NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan “Egmondhof Koningsbosch”

INHOUD

1. Inleiding ……..……...……..…… 3

A. Procedure ……...……..…… 3

B. Ingekomen zienswijzen ……..…….. 3

C. Leeswijzer ……...……. 3

2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt ……..… 4

3. Ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan……..… 11

Zienswijzen (1)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Egmondhof Koningsbosch” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 april 2023 gedurende zes weken (derhalve tot en met 1 juni 2023 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 20 april 2023 in het Gemeenteblad en ’t Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum van ontvangst
1	Aangrenzende bewoner(s)	Prinsenbaan	Koningsbosch	23-5-2023
2	-			

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Echt-Susteren, 28 september 2023

De raad van de gemeente Echt-Susteren
Dr. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. Zienswijze 1, Prinsenbaan te Koningsbosch (schriftelijk)

Samenvatting zienswijze

Algemeen
Betreurd wordt dat een landelijke doorkijk passend in buitenstedelijk gebied en tevens een doorbreking van de lintbebouwing vervalt. De keuze voor een aaneengesloten bouwblok (4 woningen) voor lokale starters en senioren leidt tot (navolgende) vraagtekens.

1. Bebouwingsdichtheid

Het ontwerpplan voorziet in schrappen van 6 woningen en een supermarkt aan het Koningsplein. Deze woningen worden nu toegevoegd aan de locatie Karel V straat en Prinsenbaan (totaal 20 grondgebonden woningen).
Reclamant meent dat deze 6 ook elders in Echt-Susteren hadden kunnen worden gerealiseerd. De supermarkt (waar behoefte aan bestaat) komt nu niet terug en dat is dan weer niet consequent.

Vergroting van de bebouwingsdichtheid betekent volgens hem verslechtering van het straat- en bebouwingsbeeld, verlies van privacy en uitzicht. Ook zou dit niet aansluiten bij de woningbehoefte en de verkeerssituatie negatief beïnvloeden (minder parkeergelegenheid/parkeeroverlast, minder verkeersveiligheid enz.). Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast en waardevermindering van naburige woningen. Zie hierna.

2. Doorsteek Prinsenbaan naar Karel V straat

Een eerder bouwplan voorzag in een voetgangersverbinding die, volgens reclamant, verkeersveiliger was voor schoolgaande jeugd.
Een verbindend pad langs zijn perceel zou hierin alsnog kunnen voorzien. Dit zou ook een toegang geven voor de middelste 2 woningen van de 4 aaneengesloten woningen aan de Prinsenbaan.

3. 4 Gezinswoningen Prinsenbaan

De middelste 2 woningen hebben een onpraktische toegang aan de achterzijde (vanaf Karel V straat), aldus reclamant. Hij meent dat afvalcontainers dan eerder (permanent) in de voortuin worden geplaatst wat afbreuk zou doen aan het straatbeeld.
Daarom het eerdere voorstel van een nieuw openbaar pad langs zijn perceel.

4. Straat- en bebouwingsbeeld

Het eerdere plan met 2 woningen sloot meer aan bij de bestaand aanwezige vrijstaande woningen en dus bij het straat- en bebouwingsbeeld. De 4-blok doet in buitenstedelijk gebied afbreuk aan een evenwichtig straat- en bebouwingsbeeld en tast dit onevenredig aan, volgens reclamant.
In dat verband verwijst hij naar de Kerkstraat met 4 nieuwe vrijstaande huizen. Dit had hier qua breedte en oppervlakte ook gepast (of anders tweekappers).

5. Gezinswoningen goedkope koopsegment

De behoeftebeschrijving (3.1.2 toelichting) hanteert verouderde prijzen ten aanzien van de goedkope gezinswoningen. De kosten liggen een stuk hoger volgens reclamant (hij gaat dan grofweg uit van bvo 150m2, bouwlaag 2,60m en € 800,-/m3).
Hij becijfert dat deze woningen ruim 3 ton zouden kosten (meer indien de kosten energie-neutraal niet zijn verrekend). Dus is volgens hem hier geen sprake van bouw voor starters, jonge gezinnen of senioren.

6. Herbenutting leegstaand monumentaal en beeldbepalend klooster

Blijkens de toelichting (3.2.2 Omgevingsverordening) moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen gekeken worden naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden.

