Linssen cs ADVOCATEN

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
prof. mr. J.B.M. Vranken
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. T.C.J.A. van de Laak
mr. dr. N.E. Groeneveld–Tijssens
mr. M.I.J. Toonders
mr. M. Hofland
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. A. Pietsch
mr. C.S. Hoitink

**Vooraf per e-mail: mail@roermond.nl**

**AANTEKENEN**
Gemeente Roermond
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 900
6040 AX ROERMOND

Tilburg, 14 maart 2022

Inzake : [redacted]Roermond
Dossier : 666222080
Uw ref. : -
Betreft : **Aanvullende zienswijze 'Groeneweg Maasstraat'**
Behandeld door : mr. [redacted]

Geachte dames, heren,

Hierbij dien ik ten behoeve van de heer [redacted] wonende aan de [redacted] Herten, een aanvullende zienswijze in tegen het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg Maasstraat' (hierna: 'ontwerpbestemmingsplan'). Als **bijlage 1** is aangehecht een afschrift van de openbare kennisgeving van deze tervisielegging. Cliënt heeft reeds zelf een zienswijze ingediend op 2 februari 2022, welke door middel van deze zienswijze dus wordt aangevuld (**bijlage 2**).

*1. Inleiding*

Cliënt is woonachtig aan de Groeneweg[redacted] te Herten, direct gelegen naast het plangebied. Thans vigeert ter plaatse het bestemmingsplan Herten:



Op het plangebied vigeert thans de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend riviergebied'. Gelet op deze bestemmingen zijn voornamelijk grondgebonden agrarische activiteiten mogelijk, en mag er geen bebouwing worden gerealiseerd.

Feitelijk is de teelt ter plaatse beëindigd. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om zijn agrarisch bedrijf op het perceel ten zuiden van het plangebied op termijn te beëindigen. Gelet daarop heeft de initiatiefnemer het voornemen opgevat om op het plangebied 13 woningen te realiseren. Daartoe is het bestemmingsplan 'Groeneweg Maasstraat' (hierna: 'bestemmingsplan') in procedure gebracht. Ingevolge dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' komen te rusten op het overgrote deel van het perceel, met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergend Rivierbed' en als maatvoering 'maximum aantal wooneenheden 13'. Het bouwblok voor het realiseren van de woningen is in een driehoek evenwijdig aan de bestaande en nog te realiseren wegen ingetekend.




Cliënt wil vooropstellen dat hij niet tegen de herontwikkeling van het perceel door zijn overbuurman is. Hij begrijpt dat, gelet op de bedrijfsbeëindiging, er namelijk iets met het perceel dient te gebeuren. Dat gezegd hebbende, heeft cliënt wel zorgen over de gevolgen van het plan voor zijn perceel. Deze zorgen heeft hij geuit in zijn zienswijze, te weten dat hij het uitzicht verliest, alsmede dat hij vreest voor wateroverlast ten gevolge van het plangebied. Het perceel van cliënt ligt immers op het laagste punt circa 70 centimeter lager dan de Groeneweg. Ingevolge artikel 1.35 van het bestemmingsplan ligt het peil voor de te bouwen woningen ter hoogte van de weg. Cliënt vreest dan ook dat de nieuwe woningen met de daarbij behorende percelen 70 centimeter hoger dan zijn perceel komen te liggen. Gelet op de hoge grondwaterstand vanwege directe nabijheid tot de Maas in combinatie met het laagste punt ten opzichte van het plangebied, vreest cliënt er dan ook voor dat hij al het water te verwerken krijgt afkomstig van het plangebied.

Cliënt heeft enkele gesprekken gehad met de initiatiefnemer, waarbij ook is gesproken over het ophogen van de gronden van cliënt. Op 8 februari 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarbij ervan uit (o.a.) cliënt zorgen zijn geuit en vragen zijn gesteld in relatie tot het bestemmingsplan. Op 9 maart 2022 zijn de vragen beantwoord (**bijlage 3**), waarin onder andere een gewijzigde peilregeling wordt aangekondigd. Over het ophogen van de grond van cliënt wilde men echter niet meer

spreken. Het is in deze voor cliënt afwachten hoe het vastgestelde bestemmingsplan komt te luiden, en in dat kader heeft hij ervoor gekozen om reeds nu een aanvullende zienswijze in te dienen. Cliënt staat in deze overigens nog steeds open voor een gezamenlijk overleg met initiatiefnemer en uw gemeente om te komen tot een minnelijke oplossing.

*2. Gronden van de zienswijze*

Cliënt verzoekt u allereerst om de door hem ingebrachte zienswijze van 2 februari 2022 hierna als herhaald en ingelast te beschouwen als de gronden van zijn zienswijze. Ter nadere aanvulling daarop wil cliënt het navolgende opmerken.

*3. Peil*

In het vastgestelde bestemmingsplan is in artikel 1.35 van het peil opgenomen:

*"voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld."*

Dit betekent dat voor het peil voor het oprichten van de te bouwen woningen het peil van de Maasstraat, de Groeneweg en de (nog te realiseren aftakking) van de Groenezijweg het uitgangspunt. Aangezien het peil het startpunt vormt voor het meten van de bouw- en goothoogte ingevolge artikel 2.3 en 2.7 van het bestemmingsplan, ligt het dus in de reden dat de woning ook ter hoogte van het peil worden gerealiseerd. Dit is dus circa 70 centimeter hoger dan het perceel van cliënt. Het ligt tevens in de reden dat de percelen om de woningen gelijk aan de hoogte van de woning worden gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven zijn de zorgen omtrent het peil ook geuit op de bijeenkomst van 8 februari 2022. In de daaropvolgende antwoorden van 9 maart 2022 wordt omtrent het peil het navolgende aangegeven:

*"In het vast te stellen bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen waarbij het huidige maaiveldniveau de basis vormt voor het peilniveau."*

Het huidige maaiveld loopt evenwijdig af met het perceel van cliënt, hetgeen dus betekent dat het huidige maaiveld gelijk is aan de hoogte van het perceel van cliënt. Cliënt vraagt zich echter wel af hoe het huidige maaiveld wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, zodat daarover geen discussie ontstaat. Voorts wordt er gesproken van de 'basis' voor het peilniveau, hetgeen de vraag oproept of er ook uitzonderingen hierop beoogd zijn.

