



Bestemmingsplan
'Kerkveld 2, Swolgen'

Zienswijzenrapport

Cluster Ruimte
Team Omgeving, Oktober 2021

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om aan de locatie Kerkveld 2 in Swolgen vijf nieuwe woningen inclusief parkeerplaatsen te realiseren. De planlocatie, met een oppervlakte van ca. 650 m² is momenteel onbebouwd. De planlocatie heeft binnen het vigerende bestemmingplan 'Kerkveld 2 Swolgen', zoals vastgesteld op 1 maart 2017, de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is de bouw van vijf woningen niet toegestaan. Echter is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.3) waardoor, onder voorwaarden, de bestemming 'Groen', gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Woongebied'. Dit betekent dat een wijzigingsplan moet worden opgesteld om de realisatie van niet meer dan vijf woningen inclusief parkeerplaatsen juridisch-planologisch te borgen.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een wijzigingsplan opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het wijzigingsplan heeft van 6 mei 2021 tot 17 juni 2021 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1					31 mei 2021 & aanvulling 15 juni 2021
2					1 juni 2021

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging ingediend.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende punten.

Samenvatting thema 1: Privacy

- Reclamant ziet hun privacy verdwijnen omdat de achterkant van de huizen maar op 5 meter van hun erfgrans komen te liggen.
- Reclamant ziet hun privacy verdwijnen omdat de hoogte van het gebouw dusdanig zal zijn dat nieuwe bewoners vanaf de tweede verdieping bij hun in de tuin kunnen kijken. Reclamant wil dat de nieuwbouwwoningen maar één bouwlaag krijgen.
- Reclamant verzoekt de gemeente om louter levensloopbestendige, gelijkvloerse woningen toe te staan op dit perceel.

Reactie:

Gezien het aantal woningen wat wordt toegevoegd, namelijk 5, zal de woonomgeving geen substantiële overlast veroorzaken. Er is getoetst aan de landelijke, provinciale en gemeentelijke kaders. Met behulp van deze kaders is het voorgestelde wijzigingsplan opgesteld voor de ontwikkeling van uitsluitend grondgebonden woningen, waaronder ook levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en op basis van die kaders wordt er geen substantiële overlast verwacht van de nieuwe bewoners op de leefomgeving van de huidige bewoners.

In overweging van het wijzigingsplan is de ruimtelijke impact van rijwoningen, vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen onderzocht. Gebaseerd op deze uitgangspunten is besloten een maximale bouwhoogte toe te staan van 11 meter. Een bijstelling van de maximale bouwhoogte wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting thema 2: Overlast van nieuwe bewoners

- Reclamant voorziet overlast van nieuwe bewoners omdat de nieuwe bewoners arbeidsmigranten lijken te worden. De reclamant voorziet overlast omdat er sprake kan zijn van een cultuurverschil tussen hun en de nieuwe bewoners.
- Reclamant voorziet overlast van nieuwe bewoners omdat er eventueel warmtepompen aan de achterzijde van de nieuwbouwwoningen geplaatst worden en deze zullen tot geluidsoverlast op hun terrein zorgen.

Reactie:

Het voorgestelde wijzigingsplan voorziet Swolgen van vijf kwalitatief hoogwaardige woningen. Op 20 april 2021 is het nieuwe beleid voor arbeidsmigranten vastgesteld; Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas. Door dit nieuwe beleid is de mogelijkheid om arbeidsmigranten te huisvesten in reguliere woningen flink aangescherpt. Hierdoor is artikel 3.4.4. uit het ontwerpbestemmingsplan Kerkveld 2 niet meer passend in het gemeentelijk beleid. Dit artikel zal in de bestemmingsplan regels worden verwijderd.

Voor het plaatsen van apparatuur die geluidsoverlast veroorzaakt voor omwonenden zijn de eisen per 1 april 2021 aangescherpt in het herziene Bouwbesluit. Dit betekent dat installaties niet meer dan 40 dB mogen veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm zijn burens beter beschermd tegen het geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Aanpassing van het bestemmingsplan is op dit punt niet nodig.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan op het gebied van arbeidsmigranten.