Nergens is gekeken naar het klooster aan de Kerkstraat voor invulling met (onderhavige) gezins- en levensloopbestendige woningen. Dit Rijksmonument zou volgens reclamant in deze behoefte (kwalitatief en kwantitatief) hebben kunnen voorzien.

7. Bouwvoornemen in overeenstemming met regionaal en gemeentelijk beleid?

Het Regionaal beleid (3.3 toelichting) heeft als doel de leefbaarheid op peil te houden. Daarbij wordt o.a. gesproken over goed leven (faciliteiten, diensten en voorzieningen). De conclusie is, dat het plan deel uitmaakt van de planvoorraad van Echt-Susteren en hieraan invulling geeft. Daarmee zou aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg zijn voldaan.
Reclamant vindt deze conclusie kort door de bocht gelet op het ontbreken van (aandacht voor) met name de kleine supermarkt.

Het gemeentelijk beleid (3.4 toelichting) stelt in het kader van behoud van (be)leefbare kernen kwaliteit boven kwantiteit. De invulling met dit project (opvulling lege plek, concentratie van bebouwing en meer draagvlak voor voorzieningen) heeft hierop een positieve invloed, zo wordt geconcludeerd.
Reclamant meent dat hiermee juist voorbij is gegaan aan leefbaarheid van kernen. Met de verdere verdichting is alleen financiële haalbaarheid beoogd. Van voorzieningen (kwaliteit) is hier niets te vinden naar zijn mening. Hij verwacht met dit project niet meer draagvlak voor voorzieningen die nu al nagenoeg ontbreken in Koningsbosch.

8. Natuur

Het -nu nog- weiland met bloemenstrook voor bijen e.d., biedt volgens reclamant ruimte voor beschermde soorten als egels en vleermuizen. Deze neemt hij waar op eigen en omliggende percelen. Een quickscan (inventariserend veldonderzoek) niet nodig achten, is volgens hem dus prematuur.

9. Parkeren op de Prinsenbaan

Aan de Prinsenbaan is er een structureel tekort aan openbare langsparkeerplekken vooral in het weekend. Bedrijven uit de buurt maken van deze plekken gebruik. Dit leidt kennelijk ook tot (onveilig) foutparkeren deels op fietsstrook en voetpad.

Het plan voorziet (4.5.1 toelichting) in 1 extra openbare parkeerplek (ten koste van groen) voor de 4 woningen aan de Prinsenbaan. Met de 3 al aanwezige plekken is in de verwachte parkeervraag voorzien.
Reclamant becijfert dat er 2 parkeerplekken per woning nodig zouden zijn, nu van een minimale norm van 1,6 parkeerplekken/woning wordt uitgegaan. Kortom zouden in openbaar gebied 8 parkeerplekken extra nodig zijn.

10. Overig parkeren

Gesteld wordt dat senioren hier lage mobiliteitsbehoefte hebben (4.5.1 toelichting). In Koningsbosch is dat door het ontbreken van voorzieningen en diensten juist anders. Openbaar vervoer is er nauwelijks. Verder komt er (per auto) zorg en bezoek aan huis, aldus reclamant.

11. Geluidsoverlast

Het oude plan voorzag in 2 verder terug gelegen woningen. De rooilijn komt nu dichter op de weg en schuin. Dit conflicteert met de Wet Geluidhinder en levert een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (maximale hogere waarde van 57dB) met 9dB. Nader onderzoek is nodig ten aanzien van de geluidwering aan gevel. Dus zouden nieuwe bewoners binnen geluidsoverlast van wegverkeerslawaai ondervinden, aldus reclamant.
Hij is van mening dat het terugleggen van de rooilijn een procedure voor afwijking van de geluidsnorm en extra geluidwering aan de gevel overbodig maakt en dus voor de hand ligt.

12. Geluidsoverlast woningen

Dit plan voorziet in een tweede huizenblok van 4 woningen (aan elkaar grenzend met de tuinen). Beide grenzen aan de tuin van reclamant die hierdoor geluidsoverlast en inbreuk op de privacy vreest (vanuit de tuin en verkeersbewegingen).

13. Luchtkwaliteit

Terughoudendheid is te betrachten bij vestiging van gevoelige bestemming nabij drukke (snel)wegen (5.3 toelichting). Er kan ook bij concentraties onder grenswaarden gezondheidsschade optreden volgens de Gezondheidsraad.
Dus is volgens reclamant bij deze situatie terughoudendheid te betrachten.

