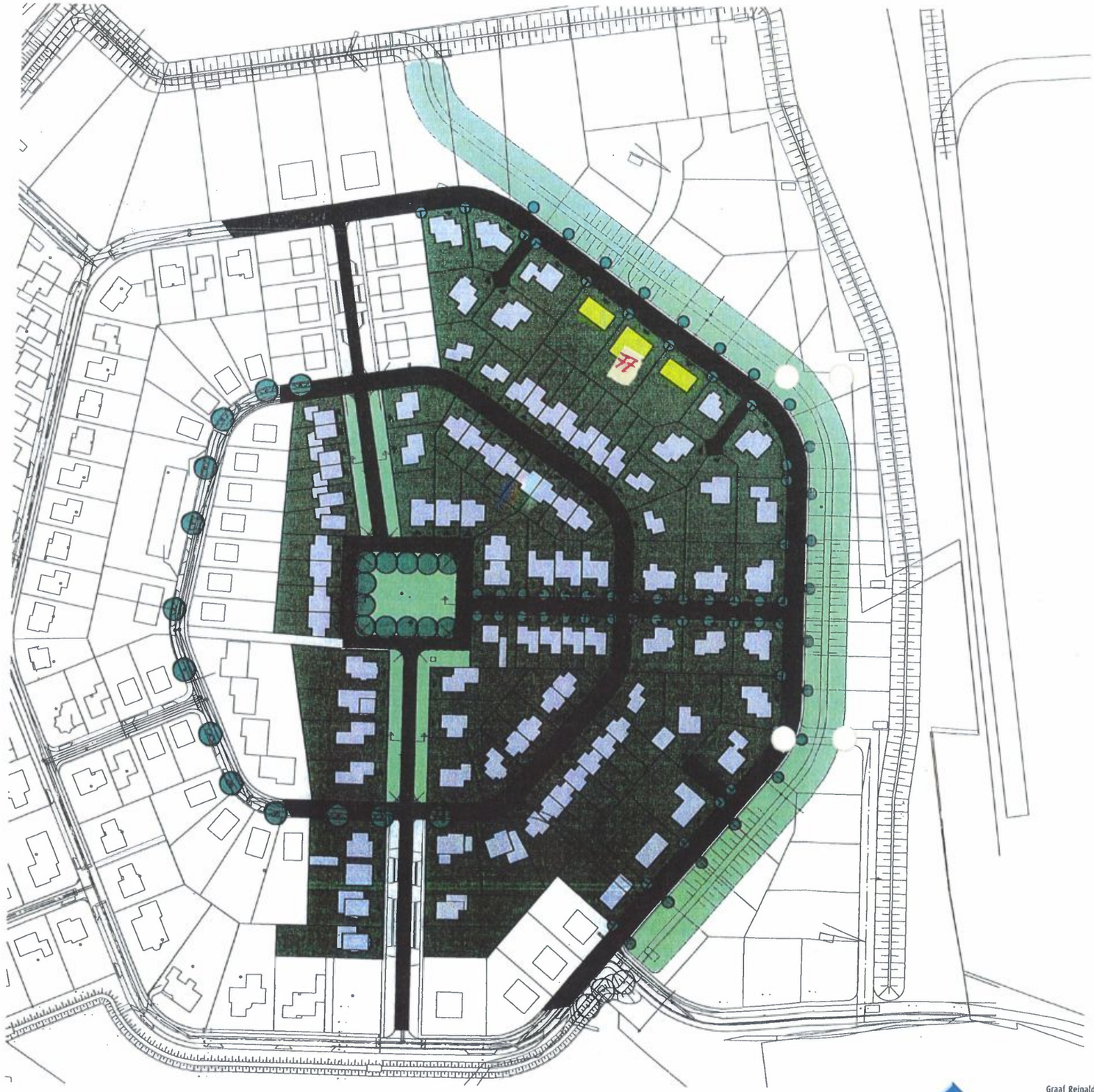








VERKAVELINGSONTWERP



2

SLEYDAL TE HEEL

JACK FRENKEN
nvm makelaars en taxateurs o.g.

Graaf Reinaldstraat 1
6041 XB Roermond
Tel : (0475) 335225
Fax : (0475) 332945
E-mail: info@jackfrenken.nl
www.jackfrenken.nl

Ingekomen
17 JAN 2024
M [X] E-S [ ] R [ ]
MER [ ]

De gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. de heer [redacted], afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Heel, 12 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5'
(NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeenteblad Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.
Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

2. Huidige bestemming.
Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Nieuwe bestemming.
Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5 'de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

a. Bestemming.
Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.
Wij hebben in 2013 de woning aan de Broekbeemden 79 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is.

b. Omgevingsdialoog.
Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

c. Hoogte en aard van de bebouwing.
De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.
Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.
De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

d. Verkeersveiligheid/drukte en Parkeren.
Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligeheid/drukte zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken).

Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.
Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Ook hebben wij als bewoners van Broekbeemden 79 al veel schade opgelopen bij de bouw vd kavels naast ons.
Onze woning vertoont vele scheuren nadat de bouw van deze woningen voltooid was .

Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

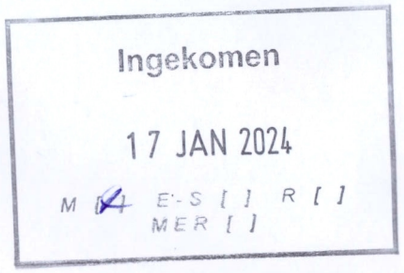
Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



17-1

7000

NL Frankering betaald €9.95

PAKKET AANGETEKEND NL

AD

P 213406 AVP

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Postbus 7000
6050AA MAASBRACHT

13-01-2024 12:21 3SKAAG320790410 31 gr.

Gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. [redacted]
afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA
Maasbracht

H1 | VL-F | VLDW 1015/ 1052(Z)+Z

Postbus 7000 6050AA
Naam: KBR De Kempenaer V.O.F.
Adres: Molenweg 23, 6051HG Maasbracht

afz:



Geachte gemeente Maasgouw,

Naar aanleiding van de openbare stukken van Sleydal Fase 5, gepubliceerd in gemeenteblad 2023, 518987, in de rubriek ruimtelijk plan of omgevingsdocument op 07-12-2023 om 9:00 hebben wij een aantal opmerkingen.

- In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklauw, das en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
- Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
- Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Broekbeemden [redacted]