Samenvatting thema 3: Overlast voor nieuwe bewoners

- Reclamant voorziet zichzelf een overlast worden voor de nieuwe bewoners omdat een van hen een muziekbedrijf aan huis heeft. Het gaat daarbij om het componeren, arrangeren, doceren en repeteren van muziekstukken dat als vervelend kan worden ervaren.
- Reclamant voorziet geluidsoverlast voor de burens omdat de reclamant honden heeft die vrij in de tuin lopen en de honden blaffen om te waken en als ze spelen.
- Reclamant voorziet zichzelf een overlast worden voor de nieuwe bewoners omdat ze een houtopstand uit 1965 op hun perceel hebben die tussen de 10 en 12 meter hoog is. Dit zorgt voor schaduw en vallend blad in de tuin van de nieuwbouwwoningen, schaduw op de gevel waardoor de verwarmingskosten van de nieuwe woning hoog zullen zijn en de bomen veroorzaken een laag rendement van eventuele zonnepanelen op het westelijke dak van de nieuwbouwwoning.
- Reclamant voorziet problemen met de burens omdat de reclamant verantwoordelijk gehouden zal worden voor het niet snoeien van de takken die over de erfgrans gegroeid zijn. Reclamant geeft aan dat dit de verantwoordelijkheid wordt van de nieuwe bewoners omdat dit zo afgesproken is [REDACTED]
- Reclamant voorziet problemen met het snoeien van de houtopstand vanwege de hoogte. Als de woningen worden gerealiseerd is het onmogelijk om met passend materieel de bomen te snoeien boven de erfgrans.
- Reclamant voorziet zichzelf een overlast worden voor de nieuwe bewoners omdat ze een hekwerk gevuld met klimop hebben geplaatst op de erfgrans. Klimop kan ondergronds de tuin van de nieuwe bewoners in woekeren.
- Reclamant verzoekt de gemeente een verklaring op te stellen waarin de nieuwe bewoners instemmen met de ongemakken die de reclamant op het woongenot van burens kan hebben. Het gaat hier om:
 - Geluidsoverlast van honden
 - Geluidsoverlast van de beroepsmatige muzikale activiteiten aan huis
 - Overlast van de bomen en snoeiverantwoordelijkheden

Reactie:

In een woonomgeving gelden algemene gedragsregels. Je mag geen onevenredige overlast en hinder mogen veroorzaken voor de omgeving. Dit geldt zowel voor het wonen, als het beroep aan huis omdat dat ondergeschikt is aan de functie wonen, als voor de geluiden afkomstig van huisdieren.

Wat betreft de houtopstand geldt dat deze houtopstand de erfafscheiding gaat vormen tussen de tuin van reclamant en de tuin van de nieuwe burens. Hiervoor geldt het burensrecht, net zoals dat in alle Nederlandse tuinen geldt. Dit houdt (op hoofdlijnen) in dat iedere eigenaar voor zijn/haar kant van de erfafscheiding vrij is om te snoeien naar eigen inzicht, mits de boom/struik hier niet door wordt beschadigd. Daarbij blijft van kracht dat de bomen geen onevenredige overlast en hinder mogen veroorzaken voor de burens. De houtopstand zelf is, voor zover deze op de erfgrans staat, mandelig. Dit betekent dat over eventuele verwijdering van bomen of struiken daar in onderling overleg een besluit over

gemaakt dient te worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting thema 4: Verstoring van het leefgebied voor vleermuizen, padden en de bruine kikker.

- Reclamant voorziet verstoring van het leefgebied van vleermuizen, padden en de bruine kikker. Volgens het Flora en Fauna onderzoek zijn deze dieren niet op deze plek aanwezig, maar de reclamant geeft aan dat deze dieren wel in hun houtopstand te vinden zijn.
- Reclamant verzoekt de gemeente om onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de impact van het bouwplan op vleermuizen.
- Reclamant verzoekt de gemeente onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de gevolgen voor dieren die leven in de houtopstand van de reclamant, nietzijnde vleermuizen.