Om te voorkomen dat er aanzienlijke hoogteverschillen ontstaan tussen het perceel van cliënt en het plangebied dient dan ook het huidige maaiveld aangehouden te worden als peil en dit dient op een duidelijke planologische wijze te worden vastgelegd (bijvoorbeeld door de koppeling van het peilartikel met een hoogtekaart, landmeting etc.).

*4. Wateroverlast*

Tijdens de bespreking op 8 februari 2022 is tevens aan de orde geweest dat er veel onduidelijkheid is over de afvoer van hemelwater. Als de afvoer immers niet goed geregeld is, zeker in combinatie met het huidige hoogteverschil op basis van het peil,

zal dit leiden tot wateroverlast op het perceel van cliënt. Dit vormt immers het laagste punt.

In de antwoorden na de bijeenkomst is aangegeven dat in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningsvragen dient te worden aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater op eigen terrein. Voor de toetsing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de waterhuishouding.

In paragraaf 4.3 wordt echter aangegeven dat de exacte wijze waarop infiltratie van hemelwater plaat zal vinden pas wordt uitgewerkt in toekomstige omgevingsvergunningen. De reden hiervan is omdat de bouwkavels afzonderlijk uitgegeven worden en de percelen groot genoeg zijn voor de infiltratie van het hemelwater.

Voor cliënt is dit onvoldoende. Uw gemeente heeft de zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater gelet op artikel 3.5 van de Waterwet. Deze zorgplicht dient te worden uitgewerkt in het gemeentelijk rioleringsplan. In casu is dat het 'Gemeentelijk rioleringsplan Roermond 2017-2021' (hierna: 'rioleringsplan'). Blijkens het rioleringsplan geldt voor nieuwbouw:

*"Bij grootschalige nieuwbouw zamelen we hemelwater in en verwerken dat in het gebied zelf."*

Uit het plan volgt niet wat onder kleinschalig of grootschalig wordt beschouwd, maar grootschalig is in de optiek van cliënt van toepassing bij het realiseren van 13 woningen. Hoe dan ook dient hemelwater binnen het plangebied infiltreren. Dit volgt ook uit paragraaf 3.4.4 van de toelichting:

*"De trits "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij leidend. Dat betekent ook dat in nieuwe plannen voldoende ruimte moet worden gereserveerd voor het vasthouden en bergen van water, de zogenaamde "blauwe ruimte". Om dit te waarborgen, moet vanaf het beginstadium van planontwikkelingen de gemeente worden betrokken (voor de bestemmingsfase)."*

Er dient derhalve voldoende ruimte te worden gereserveerd, doch planologisch wordt dit niet vastgelegd. Gelet op het grote risico van wateroverlast voor de omgeving, had er in ieder geval een voorwaardelijke verplichting opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan, waarbij het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien voorzien wordt in de aanleg van een waterberging die afdoende is om een bui van 100 mm in 24 uur op te vangen.

Het is in strijd met de goede ruimtelijke ordening alsmede op de op uw gemeente rustende zorgplicht door in dit bestemmingsplan niet te voorzien in een adequate voorziening om het water te bergen.

*5. Beeldkwaliteitsplan*

Omtrent het uiterlijk en de typologie van de beoogde bebouwing wordt opgemerkt dat er een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Nota Beeldkwaliteit. Het wekt echter verbazing dat het beeldkwaliteitsplan niet als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Op het moment van dit schrijven heeft cliënt immers geen inzicht in het beeldkwaliteitsplan en dus hoe de woningen zullen worden gevisualiseerd en welke criteria daaraan ten grondslag liggen. Dit maakt dat het bestemmingsplan om die reden rechtsonzeker is.

Nu er ook geen duidelijkheid bestaat over wanneer en hoe de Nota Beeldkwaliteit zal worden aangepast met het beeldkwaliteitsplan, is tevens de borging van hetgeen het beeldkwaliteitsplan beoogt vast te leggen onzeker.

*6. Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt terecht overwogen dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6 tweede lid Bro de behoefte aan de ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt en, voor zover er niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

In de toelichting wordt voor de onderbouwing dat daaraan voldaan zou worden verwezen naar de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 van de toelichting. Nog daargelaten dat in deze niet naar een concrete subparagraaf wordt verwezen, wordt in de voormelde paragrafen wel iets vermeld over de behoefte, doch niet waarom het gebied kwalificeert als bestaand stedelijk gebied.

