



NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN REACTIES

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED LOOIWINKEL SPAUBEEK

INHOUD

- I. Inleiding
- II. Ingekomen zienswijzen – algemeen
- III. Beantwoording zienswijzen
(ontwerp bestemmingsplan, versie 2018)
- IV. Beantwoording zienswijzen
(geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan, versie 2021)
- V. Overige reacties
- VI. Bijlagen

I. INLEIDING

Bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel te Spaubeek

Door een particuliere initiatiefnemer is een plan ontwikkeld en verder uitgewerkt voor de realisatie van een vijftal vrijstaande woningen aan de westzijde van de kern Spaubeek, ten zuiden van de Looiwinkelstraat. Het plan omvat onder meer de realisatie van natuur, woningen en een landschappelijke inpassing.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Spaubeek, aan de zuidzijde van de Looiwinkelstraat en is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie M, nummer 164. Op deze locatie was jarenlang de voormalige steenfabriek 'De Rènkoave' gevestigd.

Op de locatie zijn volgens het plan vijf vrijstaande woningen in het hogere c.q. luxere segment voorzien. Een aanzienlijk deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Looiwinkelstraat. Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn de straten Grindakker en Mergelakker gelegen. Ten westen en ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel te Spaubeek" heeft eerder met ingang van 23 november 2018 gedurende zes weken ter inzake gelegen. De gemeenteraad heeft vervolgens geen besluit genomen over de vaststelling van dat ontwerp bestemmingsplan.

Tegen voormeld ontwerp bestemmingsplan zijn eerder in totaal door 11 verschillende partijen (particulieren en instellingen) zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn genummerd van 1 tot en met 11 en zijn – gelet op de daarop van toepassing zijnde regels – geanonimiseerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- a. de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing langs elektronische weg wordt toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
- b. indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
- c. door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;
- d. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

De termijn voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan bedraagt 12 weken op grond van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid onder d Wro. Die termijn is eerder niet gehaald en dat heeft geleid tot een formele ingebrekestelling door een van de indieners van de zienswijzen. Tevens heeft dit geresulteerd in een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling).

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De Afdeling heeft in een recente uitspraak van 24 augustus 2021 de gemeenteraad van de gemeente Beek opgedragen om uiterlijk op 2 december 2021 een besluit omtrent (de vaststelling van) het bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel te Spaubeek” te nemen en dit vervolgens ook op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

De gemeente heeft in de eerder ingediende zienswijzen aanleiding gezien om te komen tot nader onderzoek gericht op de onderbouwing van het bestemmingsplan. Dat nader onderzoek heeft geleid tot een aantal nieuwe en/of gewijzigde rapporten, welke rapporten onlosmakelijk deel uitmaken van het recent ter inzage gelegde geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan.

De in acht te nemen zorgvuldigheid en het gegeven dat de rapporten zijn aangepast dan wel nieuwe rapporten zijn toegevoegd zijn aanleiding geweest tot het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan en de daarvan deel uitmakende (gewijzigde en nieuwe) rapporten.

Dit recent ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan wordt in deze nota ook wel aangeduid als de “geactualiseerde” versie van het ontwerp bestemmingsplan.

Het geactualiseerde ontwerp voor het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel, inclusief de daarbij behorende rapporten (welke deels zijn gewijzigd), is vanaf 3 september 2021 gedurende zes weken (opnieuw) ter inzage gelegd. Op die manier is gehoor gegeven aan de uitspraak van de Afdeling en de oproep uit de omgeving om te komen tot een definitief besluit op korte termijn. Een ieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld zienswijzen (al dan niet opnieuw) in te dienen.

De indieners van zienswijzen die eerder tegen het eerder ontwerp bestemmingsplan zijn opgekomen, zijn door de gemeente Beek geïnformeerd omtrent de nieuwe terinzagelegging.

Tevens is aan die indieners aangegeven dat de eerder ontvangen zienswijzen zullen worden meegenomen in de procedure ter zake de vaststelling van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent concreet dat de eerder zienswijzen alsnog worden meegenomen in de besluitvorming ter zake de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel te Spaubeek”.

Tijdens de terinzagelegging van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan zijn een aantal aanvullende zienswijzen en reacties ontvangen, welke in overwegende mate zijn ingediend door natuurlijke personen en instellingen die eerder ook al zienswijzen hebben ingediend. Er zijn ook tevens een aantal reacties ingediend door instellingen.

Die reacties zullen eveneens worden meegenomen in deze nota van beantwoording zienswijzen (zie paragraaf V van deze nota).

De aanvullingen op de eerder door de gemeente ontvangen zienswijzen worden inzichtelijk gemaakt in deze nota door afzonderlijk op die aanvullende zienswijzen in te gaan (paragraaf III).

Als volgorde voor de beantwoording van de zienswijzen geldt dus dat:

- 1) eerst wordt ingegaan op de zienswijzen zoals die door de gemeente werden ontvangen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan zoals dat met ingang van 23 november 2018 ter inzage heeft gelegen (paragraaf III);
en
- 2) vervolgens wordt ingegaan op de aanvullende zienswijzen zoals die werden ontvangen in het kader van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan zoals dat met ingang van 3 september 2021 ter inzage heeft gelegen (paragraaf IV).

Ten slotte zal dan worden ingegaan op de ontvangen afzonderlijke reacties.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal zoveel als mogelijk de volgorde worden aangehouden van de inhoud van de zienswijzen zoals die werden ontvangen. Tevens zal telkens integraal – zonder onnodige verwijzingen – een reactie worden gegeven op de zienswijzen. Waar nodig zal ook worden aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan en/of de onderliggende onderzoeksrapporten.

Juridisch kader

- Bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt op grond van het bepaalde in artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (“Wro”) voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

De norm “*goede ruimtelijke ordening*” houdt in de kern in dat de gemeenteraad een veel omvattende belangenafweging dient te maken die moet resulteren in het leggen van bestemmingen en met het oog op die bestemmingen vaststellen van regels omtrent het gebruik, met inbegrip van mogelijkheden voor bebouwing, van de in het plan begrepen gronden.

Het is vaste jurisprudentie dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid.

Op basis van de wetgeving (lees: de op basis van afdeling 3.4 Awb van toepassing zijnde uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure) bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen een door gemeente opgesteld ongesteld ontwerp bestemmingsplan.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan in principe vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (“Afdeling”).

Er zijn drie scenario's:

- *Geen beroep*
Indien geen beroep is ingesteld treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.
- *Wel beroep en geen voorlopige voorziening*
Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, maar is dan nog niet onherroepelijk. De gemeente mag een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verlenen. Een initiatiefnemer mag bouwen of het nieuwe gebruik starten, maar loopt wel het risico dat het gebouwde gesloopt moet worden of het nieuwe gebruik gestaakt, als de rechter het vaststellingsbesluit vernietigt. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk nadat de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep.
- *Beroep en voorlopige voorziening*
Indien beroep is ingesteld en een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat de bestuursrechter op dat verzoek heeft beslist.
Als de (voorzieningen)rechter heeft besloten dan is het bestemmingsplan op dat moment tevens rechtens onherroepelijk.

De procedure bevindt zich thans nog in de fase voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

- Wet geluidhinder (Hogere grenswaarden procedure)

Uit het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat er voor 1 woning een hogere grenswaarde inzake akoestiek dient te worden aangevraagd. De noodzakelijke procedure voor de vereiste hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï wordt parallel aan de bestemmingsplanherziening doorlopen.

Het ontwerp besluit Hogere grenswaarden heeft van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp besluit zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door de indieners van de zienswijzen 2, 3, 5, 6 en 9.

Naar aanleiding van de eerder ontvangen zienswijzen is het besluit hogere waarden Wet geluidhinder aangepast in die zin dat de aanwezige drempel is meegenomen in de berekening van het geluid. Door het invoeren van een drempel wordt met een optrekcorrectie gerekend. Daarvan is in dit geval sprake.

De toename bedraagt 0,28 dB. Dit heeft tot gevolg dat de hogere waarde voor woning 1 geen 56 maar 57 dB bedraagt. Deze waarde kan nog steeds verleend worden en zal worden betrokken in het separaat nog door de gemeenteraad te nemen besluit hogere grenswaarden.

Beeldkwaliteitsplan

Naast het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek', waarin de regels en een toelichting zijn opgenomen waar de te realiseren woningen aan moeten voldoen, is een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling gemaakt.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt de bouwer en de adviseurs richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden in het landschap. Deze richtlijnen zijn met referentiebeelden verduidelijkt. Het beeldkwaliteitsplan zal samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

II. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN – ALGEMEEN

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan eenieder over het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen naar voren brengen. Gedurende de termijn voor het indienen van zienswijzen zijn zienswijzen ontvangen. De nu voorliggende “nota van zienswijzen” bevat de beantwoording van die zienswijzen.

De zienswijzen zijn als bijlagen (en in geanonimiseerde vorm) bijgevoegd. De zienswijzen die in het kader van het eerder ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn ingediend hebben wij in dit hoofdstuk samengevat. Het gaat om een elftal afzonderlijke indieners van zienswijzen. In het kader van het recent ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn nog een aantal aanvullende zienswijzen ontvangen.

In het navolgende overzicht wordt aangegeven hoeveel zienswijzen zijn ontvangen, op welke datum de zienswijzen zijn ontvangen, of sprake is van een aanvullende c.q. nieuwe zienswijze en of de indiener van de zienswijze ontvankelijk is.

Zienswijze	Datum zienswijze	Aanvullend: datum	Ontvankelijk
Zienswijze 1	18 december 2018	Aanvullend: 12 oktober 2021/2 oktober 2021	Ja
Zienswijze 2	18 december 2018	Aanvullend: 13 oktober 2021/2 oktober 2021	Ja
Zienswijze 3	23 december 2018	Neen	Ja
Zienswijze 4	28 december 2018	Aanvullend: 14 oktober 2021	Ja
Zienswijze 5	28 december 2018	Aanvullend: 2 oktober 2021/14 oktober 2021	Ja
Zienswijze 6	28 december 2018	Aanvullend: 14 oktober 2021	Ja
Zienswijze 7	31 december 2018	Aanvullend: 9 november 2021	Ja
Zienswijze 8	2 januari 2019	Neen	Ja
Zienswijze 9	2 januari 2019	Neen	Ja
Zienswijze 10	27 december 2018	Neen	Ja
Zienswijze 11	2 januari 2019	Neen	Ja

De zienswijzen zoals hiervoor vermeld zijn binnengekomen binnen de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan vanaf 3 september 2021 zijn door een aantal indieners (aanvullende) zienswijzen ingediend. Het gaat dat om de indieners met de navolgende nummers: 1, 2, 4, 5, 6 en 7. Tevens is nog een voor het plan positieve reactie c.q. zienswijze ontvangen.

Het vorenstaande betekent dat alle indieners van de zienswijzen ontvankelijk zijn voor wat betreft de termijn waarbinnen de zienswijzen moesten worden ingediend.

III. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (2018)

Zienswijzen algemeen

Alvorens in te gaan op de door de gemeente ontvangen zienswijzen wordt eerst in het algemeen ingegaan op de zienswijzen.

De gemeente heeft het ontwikkelde en uitgewerkte plan – welke aanvraag de facto ziet op het voorgestane gebruik – getoetst aan de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Beek. De door de gemeenteraad te beantwoorden hoofdvraag is of de voorgestane ontwikkeling (in dit geval het gebruik) past binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Die hoofdvraag is eerder bevestigend beantwoord en op basis daarvan is besloten tot het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan en het ter besluitvorming voorleggen van dit ontwerp aan de gemeenteraad.

Bij de nu voorliggende besluitvorming staat voorop dat het aan de gemeenteraad van Beek is om zelf te bepalen of een bepaalde ontwikkeling al dan niet voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft middels het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij gevoegde stukken uitgebreid uiteengezet waarom het ingediende plan past binnen de goede ruimtelijke ordening en heeft in dat kader ook aangegeven dat het ingediende plan op alle onderdelen voldoet aan de daaraan te stellen wettelijke en beleidsmatige eisen.

Bij de vraag of sprake is van goede ruimtelijke ordening moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het nu ter plaatse nog geldende plan.

Het voorliggende geactualiseerde plan voorziet in een functiewijziging van de gronden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een onderbouwde functiewijziging die zowel vanuit planologisch als stedenbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Het is verder goed om voor ogen te hebben dat thans sprake is van een planontwikkeling in een gebied waar eerder (tot in de jaren '70) een steenfabriek was gelegen en waar tot recent nog sprake was van bouwwerken (onder andere loods). Er was in die zin geen sprake van een maagdelijk gebied maar van een gebied dat ook behoefte had aan een verbetering. Het zou dan ook te kort door de bocht zijn om als uitgangspunt te hanteren dat het gebied hiervoor een volmaakt en natuurlijk buitengebied was. Dat is immers niet het geval. Er is dus ook sprake van een voortzetting van een eerdere sanering.

Uit toetsing aan het vigerende bestemmingsplan volgt dat sprake is van strijdigheid. Dat betekent concreet dat de gemeente dient te onderzoeken of eventueel medewerking kan worden verleend middels bijvoorbeeld vaststelling van een gewijzigd bestemmingsplan.

De gemeente(raad) heeft daarbij de taak om de vraag te beantwoorden of door een ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Die taak is in dit geval aan de gemeenteraad (in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan). De beantwoording van die vraag kan nog ter toetsing worden voorgelegd aan de Afdeling (als enige en hoogste bestuursrechter). Daarbij komt aan de raad een zekere vrijheid c.q. beleidsruimte toe.

De gemeente(raad) gaat daarbij niet over 1 nacht ijs en zal het standpunt zorgvuldig en uitgebreid moeten motiveren en onderbouwen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

In dat kader wordt onder meer verwezen naar het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en de inhoud van deze nota beantwoording zienswijzen waarin uitgebreider wordt ingegaan op alle relevante argumenten van de raad ter zake het voorliggende plan.

Voorts geldt in het algemeen dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. De enkele omstandigheid dat in het vorige plan een andere bestemming was toegekend maakt dus niet dat de raad alleen om die reden geen woonbestemming meer aan de gronden kan toekennen. Zoals eerder is aangegeven, bestaat er behoefte aan meer woningbouw op deze plek en wordt die ook als acceptabel beschouwd.

Er zijn overigens ook brieven ontvangen waarin wordt aangegeven dat de ontwikkeling als positief wordt ervaren.

Ten aanzien van de afzonderlijke zienswijzen

Zienswijzen van indianers 1 en 2

Brieven d.d. 18 december 2018, geregistreerd op 20 december 2018 met kenmerk 18igr00221 en kenmerk 18igr00220). Deze zienswijzen zijn identiek qua inhoud en worden daarom samen weergegeven en gezamenlijk beantwoord.

Onderdeel 1

Reclamant streeft naar het behoud van het unieke heuvellandschap (Nationaal landschap Zuid-Limburg) en met name het open karakter van de omgeving Vrouwenbosch, de zichtbaarheid van de heuvels, bereikbaarheid en zichtbaarheid van het bos en de weidegebieden.

Reactie

Met deze bestemmingsplanwijziging wordt nagestreefd om naast de nieuwe woningen de natuur te versterken en te behouden. Dit gebeurt door het opnemen van de bestemming 'natuur' en tevens door het opnemen van een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan dat verankerd is in de regels van het bestemmingsplan. Zo zijn onder andere brede corridors tussen de bouwkvavels als zichtlijnen naar het landschap opgenomen.

Onderdeel 2

De voorgestelde begroeiing doet afbreuk aan het open karakter van het Nationaal Landschap en geeft beschutting aan ongewenste bezoekers. De veiligheid neemt aanzienlijk af.

Reactie

De begroeiing uit het landschappelijk inpassingsplan zorgt voor een kwalitatieve verbetering van het landschap, zoals ook blijkt uit het advies van de Kwaliteitscommissie. De opmerking dat de veiligheid hiermee afneemt, wordt niet herkend. Door het toevoegen van 5 woningen wordt op zich geen onveilige situatie gecreëerd. Er zal eerder sprake zijn van een toename van het toezicht op de openbare ruimte door de aanwezigheid van de extra woningen.

Onderdeel 3

Realiseren van woningen en recreatie binnen de Bronsgroene zone past niet binnen het POL 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie

Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het gebied. Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap.

In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de bestaande kern naar het omliggende landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern ook beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek.

Voor een verdere uitwerking van de inpassing van het plan in het gebied wordt verwezen naar de bijlage bij het bestemmingsplan 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019'.

Onderdeel 4

Het realiseren van nieuwe woningen in het gebied binnen de Zilvergroene zone past niet binnen het POL 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie

Op dit onderdeel wordt verwezen naar hetgeen is aangegeven ten aanzien van onderdeel 3.

