

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling locatie De Moennik, Helden'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling locatie De Moennik, Helden' heeft vanaf 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Daarvan is tijdig gebruik gemaakt door:

- [D.B],[adres] in Panningen. De schriftelijke zienswijze is gedateerd: 16 mei 2011 en ontvangen: 17 mei 2011.

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij brief van 7 juni 2011, ontvangen op 9 juni 2011 (kenmerk: CAS201100006425 DOC201100070244) aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Zienswijze

2.1 [D.B] [adres] in Panningen

Samenvatting:

- a. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat intensieve woonbebouwing mogelijk is met de daarbij behorende belasting voor de woonstraat. De nieuwe bebouwing is op 3,5 meter van de woning aan de [adres] gesitueerd hetgeen verlies van het luxe, royale en vrijstaande karakter van de woning betekent. Volgens het nu geldende bestemmingsplan is ter plaatse een gebruik mogelijk met weinig of geen belasting voor de woonstraat en waarbij – bij normale bebouwing van het perceel – een groenstrook aan de zijde van de Burg. Engelsstraat ligt.
- b. De nieuwe woonbebouwing voor jongeren leidt tot vermindering van het woongenot;
- c. Het geplande helofytenfilter zal bij gebruik van verkeerde reinigingsmiddelen leiden tot overlast in de vorm van stank en ongedierte en slecht functioneren van het systeem.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan leidt tot vermindering van het woongenot en waardevermindering van de woning.

Reactie:

Ad a. Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan De Riet heeft de desbetreffende locatie de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Die gronden zijn bestemd voor semi-overheids-, onderwijs-, medische-, bejaarden-, religieuze- en welzijnsdoelen. Qua ruimtelijke uitstraling, belasting en gebruik zijn de huidige planologische mogelijkheden meer belastend dan de nieuwe mogelijkheden (een woonfunctie). Denk bijvoorbeeld aan de verkeersaantrekkende werking, aantal bezoekers e.d. Die elementen zijn meer aanwezig bij de bebouwing en gebruik ten behoeve van maatschappelijke

doeleinden, dan bij woningbouw. Voorts past de nieuwe functie – woningbouw in de vorm van 3 keer 6 appartementen en 1 bestaande woning - prima in deze woonstraat.

De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de woning van [D.B] is ca. 8,5 meter, respectievelijk ca. 6,5 meter (en dus geen 3,5 meter, zoals gesteld). Die nieuwe afstand is groter dan de afstand tussen de huidige bebouwing op de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en de woning [D.B]. Op dit moment staat ter plaatse van de nieuwe woningen namelijk een gebouw op een afstand van ca. 5 meter vanaf de woning van D.B. Bovendien mag volgens het vigerende bestemmingsplan direct op de bestemmingsgrens (en perceelsgrens met inspreker) een gebouw met een ongelimiteerde bouwhoogte worden geplaatst (enkel de goothoogte is thans gemaximeerd tot 6 meter). In het nieuwe bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de woning van D.B. door een grotere afstand én een tot 7,5 meter gemaximeerde bouwhoogte aan te houden aan de zijde van zijn woning. .

De onderhavige bestemmingsplanherziening ziet enkel op de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Ten aanzien van de gestelde groenstrook in de huidige situatie wordt opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan – binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' - geen groenstrook aan de zijde van de Burg. Engelsstraat en de woning van D.B. voorschrijft. Het nieuwe bestemmingsplan regelt wel een strookje groen aan de zijde van de Burg. Engelsstraat met een breedte van ca. 1,5 meter. Deze sluit dus aan bij de nu bestaande groenstrook, binnen de bestemming 'groen' uit het nu geldende bestemmingsplan De Riet. Overigens blijft de huidige bestemming 'groen' uit het nu geldende bestemmingsplan ongewijzigd, omdat de onderhavige bestemmingsplanherziening daar geen betrekking op heeft. Aan de zijde van de woning van D.B is in de nieuwe situatie een groenstrook van ca. 5 meter gesitueerd, daar waar in het huidige bestemmingsplan geen groenbestemming ligt.

Uit het voorgaande blijkt dat met de belangen van D.B, gezien de maximale hoogte en afstand van de nieuwe bebouwing, rekening is gehouden. Mede door het voorschrijven van een groenstrook aan de zijde van D.B. en de toekomstige woningfunctie die in het straatbeeld past, behoudt de woning het luxe en royale karakter. Voorts zal de nieuwe woonfunctie minder belastend zijn dan de thans toegestane maatschappelijke functies.

Ad b. Zie het beschrevene onder ad a. Ten aanzien van de gestelde vermindering van het woongenot wordt nogmaals opgemerkt dat de nieuwe woonfunctie qua gebruik en uitstraling minder belastend is dan de huidige planologische mogelijkheden. Van een (onevenredige) vermindering van het woongenot zal dan ook geen sprake zijn.

Ad c. Het onderhavige plan wordt gerealiseerd met als een van de basisuitgangspunten Cradle to Cradle. In dat kader is voor de berging en verwerking van afvalwater gekozen voor een helofytenfilter. Bij een dergelijk filter kunnen de reguliere schoonmaakmiddelen worden gebruikt, met uitzondering van een aantal agressieve stoffen zoals chloor. Bij verkoop van de kavels worden de toekomstige gebruikers hierover uitgebreid geïnformeerd, zodat overlast wordt voorkomen. Elders in de gemeente is eveneens gebruik gemaakt van helofytenfilters. Voor zover bekend heeft dat nimmer tot overlast of schade geleid. Naar verwachting zal dat hier niet anders zijn. Gelet op de doelgroep van kopers van dergelijke duurzame woningen en de huidige ervaringsresultaten met helofytenfilters voor een dergelijke waterberging en – reiniging gekozen.

Overigens wordt ter plaatse – zekerheidshalve – ook de mogelijkheid voor aansluiting op het riool gecreëerd. Dit in het geval zich een situatie voordoet dat aansluiting op het riool toch noodzakelijk is.

Ad d. Ten aanzien van de gestelde vermindering van het woongenot wordt verwezen naar het beschrevene onder ad. b. Voor wat betreft de gestelde waardevermindering van de woning is er geen reden aan te nemen dat de gestelde te lijden planschade zodanig zal zijn dat daarmee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Dat zou anders zijn indien het bestemmingsplan bijvoorbeeld tot

gevolg zou hebben dat een bedrijf niet meer of onvoldoende exploitabel zou zijn. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. D.B. heeft de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Belanghebbenden kunnen een beroep doen op deze regeling.

3. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling aan te passen.

Panningen, september 2011