14. Uitvoerbaarheid

Uit de stukken is niet te beoordelen of het plan financieel-economisch haalbaar is. Dit kan wel aan hand van de gesloten anterieure overeenkomst. De prijsindicatie van de woningen leidt tot vraagtekens hierover bij reclamant.
Verder is vermeldt dat een deel van de planschade onder normaal maatschappelijk risico zal vallen. Hij leidt hieruit af dat er geen planschade wordt verwacht. Dit acht reclamant prematuur.

Bijlagen 9 en 10 (toelichting)

In 2020 heeft reclamant aangegeven een bescheiden levensloopbestendige en energie-neutrale woning te willen realiseren in de achtertuin. De gemeente stelde toen dat de voorziene doorsteek (zie hiervoor) een belangrijk argument voor deze ontwikkeling vormde.
Vanwege het vereiste contingent en hoge aanloopkosten is dit plan eerder gestrand (in 2020).

Vandaar dat in 2022 is voorgesteld om de gronden in dit project in te brengen om hier woningen te bouwen. In dat verband is nog bodemonderzoek verricht. Vanwege het vergevorderde stadium van ontwerp is dit initiatief hierin niet meegenomen. Dit gaat ten kosten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid volgens reclamant.
Hij verzoekt kort gezegd om dit te heroverwegen. Hiermee zouden wellicht minder woningen aan de Prinsenbaan mogelijk zijn en/of anders gesitueerd kunnen worden.

Standpunt gemeente

Algemeen

De nieuwbouwlocatie is voorzien in de landelijke kern Koningsbosch (bestemmingsplan Stedelijk gebied). Koningsbosch kenmerkt zich door zijn uitwaaierende lintbebouwing. Een echt centrum (dorpshart) is er vanwege deze structuur eigenlijk niet in dit dorp. Het Koningsplein functioneert nu als zodanig.

De projectlocatie omvat 2 deelprojecten: Prinsenbaan / Karel V-straat en Koningsplein (deels).
Op de beoogde locatie(s) waren al eerder woningen voorzien. Dit bleek echter niet haalbaar. Met name de voorziene kleine supermarkt bleek niet realiseerbaar. Er bleek uiteindelijk geen gegadigde bereid deze te exploiteren. Alternatief waren ter plekke van de buurtsupermarkt overigens ook woningen (appartementen) mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bouwproject ziet op realisatie van 20 grondgebonden woningen. Deze zijn qua massa en verschijningsvorm afgestemd op de aanwezige (traditionele) bebouwing. Het Koningsplein-deel blijft hiermee alsnog groen (zoals feitelijk aanwezig).
De locatie Karel V-straat / Prinsenbaan bevindt zich midden in het bebouwingslint en is nu nog ingericht als weiland. Van een waardevol doorkijkje naar achterliggend buitengebied is hier geen sprake.

De woningen zijn bedoeld voor starters en senioren. Uit onderzoek is gebleken dat hieraan behoefte bestaat zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Er is in dat kader bijvoorbeeld gekozen voor prefab-bouw om de kosten zo laag mogelijk te kunnen houden.
Zoals reclamant aangeeft is het plan gewijzigd. Naast zijn perceel aan de zijde Prinsenbaan komen nu meer woningen. Dit betekent hier enige verdichting van de bebouwing en een wat intensiever gebruik. Richting de Karel V -straat (ook nog langs het perceel van reclamant) wordt dan juist weer minder bebouwd.

De locatie ligt in welstandsvrij gebied. Dit betekent echter niet dat er niet wordt gekeken naar welstand. De stedenbouwkundige opzet wordt beoordeeld en indien nodig wordt dit bijgestuurd. In dit geval is

daartoe echter geen speciale noodzaak aanwezig. Het bouwplan past afdoende qua gekozen massa, verschijningsvorm / bouwtypologie en situering.

1. Bebouwingsdichtheid

Voor de kern Koningsbosch is bekeken waaraan behoefte is. Met dit plan wordt in deze behoefte voorzien (zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin). Dit blijkt ook uit de toelichting.
Hoewel aan een kleine supermarkt wellicht behoefte bestaat laat dit zich niet afdwingen. Getuige hiervan het feit dat deze buurtsupermarkt (ook na vele jaren) niet op het Koningsplein van de grond is gekomen. Overigens geldt dit fenomeen (verminderd voorzieningenniveau) voor meerdere kleine dorpskernen binnen Echt-Susteren en elders. Koningsbosch is hierin niet anders.