Onderdeel 5

Bij aankoop van de woning door reclamant is men uitgegaan dat de huidige natuurlijke omgeving gehandhaafd zou blijven.

Reactie

De ruimtelijke ordening is voortdurend in beweging. In die zin is er geen enkele garantie dat zich geen ontwikkelingen voordoen. Dat klemmt te meer indien rekening wordt gehouden met het gegeven dat sprake is van woningbouw in aansluiting op reeds bestaande woningbouw. In die zin kunnen zich aldus wijzigingen voordoen en is dat ook een uitgangspunt waarmee rekening kan worden gehouden. Relevant is verder dat het betreffende gebied eerder bestemd is geweest als bedrijventerrein en dat tot voor kort nog gebouwen aanwezig waren.

Onderdeel 6

Voorgenomen plan (woningen en dichte beplanting) beperkt hun uitzicht op de achterliggende natuurgebieden. Dit is in strijd met het POL 2014.

Reactie

Door een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van een beperking van uitzicht; dat levert op zich nog geen strijdigheid op beleid of visie (zoals vastgelegd in het POL 2014). De beperking is overigens ook niet van dien aard dat daarmee geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 7

Verstoring van de habitat van de das door verlies aan foerageergebied, het aanleggen van een weg en struinpaden voor recreanten vindt reclamant onaanvaardbaar. Ook overige beschermde diersoorten hebben hier hun territorium.

Reactie

Er vindt een vorm van mitigatie in het plangebied plaats. Hierdoor verbetert de kwaliteit van het foerageergebied in een deel van het plangebied ter compensatie van het foerageergebied dat verloren gaat. Die compensatie gebeurt onder meer door de aanleg van bosjes (ca. 4500 m²).

Door het nemen van deze mitigerende maatregelen is het behoud van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen meer dan voldoende gewaarborgd.

Onderdeel 8

Ontsluiting van het gebied voor publiek verstoort de dagelijkse rust en veiligheid.

Reactie

Het plan gaat uit van het realiseren van 5 extra woningen. De komst van die 5 extra woningen zal – ook als rekening wordt gehouden met eventueel bezoek van derden – niet leiden tot een onevenredige verstoring van de dagelijkse rust of veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat het plan enige vorm van verstoring betekent gelet op de toevoeging van een vijftal woningen.

Op basis van het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan gold reeds dat het gebied gebruikt kon worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen. Dat gebruik zal ook leiden tot enige vorm van toename van bewegingen.

Onderdeel 9

Zorg voor parkeerproblemen en verkeersoverlast bij (aan huis gebonden) bedrijfsactiviteiten.

Reactie

De kavels hebben voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te organiseren conform de eisen van het plan. Het is niet aannemelijk dat hierdoor in de buurt geparkeerd gaat worden dan wel een verstoring van de parkeerbalans zal optreden.

Onderdeel 10

Strooilicht van lantaarnpalen is onacceptabel voor bewoners en dieren.

Reactie

De straatverlichting zal zodanig gepositioneerd worden dat er zo min mogelijk overlast zal ontstaan en strooilicht wordt voorkomen. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld aangezien het om een feitelijk aspect gaat. In een bestemmingsplan kunnen enkel bepalingen worden opgenomen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Relevant is dat de armaturen van de verlichting op een hoogte van maximaal 4 meter worden aangebracht en dat de te realiseren lichtvoorzieningen zijn voorzien van een bewegingssensor (waardoor het licht wordt geactiveerd indien er beweging is en anders wordt gedempt). De lichtvoorzieningen worden op een zodanige wijze aangebracht dat daardoor geen licht gaat schijnen in de richting van de bestaande woningen.

Onderdeel 11

Men is tegen de aanleg van de weg: bosgebiedje weg, lichthinder en geluidhinder (ook vanuit Chemelot) worden verwacht.

Reactie:

Het is te begrijpen dat men tegen de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg is maar dat neemt niet weg dat die weg niet zal leiden tot onaanvaardbare gevolgen. Er zijn diverse in- en uitritten, zijwegen etc. aan de Looiwinkelstraat. Het beperkt aantal voorziene woningen zal – rekening houdend met de bestaande situatie – geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, waardoor overlast niet verwacht wordt.

Onderdeel 12

Onduidelijk is hoe bouwkvael E wordt ontsloten. Een verbinding richting de Mergelakker betekent een sluipweg en is onacceptabel.

Reactie:

Elke bouwkvael wordt ontsloten middels één inrit van maximaal 5 meter breed naar de straat. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Er is verder in het plan niet voorzien in de aanleg van een verbinding met de Mergelakker.

Onderdeel 13

Controle en toezicht op beheer en instandhouding van de groenelementen onduidelijk.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat ook tevens is geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast is er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin de verplichting is opgenomen de tegenprestatie, zijnde de landschappelijke inpassing, te hebben gerealiseerd en deze vervolgens zowel kwantitatief als kwalitatief ook in stand te houden. Indien er in strijd met het bestemmingsplan of de gesloten overeenkomst wordt gehandeld, kan hiertegen worden opgetreden.

Onderdeel 14

In het plan is geen rekening gehouden met de huidige bewoners van de Looiwinkelstraat en Mergelakker.

Reactie:

Door de inrichting van het plangebied met de doorzichten tussen de kavels wordt rekening gehouden met de huidige bewoners. Ook wordt de mogelijkheid geboden een langzaam verkeer verbinding te maken waardoor het gebied beter toegankelijk is.

Onderdeel 15

Discrepancie in tekeningen bijlage 2 en 5 van het landschappelijk inrichtingsplan en de verbeelding ten aanzien van het aantal woningen.

Reactie:

Er mogen maximaal 5 vrijstaande woningen worden gebouwd en daarmee is inderdaad sprake van een discrepantie. Het inrichtingsplan is aangepast en de onderzoeken zijn geactualiseerd. Op dit onderdeel wordt de zienswijze dan ook gevolgd c.q. overgenomen. Inmiddels is dit aspect meegenomen in het geactualiseerde bestemmingsplan.

Onderdeel 16

Men verwacht planschade.

Reactie:

Indien men van mening is dat er sprake is van planschade, kan een verzoek worden ingediend tot tegemoetkoming in planschade. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure en/of de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond met uitzondering van de opmerking ten aanzien van het landschappelijk inrichtingsplan en de daarop gebaseerde onderzoeken. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het inrichtingsplan en actualisatie van de onderzoeken.

Zienswijzen van indiener 3

Brief d.d. 23 december 2018, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19ink00017

Onderdeel 1

Bijna 2,5 Ha natuurgebied gaat verloren.

Reactie:

Het plan gaat uit van het realiseren van 5 woningen in een relatief omvangrijk gebied aan de rand van reeds bestaande bebouwing (bebouwingslint). Dat gebied kent in de huidige opzet slechts een deel dat is bestemd tot natuur en/of wordt gebruikt voor natuurdoeleinden.

De natuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig wordt de natuur gecompenseerd conform de daarvoor geldende uitgangspunten. Verder is deels sprake van een wijziging van de bestemming 'agrarisch met waarden - Natuur en landschap' naar de bestemming 'Natuur'.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Hierdoor is de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk wat in het vorige bestemmingsplan wel nog mogelijk was. Tevens worden er boomgaarden geplant en mitigerende maatregelen getroffen.

Hierdoor wordt het verlies aan natuurgebied in ruime mate gecompenseerd en wordt ook natuur toegevoegd aan de omgeving.

Onderdeel 2

Meer ruimtelijke en ecologische kwaliteit wordt niet bereikt door deze bestemmingsplanwijziging. Het gebied, gelegen in de zilvergroene en bronsgroene zone is nu al een prachtig gebied. Het plan is geen meerwaarde voor Spaubeek.

Reactie:

Het plangebied is gelegen tegen bestaande woningbouw en door de toevoeging van een vijftal woningen zal die woonfunctie worden versterkt. Daarbij is gezocht naar een passende aansluiting bij de bestaande omgeving. In het gebied worden onder meer nieuwe fruitbomen geplant en wordt bos/groen aangelegd. Ook worden opstallen en asfaltverharding gesloopt. De natuurwaarden krijgen hiermee een opwaardering en de omgevingskwaliteiten worden versterkt.

Onderdeel 3

Geen behoefte in Beek aan grote villa's, maar aan woningen voor starters, alleenstaanden, ouderen en sociale woningbouw. Op landgoed De Broenen is nog geen exclusieve bouwkwavel verkocht. Waarom nu weer bouwen in de natuur? Waarom weer bouwen met een exclusief karakter?

Reactie:

Het plan is opgesteld en verder ontwikkeld door de projectontwikkelaar. Bij die ontwikkeling is aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en die aansluiting is in kwalitatieve zin gevonden door te voorzien in slechts 5 woningen in het groen. In kwantitatieve zin is eveneens aandacht besteed aan de inpasbaarheid van de woningen in de omgeving. Het gaat daarbij om een combinatie van ligging, omvang, aard van de woningen en oppervlaktes. Die combinatie heeft – evenals plannen die gericht zijn op andere doelgroepen – ertoe geleid dat de vraag of hierin voorzien moet worden, bevestigend wordt beantwoord. Het is niet goed voorstelbaar dat de ontwikkelaar een dergelijk plan met alle onderzoeken en daarbij behorende kosten zal ontwikkelen als er geen vraag zou zijn. Mede gelet op de huidige marktomstandigheden en de specifieke combinatie van factoren is de verwachting dat sprake is van meer dan voldoende vraag.

Op andere locaties in Beek zullen overigens ook andere type woningen gerealiseerd worden, niet enkel woningen met een exclusief karakter. Bovendien overstijgt de realisatie van een landgoed de maat van de gemeente Beek. De behoefte en het aantal kan daarom niet vergeleken worden met de behoefte voor de reguliere doelgroepen in enkel Beek.

Onderdeel 4

Bezwaar tegen groenonderhoud van het landgoed door de vereniging van eigenaren. Het is een taak van de gemeente openbaar groen te onderhouden.

Reactie

De betreffende gronden blijven na realisatie in eigendom, beheer en onderhoud van de toekomstige bewoners. De gemeente wordt daarmee geen eigenaar van het groen en die gronden worden aldus geen openbaar gebied. Het onderhoud wordt om die reden dan ook niet door de gemeente verricht. Er is ook geen enkele reden om te veronderstellen dat het groenonderhoud niet in goede handen zou zijn bij de toekomstig eigenaars.

Onderdeel 5

Wanneer worden de mitigerende maatregelen m.b.t. de beperking van het leefgebied van de das uitgevoerd?

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

In hoofdstuk 4 van het onderzoek 'Inventarisatie beschermde natuurwaarden Kleiput Spaubeek' staan de mitigerende maatregelen genoemd. Deze worden uitgevoerd voorafgaand, tijdens en na de inrichting van het gebied, afhankelijk van de te nemen maatregelen.

Het doel hiervan is dat de functies die het gebied voor de das vervult, duurzaam behouden moeten blijven.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassing van het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen van indieners 4, 5 en 6

Brieven d.d. 28 december 2018, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19ink00001, kenmerk 19ink00007 en kenmerk 19ink00012). Deze zienswijzen zijn identiek qua inhoud en worden daarom samen weergegeven en ook gezamenlijk beantwoord.

Onderdeel 1

Niet in overeenstemming met rijksbeleid: plangebied niet aan te merken als bestaand stedelijk gebied, maar als een gebied buiten bestaand stedelijk gebied. Hier is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De stelling dat de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing zou zijn is daarom niet juist. Raad heeft verzwaarde motiveringsplicht.

Reactie:

Of al dan niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is. In dit geval betreft het de bouw van 5 woningen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Hoewel er bij 5 woningen zoals gezegd geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is er wel een motivering opgenomen in paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen is op dit onderdeel weliswaar ongegrond maar de inhoud is wel aanleiding geweest voor een (ambtshalve) aanpassing van het in 2018 ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Aan de toelichting is in de geactualiseerde versie alsnog – zonder daartoe verplicht te zijn – ambtshalve een motivering opgenomen ten aanzien van de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderdeel 2

Niet in overeenstemming met provinciaal beleid: plangebied is gelegen binnen de zone "Buitengebied". Planontwikkeling past niet binnen POL 2014. Provinciaal beleid is erop gericht de landschappelijke kernkwaliteiten te borgen. Nieuwbouw van woningen maakt daarvan nadrukkelijk geen onderdeel uit.

Reactie:

Door de ligging in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing. Dit betekent dat de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg indringend adviseert over aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van het LKM. Deze aanvragen liggen in het buitengebied en wijken af van vigerende bestemmingsplannen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Het LKM stelt regels voor het bouwen in het buitengebied. Een ontwikkeling in het buitengebied is enkel mogelijk indien sprake is van een gelijkwaardige kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Enerzijds gaat het hierbij om het creëren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de plek van de ingreep, anderzijds is het beleid gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering in groter verband in de vorm van bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschapselementen.

De kwaliteitscommissie heeft geadviseerd dat vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur de commissie bereid is hier maatwerk toe te passen. De commissie verleent haar toestemming voor dit planvoornemen. Dit betekent dat het plan gerealiseerd kan worden volgens het provinciaal beleid, mits de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

De kwaliteitscommissie heeft tevens aandacht besteed aan het gegeven dat tevens sprake is van een sanering van een eerder bestaande situatie. Er is door de ontwikkeling onder meer sprake van sanering van het gebied en het verwijderen van bouwwerken, verhardingen en halfverhardingen. Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg tevens voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft aangegeven dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Onderdeel 3

De Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is integraal van toepassing op het voorgenomen plan.

Reactie:

Zowel de Omgevingsverordening Limburg 2014 als de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het initiatief is opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering door het besluit van het Bestuurlijk Overleg Wonen van april 2016.

Onderdeel 4:

Er kan niet worden voldaan aan de voorgeschreven compensatie (een woning erbij, een woning eraf). Er is sprake van een inbreidingslocatie en niet, zoals gesuggereerd in de toelichting, van een uitbreidingslocatie.

Reactie:

Er is geen sprake van een inbreidingslocatie maar van een uitbreidingslocatie. Onder inbreidingslocatie wordt verstaan een locatie die in een kern ligt. Locaties aan de rand van een kern, zoals aan de orde, vallen hier niet onder. De locatie is daarmee gelegen buiten de bestaande stedelijke kern.

Het uitgangspunt 1 woning erbij, 1 woning eraf is op zich van toepassing maar hoeft niet in alle gevallen te worden toegepast. Er is immers sprake van de mogelijkheid om te komen tot maatwerk. De eerste stap in het kader van compensatie betreft het onttrekken of slopen van een bestaande woning. Indien dit niet mogelijk is, kan het college besluiten om het leveren van een financiële compensatie toe te staan. Aangezien fysieke onttrekking niet mogelijk is gebleken en het plan maximaal 5 woningen betreft, heeft het college in dit geval besloten financiële compensatie toe te staan. Er wordt aldus voldaan aan de voorschriften van compensatie.

Onderdeel 5:

Niet in overeenstemming met regionaal beleid in casu met de structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek. Hierin zijn voor Spaubeek 2 locaties opgenomen voor nieuwe landelijke woonmilieus. De locatie van het plan is niet opgenomen in de structuurvisie.

Het plan voldoet niet aan beleidsafpraak VI: compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016 is wel van toepassing en verzet zich nadrukkelijk tegen het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

In de structuurvisie Westelijke Mijnstreek is aangegeven dat er een tweetal locaties zijn opgenomen als afronding van de dorpsranden en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus. Een van deze locaties is gelegen in Spaubeek. Gesproken wordt over de oostelijke kernrand rondom de Potterstraat-Arntzstraat. Afronding van de kern middels bebouwing acht de gemeente op termijn wenselijk. Op de verbeelding behorende bij deze structuurvisie is aangegeven dat het woonuitbreidingsgebied ook gelegen is ten zuiden van de Looiwinkelstraat, op de plek waar nu landgoed Looiwinkel wordt ontwikkeld.

In de Structuurvisie Beek 2012 - 2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' staat dat de gemeente Beek de ambitie heeft om nog een aantal landgoederen aan te leggen. Landgoed 'Looiwinkel' wordt expliciet in de projectenagenda genoemd. Het initiatief is dan ook opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering door het besluit van het Bestuurlijk Overleg Wonen van april 2016.

In de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden niet expliciet woningbouwlocaties genoemd. Het is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten.