In deze is echter geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen bij gebrek aan een bouwvlak geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling') dat gronden met een agrarische bestemming niet kunnen worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' als deze niet tevens voorzien in stedelijke voorzieningen, zoals detailhandel, horeca etc. [1] Dat het plangebied aansluit op bestaande bebouwing, en wegen doet er voorts niet aan af dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.[2] Meer in het bijzonder verwijst cliënt naar de uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, waarin wordt overwogen:[3]

"*Wanneer het voorgaande plan een zodanig samenstel van bebouwing niet mogelijk maakt, of het gebied niet als behorend bij zodanig bestaand stedenbouwkundig samenstel kan worden aangemerkt, kunnen omstandigheden als bijvoorbeeld de situering van het plangebied aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg, de aanduiding van het plangebied in de toepasselijke provinciale verordening als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in een structuurvisie, er in beginsel niet aan afdoen dat het plangebied niet voldoet aan de eisen die artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro stelt om als bestaand stedelijk gebied te kunnen worden aangemerkt*"

Nu er sprake is van een agrarische bestemming is er geen sprake van bestaand stedelijk gebied, ongeacht dat het gebied aansluit op omliggende bebouwing en wegen. Gelet op het voorgaande had u dienen te onderzoeken in hoeverre het aantal woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Omdat u dat niet heeft gedaan is de ontwikkeling reeds hierom in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 tweede lid Bro.

Ten aanzien van de behoefte wordt overwogen dat aansluiting gezocht dient te worden bij de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Blijkens de structuurvisie zou er een resterende woningbehoefte zijn van 2.841 woningen voor de gemeente

---

[1] ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1211, ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1763.
[2] ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[3] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Roermond. Cliënten interpreteren dit zo dat wordt verwezen naar de onderstaande tabel op pagina 12:

| gemeente | **afspraak 1 SV 2018:** maximaal aan te houden groei v.a. 1-1-2014 | netto realisaties 2014 t/m 2017 | **afspraak 2 SV 2018:** maximaal aantal te bouwen tot HH top v.a. 1-1-2018 | planvoorraad per 1-1-2018 | over-capaciteit per 1-1-2018 | **afspraak 3 SV 2018:** 40% reductie 2018 t/m 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Echt-Susteren | 590 | 132 | 458 | 575 | 117 | 47 |
| Leudal | 640 | 183 | 457 | 1.080 | 623 | 249 |
| Maasgouw | 430 | 76 | 354 | 799 | 445 | 178 |
| Nederweert | 585 | 236 | 349 | 553 | 204 | 82 |
| Roerdalen | 380 | 61 | 319 | 557 | 238 | 95 |
| Roermond | 3.610 | 769 | 2.841 | 3.099 | 258 | 103 |
| Weert | 1.775 | 415 | 1.360 | 1.659 | 298 | 119 |
| **Totaal regio** | **8.010** | **1.872** | **6.116** | **8.322** | **2.283** | **883** |

abel 6: planvoorraad, netto realisaties, reductie

Blijkens de toelichting bij die tabel ziet kolom 4 echter op een afspraak voor het aantal te bouwen woningen tot de top van het aantal huishoudens. Deze wordt vervolgens vergeleken met de planvoorraad per 1-1-2018, hetgeen maakt dat er juist sprake is van een overcapaciteit, waarbij het aantal woningen met 40% dient te worden gereduceerd. Gelet op het voorgaande mogen er nog 103 woningen worden gerealiseerd, zijnde 40% van de overcapaciteit de 13 woningen maken circa 10% uit van de behoefte. Gelet op het feit dat de structuurvisie echter relatief oud is, acht cliënt het niet uitgesloten dat de 103 woningen reeds volledig zijn opgevuld, waarmee er geen kwantitatieve behoefte resteert.

In casu worden er vrijstaande woningen gerealiseerd. Gelet op de beschrijving in de structuurvisie, worden deze woningen met name bewoond door huishoudens van 30-65-jarigen. Volgens de structuurvisie neemt de woningbehoefte van deze doelgroep echter over de periode 2018-2030 met 3,3% af. Voor de vrijstaande woningen heeft de prijsklasse vanaf € 200.000,- en specifiek tussen € 275.000 - € 375.000 de voorkeur.

In de bijlage die specifiek geldt voor de gemeente Roermond wordt opgemerkt dat de ambitie voor het realiseren van 450 woningen in 2017 ruimschoots is gehaald, doordat er 769 woningen zijn gerealiseerd. Gelet op deze overcapaciteit heeft er een aanscherping van het afwegingskader plaatsgevonden. Omdat het in casu gaat om een grootschalig initiatief geldt daarvoor de onderstaande aanscherping:

"*Voor grotere plannen dient het initiatief dient te passen binnen de kwalitatieve opgave neergelegd in de structuurvisie en dient er niet reeds al te zijn voorzien in de planvoorraad. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de totale gemeente en in tweede instantie naar de wijk. Het initiatief moet een bijzondere aard te hebben, dat wil zeggen een monumentale status, en/of bijdragen aan de transformatieopgave, en/of de planvoorraad verminderen, en/of groene voorzieningen toevoegen en/of andere vormen van kwaliteitsverbetering.*"

In casu wordt met vrijstaande woningen voldaan aan de kwalitatieve opgave zoals geformuleerd in de bijlage. Doch er wordt niet beoordeeld in hoeverre er al in is voorzien in de bestaande planvoorraad. Verder is niet onderbouwd dat het initiatief een bijzondere aard heeft. Gelet op het voorgaande voorziet het plan niet in een kwalitatieve of kwantitatieve behoefte.

*7. Grote rivieren*

Voor het onderhavige plan gelden de beleidsregels grote rivieren, nu het plangebied aan de Maas grenst en er het regime 'Bergend' geldt. Dit betekent dat het fungeert als waterbergend gebied in het geval van hoogwater van de Maas. Met het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat het in principe niet ten koste gaat van het bergend vermogen. Er dient in deze dan ook voor gezorgd te worden dat ten tijde van hoogwater dezelfde hoeveelheid water wel elders kan worden opgevangen.

In het bestemmingsplan worden vervolgens drie vormen van compensatie besproken, kort gezegd een verhoging van de kade, financiële compensatie en compensatie op de eigendommen van de initiatiefnemer elders. In de toelichting wordt opgemerkt dat zowel omtrent de eerste als de tweede optie er rechtsonzekerheid bestaat over de vraag of deze vormen van realisatie mogelijk zijn, alvorens de woningen worden gebouwd.