Aan de zijde Prinsenbaan is sprake van enige verdichting van de bebouwing ten opzichte van het eerdere plan. Aan de zijde Karel-V straat (binnen het plangebied) is dit langs het perceel van reclamant juist minder.
Hoewel niet is voorzien in nieuwe vrijstaande woningen, betekent dit niet per se dat hiermee het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig zou worden geschaad. Ook elders aan de Prinsenbaan (en op meerdere plekken) is sprake van een gesloten straatwand en verdicht bebouwingsbeeld.

Zie verder hierna (voor genoemde aspecten zoals uitzicht, verkeer, geluid, planschade).

2. Doorsteek Prinsenbaan naar Karel V straat

Schoolgaande jeugd zal, net zoals nu, vanaf de zijde Karel V-straat naar school gaan. De verkeersveiligheid wordt hiermee feitelijk niet anders.
Het eerdere bouwplan waaraan wordt gerefereerd, is niet meer aan de orde.

3. 4 Gezinswoningen Prinsenbaan

De middelste 2 woningen zijn straks aan de achterzijde toegankelijk via een aan te leggen pad (vanaf Karel V straat). De verwachting dat afvalcontainers eerder (permanent) in de voortuinen zullen worden geplaatst delen wij niet.

4. Straat- en bebouwingsbeeld

Het eerdere plan waaraan wordt gerefereerd is niet uitvoerbaar gebleken en hiermee achterhaald.
Het nieuwe plan voorziet in gewenste en passende bebouwing, hoewel er 2 meer komen dan eerder voorzien (zijde Prinsenbaan).
Vrijstaande woningen zouden bovendien voor de doelgroep niet betaalbaar zijn, noch passend qua grootte.

Het is een misvatting dat hier sprake zou zijn van buitenstedelijk gebied. We hebben hier te maken met een dorpskern, dus stedelijk gebied. Van afbreuk aan een evenwichtig straat- en bebouwingsbeeld of onevenredige aantasting hiervan is geen sprake. De woningen zijn ook wat hun verschijningsvorm betreft afgestemd op de omgeving.

5. Gezinswoningen goedkope koopsegment

De behoeftebeschrijving (3.1.2 toelichting) bevat geen verouderde cijfers*. Er worden prefab-woningen gerealiseerd, waardoor de kosten lager kunnen blijven dan reclamant berekent. Daarmee blijven deze woning ook betaalbaar voor de doelgroepen.
Verder zij -voor wat betreft de actuele behoefte- nog verwezen naar de omgevingsdialoog (met resultaten gehouden enquête).

*Cijfers zijn gebaseerd op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 die nog actueel is.

6. Herbenutting leegstaand monumentaal en beeldbepalend klooster

Blijkens de toelichting (3.2.2 Omgevingsverordening) moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen gekeken worden naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende panden.
Hier is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden geen woningen toegevoegd aan de planvoorraad, vandaar dat reclamant hierover niets naders terugvindt.

Genoemd klooster is een bekende herstructureringslocatie. Deze is in eigendom van derden. De gemeente heeft in het verleden medewerking toegezegd aan een bouwplan, echter hierover worden nog diverse (juridische) procedures gevoerd. Zodoende is dit pand geen serieuze noch kansrijke locatie voor realisatie van betaalbare woningen voor senioren of starters zoals nu aan de orde.
Los van het Kloostercomplex aan de Kerkstraat zijn deze panden in Koningsbosch ook niet aanwezig of beschikbaar voor herstructurering.

7. Bouwvoornemen in overeenstemming met regionaal en gemeentelijk beleid?

Het Regionaal beleid (3.3 toelichting) heeft als doel de leefbaarheid op peil te houden. Dit gaat vooral om de juiste woning op de juiste plek.
De gemeente Echt-Susteren vult dit nader in met het Keurmerk Cittaslow in gedachten. Cittaslow is breder dan alleen de kwaliteit van woningbouw, vandaar dat ook faciliteiten en voorzieningen zijn benoemd (als toelichting op dit Keurmerk). De gemeente zet in op woningbouw in/rond centrumgebieden en ook op kleinere schaal in elke kern (naar behoefte). Dit om te komen tot de juiste woningen op de juiste plek. Daarbij is gekeken naar de doelgroepen waarvoor de komende jaren met name gebouwd moet gaan worden en de gewenste kwaliteit (incl. transformatie / duurzaamheid / voorkomen verloedering). Daarmee is niet - bewust of onbewust- voorbij gegaan aan de wens van een buurt-supermarkt.