Woningbouwinitiatieven hebben een lange doorlooptijd. Vanuit het oogpunt van een betrouwbare overheid worden gemaakt afspraken voortgezet ook al vindt er beleidswijziging plaats. De voorgestane ontwikkeling heeft naast woningbouw ook een positief effect op natuur en landschapsontwikkeling. Binnen het POL wordt natuurbeheer en natuurrealisatie mogelijk gemaakt dankzij een economische trekker zoals woningen, in de vorm van de landgoedregeling.

Onderdeel 6:

Gelet op de kavelgrootte is toepasselijkheid van de genoemde beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven 2013 niet aan de orde.

Reactie:

De toepassing van de beleidsregel heeft geen betrekking op de kavelgrootte maar op het aantal woningen. Het gaat om een relatief klein initiatief (maximaal 5 woningen).

Onderdeel 7:

Het plan voldoet volgens opsteller niet aan de gemeentelijke beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven 2017, maar kan wel medewerking worden verleend aan het plan onder ander beleid. Dit gaat mank; de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie wonen westelijke mijnstreek en de gemeentelijke beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven zijn in dit geval niet van toepassing.

Reactie:

De planvorming is reeds enkele jaren in voorbereiding. De afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt (en opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering door het besluit van het Bestuurlijk Overleg Wonen) voordat het huidige beleid is vastgesteld. Het college heeft besloten de beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven 2013 toe te passen bij het verlenen van principemedewerking aan het initiatief. Het plan voldoet aan de structuurvisie en de regionale afspraken omtrent woningbouwcompensatie.

Onderdeel 8:

Niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid: plan is niet in overeenstemming met de speerpunten uit de strategische toekomstvisie ondernemend Beek 2009; behouden en verwerken van het landelijk karakter van het buitengebied. Plan is wel opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022 terwijl het niet overeenstemt met het planologisch rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

Reactie:

In de 'Strategische Toekomstvisie Ondernemend Beek 2009' is onder andere het volgende speerpunt en de ambitie opgenomen:

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

“Het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als de toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is”.

Dit plan voldoet aan dit speerpunt en de hiervoor omschreven ambitie uit de visie. Door het toevoegen van 5 woningen wordt het woon- en leefklimaat versterkt, waarbij er ruime aandacht wordt besteed aan de leefomgeving door het landschappelijk inpassingsplan en de toe te voegen bestemming ‘natuur’. Het voorliggende plan is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022

Onderdeel 9:

Het ontwerpplan gaat uit van 5 woningen; diverse onderzoeken zijn gebaseerd op de realisatie van 8 woningen. In hoeverre zijn de uitkomsten van deze onderzoeken maatgevend op het ontwerpplan? Data van de onderzoeken zijn verre van actueel; deze kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerpplan.

Reactie:

Het bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van maximaal 5 woningen. Het bestemmingsplan is bindend voor het aantal woningen dat gebouwd mag worden.

Voor het verkennend bodemonderzoek, het infiltratieonderzoek, het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek en de inventarisatie beschermde natuurwaarden leidt het opnemen van meer dan 5 woningen in de genoemde onderzoeken in geen enkel tot een andere conclusie dan bij het opnemen van 5 woningen in genoemde rapporten. De voorziene 5 woningen kunnen binnen dezelfde contour worden gebouwd als de in de onderzoeken genoemde 8 woningen. In de onderzoeken is daarom zelfs meer onderzocht dan bij de voorziene realisatie van 5 woningen noodzakelijk zou zijn.

De zienswijzen zijn aanleiding geweest tot een actualisatie van de eerder (in 2018) ter inzage gelegde onderzoeken en is in die zin gegrond. Op dit onderdeel is de zienswijze terecht naar voren gebracht. De betreffende actualisatie heeft ook mede te maken met het geven dat na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in 2018 de nodige tijd is verstreken.

Onderdeel 10:

Plantoelichting en akoestisch onderzoek stemmen niet met elkaar overeen voor wat betreft het aantal woningen dat niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Reactie:

De toelichting en het akoestisch onderzoek waren niet met elkaar in overeenstemming. Dit is inmiddels aangepast. Het gaat dan om een aanpassing van de toelichting voor wat betreft het akoestisch onderzoek. Er wordt voor 1 woning een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder aangevraagd.

Deze zienswijze is gegrond.

Op dit onderdeel is de zienswijze terecht naar voren gebracht. De toelichting behorend bij het akoestisch onderzoek is aangepast.

Onderdeel 11:

Het plan wordt ten onrechte aangeduid als landgoed qua aantal woningen (max. 4) en de openbaar toegankelijkheidsnorm (kleiner dan 90%).

Reactie:

Het plan, bestaande uit 5 woningen in totaal, is mede gelet op het advies van de kwaliteitscommissie opgesplitst in twee modules, te weten

- (1) module 6.4 “Nieuwe landgoederen” (4 woningen) en
- (2) module 6.11 “Nieuwe solitaire woningbouw” (1 woning).

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De module “Nieuwe landgoederen” schrijft voor dat het landgoed minimaal 10 ha. groot moet zijn, maximaal 4 wooneenheden mag bevatten en 90% van de oppervlakte openbaar toegankelijk moet zijn. De nieuwe oppervlakte van het landgoed met 4 wooneenheden is in totaal 10,77 ha en daarbij wordt nagenoeg voldaan aan de eis ter zake de openbaarheid.

Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de Kwaliteitscommissie Limburg bereid hier maatwerk toe te passen. Het plan voldoet daarmee aan de eisen conform de module 6.4 “Nieuwe landgoederen” en is daarmee ook vanuit ruimtelijk oogpunt gezien aanvaardbaar.

Onderdeel 12:

Verstrekkende gevolgen voor flora en fauna, met name de dassenpopulatie. Een boomgaard is geen mitigatie voor de das. Verwezen wordt naar een stuk van de Stichting Das en Boom.

Reactie:

De op basis van het bestemmingsplan te realiseren woningen vindt enkel plaats tegen de westelijke dorpsrand van Spaubeek. Een groot deel van het plangebied blijft daarmee onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Uit de inventarisatie beschermde natuurwaarden volgt dat de bewoningslocaties van de das in de kleiput in de huidige situatie onder druk staan. Het agrarisch gebruik vindt zover als mogelijk in de randen plaats en de oostrand van de kleiput wordt slecht beheerd. Hier groeit een houtwal waarbij het lijkt of het afgezette hout gestort is op wissels en ingangen van (vlucht)pijpen. De functionaliteit van deze oostkant is daardoor beperkt. De burchten en vluchtpijpen in het plangebied blijven onaangetast door de voorgenomen ontwikkeling; ook de toegang tot de burchten en vluchtpijpen blijft vrij. In het plangebied worden twee struinpaden aangelegd/in gebruik genomen. Deze paden liggen op geruime afstand van de burchten en pijpen.

De voorgenomen ontwikkeling om het semi-toegankelijke deel in te richten en te beheren als agrarisch gebied met hoge natuurwaarden of natuurgebied biedt kansen om de kwaliteit van het leefgebied rondom de burchten in de toekomst te verbeteren. Het intensieve agrarisch gebruik grenzend aan de burchten verdwijnt daarmee en houtwallen kunnen op een natuurvriendelijke manier onderhouden worden waardoor de geschiktheid voor dassen toeneemt.

Gezien de voorgenomen en voorziene inrichting van het semi openbare terrein en de ruime alternatieve foerageermogelijkheden buiten het plangebied kan worden volstaan met mitigatie in het plangebied zelf. De kwaliteit van het foerageergebied in een deel van het plangebied verbetert daardoor ter compensatie van het foerageergebied dat verloren gaat.

Onderdeel 13:

Plan leidt tot onaanvaardbare overlast (licht, geluid en fijnstof) voor de directe woon- en leefomgeving van de bewoners en aanwezige fauna door openstelling voor publiek, aanleg van de gesitueerde weg en toelaatbaarheid van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten (parkeeroverlast).

Reactie:

Door de toevoeging van een beperkt aantal woningen zal sprake zijn van effecten op de directe omgeving maar die effecten zijn niet zodanig van aard dat daarmee geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Enige invloed dan wel een beperkt effect is niet uit te sluiten maar daarmee is zeker nog geen sprake van onaanvaardbare effecten. Het gaat de facto om het toevoegen van slechts 5 woningen.

Het vigerende bestemmingsplan maakte reeds mogelijk dat het gebied gebruikt kon worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen. Het realiseren van verharding was hier ook reeds mogelijk met een omgevingsvergunning. Het toevoegen van 5 woningen leidt, vanwege de kleinschaligheid van het aantal woningen, niet tot onaanvaardbare overlast voor de directe woon- en leefomgeving. De kavels zijn groot genoeg om op eigen terrein te parkeren voor eventuele aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

Onderdeel 14:

Er wordt gevreesd voor overlast van geur en insecten door de aanleg van een waterbuffer.

Reactie:

De vrees voor overlast is algemeen en wordt verder niet onderbouwd. Daarbij komt dat de waterbuffer specifiek wordt aangelegd voor het opvangen en tijdelijk bergen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhardingen (wegen, daken, terrassen etc.). De waterbuffer wordt zo aangelegd en gedimensioneerd (technische uitvoeringswijze) dat er geen overlast te verwachten is.

Een dergelijke hemelwaterbuffer heeft als doel om het (schone) hemelwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en vervolgens vertraagd af te voeren naar de bodem (d.m.v. infiltratie) of naar oppervlaktewater. Er is dus geen sprake van een continue of langdurige vulling van de buffer. Bovendien gaat het om schoon hemelwater waardoor er geen sprake is van te verwachten geuroverlast.

Onderdeel 15:

Lichtoverlast en verkeersoverlast van inschijnende lampen (straatverlichting en verkeer) omdat de woningen hoger komen te liggen dan de bestaande woning.

Reactie:

De straatverlichting zal zodanig gepositioneerd worden dat er zo min mogelijk overlast zal ontstaan en strooilicht wordt voorkomen. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld omdat het gaat om een feitelijk aspect. Het toevoegen van 5 woningen leidt, vanwege de kleinschaligheid van het aantal woningen, niet tot onaantvaardbare overlast voor de directe woon- en leefomgeving.

Onderdeel 16:

Er zal sluiproute van langzaam verkeer richting Klooterweg ontstaan.

Reactie:

De langzaam verkeer verbinding is bedoeld om het plangebied te ontsluiten voor voetgangers en fietsers, niet voor motorvoertuigen. Vandaar dat hier ook de functieaanduiding 'pad' is opgenomen in plaats van 'weg'. In de huidige situatie is er overigens ook al een langzaam verkeer verbinding tussen de bestaande woonwijk en de Klooterweg en in die zin is geen sprake van een wijziging.

Onderdeel 17:

De te realiseren boomgaard en solitaire bomen dienen op een andere locatie te staan.

Reactie:

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied zoveel als mogelijk te behouden en om die reden wordt ook vastgehouden aan de gekozen locaties.

Onderdeel 18:

De historische elementen van de vroegere steenfabriek moeten beschermd en behouden blijven.

Reactie:

Op zich is het juist dat wordt ingegaan op het gegeven dat voorheen een steenfabriek was gelegen op de locatie. Dat geeft immers aan dat deze locatie voorheen was bebouwd en dat er ook sprake was van bedrijfsactiviteiten.

Er zijn geen historische elementen die behouden kunnen en moeten blijven. De plaats van de vroegere ringoven, kolenopslag en droogloods is nu grotendeels begroeid met bos, waarin nog stukken asfalt zichtbaar zijn.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Van de fundering van het voormalige persgebouw zijn alleen enkele betonnen fragmenten zichtbaar. De nog aanwezige opstallen zijn deels bedekt met asbest. Om de landschappelijke kwaliteiten te versterken worden de resten van de steenfabriek verwijderd.

Door het opschonen van het terrein, het realiseren van nieuwe natuur en een vijftal woningen zal sprake zijn van een kwalitatieve verbetering van dit deel van de kom Spaubeek.

Onderdeel 19:

Het plan leidt tot aantasting van het woongenot. De waarde van de woning zal dalen en de sociale veiligheid. Meer verkeersdrukke.

Reactie:

Het toevoegen van 5 woningen zal mogelijk een beperkt effect hebben op de directe omgeving. Niet valt in te zien waarom deze ontwikkeling, die niet alleen ziet op het realiseren van woningen maar ook op natuur, zou leiden tot een aantasting van het woongenot. Die aantasting is mogelijk vooral een subjectieve opvatting.

Indien en voor zover men van mening is dat de waarde van de woning zou dalen (en dat is op voorhand niet exact aan te geven) dan kan men in dat kader een compensatie aanvragen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit staat echter los van de bestemmingsplanprocedure.

Door de toevoeging van 5 woningen zal er nauwelijks sprake zijn van meer verkeersdrukke. De bestaande infrastructuur kan dit eenvoudig aan.

Onderdeel 20:

Het leefgebied van de das wordt aangetast.

Reactie:

De op basis van het bestemmingsplan te realiseren (vijf) woningen zijn voorzien tegen de westelijke dorpsrand van Spaubeek. Een groot deel van het plangebied blijft onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Uit de inventarisatie beschermde natuurwaarden volgt dat de bewoningslocaties van de das in de kleiput in de huidige situatie onder druk staan. Het agrarisch gebruik vindt zover als mogelijk in de randen plaats en de oostrand van de kleiput wordt slecht beheerd. Hier groeit een houtwal waarbij het lijkt of het afgezette hout gestort is op wissels en ingangen van (vlucht)pijpen. De functionaliteit van deze oostkant is daardoor beperkt. De burchten en vluchtpijpen in het plangebied blijven onaantast door de voorgenomen ontwikkeling; ook de toegang tot de burchten en vluchtpijpen blijft vrij. In het plangebied worden twee struipaden aangelegd/in gebruik genomen. Deze liggen op geruime afstand van de burchten en pijpen. De voorgenomen ontwikkeling om het semi-toegankelijke deel in te richten en te beheren als agrarisch gebied met hoge natuurwaarden of natuurgebied biedt kansen om de kwaliteit van het leefgebied rondom de burchten te verbeteren. Het intensieve agrarisch gebruik grenzend aan de burchten verdwijnt daarmee en houtwallen kunnen op een natuurvriendelijke manier onderhouden worden waardoor de geschiktheid voor dassen toeneemt.

Onderdeel 21

De omvang, locatie en de samenstelling van de boomgaard moet worden aangepast.

Reactie:

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden. Ten opzichte van het eerder opgestelde plan is een wijziging aangebracht in de situering van de bomen zoals die waren voorzien aan de achterzijde van de bestaande woningen.

Deze zienswijze is gegrond.

Op dit onderdeel is de zienswijze terecht naar voren gebracht. Het landschapsplan is aangepast in die zin dat de eerder voorziene bomen in het plangebied anders worden gesitueerd.

Onderdeel 22

De bestemmingsregels conflicteren met het plan.

Reactie:

De bouwhoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bouwhoogte van de omliggende bestaande woningen. De in de omgeving aanwezig en reeds bestaande woningen mogen in 2 bouwlagen worden opgericht, waarbij tevens een dakopbouw mogelijk is. Dit komt overeen met de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 8,5m.

De nieuwe woningen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen weg die uitkomt op de Looiwinkelstraat. De ontsluiting richting Mergelakker betreft een pad voor wandelaars en fietsers.

Het opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van nutsvoorzieningen is in alle bestemmingsplannen opgenomen en is noodzakelijk voor eventuele werkzaamheden van de nutsdiensten. Daarnaast worden een aantal bouwwerken mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels, maar dit is geen verplichting ('kan' bepaling).

Het mogelijk maken van parkeren binnen de bestemming 'verkeer' is in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Beek opgenomen en is ook vast uitgangspunt. Er is geen reden om daarvan af te wijken.

Niet valt in te zien valt waarom de bestemmingsplan regels conflicteren met dit plan en de regels zoals deze in overige bestemmingsplannen worden opgenomen.

Onderdeel 23:

Het onderhoud van het landgoed is niet geregeld.

Reactie:

Het is niet noodzakelijk om het plangebied aan te merken als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. Het beheer en onderhoud wordt door de bewoners (in de vorm van een VvE) zelf geregeld. Dit kan en hoeft ook niet in een bestemmingsplan te worden opgenomen.

Conclusie:

De indieners zijn ontvankelijk in hun zienswijzen en de zienswijzen zijn deels gegrond.

Zienswijzen van indiener 7

Brief d.d. 31 december 2018, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19ink00016

Onderdeel 1:

Gebruik zilvergroeene natuurzone: hoe gaat het plan om met de kernkwaliteiten en hoe worden negatieve effecten gecompenseerd. Aanzienlijke inbreuk op de kernkwaliteiten. Compensatie door nieuwe boomgaarden en losse bomen is niet acceptabel, in strijd met open karakter.