Gelet daarop dient vooralsnog uitgegaan te worden van optie 3. Het is de bedoeling dat de onderstaande gronden dienen als compensatie:



Voor de onderbouwing van dit gebied ten behoeve van de compensatie wordt verwezen naar een notitie die als bijlage 1 is toegevoegd bij het bestemmingsplan. In de voormelde notitie wordt ingegaan op de te ontgraven oppervlakte en dat er ruim voldoende afgegraven kan worden ten einde het bergend vermogen te kunnen garanderen.

In de optiek van de cliënt is met de uitleg in de toelichting niet gegarandeerd dat bij een overstroming van de Maas het hoogwater op het voormelde gebied wordt geborgd in plaats van het plangebied en de woning van cliënt. Het voormelde gebied is immers nu reeds onderdeel van het bergend regime. Uit de notitie, noch de toelichting van het bestemmingsplan volgt niet hoe het perceel thans bergend functioneert en hoe dit functioneren wordt aangepast door de ontgraving.

Voorts wordt niet inzichtelijk gemaakt hoe het hoogwater, gelet op de afstand die het af moet leggen, zich naar dat voormelde perceel zal begeven ten behoeve van de

waterberging en niet alsnog zal zorgen voor hoogwater in het plangebied en de woning van cliënt. Nu het bergend vermogen van het plangebied is afgenomen, vreest cliënt dan ook dat hij meer hoogwater te verduren zal krijgen dan in de vigerende situatie.

Gelet op het voorgaande is er in de optiek van cliënte niet inzichtelijk gemaakt dat het bestemmingsplan niet ten koste gaat van het bergend vermogen.

*8. Omgevingsvisie*

Op het onderhavige bestemmingsplan is de Omgevingsvisie POL2014 (hierna: 'POL2014') van toepassing. In het bestemmingsplan wordt overwogen dat het plangebied binnen de aanduiding 'Buitengebied' ligt op basis van de kaart en dat daarbinnen een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk zijn.

Vervolgens wordt overwogen dat de ontwikkeling aan het POL2014 voldoet omdat het een logische invulling vormt van een open deel in een bestaand bebouwingslint. Voorts vindt er een kwaliteitsverbetering plaats doordat de beoogde ontwikkeling is gekoppeld aan het op termijn verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer.

In de regels van het bestemmingsplan ontbreekt echter een concrete koppeling tussen het verdwijnen van het bedrijf van de initiatiefnemer en de woningbouwontwikkeling. Gelet daarop blijft het bij het enkele voornemen, en kan er geen sprake zijn van een koppeling.

Voor zover wordt aangeven dat de ontwikkeling passend is in de omgeving, heeft te gelden dat het POL2014 nadere principes bevat over de ruimtelijke keuzes die gemaakt moeten worden. Het gaat onder andere om de principes:

- *"Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan toch zoveel mogelijk aansluitend daaraan én met een stevige tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten (zie Limburgs kwaliteitsmenu, 3.1.6). Met dit principe in combinatie met het dynamisch voorraadbeheer, geven we invulling aan het principe van duurzame verstedelijking."*

In de optiek van cliënt blijkt uit de toelichting niet hoe aan het voormelde principe wordt voldaan. De ontwikkeling wordt immers niet binnen bebouwd gebied gerealiseerd. Waarom in dit geval een uitzondering gerechtvaardigd is, wordt niet gemotiveerd. Ook is van een tegenprestatie op de voet van het Limburgse kwaliteitsmenu niet inzichtelijk gemaakt.

- *"Goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen (benutten bestaande voorraad, optimaal benutten wegen door verkeer- en vervoersmanagement, meervoudig ruimtegebruik e.d.)."*

Met het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd hoe gebruik wordt gemaakt van bestaande voorzieningen, meer specifiek de bestaande overcapaciteit voor woningen.

- *"Bij nieuwe ontwikkelingen willen we dat leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen zoveel mogelijk worden benut. Er moet gekeken worden of er een leegstaand rijksmonument, gemeentelijk monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of ander leegstaand gebouw (in die volgorde) geschikt (te maken) is om deze functie te huisvesten."*

In het bestemmingsplan wordt in het geheel niet inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling niet reeds voorzien kan worden in leegstaande bebouwing.

Blijkens het POL2014 geldt voor woningen een opgave voor transformatie van bestaande woningen, en nieuwbouw slechts ingezet dient te worden om te voorzien in een lange termijn behoefte. Zoals eerder uiteengezet volgt dat de behoefte van de doelgroep voor vrijstaande woningen juist afneemt. Ook is er geen sprake van een inbreidingslocatie of transformatie. Ook hierom wordt niet aan het POL2014 voldaan.

Ook stelt het POL2014 omtrent dynamisch voorraadbeheer het navolgende:

- *"En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad (zie ook 3.2.3)."*

Het plan gaat echter niet gepaard met het schrappen van slechte voorraad of het toevoegen van kwaliteit. Ook wordt er niet voldaan aan de structuurvisie, zoals eerder uiteengezet.

Ten aanzien van de spelregels en uitgangspunten voor ontwikkeling van de voorraad wordt overwogen:

- *"Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand (monumentaal of beeldbepalend) vastgoed consequent gehanteerd (zie ook 3.1.5). De nog voorziene beperkte groei moet vooral worden ingezet voor het versterken van het wonen in steden en kernen en het kwalitatief verantwoord afronden daarvan. Dit moet in de regionale visies verder geconcretiseerd worden, daarin moet ook worden bepaald welke ruimte er is voor kleine ontwikkelingen buiten het bestaand bebouw gebied."*

In casu wordt niet aan de structuurvisie of de ladder voor duurzame verstedelijking voldaan.