De gemeentelijke Structuurvisie (3.4 toelichting) gaat uit van ontwikkelen met kwaliteit. Deze visie gaat over veel meer dan alleen woningbouw, maar ook andere bijv. maatschappelijke functies en bedrijvigheid. Daartoe worden een aantal leidende principes gehanteerd (zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit boven kwantiteit enz.). Genoemd beleid heeft een relatief hoog abstractieniveau.
De conclusie dat het bouwproject hierbinnen past is dan ook juist. Er is hier sprake van inbreiding en concentratie van woningbouw.
Toevoeging van nieuwe woningen in de kernen (en behoud van bewoners) kan ervoor zorgen dat bestaande voorzieningen kunnen blijven bestaan of nieuwe voorzieningen een grotere kans van slagen krijgen (denk aan kerken, scholen, winkels). Ook dat is een juiste aanname.

Terzijde:
Ten overvloede zij opgemerkt dat steeds meer via internet wordt geconsumeerd en thuis wordt bezorgd. Fysieke winkels zijn ook in centrumgebieden hierdoor in steeds mindere mate aanwezig (of zelfs vereist).

8. Natuur

De beoogde bouwlocatie langs de Prinsenbaan was in gebruik als grasland. De weide werd (deels) begraasd door ezels en er werd regelmatig gehooid. Mede hierdoor en door zijn ligging was dit plangebied ongeschikt voor beschermde plant- en diersoorten. Dit rechtvaardigt de conclusie dat de Wnb niet aan de orde is vanwege soortenbescherming. Een quickscan kan dan achterwege blijven. De algemene zorgplicht geldt evengoed.

Intussen is dit weiland uitgebreid onderzocht en vergraven voor archeologie, hetgeen ook de nodige verstoring met zich brengt.

9. Parkeren op de Prinsenbaan

Reclamant vermeld dat er vooral in het weekend parkeerproblemen zouden zijn aan de Prinsenbaan. Kennelijk maken aanwezige bedrijven uit de buurt gebruik van openbare plekken en wordt er fout (en onveilig) geparkeerd op voet- en fietspad. Dit staat verder los van dit woningbouwproject, maar zal nog intern worden opgepakt.

Blijkens de toelichting (4.5.1) wordt een parkeernorm gehanteerd van min. 1,2* (12 senioren woningen) en min. 1,6 (8 starters woningen). In totaal zijn hier dan minimaal 27 parkeerplekken nodig. Deze plekken zijn in het inrichtingsplan voorzien. Aan de Prinsenbaan wordt in dat verband 1 extra openbare plek ingericht. Daarnaast zijn er nog 3 bestaande parkeerplekken aanwezig voor betreffende woningen. Hiermee is al voldaan aan de gestelde en beredeneerde parkeernorm.

*Voor levensloopbestendige woningen zijn geen parkeernormen beschikbaar op grond van de CROW. *In zijn algemeenheid* mag uitgegaan worden van een lage(re) mobiliteitsbehoefte. Dus is uitgegaan van de parkeernorm voor sociale huurwoningen (en dus een min. van 1,2 parkeerplaatsen per woning).

Wij voorzien bij normaal parkeergedrag dan ook geen problemen door dit woningbouwproject.

10. Overig parkeren

Zie hiervoor (o.a. parkeernorm seniorenwoningen).

11. Geluidsoverlast Prinsenbaan

Voor 18 van de 20 te bouwen woningen is vanwege wegverkeerslawaai (Prinsenbaan) een hogere grenswaarde vereist (Wet geluidhinder). Een geluidswal of -scherm aanbrengen is in dat verband niet realistisch, noch nodig (57 dB).

Verder is de cumulatieve geluidsbelasting bepaald. Deze blijkt voor de woningen aan de Prinsenbaan 62 dB. Dit vereist hier mogelijk toepassing van een andere geluidwering dan standaard aan de gevel om een aanvaardbaar binnenniveau te halen (Bouwbesluit). Dit staat verder los van de nu gekozen rooilijn of het uitzicht van reclamant en brengt geen beletselen voor de bouw als zodanig.