Reactie:

Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied. Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek; in die zin vindt een verbetering van de ruimtelijke structuur plaats.

Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de bijlage bij het bestemmingsplan 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019'.

Onderdeel 2:

Gebruik bronsgroene landschapszone: verplichtingen vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 worden niet nagekomen. Onvoldoende aangegeven welke kernkwaliteiten voorkomen, op welke wijze het plan hiermee om gaat en hoe de negatieve effecten worden gecompenseerd. Aanzienlijke inbreuk op de kernkwaliteiten. Compensatie door nieuwe boomgaarden en losse bomen is niet acceptabel, in strijd met open karakter.

Reactie:

Voor wat betreft de reactie op dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie ten aanzien van onderdeel 1.

Onderdeel 3:

Structuurvisie Beek 2012-2022: 4 wooneenheden zijn maximaal toegestaan, de 5^e woning is opgenomen in een andere module, zijnde een solitaire woningbouw. Dit onderscheid wordt verder niet actief gehanteerd. Feitelijk zijn er vijf woningen aanwezig op het landgoed en dit is volgens indiener in strijd met de structuurvisie.

Reactie:

Het plan, bestaande uit 5 woningen in totaal, is opgesplitst in 2 modules, te weten module 6.4 "Nieuwe landgoederen (4 woningen)" en module "6.11 Nieuwe solitaire woningbouw (1 woning)". Het plan is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022. Niet valt in te zien waarom dit plan in strijd is met de structuurvisie; het onderscheid in de modules maakt evenmin dat sprake is van enige strijdigheid.

Onderdeel 4:

Openbare toegankelijkheid Landschappelijk inrichtingsplan kwaliteitscommissie: 90% van het landgoed moet opengesteld worden. Volgens het landschappelijk inrichtingsplan is 80% toegankelijk echter 90% zichtbaar voor publiek. Dit snijdt geen hout: de erfafscheidingen mogen 2.00 m hoog zijn. Verder is openbare toegankelijkheid tegenstrijdig met de aanwezigheid van de das.

Reactie:

De module "Nieuwe landgoederen" schrijft voor dat het landgoed minimaal 10 ha. groot moet zijn, maximaal 4 wooneenheden mag bevatten en minimaal 90% van de oppervlakte openbaar toegankelijk moet zijn. De oppervlakte van het landgoed met 4 wooneenheden is 10,77 ha. De Kwaliteitscommissie Limburg heeft besloten om maatwerk toe te passen.

De Kwaliteitscommissie Limburg toetst of aan alle volgende eisen is voldaan:

- De ontwikkeling past in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied.
- Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal.
- De kwaliteitsbijdrage is in overeenstemming met de normering.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.
- De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijke / regionale aanpak.
- Voor zover het Zuid-Limburg betreft, gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de Kwaliteitscommissie Limburg bereid hier specifiek maatwerk toe te passen. Het plan voldoet aan de eisen conform de module 6.4 Nieuwe landgoederen en module 6.11.

Onderdeel 5:

Leefomgeving das: het uitgevoerde onderzoek naar de das is beperkt. Er moet ook gekeken worden naar een onderzoek van Das & Boom uit 2006. Door uitvoering van de plannen toename van recreatieve druk, geluids- en lichttoename, met een versturende werking op het leefgebied.

Reactie:

Het onderzoek is uitgevoerd door een ecologisch adviesbureau dat gespecialiseerd is in natuurwetgeving en natuurbeschermingsrecht. Er is geen reden om te twijfelen aan de kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek en de deskundigheid van het betreffende bureau. Daarbij geldt dat het niet duidelijk is op basis waarvan het onderzoek uit 2013 in welke zin dan ook “beperkt” zou zijn ten opzichte van een onderzoek van Das en Boom uit 2006.

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan maakt reeds mogelijk dat het gebied gebruikt kan worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen.

Een groot deel van het plangebied blijft onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Het toevoegen van 5 woningen leidt, vanwege de kleinschaligheid van het aantal woningen, niet tot onaanvaardbare overlast voor de leefomgeving.

Onderdeel 6:

Mitigerende maatregelen tijdens de aanleg van het landgoed in de planregels: maatregelen als voorwaardelijke bouw- en aanlegregels opnemen in de juridisch bindende regels van het bestemmingsplan. Nu alleen genoemd in de toelichting.

Reactie:

Voorwaardelijke verplichtingen kunnen als planregel in een bestemmingsplan, wijzigingsplan of inpassingsplan worden opgenomen.

Het is een planregel dat een verplichting inhoudt en deze verplichting geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de functie in het bestemmingsplan (of wijzigingsplan/ inpassingsplan).

Een dergelijke verplichting kan worden opgenomen indien bijvoorbeeld onvoldoende zekerheid bestaat over de uitvoering van een bepaalde maatregel.

De Wet natuurbescherming biedt voldoende bescherming voor de fauna in het plangebied. Het is daarom niet nodig om de mitigerende maatregelen expliciet op te nemen als voorwaardelijke verplichting in de regels.

Onderdeel 7:

Foerageergebied das: mitigerende maatregelen uit het landschappelijk inrichtingsplan zijn onvoldoende.

Foerageergebied bestaat idealiter uit begraasd en bemest grasland in een straal van 500 m.

Fruitbomen zijn een kleine aanvulling voor de das.

De Stichting Das & Boom stelt een aantal maatregelen voor.

Reactie:

De genoemde maatregelen kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden en de te maken afspraken met de nieuwe bewoners kunnen deze maatregelen worden meegenomen.

Onderdeel 8:

Het uitsluiten van nutsvoorzieningen: bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen niet toestaan gelet op de aanwezige natuur en het open karakter van het landschap. Omliggende infrastructuur biedt voldoende mogelijkheden.

Reactie:

Het opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van nutsvoorzieningen is in alle binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen opgenomen en is noodzakelijk voor eventuele werkzaamheden van de nutsdiensten. Een dergelijke bepaling is ook gebruikelijk en passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 9:

Schuil- of schaftgelegenheden voor personen: dit is niet vereist.

Reactie:

In de planregels wordt de realisatie van een beperkt aantal bouwwerken mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels, maar dit is geen verplichting ('kan' bepaling). Er zijn voorwaarden opgenomen wanneer van een afwijking van de bouwregels gebruik gemaakt kan worden en daarmee is ook gewaarborgd dat op een zorgvuldige wijze gebruik wordt gemaakt van de geboden mogelijkheid.

Onderdeel 10:

Er is voorzien in een 35 meter hoge toren t.b.v. brandpreventie of – bestrijding: geen reden voor hoge toren gezien het open karakter van het landschap.

Reactie:

Op dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie ten aanzien van onderdeel 9.

Onderdeel 11:

Een hoogzit voor de jacht of natuurstudie: jacht is niet wenselijk, functie is twijfelachtig gelet op open terrein.

Reactie:

Op dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie ten aanzien van onderdeel 9.

Onderdeel 12:

Hoogte straatmeubilair: toegestane bouwhoogtes van straatverlichting veroorzaakt lichtvervuiling. Schadelijke gevolgen voor fauna is niet onderzocht.

Reactie:

De hoogte van het straatmeubilair in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is opgenomen zoals ook in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Beek zijn opgenomen. Dit zijn in die zin standaard hoogtes. Op basis van de bestemming 'Natuur' is geen straatverlichting toegestaan.

Onderdeel 13:

Hoogte woningen: toegestane hoogte hoger dan noodzakelijk. Beperkt het zicht vanuit de woning van cliënt en andere omwonenden aanzienlijk. Een max. bouwhoogte van 6 m is meer gepast. Afwijkingsbevoegdheid schrappen.

Reactie:

De bouwhoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bouwhoogte van de omliggende bestaande woningen. De bestaande woningen mogen in 2 bouwlagen worden opgericht, waarbij daarnaast een dakopbouw mogelijk is. Dit komt overeen met de nu opgenomen maximale bouwhoogte van 8,5m.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Voor het kunnen gebruiken (zogenaamde “kan”-bepaling) van de afwijkingsregel is als voorwaarde opgenomen dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De afwijkingsregel van 10% is in alle bestemmingsplannen van de gemeente Beek opgenomen en daarmee ook verantwoord.

Onderdeel 14:

Mogelijkheid aanleggen bos in kavels met bestemming ‘tuin’: hierdoor wordt verder afbreuk gedaan aan het beschermde open karakter van het landschap.

Reactie:

Het bebossen in de bestemming ‘Tuin’ is slechts toegestaan middels een omgevingsvergunning. Daarbij wordt het afwegingskader onder artikel 5.3.3 gehanteerd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal getoetst worden of de in het artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

Onderdeel 15:

Extensieve dagrecreatie: onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen van recreatief gebruik van het gebied.

Reactie:

Er is sprake van een voortzetting van de bestaande mogelijkheden. Het geldende bestemmingsplan maakt immers reeds mogelijk dat het gebied gebruikt kan worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen. In die zin is aldus ook geen sprake van een wijziging. En ook geen strijdigheid met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 16:

Parkeren: afname parkeerdruk openbare terrein door verhogen aantal parkeerplaatsen per woning naar 4. Er zijn te weinig openbare parkeerplaatsen. Dit leidt tot parkeerdruk op Mergelakker en Looiwinkelstraat.

Reactie:

De kavels hebben voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te organiseren conform eis van het bestemmingsplan. Voor de 5 nieuwe woningen is het parkeren daarmee voldoende geregeld. Het is niet noodzakelijk om in het openbaar gebied te parkeren voor de 5 woningen. Niet verwacht wordt dat het gebied een zodanige toeloop krijgt dat er in de omliggende woonstraten geparkeerd gaat worden.

Binnen het plangebied is het mogelijk om in de bestemming ‘Verkeer’ en ‘Groen’ parkeerplaatsen te realiseren mocht dit in de toekomst toch nodig zijn.

Van een onevenredige druk op de parkeersituatie zal daarmee geen sprake zijn.

Onderdeel 17:

Aan huis gebonden beroep: dit zorgt voor verdere verstoring; schrappen. Indien handhaven dan alleen parkeren op privé terrein.

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep is een vaste mogelijkheid die wordt geboden op basis van andere bestemmingsplannen en rechtspraak. Er is geen enkele reden om op dit vaste uitgangspunt een uitzondering te (moeten) maken.

De kavels hebben overigens voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te organiseren conform eis van het plan. Het is niet aannemelijk dat hierdoor in de buurt geparkeerd gaat worden. Binnen de bestemming ‘Natuur’ zal niet geparkeerd worden. Bovendien zijn binnen de woonbestemmingen in de omringende bestemmingsplannen ook beroepen aan huis toegestaan. Dit leidt vooralsnog niet tot (parkeer)problemen.

Onderdeel 18:

Paardenbak: extra voorwaarde opnemen t.a.v. de verlichting van de paardenbak en verboden gebruik na 18.00u.

Reactie:

Een paardenbak is uitsluitend toegestaan binnen de voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden en uitsluitend middels een omgevingsvergunning. Binnen de bestemming 'Natuur' is de aanleg van een paardenbak niet toegestaan.

Onderdeel 19:

Bouwkavel E: verplaatsen van het bouwvlak met 25 m in NO richting wordt uitzicht van cliënt en andere bewoners verbeterd.

Reactie:

De stedenbouwkundige opzet is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig proces en dat heeft geleid tot een afweging op maat qua aantal kavels en qua situering. Daarbij is rekening gehouden met de inpasbaarheid in het gebied en met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Dat de situering een effect kan hebben op de bestaande omgeving betekent niet dat daarmee sprake is van een ongewenste situatie. Het is zowel vanuit planologisch als stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk om de bouwkavel van kavel E te verplaatsen naar NO richting. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot het realiseren van een langzaam verkeer verbinding onmogelijk gemaakt.

Onderdeel 20:

Verplaatsen van de geplande zuidoostelijke boomgaard: verplaatsen naar meest westelijk gelegen gedeelte. Beter voor das en mogelijk gebruik pesticiden niet bij bewoond gebied.

Reactie:

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Onderdeel 21:

Handhaving onderhoud: onderhoudsverplichting beter borgen.

Onduidelijk wie lid worden van VVE. Instandhoudingsverplichting opnemen. Gebied aanmerken als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

Reactie:

Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarvan de uitvoering is geborgd in het voorliggende bestemmingsplan.

Daarnaast is er met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin de verplichting c.q. tegenprestatie is opgenomen, inhoudende dat de landschappelijke inpassing, dient te worden gerealiseerd en deze vervolgens zowel kwantitatief als kwalitatief in stand dient te houden. Indien er in strijd met het bestemmingsplan of de gesloten overeenkomst wordt gehandeld, kan hiertegen worden opgetreden. Het is altijd mogelijk om het landgoed later aan te laten merken als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Dit staat echter los van de huidige regeling op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De NSW voorziet met name in een fiscale benadering ter zake de instandhouding van bestaande landgoederen. Indien wordt voldaan aan de NSW-rangschikkingseisen, krijgen de landgoedeigenaren fiscale voordelen bij de instandhouding van landgoederen. Dat valt echter buiten de planologische kaders en daarmee buiten het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt dit aspect dan ook niet geregeld in het bestemmingsplan.

Onderdeel 22

Ontsluiting vanaf plangebied naar Klooterweg ter hoogte van Mergelakker: onduidelijk waarom deze ontsluiting er moet komen, onvoldoende gemotiveerd. Alternatief: aanleggen van een struinpad vanaf de rotonde in NO richting.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

De langzaam verkeer verbinding is bedoeld om het plangebied te ontsluiten voor voetgangers en fietsers, niet voor motorvoertuigen. Vandaar dat hier ook de functieaanduiding 'pad' is opgenomen in plaats van 'weg'. In de huidige situatie is er ook al een langzaam verkeer verbinding tussen de bestaande woonwijk en de Klooterweg.

Conclusie

De indiener van de zienswijzen is ontvankelijk. De ingediende zienswijzen treffen geen doel.

Zienswijzen van indiener 8

Brief d.d. 2 januari 2019, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19igr00009

Onderdeel 1:

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het POL 2014, bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone.

Reactie:

Het plan voorziet in een combinatie van functies waarbij aansluiting is gezocht bij de omgeving en bij de uitgangspunten van onder meer het POL 2014. Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied. Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap. De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap. In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek.

Bij het bestemmingsplan is als bijlage de 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019' bijgevoegd waarin nader wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving rekening houdend met de relevante uitgangspunten voor dit gebied.

Onderdeel 2:

De toegangsweg is gesitueerd in het verlengde van de oprit van reclamant. Hierdoor wordt een nog onveiligere situatie gecreëerd dan er nu al is.

Een verkeersveiligheidsonderzoek ontbreekt.

De breedte van de Looiwinkelstraat ter hoogte van huisnummer 65 is te smal om zijweg aan te leggen.

Koplampen veroorzaken lichthinder in woonkamer.

Parkeren voor de deur en in- en uitrijden vanaf de oprit lastig, onveilig en onoverzichtelijk.

Nieuw bouwplan zal parkeerprobleem verergeren. Onvoldoende nieuwe parkeerplaatsen, ook door toestaan aan huis gebonden beroepen.

Reactie:

Er worden een aantal verschillende aspecten benoemd die samenhangen met het verkeer in en naar het plangebied. In dat kader verdient allereerst opmerking dat het plan betrekking heeft op het realiseren van een beperkt aantal woningen waarvan niet valt te verwachten dat daarvan zodanige effecten zijn te verwachten dat daarmee het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Dat er effecten kunnen zijn als gevolg van het toevoegen van een relatief gering aantal woningen is op zich niet onjuist. De vraag is echter of die effecten van zodanige aard zijn dat daarmee niet wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Los van het gegeven dat de beschreven effecten verwachtingen zijn en bovendien subjectief van aard zijn, geldt dat uit de onderbouwing en de invulling van het plan volgt dat geen sprake is van onoverkomelijke effecten.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Er zijn in de huidige situatie reeds diverse in- uitritten, zijwegen etc. aan de Looiwinkelstraat. Deze liggen ook tegenover woningen en dit is ook heel gebruikelijk. Het aantal voorziene woningen en de extra uitweg zal geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, waardoor dit ook geen invloed heeft op de verkeersveiligheid. Een verkeersveiligheidsonderzoek is voor een dergelijk kleine ontwikkeling daarom ook niet nodig en/of voorgeschreven.

Voor de nieuwe woningen zal parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Als er al een parkeerprobleem is, zal dit door dit project niet verergeren.

Onderdeel 3:

Huis in 2006 gekocht; eerste 20 jaar geen bouwplannen. Mooi uitzicht mede aanleiding voor aankoop woning.