*9 Omgevingsverordening*

Naast de Omgevingsvisie is tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: 'verordening') van toepassing. Op basis van de verordening dient een bestemmingsplan aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. In de toelichting wordt overwogen dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de structuurvisie. Zoals hiervoor reeds uitvoerig besproken wordt er niet voldaan aan de ladder, noch aan de structuurvisie.

Gelet op het voorgaande wordt niet aan artikel 2.2.2 eerste en derde lid van de verordening voldaan. Tevens wordt niet voldaan aan het tweede lid omdat niet gekeken is naar her benutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Nu tevens niet voldaan is aan de structuurvisie, wordt ook niet voldaan aan het tweede lid van artikel 2.4.2 van de verordening.

*10. Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool*

Ten aanzien van het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan opgemerkt dat daaraan wordt voldaan gelet op het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke schets van het plangebied. Zoals eerder opgemerkt

is het beeldkwaliteitsplan niet ter inzage gelegd bij het bestemmingsplan en er ontbreekt een koppeling met de regels van het bestemmingsplan. Gelet op het voorgaande kan niet worden volgehouden dat aan het kwaliteitskader wordt voldaan.

*11. Woon- en leefklimaat*

Cliënt is thans woonachtig aan het einde van het bebouwingslint. Het perceel van cliënt is dan ook aan de noord- en de oostzijde geheel vrij van omliggende bebouwing, waardoor het perceel vrij uitzicht heeft op de Maas, en in een relatief open omgeving ligt. Dit maakt dat cliënt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat heeft en een bepaalde mate van privacy geniet.

Met het onderhavige bestemmingsplan verdwijnt de openheid grotendeels en neemt de privacy van cliënt af. Zowel ten noorden van zijn tuin als ten oosten van zijn perceel komt immers het bouwvlak te liggen. Met name in de oostelijke richting bekent dit dat op circa 5 meter (gelet op artikel 5.2.2 onder h onder 1 van het bestemmingsplan) van de perceelsgrens van cliënt een omvangrijke vrijstaande woning gebouwd kan worden.

Dit maakt dat het woon- en leefklimaat van cliënt aanzienlijk achteruitgaat met dit bestemmingsplan ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

**CONCLUSIE**

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan op verschillende onderdelen onduidelijk, rechtsonzeker en kunnen negatieve gevolgen voor het perceel van cliënt niet worden uitgesloten. Cliënt wil nogmaals vooropstellen dat hij niet tegen de initiatiefnemer is of herontwikkeling van het gebied. Wel wil cliënt gevrijwaard blijven van negatieve effecten voor zijn perceel. Cliënt merkt in deze nogmaals op dat hij bereidt is om tot een minnelijke oplossing te komen met de initiatiefnemer, indien initiatiefnemer en uw gemeente hiervoor openstaan.

Cliënt is thans van mening dat op grond van al het voorgaande het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden en verzoekt uw gemeenteraad om het bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen en de zienswijze van cliënt derhalve gegrond te verklaren.

Ik verblijf,
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mr. [redacted]
Linssen CS Advocaten

# Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

gemeente Roermond

# GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Roermond

Nr. 36648

1 februari

2022

## Ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg Maasstraat'

Het college van burgemeester en wethouders van Roermond maakt overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg Maasstraat' (NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01) van woensdag 2 februari 2022 tot en met dinsdag 15 maart 2022 voor een ieder ter inzage ligt in het Stadskantoor, Kazerneplein 7 te Roermond. Het bestemmingsplan is ook digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens maken burgemeester en wethouders bekend dat dat zij hebben besloten, dat voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld. Dit besluit wordt met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 13 woonkavels mogelijk, in een gebied tussen de Groeneweg en Maasstraat in de kern Ool. Het stedenbouwkundig ontwerp voor deze ontwikkeling is gebaseerd op het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool. Het betreft ruime kavels waarop vrijstaande woningen worden toegestaan. In de punt van het plangebied, op de hoek van de Maasstraat en de Groeneweg is ook de bouw van twee halfvrijstaande of vrijstaand geschakelde woningen mogelijk. Tussen de Groeneweg en de Maasstraat wordt ook een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd.

### Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

Burgemeester en wethouders hebben in verband met het bestemmingsplan 'Groeneweg Maasstraat' van initiatiefnemer een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ontvangen. Op basis van een aanmeldingsnotitie is beoordeeld of er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure. Burgemeester en wethouders hebben besloten dat voor de activiteit geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling is een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep mogelijk is. Eventuele zienswijzen tegen dit besluit kunnen in de bestemmingsplanprocedure (als zienswijze) worden ingebracht.

### Reageren

Tijdens de inzagetermijn is het mogelijk om uw zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan, bij voorkeur schriftelijk, in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Roermond, Postbus 900, 6040 AX Roermond. U kunt ook mondeling uw zienswijze indienen, hiervoor dient u eerst een afspraak te maken met de behandelend ambtenaar, telefoon (0475) 35 94 70.

# Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Gemeenteraad van de gemeente Roermond
Postbus 900
6040 AX Roermond

Datum: 02-02-2022

Betreft: Zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Groeneweg Maasstraat" (NL.IM-RO.0957.BP00000317-ON01)

Beste Gemeenteraad van de gemeente Roermond,

Wij wonen in de woning gelegen aan de Groeneweg [redacted] te Ool-Herten

Ondanks het feit dat ons vrije uitzicht belemmerd wordt hebben wij begrip voor de situatie van Van Appeven fruitsappen om door middel van woningbouw de verhuizing van hun bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken.