12. Geluidsoverlast woningen

Reclamant voorziet geluidsoverlast en privacy-verlies door de nieuwbouw. Met name wordt dit gerelateerd aan verwacht gebruik van tuinen en bij behorende verkeersbewegingen.
Hoewel meer geluid en mogelijk minder privacy (intensivering gebruik) kan worden ervaren, verwachten wij geen onevenredig nadeel hiervan op het woon- en leefklimaat.
Eventuele planschade is overigens via overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar zouden mogelijk nog afspraken gemaakt kunnen worden, die verwachte invloeden voor reclamant kunnen compenseren. Partijen staat vrij hierover in overleg te gaan.

NB: planschade volgt uit een vergelijk van de maximale invulling van hier geldende planologische regimes (oud versus nieuw). *Beide plannen maken woningbouw ter plekke mogelijk*.

13. Luchtkwaliteit

Vanuit een goede ruimtelijke ordening zal in zijn algemeenheid terughoudendheid zijn te betrachten bij vestiging van gevoelige bestemmingen o.a. langs drukke binnenstedelijke wegen (5.3 toelichting). Hier gaat het om ligging aan een 50km weg met normale belasting.
Het gaat in dit bouwplan om 20 woningen welke als zodanig *niet in betekende mate* bijdragen aan concentratie van stoffen in de buitenlucht waar de Wet milieubeheer op ziet. De grenswaarden worden met dit project niet overschreden. Ook uit de monitoringstool blijkt dat bestaand en in toekomst geen sprake zal zijn van overschrijding van de gestelde grenswaarden. Dus vormt dit aspect geen belemmering.

14. Uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Hieruit volgt voor de gemeente dat het woningbouwproject financieel-economisch uitvoerbaar is. Als gezegd is sprake van prefab-woningbouw. Deze bouwwijze is meer kosten-efficiënt dan hetgeen reclamant aanneemt en heeft becijferd.

Ook in het vorige plan werd al woningbouw voorzien. De wijzigingen in dit nieuwe plan hoeven dus niet per definitie boven het maatschappelijk risico van bijv. reclamant uit te komen. Dit zal dan eerst moeten blijken uit een vergelijk van de maximale planologische mogelijkheden. Als dit inderdaad zoals gesteld niet het geval is, is er ook geen planschade. Zie verder hiervoor.

Bijlagen 9 en 10 (toelichting)

Reclamant heeft eerder zelf een woning in zijn tuin willen bouwen, maar hiervan moeten afzien.
Meer recent heeft hij om die reden de gronden willen inbrengen in dit project. Ook dat blijkt niet gelukt.
Hij verzoek dit te heroverwegen om meer ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid te bewerkstelligen.
Dit laatste is -op zijn minst ten dele- strijdig met het hiervoor door hemzelf wordt betoogd. Los daarvan is ontwikkelaar hierin niet geïnteresseerd gebleken. Dit maakt deze wens onmogelijk om te vervullen. Het plan als zodanig voorziet in woningbouw voor de juiste doelgroepen zoals eerder reeds (beleidsmatig)

was voorzien. De gemeente heeft hier dan ook geen enkel belang bij. Zie verder hetgeen hiervoor al is vermeld ten aanzien van dit bouwplan dat wij in alle opzichten passend achten.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3. WIJZIGINGEN IN BESTEMMINGSPLAN

Hierna zijn de evt. wijzigingen opgenomen die, naar aanleiding van de overwegingen onder hoofdstuk 2, zullen worden aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, of wijzigingen die ambtshalve zullen worden doorgevoerd.

Algemeen
Er kunnen redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd in toelichting en/of regels. Daarnaast kan sprake zijn van enkele aanpassingen van ondergeschikte aard.

Verbeelding
1. Op de verbeelding (plankaart) wordt de eerder vrijgegeven locatie voor Archeologie zoals verwerkt in bestemmingsplan Stedelijk gebied correct verwerkt. Deze was in ontwerp (deels) foutief weergegeven.
2. Op de verbeelding komt een ruimere strook met een aanduiding voor het op te richten geluidscherm. Dit scherm zal zodoende ook binnen de Maatschappelijke bestemming mogelijk worden gemaakt.

Regels
1. In de algemene regels worden bepalingen opgenomen voor het te realiseren geluidscherm vanwege de woningen (voorwaardelijke verplichting). Zodoende kunnen regels elders hierover komen te vervallen.

Toelichting
-

Bijlagen
-

Voor het overige worden de ingediende zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond verklaard.