Reactie:

De ruimtelijke ordening is voortdurend in beweging. In die zin is er geen enkele garantie dat zich ontwikkelingen voordoen. Dat klemmt te meer indien rekening wordt gehouden met het gegeven dat sprake is van woningbouw in aansluiting op reeds bestaande woningbouw. In die zin kunnen zich aldus wijzigingen voordoen.

Onderdeel 4:

Wie houdt toezicht op fauna na mitigerende maatregelen en uitvoering van de plannen?

Reactie:

De bescherming van fauna is geregeld in de Wet natuurbescherming. Die wet vormt niet alleen de basis voor een aantal voortdurende verplichtingen maar biedt – naast eventuele vergunningen en ontheffingen en privaatrechtelijke afspraken – ook de nodige waarborgen ter zake de uitvoering van maatregelen. In dat kader heeft onder meer de gemeente een taak.

Onderdeel 4:

Overlast van insecten door fruitbomen en waterbuffer wordt gevreesd.

Reactie:

Vanwege het aantal te planten fruitbomen, de grootte van het gebied waarin deze geplant worden en de afstand tot de bestaande woningen (minimaal 20 tot 37 meter) valt niet te verwachten dat hier overlast plaatsvindt. Bovendien zal er enkel sprake zijn van valfruit op het moment dat het fruit rijp is. Dit is eens per jaar.

Tevens maakt het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' het al mogelijk dat er hoogstamboomgaarden geplant kunnen worden. Die bestaande mogelijkheid wordt door het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd.

De waterbuffer wordt specifiek aangelegd voor het opvangen en tijdelijk bergen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhardingen (wegen, daken, terrassen etc.). De waterbuffer wordt zo aangelegd (technische uitvoeringswijze) dat er geen overlast te verwachten is.

Een dergelijke hemelwaterbuffer heeft namelijk als doel om het (schone) hemelwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en vervolgens vertraagd af te voeren naar de bodem (d.m.v. infiltratie) of naar oppervlaktewater.

Er is dus geen sprake van een continue of langdurige vulling van de buffer. Bovendien gaat het om schoon hemelwater waardoor er geen sprake is van geuroverlast.

Onderdeel 5:

Er is geen exploitatieplan voor het beheer/onderhoud van het landgoed toegevoegd.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

In de bindende en anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar is opgenomen dat het beheer en onderhoud plaatsvindt volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Het inpassingsplan maakt bovendien onderdeel uit van het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat zowel via het bestemmingsplan als in de overeenkomst met de projectontwikkelaar het beheer en onderhoud afdoende verzekerd en geregeld is. Handhaving kan zowel plaatsvinden op privaatrechtelijk (overeenkomst) als publiekrechtelijke (bestemmingsplan) basis.

Onderdeel 6:

Geen sanering noodzakelijk dus gemeente hoeft geen medewerking te verlenen aan het plan.

Reactie:

Op zich is het juist dat een sanering niet verplicht is. Een eventuele sanering is in dit geval ook niet bepalend voor de gemeente Beek om medewerking te verlenen. Het gaat immers om een plan waarbij sprake is van een logische afronding van de kern en het realiseren van een beperkt aantal woningen die vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar worden geacht. Op zich heeft het verlenen van medewerking wel het voordeel dat de situatie ter plaatse wordt verbeterd ten opzichte van de feitelijke situatie en de situatie zoals die voorheen was. Het verlenen van medewerking aan het initiatief is dus niet (enkel) gebaseerd op het saneren van de locatie.

Onderdeel 7:

Nadere toelichting gewenst op het infiltratieonderzoek.

Reactie:

Het bureau BKK bodemadvies BV heeft het eerdere infiltratieonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek is onder meer ingegaan op de doorlatendheid van de bodem. Naar aanleiding van de zienswijze op dit onderdeel is opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Dat heeft geresulteerd in het onderzoek van BKK Bodemadvies BV van 5 augustus 2021 (als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan). Met dat onderzoek is een nadere toelichting voorhanden.

De ingediende zienswijze is daarmee gegrond.

De inhoud vormt aanleiding voor een aanvulling op het onderzoek ter zake de infiltratie.

Aan de uitgevoerde onderzoeken is een aanvullend onderzoek toegevoegd, welk onderzoek is toegevoegd aan het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan.

Onderdeel 8:

Bodemonderzoek is van 2013 en niet meer representatief. Getwijfeld wordt aan de conclusie van het onderzoek ten aanzien van doorlaatbaarheid bodem.

Reactie:

Het bureau BKK bodemadvies BV heeft eerder een bodemonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek is onder meer ingegaan op de kwaliteit van de bodem in relatie tot het plan. Naar aanleiding van de zienswijze op dit onderdeel is opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Dat heeft geresulteerd in aanvullende onderzoeken van BKK Bodemadvies BV van 2020 en 2021 (als bijlagen bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd). Met die aanvullende onderzoeken is een nadere toelichting voorhanden.

De ingediende zienswijze is daarmee gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanvulling op het onderzoek ter zake de infiltratie. Aan de uitgevoerde onderzoeken is een aanvullend onderzoek toegevoegd.

Onderdeel 9:

Planschade wordt verwacht.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

Als men meent dat er enig nadeel ontstaat door deze ontwikkeling, kan er een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Onderdeel 10:

Door indiener wordt verwezen naar de zienswijzen van andere indieners, welke als woordelijk herhaald en ingelast worden beschouwd.

Reactie:

Voor een reactie op die zienswijzen wordt verwezen wordt naar het deel van deze nota waarin nader wordt ingegaan op die zienswijzen. Het betreft dan de beantwoording van de zienswijzen van de indieners onder de nummer 2 en 5.

Conclusie:

De indiener is ontvankelijk in diens zienswijzen. Die zienswijzen treffen deels doel.

Zienswijzen van indiener 9

Brief d.d. 2 januari 2019, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19igr00008

Onderdeel 1:

Er is geen rekening gehouden met gevolgen voor huidige bewoners Looiwinkelstraat en Mergelakker. Omwonenden niet betrokken bij de planvorming.

Reactie:

Bij de planvorming is rekening gehouden met de omliggende woningen door onder andere de locatie van de nieuwe woningen, de locatie van de nieuw aan te leggen weg en de bouwhoogte van de nieuwe woningen. Ook bij de keuze voor het aantal woningen is rekening gehouden met de omgeving.

Dat omwonenden mogelijk vinden dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen dan wel van mening zijn dat zij onvoldoende betrokken zijn bij de planvorming, doet hier verder niet aan af.

Onderdeel 2:

Nieuwe bomen belemmeren het uitzicht.

Reactie:

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Er is voorzien in een aanpassing van de situering van de bomen.

Onderdeel 3:

Landschappelijk inrichtingsplan sluit niet aan op bestemmingsplan, er blijven nauwelijks zichtlijnen over.

Reactie:

Tussen de bouwkavels is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Hier is geen bebouwing mogelijk waardoor de zichtlijnen gewaarborgd blijven. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan bij hetgeen in het bestemmingsplan mogelijk is.

Onderdeel 4:

Woninghoogte past niet in het landschap.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

De bouwhoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bouwhoogte van de omliggende bestaande woningen. De bestaande woningen mogen in twee bouwlagen worden opgericht, waarbij daarnaast een dakopbouw mogelijk is. Dit komt overeen met de nu opgenomen maximale bouwhoogte van 8,5m.

Onderdeel 5:

Nieuwe weg loopt vlak achter tuinen aan de Looiwinkelstraat, gevreesd wordt voor hangplek of dumpplek. Weg alleen toegankelijk maken voor bestemmingsverkeer.

Reactie:

Uitgangspunt is dat wegen openbaar zijn tenzij er vanuit verkeersoogpunt redenen zijn om daarop een uitzondering te maken. Er is geen objectief verkeerskundig argument om het verkeer te beperken.

In het bestemmingsplan kan verder niets worden geregeld ten aanzien van de vraag wie gebruik mag maken van een weg. Tussen de toegangsweg en de achtertuinen is nog een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen. Bij eventuele overlast volstaan de bestaande wettelijke middelen om hiertegen op te treden.

Onderdeel 6:

Onderhoud van het landgoed onvoldoende geborgd.

Reactie:

In de overeenkomst met de projectontwikkelaar is opgenomen dat het beheer en onderhoud plaatsvindt volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Bij het bestemmingsplan behoort ook dit inpassingsplan. Dit betekent dat zowel via het bestemmingsplan als via de overeenkomst met de projectontwikkelaar het beheer en onderhoud geregeld is. Handhaving kan zowel plaatsvinden op privaatrechtelijk (overeenkomst) als publiekrechtelijke (bestemmingsplan) grondslag.

Onderdeel 7:

Onderhoud van de fruitbomen onvoldoende geborgd.

Reactie:

In de overeenkomst met de projectontwikkelaar is opgenomen dat het beheer en onderhoud plaatsvindt volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Bij het bestemmingsplan behoort ook dit inpassingsplan. Dit betekent dat zowel via het bestemmingsplan als via de overeenkomst met de projectontwikkelaar het beheer en onderhoud geregeld is. Handhaving kan zowel plaatsvinden op privaatrechtelijk (overeenkomst) als publiekrechtelijke (bestemmingsplan) grondslag.

Onderdeel 8:

Fruitboomgaard blokkeert uitzicht. In het plan zijn geen regels opgenomen om dit te voorkomen.

In de regels van een bestemmingsplan worden geen maximale hoogtes van bomen of struiken opgenomen. In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Onderdeel 9:

Hoogte straatmeubilair past niet in de omgeving

Reactie:

De hoogte van het straatmeubilair in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is opgenomen zoals ook in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Beek zijn opgenomen. Dit zijn in die zin standaard hoogtes en vanuit ruimtelijk oogpunt ook aanvaardbaar. Binnen de bestemming 'Natuur' is geen straatverlichting toegestaan.

Onderdeel 10:

Hoogzit tast privacy aan, jachtgebied achter tuinen onacceptabel.

Reactie

In de planregels worden – zoals gebruikelijk – een aantal bouwwerken mogelijk gemaakt middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels, maar dit is geen verplichting ('kan' bepaling). Er zijn voorwaarden opgenomen wanneer van een afwijking van de bouwregels gebruik gemaakt kan worden en daarmee is een eventuele afwijking en/of verlening van een vergunning van voldoende waarborgen voorzien.

Onderdeel 11:

Hoogte brandpreventie past niet in gebied.

Reactie:

In de planregels worden – zoals gebruikelijk – een aantal bouwwerken mogelijk gemaakt middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels, maar dit is geen verplichting ('kan' bepaling). Er zijn voorwaarden opgenomen wanneer van een afwijking van de bouwregels gebruik gemaakt kan worden en daarmee is een eventuele afwijking en/of verlening van een vergunning van voldoende waarborgen voorzien.

Onderdeel 12:

Maximale invulling van het bestemmingsplan wordt niet in kaart gebracht.

Reactie:

Er is geen (buiten)wettelijke verplichting om de maximale invulling van het plan inzichtelijk te maken. De Wro noch andere wet- en regelgeving verplichten daartoe. De maximale invulling van de te realiseren woningen is in kaart gebracht door de bebouwingsvlakken met de daarbij behorende regels ten aanzien van hoogtes en bebouwingspercentages. Voor de overige bestemmingen gelden ook de regels in combinatie met de verbeelding. Ook maakt het landschappelijk inpassingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Hiermee is de maximale invulling voldoende concreet benoemd en ook passend binnen de daarvoor geldende ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Onderdeel 13:

De verkeersaantrekkende werking van het plan is niet onderzocht.

Reactie:

Er is geen (buiten)wettelijke verplichting om de zogenaamde verkeersaantrekkende werking van het plan inzichtelijk te maken. De Wro noch andere wet- en regelgeving verplichten daartoe; zeker niet in het geval van een dergelijk relatief kleinschalig plan. Het betreft immers de toevoeging van 5 woningen.

Het aantal voorziene woningen zal geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Dit plan zal nauwelijks leiden tot extra verkeer in vergelijking met de huidige verkeersstromen.

Onderdeel 14:

Aantal parkeerplaatsen onvoldoende.

Reactie:

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met het uitgangspunt dat in parkeergelegenheid moet zijn voorzien. Daarbij is aansluiting gezocht bij onder meer de schaal van het plan. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen – zoals ook gebruikelijk op andere plaatsen – op eigen terrein worden gerealiseerd en daartoe is ook meer dan voldoende ruimte.

Er zal dus op eigen terrein geparkeerd worden. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op iedere kavel. Voor de nieuwe woningen is het parkeren daarmee in het plan geregeld.

Onderdeel 15:

Parkeren rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'groen', dit komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede en gevaarlijke situatie van auto in tuin wordt gevreesd.

Reactie:

Binnen de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen is parkeren toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Die bestemming is in principe ook geschikt om het parkeren in het plan te reguleren. Het regelen van die voorzieningen binnen de bestemming "groen" zal ook niet tot problemen leiden aangezien die bestemming ruim genoeg is.

Onderdeel 16:

Extensief recreatief medegebruik niet uitgewerkt. Gevolgen hiervan op bestaande woningen? Geluidstoename niet onderzocht.

Reactie:

Er is sprake van een voortzetting van de bestaande mogelijkheden. Het geldende bestemmingsplan maakt immers reeds mogelijk dat het gebied gebruikt kan worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen. In die zin is aldus ook geen sprake van een wijziging. En ook geen strijdigheid met het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel 17:

Gevolgen maximale invulling van het bestemmingsplan niet in kaart gebracht.

Reactie:

De maximale invulling van de woningen is in kaart gebracht door de bebouwingsvlakken met de daarbij behorende regels ten aanzien van hoogtes en bebouwingspercentages. Voor de overige bestemmingen gelden ook de regels in combinatie met de verbeelding. Ook maakt het landschappelijk inpassingsplan integraal en vast onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hiermee is de maximale invulling voldoende concreet benoemd.

Onderdeel 18:

Geluid niet goed onderzocht. Gehele geluidskwaliteitsmaat moet worden onderzocht, niet alleen rijsnelheid deel Looiwinkelstraat.

Reactie:

In de Looiwinkelstraat mag maximaal 30 km per uur gereden worden ter plaatse van het plangebied. Bij een 30 km per uur straat is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Daarom is dit deel van de Looiwinkelstraat niet betrokken in het geluidonderzoek.

Onderdeel 19:

Geluidsonderzoek verkeerslawaaï Looiwinkelstraat: geen rekening gehouden met drempel, wegdekverharding en 30 km/h.

Reactie:

Bij een 30 km per uur straat is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Daarom is dit deel van de Looiwinkelstraat niet betrokken in het geluidonderzoek en het ontwerp hogere waarden besluit. In het geluidonderzoek is uitgegaan van een referentiewegdek (Dicht Asphalt Beton) voor dat deel van de Looiwinkelstraat ter hoogte van de beoogde nieuwbouw. Dit asfalttype ligt ook daadwerkelijk op de Looiwinkelstraat. Er is daarom wel rekening gehouden met de wegdekverharding.

Een drempel kan een zeer lichte verhoging van de geluidbelasting tot gevolg hebben. Daarvan is in dit geval sprake. De toename bedraagt 0,28 dB. Dit heeft tot gevolg dat de hogere waarde voor woning 1 geen 56 maar 57 dB bedraagt. De definitieve beschikking hogere waarden wordt hierop aangepast.

De ingediende zienswijze is daarmee gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanpassing van het te nemen besluit in het kader van de hogere grenswaarden.

Onderdeel 20:

Perceel A ligt in zone van snelweg en betreft dus woning in buitenstedelijk gebied. De berekende geluidsbelasting ligt hoger dan de maximale waarde van 53dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Geluidsniveau ten gevolge van snelweg niet onderzocht.

Reactie:

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder bedraagt de zone van een autoweg/autosnelweg van 3 of 4 stroken 400 meter. De A76 heeft 2x2 rijstroken. De uitvoegstrook is geen 5^e rijstrook volgens de berekening op grond van de Wet geluidhinder. Wel wordt vanaf de uitrijstrook de zoneafstand van 400m berekend. Woning 1 van het plan ligt op 500m afstand van de snelweg A76 en is dus binnenstedelijk gelegen en kan met een hogere waarde van 57 dB worden verleend.

Onderdeel 21:

Milieuaspecten van nabij gelegen boerenbedrijf zijn niet in kaart gebracht.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is het boerenbedrijf benoemd. De conclusie is dat gezien de ruime afstand van het bedrijf tot het plangebied, dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Onderdeel 22:

Bijlage 2 en 5 van het landschappelijk inrichtingsplan wijken af van verbeelding. Onduidelijk hoeveel woningen gebouwd worden.