Reactie:

In voorbereiding van het wijzigingsplan is door een onafhankelijk onderzoeksbureau een quickscan verricht naar Flora- en Fauna in de omgeving. Tijdens dit veldbezoek zijn geen nest- of verblijfplaatsen van vleermuizen, vogels of eekhoorns aangetroffen in het plangebied. Op basis van 'gebiedsbescherming', 'soortbescherming' en 'houtopstand' zijn geen belemmeringen gevonden. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet de Wet natuurbescherming in acht worden genomen ten aanzien van broedvogels en in het kader van algemene zorgplicht zorg te dragen voor aanwezige individuen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting thema 5: Woningbouwafspraken uit brief 21 september 2015

- Reclamant vindt dat de gemeente handelt tegen het geschrevene in een brief 21 september 2015.
- Reclamant verzoekt de gemeente om een heroverweging van deze locatie zodat eerst mogelijke inbreidingslocaties worden benut.

Reactie:

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een uitbreiding van het in 2017 bestemde woongebied Kerkveld 2. In dit bestemmingsplan is destijds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanleg van nog eens 5 woningen. De gemeente maakt nu gebruik van de wijzigingsbevoegdheid om dit woongebied te verdichten zodat het tot noch toe onveranderde buitengebied bij de kern gespaard wordt. Over de brief uit 2015 is het college van mening dat deze invulling van de wijzigingsbevoegdheid niet haaks staat op de opvattingen uit de brief. In 2015 mocht de prognose weliswaar uitgegaan zijn van een toekomstige behoefte van 30 woningen. Nu, in 2021, blijkt dat er nog steeds vraag is naar woningbouw, ondanks de woningbouwontwikkelingen in de eerste fase van het Kerkveld en op de diverse andere plekken in het dorp ook woningen zijn gebouwd.

Zelfs met de toekomstige invulling van de oude bassischool blijft er nog steeds behoefte aan woningen in Swolgen. Vanwege deze grotere behoefte aan woningen acht het college het wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid uit het oude plan middels dit wijzigingsplan in te vullen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Samenvatting thema 6: Verplaatsen wadi en parkeerproblemen

- Reclamant stelt voor dat de wadi op de plaats van de nieuwe woningen wordt gepland en de woningen op de plaats van de wadi. Op die manier kan de wadi aansluiten op de al bestaande hemelwaterafvoer van de nabijgelegen sloot en krijgt de wadi een natuurlijker karakter.
- Reclamant verzoekt de gemeente om de wadi op een andere plek te realiseren.

Reactie:

De Wadi is nodig voor de berging en retentie van water en functioneert met de bijbehorende inrichting en voorzieningen voor de buurt. Een centrale ligging van de Wadi en de groenvoorziening is daarvoor gewenst. De Wadi is bovendien gelegen in het plangebied ten gunste van de openheid van het achterliggende buitengebied en om daarmee de beleving van het landschap te vergroten en te versterken (Toelichting p. 20). Het is gewenst en mogelijk om de functies van waterberging, groenvoorziening en recreatieve voorzieningen voor de buurt optimaal te bundelen. Op deze plaats heeft de Wadi een aansluiting op de bestaande sloot. Dit in combinatie met het versterken van de beleving van het achterliggende landschap en buitengebied vergroot dit de omgevingskwaliteit. Op deze plek ontstaat daarmee een integrale en efficiënte oplossing van het ruimtegebruik van de openbare ruimte voor de buurt. Een andere locatie voor de Wadi is op basis van bovenstaande uitgangspunten niet logisch of wenselijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Reactie:

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan

Reclamant 2

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende punten.

Samenvatting thema 1:

- Reclamant stelt de volgende wijziging in de tweede zin van het geciteerde deel van de toelichting voor:

“De gemeente hanteert vooralsnog een bergingseis van 30 mm voor een voorziening met een overloopvoorziening en 50 mm voor een voorziening zonder overloopvoorziening. Het Waterschap Limburg hanteert als uitgangspunt dat toekomstige hemelwatervoorzieningen (vereist vanaf een verhardingstoename >2.000 m²) gedimensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.”