Onze grote zorg is het peil van de nieuwe percelen. Onze tuin heeft het peil van de voormalige boomgaard welke op het laagste punt ca. 70cm onder het peil van onze woning is. Indien bij de nieuwe percelen het huidige peil van de voormalige boomgaard verhoogd wordt zullen wij in onze dan lager gelegen tuin ernstige wateroverlast ondervinden bij hevige regenval en hoge grondwaterstand. Wij zijn dan "het afvoerputje/overloop" van de nieuwe percelen.

Wij hebben 01-02-2022 al telefonisch contact gehad voor een afspraak overleg dezelfde dag 's avonds met dhr. [redacted]. Deze afspraak heeft dhr. [redacted] afgezegd ivm drukte. Dhr. [redacted] heeft aangegeven ergens deze week te kunnen overlegen. Wel hebben wij al in het kort telefonisch onze zorg kenbaar gemaakt. Dhr [redacted] geeft aan niet te weten of de tuinen van de percelen aangevuld gaan worden.

Ook hebben wij dinsdag 01-02-2022 contact gehad met dhr. [redacted] van de gemeente Roermond over onze zorg. Dhr [redacted] was niet op de hoogte van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Dhr [redacted] zou gaan overleggen met een collega en hij of de collega zou ons hierover terug bellen.

Graag uw reactie op bovenstaande zorg over het peil van de nieuwe percelen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

# Bijlage 3

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

**Peilmaten en bouwhoogtes**

- Er zijn meerdere vragen gesteld over het peil waarop de woningen mogen worden gebouwd en hoe dit zich verhoud tot de hoogtes zoals in het bestemmingsplan aangegeven. Er zijn zorgen over het mogelijke effect indien woningen op hoger peilniveau worden gebouwd dan de bestaande woningen. Gevraagd wordt om hier meer duidelijkheid over te geven.

  ***Antwoord:*** *In het vast te stellen bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen waarbij het huidige maaiveldniveau de basis vormt voor het peilniveau.*

- In BP staan diverse NAP hoogtes aangegeven, waarom niet de peilhoogte van de nieuwbouw?

  ***Antwoord;*** *zie bovenstaand.*

- Klimaatverandering zal leiden tot langduriger en hevigere regenval. Waar moet dit naartoe stromen?

  ***Antwoord;*** *In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen dient te worden aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater op eigen terrein. In de meest actuele eisen van gemeente en Waterschap Limburg is reeds rekening gehouden met de klimaatverandering en de daarmee gepaard gaande hevigere regenval et cetera. De uitgangspunten waaraan wordt getoetst, zijn opgenomen in paragraaf 4.3. 'Waterhuishouding' van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf is te raadplegen via de volgende link:*
  *https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01/t_NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01.html#_4.3_Waterhuishouding.*

  *Een algemene opmerking betreft de vragen en zorgen over peilmaten en water; In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen dient door de aanvragers te worden aangetoond dat als gevolg van de plannen geen overlast kan ontstaan voor derden. Hier wordt door de gemeente ook op getoetst.*

**Verkeersveiligheid en ontsluiting**

- Is de nieuwe ontsluitingsweg breed genoeg i.v.m. verkeersveiligheid?

  ***Antwoord;*** *De verkeersbestemming heeft een breedte van circa 5,5 meter. Dit is voldoende breed gelet op het beoogde karakter van de weg (erftoegangsweg met beperkte verkeersintensiteit).*

- De nieuwe ontsluitingsweg sluit die aan op de 5 woningen aan de Groenezijweg? En is de nieuwe ontsluitingsweg wel breed genoeg voor hulpdiensten, vuilnisophaal, vrachtwagens etc.?

  ***Antwoord;*** *Zie bovenstaand antwoord, de verkeersbestemming biedt voldoende ruimte voor een passend wegprofiel voor een erftoegangsweg, waarover ook de genoemde voertuigen zonder problemen kunnen rijden.*

- Wordt het huidig pad tussen 2 woningen afgesloten van gemotoriseerd verkeer teneinde onveilige situaties te voorkomen in de toekomst? Want dit pad is veel te smal.

***Antwoord;*** *de gemeente onderzoekt het plan om hier een calamiteitenweg van te maken met een paal in het midden die opklapbaar is voor calamiteitendiensten. Daardoor is het wel toegankelijk voor voetgangers, fietsers en calamiteitendiensten, maar niet voor overig gemotoriseerd verkeer. Hier wordt nu goed naar gekeken of dit inderdaad uitvoerbaar is en er wordt een verkeersbesluit voorbereid om dit te realiseren. Helaas vraagt dit wel iets meer tijd en is het niet mogelijk hier voor 10 maart al uitsluitsel over te geven.*

- Wordt de Groeneweg ook opgeknapt nu dit plan wordt gerealiseerd? Wordt er ook gekeken naar de verkeersveiligheid, met name op de Groeneweg en de kruispunten? Wat wordt er gedaan aan verkeersveiligheid in het gebied met de komst van dit plan?