Reactie:

Volgens de verbeelding van het bestemmingsplan mogen er maximaal 5 vrijstaande woningen gebouwd worden.

Het landschappelijk inrichtingsplan is hierop eerder al aangepast.

De ingediende zienswijze is daarmee gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanpassing van het landschapsplan.

Het landschapsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen bij het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan is hierop reeds aangepast.

Onderdeel 23:

Plan voldoet niet aan de openbare toegankelijkheidsnorm van een landgoed.

Reactie:

Het plan, bestaande uit 5 woningen in totaal, is mede gelet op het advies van de kwaliteitscommissie opgesplitst in twee modules, te weten

- (1) module 6.4 "Nieuwe landgoederen" (4 woningen) en
- (2) module 6.11 "Nieuwe solitaire woningbouw" (1 woning).

De module "Nieuwe landgoederen" schrijft voor dat het landgoed minimaal 10 ha. groot moet zijn, maximaal 4 wooneenheden mag bevatten en minimaal 90% van de oppervlakte openbaar toegankelijk moet zijn. De nieuwe oppervlakte van het landgoed met 4 wooneenheden is 10,77 ha. waarvan 8,9 ha. is opengesteld (89%, gerekend met minimale oppervlakte van 10 ha).

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de Kwaliteitscommissie Limburg bereid hier maatwerk toe te passen. Het plan voldoet daarmee aan de eisen conform de module 6.4 "Nieuwe landgoederen".

Onderdeel 24:

Woonomgeving van de das wordt ernstig aangetast, geen onderzoek naar andere flora en fauna uitgevoerd.

Reactie:

Er vindt mitigatie in het gebied plaats. Hierdoor verbetert de kwaliteit van het foerageergebied in een deel van het plangebied ter compensatie van het foerageergebied dat verloren gaat. Dit gebeurt onder meer door de aanleg van bosjes (ca. 4500 m²). Door het nemen van deze mitigerende maatregelen is het behoud van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen gewaarborgd.

Het uitgevoerde flora- en fauna onderzoek is niet enkel ten behoeve van de das uitgevoerd, maar ziet ook op de vleermuizen, de buizerd en de steenuil en hun voorkomen in het plangebied.

Onderdeel 25:

Niet eens met afgesproken kwaliteitsbijdrage voor solitaire woning, zijnde sloop asfalt en bebouwing op landgoed.

Reactie:

De vraag is of deze zienswijze wel een belang betreft dat de indiener beoogt te beschermen. Daarbij rijst tevens de vraag of dit rechtens relevant is. De afspraak is immers gemaakt en die afspraak geldt tussen partijen. De vraag of men het eens is met die afspraak speelt dan eigenlijk geen rol.

De kwaliteitsbijdrage is overigens in overleg tussen de onafhankelijke Kwaliteitscommissie Limburg, de projectontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen. Alle partijen hebben hier mee ingestemd.

Onderdeel 26:

Ontwikkelaar dient kwaliteitsbijdrage € 60.000 te gebruiken om omwonenden schadeloos te stellen wegens planschade om hiermee de 2% maatschappelijk eigen risico af te dekken.

Reactie:

Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen welke besteding wordt gegeven aan de kwaliteitsbijdrage. Indien en voor zover men van mening is dat planschade is geleden kan men een verzoek tot compensatie indienen. Het uitgangspunt van een bepaald normaal maatschappelijk risico is algemeen geaccepteerd. Er is geen aanleiding om van het wettelijk systeem af te wijken dan wel te treden buiten de grenzen van de rechtspraak op dit onderdeel.

Onderdeel 27:

Er wordt natuur opgeofferd voor woningbouw.

Reactie:

Het plan gaat uit van het realiseren van 5 woningen in een relatief omvangrijk gebied. De natuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig wordt de natuur gecompenseerd conform de daarvoor geldende uitgangspunten.

Verder is deels sprake van een wijziging van de bestemming 'agrarisch met waarden - Natuur en landschap' naar de bestemming 'Natuur'. Hierdoor is de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk wat in het vorige bestemmingsplan wel nog mogelijk was. Tevens worden er boomgaarden geplant en mitigerende maatregelen getroffen. Hierdoor wordt het verlies aan natuurgebied in ruime mate gecompenseerd.

Onderdeel 28:

De dorpsrand wordt uitgebreid waarbij natuur wordt opgeofferd. Er is feitelijk geen afronding van de westelijke dorpsrand.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

Het plan gaat uit van het realiseren van 5 woningen in een relatief omvangrijk gebied. De natuur wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig wordt de natuur gecompenseerd conform de daarvoor geldende uitgangspunten.

Verder is deels sprake van een wijziging van de bestemming 'agrarisch met waarden - Natuur en landschap' naar de bestemming 'Natuur'. Hierdoor is de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk wat in het vorige bestemmingsplan wel nog mogelijk was. Tevens worden er boomgaarden geplant en mitigerende maatregelen getroffen. Hierdoor wordt het verlies aan natuurgebied in ruime mate gecompenseerd.

De 5 nieuwe woningen liggen in lijn met de reeds bestaande bebouwing. Er kan daarom worden gesproken van een afronding van de westelijke dorpsrand.

Onderdeel 29:

Geen borging mitigerende maatregelen flora en fauna. Mitigerende maatregelen verplaatsen vanwege effect zichtlijnen huidige bewoners.

Reactie:

De mitigerende maatregelen zijn geborgd in de overeenkomst met de projectontwikkelaar volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Bij het bestemmingsplan behoort ook dit inpassingsplan. Dit betekent dat zowel via het bestemmingsplan als in de overeenkomst met de projectontwikkelaar de mitigerende maatregelen zijn geborgd. In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Onderdeel 30:

Plan voldoet niet aan gemeentelijke beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven 2017.

Reactie:

De planvorming is reeds enkele jaren in voorbereiding. De afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt (en opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering door het besluit van het Bestuurlijk Overleg Wonen) voordat voormeld beleid is vastgesteld en daarmee is het niet passend om vast te houden aan naderhand vastgesteld beleid. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven 2013 toe te passen bij het verlenen van principemedewerking aan het initiatief en dat beleid is consequent toegepast.

Van belang daarbij is dat er ook een inherente afwijkingsmogelijkheid bestaat om van beleid af te wijken. In dit geval zijn er overigens meer dan voldoende argumenten om uit te gaan van het beleid uit 2013; enkel de rechtszekerheid rechtvaardigt die keuze al.

Het plan voldoet aan de structuurvisie en de regionale afspraken omtrent woningbouwcompensatie.

Onderdeel 31:

Bouw van woningen past niet binnen POL 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie:

Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het gebied. Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap. In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar de bijlage bij het bestemmingsplan met als titel 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019'.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. De Provincie heeft aangegeven dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie:

De indiener van de zienswijzen wordt ontvankelijk verklaard en de zienswijzen worden deels als gegrond aangemerkt.

Zienswijzen indiener 10

Brief d.d. 27 december 2018, geregistreerd op 31 december 2018 met kenmerk 19ink00028

Onderdeel 1:

Pag. 15 en 16 Toelichting: Woning E ligt in de bronsgroene landschapszone, dus geen 5 woningen in het buitengebied zoals genoemd staat in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

In de toelichting is opgenomen dat de woningen worden gerealiseerd buiten de bebouwingscontour. Het plangebied is gelegen binnen het nu ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'.

Volgens het POL 2014 is het plangebied gelegen in de zones 'buitengebied', 'bronsgroene landschapszone' en 'zilvergroeene natuurzone' en daarmee mag worden aangenomen dat sprake is van een vijftal woningen in de rand van het buitengebied. De woningen worden overigens gerealiseerd binnen de contouren van het bebouwingslint.

Onderdeel 2:

Pag. 50, § 6.1 Toelichting: onjuiste zinsnede 'realiseren van twee kwalitatief hoogwaardige bouwkvavels uitsluitend aan de lintbebouwing van Kelmond' corrigeren.

Reactie:

De zinsnede in de toelichting behorend bij het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan is aangepast.

De ingediende zienswijze is gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanpassing van de toelichting bij het eerder ter inzake gelegde bestemmingsplan.

Het geactualiseerde plan is op dit onderdeel conform de zienswijze.

Onderdeel 3:

Onderhoud en beheer: onvoldoende geborgd, duidelijke totaalvisie op onderhoud en beheer inclusief de kostenaspecten ontbreekt.

Reactie:

In de overeenkomst met de projectontwikkelaar is opgenomen dat het beheer en onderhoud plaatsvindt volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen.

Bij het bestemmingsplan behoort ook het inpassingsplan. Dit betekent dat zowel via het bestemmingsplan als in de overeenkomst met de projectontwikkelaar het beheer en onderhoud geregeld is. Handhaving kan zowel plaatsvinden op privaatrechtelijk (overeenkomst) als publiekrechtelijk (bestemmingsplan) gebied.

Onderdeel 4:

Beweidings /afrastering: aanplant beschermen tegen vraat, fruitbomen leveren pas na 7 jaar voldoende valfruit voor de das, nieuwe bomen moeten jaarlijks onderhouden worden, dit moet geborgd worden.

Reactie:

Dit is onderdeel van het beheer en onderhoud van het gebied en is, zoals hierboven gezegd, geborgd in de overeenkomst met de projectontwikkelaar en in het bestemmingsplan via het landschappelijk inpassingsplan.

Onderdeel 5:

Ontwikkeling van natte elementen in het plan.

Reactie:

In alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarmee is voorzien in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van natte elementen in het betreffende plangebied.

Onderdeel 6:

In hoeverre hebben de bijlagen bij de regels dezelfde juridische status als de regels? Oftewel, zijn de toekomstige eigenaren gebonden aan de onderdelen uit het landschappelijk inpassingsplan?

Reactie:

De bijlagen bij de regels zijn via de regels zelf gekoppeld aan het bestemmingsplan en hebben daarmee dezelfde juridische status. De toekomstige eigenaren zijn hieraan gebonden.

Onderdeel 7:

Openbare toegankelijkheid/ wandelpaden: directe omgeving van de burcht afrasteren.

Reactie:

Verstoring van de dassenburcht is ongewenst en zelfs in strijd met de Wet natuurbescherming. Bij de nadere inrichting van het gebied zal aandacht zijn voor het beschermen van de dassenburcht.

Onderdeel 8:

Blz. 42 toelichting: 'het intensieve agrarisch gebruik, grenzend aan de burchten, verdwijnt'. Geen aanvullend plan of suggesties voor beheer.

Reactie:

In de overeenkomst met de projectontwikkelaar is opgenomen dat het beheer en onderhoud plaatsvindt volgens het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen. Bij het bestemmingsplan behoort ook dit inpassingsplan. Dit betekent dat zowel via het publieke spoor (bestemmingsplan) als via het private spoor in de overeenkomst met de projectontwikkelaar het beheer en onderhoud geregeld is.

Onderdeel 9:

Extra struinpad aanleggen aan de ZW kant van het gebied om aan te sluiten op huidige veldweg.

Reactie:

In de bestemming 'Natuur' zijn onverharde paden toegestaan en dat betekent dat de aanleg van paden reeds is toegestaan.

Onderdeel 10:

Mitigerende maatregelen tijdens de bouw: onvoldoende geborgd door juridische kracht van opname hiervan in de toelichting.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

Het verstoren van een dassenburcht is reeds beschermd door de Wet natuurbescherming, welke voorziet in waarborgen dat een dergelijke verstoring niet kan en/of mag plaatsvinden.

Daarnaast is in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen dat als er mitigerende maatregelen uitgevoerd worden, er geen ontheffing nodig is.

Onderdeel 11:

Opnemen mitigerende maatregelen uit toelichting in inrichtingsplan (blz. 43 en 44).

Suggesties/overwegingen: aanleg nieuwe fase Levensbomenbos, eigendom 'groene deel' bij gemeente, ander tracé toegangsweg kiezen waardoor deel van de bestaande bosschages kan worden gehandhaafd.

Reactie:

De suggesties en overwegingen zijn ter kennisneming aangenomen.

Conclusie:

De indiener van de zienswijzen is ontvankelijk. De ingediende zienswijzen treffen geen doel.

Zienswijze indiener 11

Brief d.d. 2 januari 2019, geregistreerd op 2 januari 2019 met kenmerk 19igr00010

Onderdeel 1:

Realiseren van woningen en recreatie binnen de Bronsgroene zone past niet binnen het POL 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie:

Het plan voorziet in een combinatie van functies waarbij aansluiting is gezocht bij de omgeving en bij de uitgangspunten van onder meer het POL 2014.

Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied. Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap. In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek.

Bij het bestemmingsplan is als bijlage de 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019' bijgevoegd waarin nader wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving rekening houdend met de relevante uitgangspunten voor dit gebied.

Onderdeel 2:

Realiseren van woningen binnen de Zilvergroene zone past niet binnen het POL 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014.

Reactie:

Het plan voorziet in een combinatie van functies waarbij aansluiting is gezocht bij de omgeving en bij de uitgangspunten van onder meer het POL 2014. Het door de Kwaliteitscommissie Limburg goedgekeurde plan voor Landgoed Looiwinkel draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Het verlies aan groen als gevolg van de toevoeging van de nieuwe kavels wordt ruimschoots gecompenseerd middels een hoogwaardige, strategische versterking van de groene kwaliteiten van het gebied. Deze versterking van de groene kwaliteiten draagt op haar beurt bij aan een verbeterde herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap. De geringe verstoring van het reliëf is te verwaarlozen en er wordt voldoende recht gedaan aan de cultuurhistorische achtergrond van het landschap. In het algemeen versterkt het landgoed de overgang van de kern naar het landschap en maakt de kernkwaliteiten van het buitengebied rondom de kern beter beleefbaar voor de inwoners van Spaubeek.

Bij het bestemmingsplan is als bijlage de 'Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, augustus 2019' bijgevoegd waarin nader wordt ingegaan op de inpassing van het plan in de omgeving rekening houdend met de relevante uitgangspunten voor dit gebied.

Onderdeel 3:

Voorgenomen plan (woningen en dichte beplanting) beperkt hun uitzicht op de achterliggende natuurgebieden. Dit is in strijd met het POL 2014.

Reactie:

Een groot deel van het plangebied blijft onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Tussen de bouw kavels is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Hier is geen bebouwing mogelijk waardoor de zichtlijnen gewaarborgd blijven. Het beperken van uitzicht is niet geregeld in het POL 2014 en daarmee ook niet in strijd met het POL 2014. In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Onderdeel 4:

Verstoring van de habitat van de das door verlies aan foerageergebied vindt reclamant onaanvaardbaar. Ook overige beschermde diersoorten hebben hier hun territorium.

Reactie:

Er vindt mitigatie in het gebied plaats. Hierdoor verbetert de kwaliteit van het foerageergebied in een deel van het plangebied ter compensatie van het foerageergebied dat verloren gaat. Dit gebeurt onder meer door de aanleg van bosjes (ca. 4500 m²). Door het nemen van deze mitigerende maatregelen is het behoud van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen gewaarborgd.

Onderdeel 5:

Het aanleggen van struinpaden en een langzaam verkeer ontsluiting betekent voor reclamant een grote verstoring van de rust en veiligheid.

Reactie:

Het plan gaat uit van het realiseren van 5 extra woningen. De komst van die 5 extra woningen zal – ook als rekening wordt gehouden met eventueel bezoek van derden – niet leiden tot een onevenredige verstoring van de dagelijkse rust of veiligheid. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat het plan enige vorm van verstoring betekent gelet op de toevoeging van een vijftal woningen.

Op basis van het voorheen ter plaatse geldende bestemmingsplan gold reeds dat het gebied gebruikt kon worden voor extensieve dagrecreatie, waaronder wandelen en fietsen. Dat gebruik zal ook leiden tot enige vorm van toename van bewegingen.

Onderdeel 6:

Zorg voor parkeerproblemen en verkeersoverlast bij (aan huis gebonden) bedrijfsactiviteiten.

Reactie:

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep is een vaste mogelijkheid die wordt geboden op basis van andere bestemmingsplan en rechtspraak. Er is geen enkele reden om op dit vaste uitgangspunt een uitzondering te (moeten) maken.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De kavels hebben overigens voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te organiseren conform eis van het plan. Het is niet aannemelijk dat hierdoor in de buurt geparkeerd gaat worden. Binnen de bestemming 'Natuur' zal niet geparkeerd worden. Bovendien zijn binnen de woonbestemmingen in de omringende bestemmingsplannen ook beroepen aan huis toegestaan. Dit leidt vooralsnog niet tot (parkeer)problemen.

Onderdeel 7:

Strooilicht van lantaarnpalen is onacceptabel voor bewoners en dieren.

