achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R219590187

De gemeenteraad van de gemeente Roermond
Postbus 900
6040 AX ROERMOND

GEMEENTE ROERMOND
Afd.:
Gezien dir.:
NR.:
Datum - 5 NOV 2021
Behand. ambtenaar:
Kopie aan:
Opmerking:

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
3 november 2021	R219590187	Mw. mr. S. Habib
Onderwerp	*Uw kenmerk*	06-57096772
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Melickerveld 2022'		

Voorstel behandelwijze: A/B/C/D
raad dd: 16. 12. 2021

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich de heer [redacted] in Roermond, voor het verkrijgen van juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Melickerveld 2022'
Cliënt woont op circa 120 meter ten westen van het plangebied. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen.

De verhouding tussen flexibiliteit en rechtszekerheid knelt
Het ontwerpbestemmingsplan is qua aard en invulling een globaal bestemmingsplan. Op het grootste gedeelte van het plangebied is de enkelbestemming 'Woongebied' van toepassing. In het gedeelte van het plangebied met enkelbestemming 'Woongebied' is geen onderverdeling gemaakt naar de andere bestemmingen in het bestemmingsplan. Cliënt merkt dan ook op dat een aanvraag voor dit gebied primair alleen getoetst hoeft te worden aan artikel 9 van het bestemmingsplan. Er is geen bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en 'verblijfsgebied' apart voorzien. Indien een aanvraag wordt ingediend die voldoet aan alle voorschriften en het college maakt om wat voor reden dan ook geen gebruik van zijn bevoegdheid om nadere eisen te stellen (die overigens met name voor de situatie binnen het plangebied zelf geschreven zijn en niet voor de waarborg van de belangen van cliënt), staat cliënt voor een voldongen feit. Tevens loopt ook de gemeente het risico om de regie uit handen te geven.

0369042009

Cliënt is dan ook van mening dat dit globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsplan of nadere voorwaardelijke verplichtingen te globaal van aard is. De Raamwerk stedenbouwkundig model Melickerveld en Beeldregieplan Melickerveld biedt te weinig handvatten. Bovendien is het de vraag in hoeverre de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan bindend zijn. Dit biedt cliënt weinig rechtszekerheid. Bovendien kan de gemeente op grond van de inhoud van het bestemmingsplan niet garanderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ik licht dit hieronder verder toe.

De globale invulling van het bestemmingsplan ziet onder meer toe op het aantal woningen
Nergens in het bestemmingsplan is een maximaal aantal woningen opgenomen. De 468 woningen die in de toelichting worden genoemd, bieden geen zekerheid nu ze niet in de planvoorschriften zijn opgenomen. In de planvoorschriften is slecht opgenomen hoeveel woningen onder meer minimaal vrijstaand of geschakeld moeten worden gebouwd. Ook staat hoeveel woningen maximaal aaneen gebouwd of als twee-aaneen gebouwd moet worden. Het ligt voor de hand om in ieder geval het aantal woningen te maximeren in nader te bepalen en op de plankaart vast te leggen bouwvlakken. Bouwvlakken bieden voor cliënt – afgezien van de vraag wat de invloed op zijn woon- en leefklimaat is – meer zekerheid dan de volledige onzekerheid over de maximale invulling van het plangebied. Het kan letterlijk en figuurlijk alle kanten op.

Door onduidelijkheid over de maximale invulling kunnen aspecten niet beoordeeld worden
Onder meer de invloed op de verkeerssituatie, parkeerbehoefte en luchtkwaliteit kan niet bepaald worden als de input van de te gebruiken modellen en rekenmethoden niet bekend is. Er moet ten aanzien van de berekeningen vooraf duidelijk in kaart worden gebracht om hoeveel woningen het gaat. Als de aantal woningen niet gegarandeerd zijn, kloppen de berekeningen ook niet. Er dient namelijk uitgegaan te worden van de planologisch maximale invulling. Zolang dit niet gebeurd, kan niet gezegd worden dat ten aanzien van de verschillende aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een gelijksoortige redenering geldt voor de volgende aspecten:

- Parkeren;
- Luchtkwaliteit;
- Akoestiek;
- Waterhuishouding;
- Ecologie en milieu.

Zonder een maximale planologische invulling kan niet bepaald worden en kunnen er geen conclusies getrokken worden ten aanzien van de diverse relevante ruimtelijke aspecten. Er kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

0389042009

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt
Het plan zorgt voor een toename van een flink aantal woningen dus tot geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op sommige punten niet wordt voldaan aan de Wgh. De oplossing die hiervoor is bedacht is dat er hogere geluidswaarden wordt vastgesteld. Cliënt stelt zich op het standpunt dat een afname van het aantal woningen een betere oplossing is.

Bovendien is er geen akoestisch onderzoek gedaan voor de gevolgen op de omgeving, met name de gevolgen voor cliënt. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen
Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over agrarisch landschap. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op het woongebied. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door een dichte groenstrook op te nemen als voorwaardelijke verplichting in het plan.

Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk
De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Om te beginnen is het mogelijk om een hoofdgebouw tot 4 bouwlagen – te weten 13 meter hoog – te realiseren. In de planvoorschriften zijn ramen richting de woning van cliënt niet uitgesloten. Verder moet duidelijk zijn waar het bouwvlak komt te staan en wat de afstand is van de woning ten opzichte van het perceel van cliënt. Dit plan is wat dat betreft te globaal. Bovendien is – om inkijk bij een situatie als dit te voorkomen – een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Hierover later meer.

Cliënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing
Mijn cliënt is bereid af te zien van verdere stappen als u met een voorwaardelijke verplichting regelt dat:

- Het bestemmingsplan nader wordt uitwerkt;
- De bouwvlakken in de verbeelding zijn uitgetekend;
- Bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en 'Verblijfsgebied' apart worden voorzien;
- De bouwhoogte bij functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied -1' wordt verlaagd naar 7 meter, te weten 3 bouwlagen;
- Er een hoge en dichte groenstrook komt over de gehele oostelijke rand van het plangebied;
- De groenstrook in stand blijft;

0399 042009

- De groenstrook onderhouden wordt;
- Er een beplantingsplan komt.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan
Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer 06-57096772. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R219590187. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
jurist

0389 042009