  ***Antwoord;*** *Het opknappen van de Groeneweg maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Gemeente Roermond heeft een verkeersveiligheidsplan waarin, op basis van objectieve gegevens en een enquête onder bewoners, een prioritering is gemaakt van de meest onveilige verkeersituaties in Roermond. Dit plan en de bijbehorende prioritering is in 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. De Groeneweg is daarbij niet in de prioritering opgenomen.*

  *De verkeersgeneratie vanuit de nieuwe woningen is relatief gering, waardoor dit geen aanleiding geeft. Een aandachtspunt is wel het bouwverkeer. Hiervoor zullen, zodra het plan richting uitvoering gaat, afspraken gemaakt moeten worden en er moet worden gekeken wat de meest veilige route is.*

  *Wat verder nog meespeelt is dat het bedrijf van Appeven binnen enkele jaren zal verhuizen, waardoor bedrijfsmatig verkeer niet meer te verwachten is. Verder kan nog worden opgemerkt dat de verkeersveiligheid naar verwachting verbeterd wordt ter hoogte van de t-splitsing Groenweg – Maasstraat, aangezien de haag op de hoek, die het zicht sterk beperkt, komt te vervallen. Ter plaatste wordt dan een open groen pleintje gecreëerd.*

**Waterberging en compensatie**

- Over de compensatie voor het waterbergend vermogen bestaat nog veel onduidelijk. Wat betekent het als er afgegraven wordt? Hoeveel wordt er dan afgegraven? Wat betekent dit voor omwonenden? Aanwezigen willen hier graag meer duidelijkheid over.

  ***Antwoord;*** *Als bijlage bij het bestemmingsplan is een notitie opgenomen over de wijze waarop kan worden omgegaan met de compensatie van het bergend vermogen. Deze notitie is te raadplegen via de volgende link:*
  *https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01/b_NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01_tb1.pdf*
  *In paragraaf 3.1.3 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' van de toelichting is in z'n algemeenheid beschreven op welke wijze (en met welke voorkeursvolgorde) kan worden voorzien om compensatie van bergend vermogen. Deze paragraaf is te raadplegen via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01/t_NL.IMRO.0957.BP00000317-ON01.html#_3.1_Europees-enRijksbeleid.*

- Ik begrijp dat als de compensatie niet kan plaatsvinden, deze alsnog gezocht wordt aan de zuidkant van de Groeneweg. Is dit ter plaatse van de boomgaard?

  ***Antwoord;*** *Dit is dan inderdaad ter hoogte van de boomgaard. Indien wordt afgegraven betekent dit overigens ook niet dat er geen boomgaard terug kan komen. Daarnaast dient in*

*het kader van de nadere uitwerking te worden bekeken of wellicht een beperkt deel van het gebied wat dieper wordt afgegraven, zodat een deel van de boomgaard gewoon behouden kan blijven. Dit is onderdeel van de nadere uitwerking van de plannen. Zie verder de verwijzing naar bovengenoemde notitie inzake de compensatie.*

- Ophogen van de dijk heeft geen effect op het kwelwater, dus daar blijf ik me zorgen over maken.

  ***Antwoord;*** *Op basis van expert judgement worden als gevolg van de woningbouwontwikkeling geen significante effecten verwacht in relatie tot kwelwater. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt hiertoe nog een nadere analyse uitgevoerd, die als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen.*

**Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool en Structuurvisie Wonen Midden Limburg**

***Algemene opmerking vooraf;*** *Betreffende het Ruimtelijk Kwaliteitskader kan er in algemene zin het volgende over gezegd worden. Het Ruimtelijke Kwaliteitskader is een visiedocument, wat richting en houvast geeft bij ontwikkeling in het gebied. Het is vooral bedoeld om op hoofdlijn een visie en schets te geven van welke ontwikkelingsrichting en mate van bebouwing passend zou zijn bij de huidige structuur van Ool. Het is geen uitvoeringsprogramma of concrete vertaling in plannen. Zo is het idee van de informele paden vanuit de visie destijds verbeeld, maar hier liggen geen concrete plannen voor. Indien een onderdeel uit het Ruimtelijke Kwaliteitskader Ool niet uitvoerbaar is of omwonenden grote bezwaren hebben vinden we het belangrijker om dat ter harte te nemen. In die zin kunnen er afwijkingen zijn ten opzichte van de concrete verbeelding van de visie, maar gaat het vooral om het respecteren van de richting van de visie betreft type bebouwing en de dichtheid daarvan.*

- Vragen en opmerkingen met betrekking tot het informeel netwerk wat in Heusschen Copier is ingetekend met stippellijnen. Enkele aanwezigen hebben aangegeven dit niet wenselijk te vinden. Daarnaast is dit op sommige plekken ook niet mogelijk i.v.m. eigendomsgrenzen.

  ***Antwoord;*** *zie de algemene opmerking vooraf. Uit de informatieavond is gebleken dat de verbeelding van informele paden in praktijk niet of moeilijk uitvoerbaar is en door meerdere omwonenden niet als wenselijk worden gezien. Dit signaal neemt de gemeente ter harte.*

- Waarom wordt er op sommige punten het Kwaliteitskader Ool toch enigszins losgelaten?

  ***Antwoord;*** *zie de algemene opmerking vooraf. Het belangrijkste punt waarop het Kwaliteitskader Ool bewust is losgelaten is de ontsluitingsweg. Uit de omgevingsdialoog is een sterke wens naar voren gekomen om een ontsluiting te realiseren tussen de Groenezijweg en de Maasstraat om daarmee de ongewenste wijze waarop de Groenezijweg is ontsloten (via een pad tussen woningen aan de Groeneweg door) op te lossen.*

- Waarom is het idee van lintbebouwing los gelaten? Het oogt nu meer als een woonwijk dan lintbebouwing.

  ***Antwoord;*** *Ool is organisch gegroeid langs een aantal linten. In de noordwestelijke punt van Ool (langs de Kemp en de Kleine Kemp) is er sprake van enige verdichting van de*

*bebouwing. De omgeving bestaat dus niet uit 'pure' lintbebouwing. De visie zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool houdt rekening met deze karakteristiek. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied aan de Groeneweg en Maasstraat is gebaseerd op het ruimtelijk kwaliteitskader en sluit op deze wijze aan op de bestaande structuur.*

- Wat gebeurt er met het perceel ten noorden van het nieuwe plan met de 13 kavels?