Reactie:

De straatverlichting zal zodanig gepositioneerd worden dat er zo min mogelijk overlast zal ontstaan en strooilicht wordt voorkomen. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Relevant is dat de armaturen van de verlichting op een hoogte van maximaal 4 meter worden aangebracht en dat de te realiseren lichtvoorzieningen zijn voorzien van een bewegingssensor (waardoor het licht wordt geactiveerd indien er beweging is en anders wordt gedempt). De lichtvoorzieningen worden op een zodanige wijze aangebracht dat daardoor geen licht gaat schijnen in de richting van de bestaande woningen.

Onderdeel 8:

Reclamant is tegen de aanleg van de weg: bosgebiedje weg, lichthinder en geluidhinder worden verwacht.

Reactie:

Er zijn diverse in- en uitritten, zijwegen etc. aan de Looiwinkelstraat. Het aantal voorziene woningen zal geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, waardoor overlast niet verwacht wordt.

Onderdeel 9:

In het plan is geen rekening gehouden met de huidige bewoners van de Looiwinkelstraat en Mergelakker.

Reactie:

Door de inrichting van het plangebied met de doorzichten tussen de kavels wordt rekening gehouden met de huidige bewoners. Ook wordt de mogelijkheid geboden een langzaam verkeer verbinding te maken waardoor het gebied beter toegankelijk is.

Onderdeel 10:

Hoogzit tast privacy aan. Jacht in het gebied achter tuinen gevaarlijk.

Reactie:

In de regels worden een aantal bouwwerken mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid om af te wijken van de bouw-regels, maar dit is geen verplichting ('kan' bepaling). Er zijn voorwaarden opgenomen wanneer van een afwijking van de bouwregels gebruik gemaakt kan worden en waarin is gewaarborgd dat op een zorgvuldige wijze gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

Onderdeel 11:

Items voor brandpreventie /-bestrijding niet in kaart gebracht qua landschappelijke inpassing.

Reactie:

Zie vorige reactie.

Onderdeel 12:

Bomen blokkeren het uitzicht.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Reactie:

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Conclusie:

De indiener van de zienswijzen is ontvankelijk. De ingediende zienswijzen treffen geen doel.

IV. BEANTWOORDING (AANVULLENDE) ZIENSWIJZEN (2021)

Aanvullende zienswijze indiener 1

Brief d.d. 12 oktober 2021 (met als kenmerk 21ink05060)

Samenvatting zienswijzen:

1. *Indiener verwijst naar de inhoud van de eerder ingediende zienswijzen op 18 december 2018, welke als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.*
2. *Het onderhavige plan voldoet niet aan de beleidsregels voor landgoederen in Limburg.*
3. *Het onderhavige plan tast het uitzicht op het glooiende open coulisselandschap aan, hetgeen niet past binnen de kernwaarden van het open Limburgse landschap.*
4. *De kwaliteits-woningen waarin met onderhavig plan wordt voorzien zijn onbetaalbaar.*
5. *De locatie van kavel E is gelegen in de Bronsgroene landschapszone en daarmee niet verenigbaar met de 'Beleidsnotitie nieuwe landgoederen'. Ook past een vijfde kavel (kavel E) niet binnen de structuurvisie Beek.*
6. *Het onderhavige plan voorziet in onvoldoende openbaar toegankelijk gebied.*
7. *De benaming 'struinp pad' moet worden gewijzigd naar 'voetpad'. Daarnaast moet in de planregels 'een weg voor langzaam verkeer' worden vervangen door 'voetpad'.*
8. *De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Beek moet van toepassing worden verklaard op het plangebied en worden geborgd in de planregels.*
9. *Het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg ziet niet toe op kavel E.*
10. *Tussen de planregels en de bijlagen bij het plan en toelichting bestaan tegenstrijdigheden. Ook is het 'stappenplan beoordeling plan' van het beeldkwaliteitsplan onvoldoende in de planregels geborgd.*

Reactie:

Algemeen en ten aanzien van onderdeel 1:

Deze zienswijzen van indiener 1 komen in meer of mindere mate overeen met de zienswijzen zoals zienswijzen die eerder heeft ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het eerdere ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel te Spaubeek' dat met ingang van 23 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

In deze nota van zienswijzen is al uitgebreid gereageerd op de eerder door indiener 1 eerder ingediende zienswijzen, maar in het kader van de zorgvuldigheid is er voor gekozen om de zienswijzen te beantwoorden.

Reactie ten aanzien van onderdeel 2:

In de beantwoording van de eerdere zienswijzen is al uitgebreid ingegaan op de door indiener aangehaalde zienswijzen ter zake de beleidsregels voor landgoederen. In de kern is daarbij aangegeven dat sprake is van maatwerk waarbij aan de uitgangspunten voor landgoederen wordt voldaan.

De module "Nieuwe landgoederen" schrijft voor dat het landgoed minimaal 10 ha. groot moet zijn, maximaal 4 wooneenheden mag bevatten en minimaal 90% van de oppervlakte openbaar toegankelijk moet zijn. De oppervlakte van het landgoed met 4 wooneenheden is 10,77 ha en omvat 4 wooneenheden en voldoet daarmee aan de basisvoorwaarden ter zake oppervlakte en aantal woningen. Ook de openbaarheid is betrokken in de planvorming.

De Kwaliteitscommissie Limburg heeft verder aanleiding gezien om te komen tot maatwerk waarbij rekening is gehouden met voornoemde basisvoorwaarden en geldende eisen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De Kwaliteitscommissie Limburg toetst of aan alle volgende eisen is voldaan:

- De ontwikkeling past in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied.
- Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal.
- De kwaliteitsbijdrage is in overeenstemming met de normering.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.
- De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijke / regionale aanpak.
- Voor zover het Zuid-Limburg betreft, gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de Kwaliteitscommissie Limburg bereid hier specifiek maatwerk toe te passen. Het plan voldoet aan de eisen conform de module 6.4 Nieuwe landgoederen

Reactie ten aanzien van onderdeel 3:

Een groot deel van het plangebied blijft onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Tussen de bouwkavels is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Hier is geen bebouwing mogelijk waardoor de zichtlijnen gewaarborgd blijven. Het beperken van uitzicht is niet geregeld in het POL 2014 en daarmee ook niet in strijd met het POL 2014. In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Reactie ten aanzien van onderdeel 4:

Er wordt voorzien in een vijftal kwaliteitswoningen waarvan de verwachting is dat die woningen ook betaalbaar zullen zijn. Er is nergens uit gebleken en overigens ook niet onderbouwd waarom deze woningen niet betaalbaar zouden zijn.

Reactie ten aanzien van onderdeel 5:

Het plan is zowel vanuit planologisch als stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Daarbij is uiteraard ook rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het plan. Het plan omvat ook kavel E en die kavel is dan ook op goede gronden in de toetsing meegenomen.

Voor wat betreft de bronsgroene zone geldt dat de basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet al onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing (zoals in dit geval) kunnen voorkomen.

De zonering is indicatief op kaart gezet, gemeenten kunnen dit verder specificeren. De Bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies.

In de toelichting bij het plan wordt een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten gegeven, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten wordt omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Er is daarbij rekening gehouden met het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

In dat kader is het plan ook voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg.

Die commissie toetst of aan alle volgende eisen is voldaan:

- De ontwikkeling past in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

- Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal.
- De kwaliteitsbijdrage is in overeenstemming met de normering.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.
- De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijke / regionale aanpak.
- Voor zover het Zuid-Limburg betreft, gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de Kwaliteitscommissie Limburg bereid hier specifiek maatwerk toe te passen. Het plan voldoet aan de eisen conform de module 6.4 Nieuwe landgoederen, hetgeen ook geldt voor kavel E.

Reactie ten aanzien van onderdeel 6:

Het plan voorziet in openbaar en toegankelijk gebied en gelet op de omvang van het plan in relatie tot het aantal woningen is daarmee voorzien in meer dan voldoende openbare ruimte.

Ten aanzien van onderdeel 7:

De benaming struinp pad geeft aan dat het gaat om een pad dat is bestemd voor een vorm van wandelen. Een struinp pad valt voor wat betreft het gebruik gelijk te stellen aan een voetpad. De aanduiding "een weg voor langzaam verkeer" sluit aan bij de gebruikelijke planregels in een bestemmingsplan. Er is geen reden om dat te wijzigen.

Ten aanzien van onderdeel 8:

De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Beek is van toepassing op de gehele gemeente Beek en daarmee dus ook op het plangebied. Er is geen verplichting of noodzaak om die regels te vertalen in het bestemmingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt voorzien in de systematiek dat alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden opgenomen in een omgevingsplan.

Ten aanzien van onderdeel 9:

Het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg is – zoals indiener al aangeeft – positief. Voor wat betreft kavel E geldt dat die kavel is betrokken in de planologische beoordeling van het gehele plan.

Ten aanzien van onderdeel 10:

Er is niet gebleken dat tegenstrijdigheden zich voordoen tussen de planregels en de bijlagen bij het plan en toelichting.

Conclusie:

De aanvullende zienswijzen zijn deels gelijk aan de eerder ontvangen zienswijzen en ongegrond.

Aanvullende zienswijze indiener 2

Brief d.d. 13 oktober 2021 (met als kenmerk 21igr0064)

Samenvatting zienswijzen:

1. *Indiener heeft de eerder ingediende zienswijzen d.d. 18 december 2018 bijgevoegd.*
2. *De woningen komen hoger te liggen dan uit het onderhavige plan blijkt, en zijn duidelijk zichtbaar in het natuurgebied.*
3. *Het onderhavige plan tast (het uitzicht op) het open Limburgse landschap aan.*

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

4. *De locatie van kavel E is gelegen in de Bronsgroene landschapszone en daarmee niet verenigbaar met de 'Beleidsnotitie nieuwe landgoederen'. Ook past een vijfde kavel (kavel E) niet binnen de structuurvisie Beek.*
5. *Het onderhavige plan voorziet in onvoldoende openbaar toegankelijk gebied.*
6. *De hoogstam fruitboomgaard tussen kavel E en de woningen aan de Looiwinkelstraat zal het uitzicht van de omwonenden ontnemen en stank(overlast) veroorzaken.*
7. *De hoofstam fruitbomen en kavel E zal ervoor zorgen dat een verzoek om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend.*
8. *Kavel E en deels D is gelegen binnen de Bronsgroene landschapszone, waardoor dit gebied feitelijk geen Bronsgroene landschapszone meer is en ook geen buitengebied. Hierdoor kan geen compensatie als bedoeld in de 'Beleidsregels Natuurcompensatie 2018' plaatsvinden.*
9. *De compensatie als bedoeld in de 'Beleidsregels Natuurcompensatie 2018' dient voor aanvang van de activiteit te worden gerealiseerd, hetgeen geregeld dient te worden in een overeenkomst tussen de Provincie Limburg en de initiatiefnemer.*
10. *De inhoud van het 'landschappelijk inrichtingsplan' sluit niet aan op de planregels.*

Reactie:

Algemeen en ten aanzien van onderdeel 1:

Deze zienswijzen van indiener 2 komen in meer of mindere mate overeen met de zienswijzen zoals zienswijzen die eerder heeft ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het eerdere ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel te Spaubeek' dat met ingang van 23 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

In deze nota van zienswijzen is al uitgebreid gereageerd op de eerder door indiener 2 eerder ingediende zienswijzen, maar in het kader van de zorgvuldigheid is er voor gekozen om de zienswijzen te beantwoorden.

Ten aanzien van onderdeel 2 tot en met 4:

Het plan betreft enerzijds het realiseren van een beperkt aantal woningen (op de plaats waar vroeger bebouwing heeft gestaan) en anderzijds het realiseren van natuur. Door de inpassing van het plan in het gebied en de toetsing aan de waarden voor het gebied is gewaarborgd dat het plan past binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Een groot deel van het plangebied blijft onbebouwd en krijgt een groen en open karakter. Tussen de bouwkavels is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Hier is geen bebouwing mogelijk waardoor de zichtlijnen gewaarborgd blijven. Het beperken van uitzicht is niet geregeld in het POL 2014 en daarmee ook niet in strijd met het POL 2014.

In het landschappelijk inpassingsplan is indicatief aangegeven waar het nieuw aan te leggen bos/groen gerealiseerd zal worden. Het doel is om de zichtassen tussen de nieuwe woningen naar het achtergelegen natuurgebied te behouden.

Ten aanzien van onderdeel 5:

Het plan voorziet in openbaar en toegankelijk gebied en gelet op de omvang van het plan in relatie tot het aantal woningen is daarmee voldoende in meer dan voldoende openbare ruimte.

Ten aanzien van onderdeel 6:

Vanwege het aantal te planten fruitbomen, de grootte van het gebied waarin deze geplant worden en de afstand tot de bestaande woningen (minimaal 20 tot 37 meter) valt niet te verwachten dat hier overlast plaatsvindt. Bovendien zal er enkel sprake zijn van valfruit op het moment dat het fruit rijp is. Dit is eens per jaar. Tevens maakt het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' het al mogelijk dat er hoogstamboomgaarden geplant kunnen worden. Die bestaande mogelijkheid wordt door het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet gewijzigd.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Ten aanzien van onderdeel 7:

Indien men van mening is dat de realisatie van de betreffende woning en andere voorzieningen zou moeten leiden tot een vorm van financiële compensatie dan kan men in dat kader een verzoek tot toekenning van planschade indienen. In het kader van de uitvoerbaar zijn hieromtrent afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Ten aanzien van onderdelen 8 en 9:

Er is voorzien in compensatie conform de daarvoor geldende uitgangspunten. Dat betekent dat de compensatie is getoetst en dat uit die toetsing naar voren komt dat die compensatie op de daarvoor voorgeschreven wijze plaatsvindt. Daarbij is rekening gehouden met het vigerende beleid en de uitgangspunten.

De visie van indiener dat geen sprake meer zou zijn van een bronsgroene zone is – los van de onjuistheid daarvan – dan ook niet relevant en /of bepalend.

Ten aanzien van onderdeel 10:

Er is – anders dan indiener stelt – geen sprake van een vorm van discrepantie tussen de planregels behorend bij het ontwerpbestemmingsplan en het inrichtingsplan. Het geactualiseerde bestemmingsplan sluit immers aan op het inrichtingsplan.

Conclusie:

De aanvullende zienswijzen zijn ongegrond.

Aanvullende zienswijze indieners 1, 2 en 5

E-mail d.d. 2 oktober 2011 en brief d.d. 1 oktober 2021

Samenvatting zienswijzen:

1. *Het onderhavige plan tast het uitzicht op het open Limburgse landschap aan.*
2. *De locatie van kavel E is gelegen in de Bronsgroene landschapszone en daarmee niet verenigbaar met de 'Beleidsnotitie nieuwe landgoederen'.*
3. *Het onderhavige plan voorziet in onvoldoende openbaar toegankelijk gebied.*
4. *Het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg ziet niet toe op kavel E.*
5. *De inhoud van het 'landschappelijk inrichtingsplan' en het 'beeldkwaliteitsplan' sluit niet aan op de planregels.*
6. *Onvoldoende duidelijk is hoe het onderhoud van de openbare natuur wordt geregeld.*
7. *De weg voor langzaam verkeer vanaf de Looiwinkelstraat richting de Klooterweg is in het 'landschappelijk inrichtingsplan' gespecificeerd als voetpad, hetgeen verwarring oplevert en extra verkeersbewegingen en een onveilige situatie als gevolg heeft.*
8. *Het groen binnen het plangebied vormt een natuurlijke buffer tegen geluid en lichtoverlast.*
9. *Het onderhavige plan heeft invloed op de huidige populatie van bepaalde diersoorten.*

Reactie:

Algemeen

Deze zienswijzen van indieners 1, 2 en 5 komen in meer of mindere mate overeen met de zienswijzen zoals zij die al hebben ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het eerdere ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel te Spaubeek' dat met ingang van 23 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

In deze nota van zienswijzen is al uitgebreid gereageerd op de eerder door indieners 1, 2 en 5 eerder ingediende zienswijzen. De indieners 1 en 2 hebben ook gebruik gemaakt van het op eigen persoon indienen van aanvullende zienswijzen. Die zienswijzen zijn hiervoor integraal beantwoord.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Ten aanzien van onderdelen:

Gelet op de inhoud van de zienswijzen en de overlap met de eerder zienswijzen kan op alle onderdelen worden volstaan met verwijzing naar de reactie op die zienswijzen. Er is geen aanleiding om separaat in te gaan op een van de onderdelen van de zienswijzen.

Conclusie:

De aanvullende zienswijzen zijn deels gelijk aan de eerder ontvangen zienswijzen en ongegrond.