Vervang de tweede zin door:

Het Waterschap Limburg hanteert als uitgangspunt dat óók bij plannen waarbij er minder dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak wordt toegevoegd om hemelwatervoorzieningen te dimensioneren op 100 mm per m² verhard oppervlak.

Reactie:

Ondanks dat in dit plan in Swolgen een hemelwatervoorziening is getroffen die is gedimensioneerd op 100mm per m² verhard oppervlak, Zullen we in de toelichting van dit wijzigingsplan toevoegen dat het advies van het Waterschap Limburg, om hemelwatervoorzieningen te dimensioneren op 100mm per m² verhard oppervlak, óók geldt voor plannen waarbij er minder dan 2000m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Deze tekstuele aanwijzing zal worden gedaan.

II AMTSHALVE WIJZIGINGEN

In de dorpskernanalyses en in de praktijk wordt er geconstateerd dat er een tekort is aan levensloopbestendige woningen. Om dit begrip nader te specificeren wordt in dit wijzigingsplan een definitie voor levensloopbestendige woning toegevoegd. In de bestemmingsplanregels willen we de levensloopbestendige woning toevoegen op de artikelen die gelden voor patiowoning, zodat het desbetreffende artikel van toepassing is op zowel patiowoningen als levensloopbestendige woningen. Hieronder staan de voorgestelde wijzigingen in de begripsbepaling.

Patiowoning en/of levensloopbestendige woning

(c.q. levensloopgeschikt en levensloopwoning)

Patiowoning

Een patiowoning is een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing. (dit is de bestaande definitie in het BP). Hierbij een aanvulling: Patiowoningen zijn woningen bestaande uit één grondgebonden woonlaag met, typerend voor dit type, een binnentuin (patio). Vaak is er een kamer op de eerste verdieping. Een patio woning is een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

Levensloopbestendige woning

Een woning waarbij voorzieningen voor wonen, koken, slapen en baden/douchen gelijkvloers op de begane grond zijn gerealiseerd, en waarbij al deze ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn zonder trappen of treden.

III OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

Bestemmingsplan regels

- Artikel 1.8 – definitie arbeidsmigrant - wordt uit het ontwerpbestemmingsplan verwijderd
- Artikel 1.31 – definitie huisvesting arbeidsmigrant - wordt uit het ontwerpbestemmingsplan verwijderd
- Artikel 3.4.4 – Huisvesting Arbeidsmigranten - wordt uit het ontwerpbestemmingsplan verwijderd

Bestemmingsplan toelichting

- Tekstuele wijziging in de toelichting: Hierin wordt een zin toegevoegd aan het onderstaande citaat.
“De gemeente hanteert vooralsnog een bergingseis van 30 mm voor een voorziening met een overloopvoorziening en 50 mm voor een voorziening zonder overloopvoorziening. Het Waterschap Limburg hanteert als uitgangspunt dat toekomstige hemelwatervoorzieningen (vereist vanaf een verhardingstoename >2.000 m²) gedimensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.” Het Waterschap Limburg hanteert als uitgangspunt dat óók bij plannen waarbij er minder dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak wordt toegevoegd om hemelwatervoorzieningen te dimensioneren op 100 mm per m² verhard oppervlak

B. Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan regels

- Artikel 1 – Levensloopbestendige woning – toevoeging van de definitie: Een woning waarbij voorzieningen voor wonen, koken, slapen en baden/douchen gelijkvloers op de begane grond zijn gerealiseerd, en waarbij al deze ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn zonder trappen of treden.
- Artikel 1.35 – Patiowoning – toevoeging van de omschrijving: patiowoningen zijn woningen bestaande uit één grondgebonden woonlaag met, typerend voor dit type, een binnentuin (patio). Vaak is er een kamer op de eerste verdieping. Een patio woning is een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.
- Artikel 3.2.1.d en f, Artikel 3.2.2.c., Artikel 3.2.4.a. aanvullen: patiowoning en/of levensloopbestendige woning.

III CONCLUSIE

IV INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

De zienswijzen zijn als separate bijlagen bijgevoegd bij onderhavige Nota van Zienswijzen.