  ***Antwoord;*** *Dit blijft gehandhaafd als open groen gebied, als open doorkijk, in lijn met het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool.*

- Waarom zijn in de structuurvisie wonen midden Limburg 25 woningen opgenomen voor dit gebied? Zijn er andere plannen? Hoe verhoudt dit zich tot het Kwaliteitskader Ool waarin er geen sprake is van 25 woningen?

  ***Antwoord;*** *in het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool zelf, zijn geen (maximale) woningaantallen genoemd. Wel zijn voorafgaand aan de vaststelling van het Ruimtelijk Kwaliteitskader Ool in regionaal verband volkshuisvestelijke afspraken gemaakt over het maximaal aantal woningen dat in het gebied gerealiseerd kan worden. Voor de totale ontwikkelruimte wonen is rekening gehouden met 25 woningen. Van deze 25 wooneenheden mogen in het bestemmingsplan Groeneweg Maasstraat maximaal 13 woningen worden gebouwd.*

  *Dit betekent dat er op basis van de regionale volkshuisvestelijke afspraken een theoretische ontwikkelruimte van 12 woningen overblijft in de rest van het gebied. Het betekent echter niet, dat er zonder meer en zonder nadere afweging nog 12 woningen extra mogen worden gebouwd. Het RKO blijft het kwalitatief toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Ook aanvullende woningbouwplannen zullen daaraan worden getoetst.*

**Beeldkwaliteit plan**

- Wat voor type woningen mogen er gebouwd worden, mag dit ook heel modern of een plat dak zijn bijvoorbeeld?

  ***Antwoord;*** *In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Verder vormt het beeldkwaliteitsplan een belangrijk toetsingskader voor de uiterlijke verschijning van de woningen, waarbij wordt ingegaan op aspecten als maat en schaal, vorm en gebaar, stijl en detail en materiaal en kleur. Het beeldkwaliteitsplan maakt overigens geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt als separaat toetsingskader opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid.*

- Standpunt van een omwonende is dat een goothoogte van 6 of 7 meter te hoog is als gekeken wordt naar de authentieke omgevingsbebouwing in Ool. Een goothoogte van 5 meter zou beter zijn. In het verleden had de gemeente een vergelijkbare zienswijze betreft goothoogte van de bebouwing in omgeving.

  ***Antwoord;*** *Aan de Groeneweg en Groenezijweg is een goothoogte van 5 meter in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de Maasstraat en de hoekkavel geldt een goothoogte van 7 meter.*

- Met hoeveel meter wordt de dijk in de toekomst verhoogd?

***Antwoord;*** *Onderstaande informatie is van het Waterschap Limburg ontvangen; Ontwerpkruinhoogte in 2075: 22,69 m +NAP: dit is de hoogte waarop de waterkering in principe zal worden aangelegd als deze wordt verbeterd, met een zichttermijn van circa 50 jaar. Ter referentie: de huidige kering is 21,65 m +NAP voor de keermuur ter hoogte van het plangebied en 21,97 m +NAP voor de groene dijk.*

**Plannen zuidzijde gebied**

- In de toekomst aan de zuidzijde? binnen hoeveel jaar? Is het dan ook mogelijk om in onze achtertuinen of voortuinen te bouwen (Broekstraat 41)
- In de eerste plannen die destijds gepresenteerd werden bij Oolderhof werd ook een combinatie gemaakt met de ontwikkelingen aan de zuidkant. Waarom zijn deze plannen nu los van elkaar gaan staan en vernemen we niets meer over de plannen aan de zuidkant? Wat zijn daar de actuele plannen en wanneer komt daar duidelijkheid over?

***Antwoord;*** *Deze ontwikkeling ligt nu niet concreet voor en is bij de behandeling van dit plan nog niet aan de orde. Daar kan nog geen uitspraak over worden gedaan. Wanneer dit aan de orde komt zal hier een separate procedure voor doorlopen worden met daarbij ook een omgevingsdialoog.*

**Overige vragen**

- Aan de noordzijde / groene stukje/ maasstraat ( dat hoekje land waar een houten schuurtje op staat) staan hoge dennenbomen waar ieder jaar een buizerdkoppel met een nest jongen zit. Blijven die hoge dennenbomen staan?

***Antwoord;*** *De dennenbomen waarnaar wordt gerefereerd vallen op geruime afstand van het plangebied.*

- In de begroeiing aan de Maasstraat zitten nesten van buizerds en verblijf van vossen. Gaat de gemeente hier rekening mee houden, c.q. deze nesten beschermen?

***Antwoord;*** *In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend flora en fauna onderzoek uitgevoerd, dat ook als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast is soortgericht vervolgonderzoek uitgevoerd, waarmee de aanwezige waarden conform wet- en regelgeving inzichtelijk zijn gemaakt. Nesten van buizerds en/of verblijfplaatsen van vossen zijn daarbij niet aangetroffen. Uit afstemming met degene die de vraag heeft gesteld, is gebleken de genoemde nesten/verblijfplaatsen zich bevinden in het gebied ten noorden van de open groenstrook aan de noordzijde van het plangebied. Dit is op geruime afstand van het plangebied zelf, waardoor als gevolg van de ontwikkeling geen significante effecten hierop te verwachten zijn. Ter plaatse van de genoemde nesten/verblijfplaatsen zijn overigens ook geen wijzigingen voorzien, waardoor de nesten/verblijfplaatsen behouden blijven.*
*Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat voorafgaand aan het eventueel (al dan niet gedeeltelijk) rooien van de haag langs de Maasstraat, nog een schouw wordt uitgevoerd door een ecoloog. Dit mede in het kader van de algemene zorgplicht.*