Aanvullende zienswijze indiener 4, 5 en 6

Brief d.d. 14 oktober 2021

Samenvatting zienswijzen:

1. *De onvoorwaardelijke verplichting ter zake het uitvoering geven aan het landschappelijk inrichtingsplan is onvolledig. Er ontbreekt een instandhoudingsverplichting.*
2. *Het beeldkwaliteitsplan is onvoldoende in de planregels geborgd. De planregel dient te worden aangepast op een wijze zodat ook andere de onderdelen van het beeldkwaliteitsplan die niet zien op gebouwen en andere bouwwerken in de planregel worden geborgd.*
3. *Er ontbreekt een toetsing aan de Woonvisie Beek (2019-2035).*
4. *De verwijzing in een van de zienswijzen naar een door een andere indiener ingediende zienswijze kan komen te vervallen.*
5. *Er wordt verzocht om te komen tot een wijziging van de planregels conform de bijlage behorend bij de zienswijzen.*

Reactie:

De indieners van deze zienswijzen hebben ook zelf reeds zienswijzen ingediend. Die zienswijzen worden integraal behandeld in de nota van beantwoording.

Uit de nu voorliggende zienswijze volgt echter dat de eerder ingediende zienswijzen op onderdelen worden uitgebreid dan wel dat nieuwe zienswijze worden geformuleerd. Om die reden zullen die zienswijzen in het navolgende worden behandeld.

Ten aanzien van onderdeel 1:

In het ontwerp bestemmingsplan is voorzien in een instandhoudingsverplichting.

In artikel 7.4.1 van de planregels is de navolgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

De voor "Wonen – Landschappelijk wonen" aangewezen gronden mogen niet eerder als zodanig in gebruik worden genomen dan het moment waarop invulling is aan de aanduiding 'specifieke vorm van groen' inpassingsplan (sg-ip)', conform het als bijlage 1 bij deze regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

Deze verplichting betekent dat de gronden pas voor woondoeleinden gebruikt mogen worden wanneer de omliggende gronden met de bestemming 'Natuur' zijn ingericht conform het als bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

Indiener meent dat ook zou moeten worden voorzien in een instandhoudingsverplichting. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

Niet valt in te zien waarom geen voorschrift in het plan kan worden opgenomen, inhoudende dat een gebruik van het perceel conform de bestemming alleen dan is toegestaan indien de landschappelijke inpassing tijdig wordt aangelegd en ook in stand wordt gehouden.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

De zienswijze is in zoverre terecht ingediend en vormt ook aanleiding tot aanpassing van de planregels. Aan de voorwaardelijke verplichting zal tevens een verplichting tot instandhouding worden toegevoegd.

De ingediende zienswijzen zijn daarmee gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanpassing van de planregels en meer specifiek het bepaalde in artikel 7.4.1. van die regels. Aan de voorwaardelijke verplichting zal een verplichting tot instandhouding worden toegevoegd. Tevens zal de voorwaardelijke verplichting worden herschreven.

Ten aanzien van onderdeel 2:

In de planregels is gewaarborgd dat uitvoering van het beeldkwaliteitsplan zal plaatsvinden.

In artikel 7.2.1. onder a is immers het navolgende bepaald:

Op of in de tot “Wonen – Landschappelijk wonen” bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en voldoen aan het bepaalde zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Landgoed Looiwinkel, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

De regels in het bestemmingsplan beperken zich in het algemeen tot gebouwen en andere bouwwerken. Niet wordt ingezien op basis waarvan aan deze planregel een bepaling zou moeten toegevoegd dat deze regel ook zou moeten gelden voor alles anders dan gebouwen en andere bouwwerken.

Ten aanzien van onderdeel 3:

In het ontwerp bestemmingsplan is niet expliciet ingegaan op de “Woonvisie Beek”. In het kader van de zorgvuldigheid zal in het navolgende aandacht worden besteed aan deze visie.

Samen met de regiogemeenten, stakeholders en de Provincie heeft de gemeente Beek gewerkt aan de totstandkoming van de regionale ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’. De Structuurvisie is bij raadsbesluit van 20 oktober 2016 vastgesteld en bepaalt de kaders op het gebied van wonen binnen de regio Zuid-Limburg. De Structuurvisie is een nadere uitwerking van het ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014’ en de basis voor de gemaakte bestuurs-afspraken met de regiogemeenten en de provincie.

Deze ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ is vervolgens lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke ‘Woonvisie Beek 2019-2035’.

De Woonvisie heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel naar aanleiding van de huishoudensdaling is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel als mogelijk voorkomen van leegstand).

Binnen de Woonvisie wordt onder meer aangegeven dat nog niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten in het uitzonderlijke geval dat de benaderbaarheid van het omliggende landschap niet wordt geschaad, bebouwd mag worden met woningen in het dure segment. In die zin past het nu voorliggende plan aldus ook binnen genoemde visie.

De ingediende zienswijzen zijn daarmee gegrond. De inhoud vormt aanleiding voor een aanpassing van de toelichting middels het opnemen van een passage waarin wordt ingegaan op de woonvisie Beek.

Ten aanzien van onderdeel 4:

Er wordt verwezen naar eerder ingediende zienswijzen. Die verwijzing wordt ter kennisname aangenomen.

Ten aanzien van onderdeel 5:

Er worden voorstellen gedaan om te komen tot een wijziging van de planregels. Die wijzigingen worden niet overgenomen om meerdere redenen, te weten:

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

1. de planregels zijn een voortzetting van reeds bestaande planregels;
2. er is geen ruimtelijk motief voor het aanpassen van de planregels;
3. de planregels passen binnen het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De aanvullende zienswijzen zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Aanvullende zienswijze indiener 7

Brief d.d. 9 november 2021

Samenvatting zienswijzen

Indiener verwijst naar de zienswijzen zoals die eerder werden ingediend in het kader van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie:

De indiener van deze zienswijzen heeft eerder zienswijzen ingediend. Die zienswijzen worden integraal behandeld in de nota van beantwoording.

Uit de nu voorliggende zienswijze volgt dat de eerder ingediende zienswijzen geheel worden herhaald. Om die reden zal niet nogmaals worden ingegaan op die zienswijzen.

Conclusie:

De ingekomen brief vormt op zich geen aanleiding tot aanpassing van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan. De eerder ingediende zienswijzen zijn reeds beantwoord.

V. BEANTWOORDING OVERIGE REACTIES

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn nog een viertal separate reacties ontvangen, welke reacties worden meegenomen in de nota van beantwoording.

De reacties worden vanwege het overzicht aangeduid als indieners 12, 13, 14 en 15.

Reactie indiener 12

Brief d.d. 27 september 2021 (met als kenmerk 21ink04802)

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Door de indiener wordt ingegaan op de bodem van het plangebied in relatie tot de eerder uitgevoerde onderzoeken. In de brief wordt specifiek ingegaan op het aspect gezondheid in relatie tot onder meer asbest. Dat advies is door de gemeente ingewonnen naar aanleiding van de resultaten van eerdere onderzoeken. In de betreffende brief wordt ingegaan op de achtergrond van de locatie en vindt vervolgens een gezondheidkundige beoordeling plaats van onder meer asbest en de bodemkwaliteit.

Uit het resultaat van de risicobeoordeling volgt dat de berekende inname, uitgaande van een dagelijkse blootstelling gedurende 70 jaar, lager is dan de zogenaamde toetsingswaarde. Dit geldt voor alle stoffen. Er is slechts een uitzondering (kobalt) waarbij de berekende inname nagenoeg gelijk is aan de toetsingswaarde voor wat betreft de plek waar boring 83 heeft plaatsgevonden. Op basis van deze beoordeling kan een bepaald gezondheidsrisico door blootstelling voor een van de stoffen in de bodem (kobalt) niet worden uitgesloten. Het gaat dan uitdrukkelijk om de locatie waar boring 83 heeft plaatsgevonden. Voor de andere beoordeelde stoffen in de bodem vormt de blootstelling geen enkel risico.

Reactie:

De inhoud en strekking van het advies en het gegeven dat zorgvuldig dient te worden omgegaan met het advies vormt aanleiding om het betreffende advies over te nemen voor wat betreft de maatregelen die nodig zijn voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Het gaat dan om de maatregelen die waarborgen dat ieder gezondheidsrisico is weggenomen.

Op zich staat voorop dat de wijze van realisatie van de woningen, het aanleggen van de fundering, de wijze van bodemsanering en de inventarisatie en het verwijderen van bepaalde stoffen (kobalt) geen betrekking hebben op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan, waarop specifieke regelgeving van toepassing is (onder andere Wet bodembescherming). Uitvoeringsaspecten komen in het bestemmingsplan in principe niet aan de orde.

Het vorenstaande doet er niet aan af dat is onderzocht of de aanwezigheid van in dit geval kobalt op een van de meetpunten (boring 83) en bodemvreemde materialen aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar in de weg staat. Er is uitgebreid bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, waarbij is gebleken dat de toepasselijke normen voor alle onderzochte stoffen niet worden overschreden. Dat geldt enkel niet voor de stof kobalt welke stof op slechts een van de meetpunten in te hoge mate is aangetroffen. Er dient in ieder geval een inkadering en sanering plaats te vinden van de grond gelegen bij boring 83.

De bevindingen uit het advies vormen verder aanleiding om te komen tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft de planregels. De bevindingen hebben er – mede gelet op de in acht te nemen zorgvuldigheid – toe geleid dat in de planregels extra waarborgen worden opgenomen.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Het betreft dat waarborgen ten aanzien van de samenstelling van de bodem in relatie tot de gezondheid. Het doel van deze aanpassing is om te waarborgen dat de nakoming van de voorwaarden zoals blijkend uit het advies ook publiekrechtelijk (via de weg van het bestemmingsplan) zijn gewaarborgd. Het gaat aldus om een wijziging van de planregels.

In essentie komt de voorgestelde wijziging er op neer dat in het bestemmingsplan (en dan meer specifiek de planregels behorend bij dat plan) ook wordt geregeld dat (samenvatting):

- I. gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht nadat alle bodemvreemde en niet-gebiedseigen stoffen op maaiveld en in de eerste halve meter onder maaiveld zijn verwijderd en na nader bodemonderzoek is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor gebruik als wonen en tuin en de verontreiniging met kobalt (ter plaatse van boring 83) blijvend is verwijderd;
- II. gebouwen en andere bouwwerken – indien uit bodemonderzoek blijkt dat de gronden nog niet geschikt zijn voor wonen en tuin – uitsluitend mogen worden opgericht nadat op de gronden een bovenafdichtingsconstructie is aangebracht en in stand moet worden gehouden, waarbij als voorwaarde geldt dat de bovenafdichtingsconstructie is gelegen op de bovenkant van de gestorte afvalstoffen.

De Wet bodembescherming biedt verder voldoende mogelijkheden voor sanering van eventuele verontreinigingen als daar een risico van uit gaat en voorziet in een systeem dat ook waarborgt dat hieraan wordt voldaan. Op basis van de huidige inzichten en rapporten is er geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele interventiewaarden worden overschreden.

De onderzoeken en het advies zijn verder zorgvuldig bestudeerd en beoordeeld. Daaruit wordt niet alleen geconcludeerd dat de nodige voorgeschreven effectieve maatregelen voorafgaand aan de realisatie worden getroffen om te voldoen aan de inhoud en strekking van het advies ter zake de bodem in relatie tot gezondheid maar ook dat het goed is om die via deels via de privaatrechtelijke weg te verankeren.

De initiatiefnemer van het plan heeft dat volledigheidshalve ook bevestigd door schriftelijk aan te geven c.q. te bevestigen de voorwaarden zoals opgenomen in het advies te zullen uitvoeren. Die verklaring c.q. bevestiging maakt deel uit van de afspraken die zijn gemaakt om te komen tot uitvoering van het plan voor rekening en risico voor de ontwikkelaar. De uitvoering is daarmee voldoende anderszins verzekerd.

Gelet op het voorgaande, kan de raad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat het advies niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar in de weg staat. Het advies wordt uiteraard meegenomen in de verdere uitvoering van het plan en dat betekent dat de voorgeschreven maatregelen moeten worden getroffen en dat is onder meer gewaarborgd met aanpassing van de planregels.

Conclusie:

De ingekomen reactie vormt aanleiding tot aanpassing van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan in die zin dat de planregels gewijzigd worden vastgesteld..

De inhoud van deze reactie vormt aanleiding voor de gemeente om er strikt op toe te zien dat aanbevelingen uit de rapporten daadwerkelijk worden overgenomen en uitgevoerd.

Reactie indiener 13

Brief d.d. 15 september 2021 (met als kenmerk 21iGR00240)

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Indiener geeft aan dat zij tegenover het plangebied woonachtig zijn en dat zij uitkijken op een behoorlijk verwilderd terrein. De indieners reageren door aan te geven dat zij het een fantastisch plan vinden en dat er sprake is van een mooi evenwicht tussen bebouwing en natuur.

Nota beantwoording zienswijzen en reacties

Indieners van deze reactie geven verder aan van meerdere aanwezigen te hebben gehoord dat zij het plan toejuichen maar dat de voorstanders niet aan de beurt kwamen tijdens een eerder georganiseerde informatieavond.

Reactie:

Er is kennis genomen van deze reactie en de positieve benadering van het plan. De reactie zal eveneens worden betrokken in de besluitvorming.

Conclusie:

De ingekomen reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing/wijziging van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan.

Reactie indiener 14

E-mail d.d. 3 september 2021

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Het plan voldoet niet aan de gestelde eisen van het Waterschap. Er is op de kavels en op het landgoed genoeg ruimte om 80 mm te bergen om ervoor te zorgen dat het regenwater in het gebied blijft.

Reactie:

Het is niet geheel duidelijk wat wordt beoogd met de reactie en waarom het plan niet zou voldoen aan de eisen van het Waterschap Limburg. De inhoud van de reactie geeft in die zin onvoldoende duidelijkheid.

In 2013 heeft het waterschap Roer en Overmaas nog medegedeeld dat het plan aan alle uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen voldoet. Eerder werd een positief wateradvies gegeven.

De opzet is vervolgens de facto eigenlijk enkel verbeterd.

Indien en voor zover wordt beoogd om aan te geven dat er voorzieningen moeten worden getroffen om het regenwater langer in het gebied te houden dan zal daarmee rekening worden gehouden bij de verdere feitelijke inrichting van het plangebied. Dat is echter een aspect dat valt buiten het bestemmingsplan.

De inrichtingstekening geeft nu aan dat er een opvangvijver is gepland tussen de kavels A en B waarmee reeds is gewaarborgd dat het water op het landgoed blijft.

Er wordt verder een goede mogelijkheid gezien om het water per kavel te bergen (bijvoorbeeld met een lavapakket onder de bestrating, waarbij per m³ lava 0,5 m³ water kan worden opgeslagen. Deze voorziening kan bij de 5 woningen onder iedere terrasverharding of in ieder geval binnen het bouwvlak worden aangelegd.

De reactie is in die zin aanleiding om nadere maatregelen te treffen zoals hiervoor omschreven en aldus bij iedere bouwkaal een opslag- c.q. infiltratievoorziening te realiseren die voldoende capaciteit heeft om 80 mm water op eigen terrein te bergen.

Tevens wordt voorzien in een overstortvoorziening naar het gemeentelijk riool.

Conclusie:

De ingekomen reactie vormt een aanleiding tot aanpassing van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan in die zin dat in de toelichting nader wordt ingegaan op de infiltratie. De toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt conform de beantwoording van de reactie aangepast.

Reactie indiener 15

E-mail d.d. 6 oktober 2021

Inhoud reactie (verkorte weergave)

Het voorontwerp-bestemmingsplan vormde eerder geen aanleiding tot het indienen van een reactie. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan geeft evenmin aanleiding tot het indienen van een zienswijze. De gemeente wordt wel attent gemaakt op een aantal zaken.

Op 1 oktober 2021 is de POVI door Provinciale Staten vastgesteld. In de toelichting behorend bij het plan is nog geen doorkijk gemaakt naar dit provinciale beleid. Er wordt verzocht om de actualisering van het beleid mee te nemen bij het vaststellen bestemmingsplan.

De reactie is inhoudelijk juist. De inhoud van deze reactie vormt aanleiding voor een aanpassing van de toelichting middels het opnemen van een passage waarin wordt ingegaan op het geactualiseerde beleid van de provincie Limburg.

Voor het kappen van houtopstanden is wellicht een ontheffing op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

De reactie is inhoudelijk juist. De ontwikkelaar zal tijdig en op basis van de juiste uitgangspunten moeten voorzien in aanvragen om te komen tot de nodige ontheffingen, vrijstellingen en/of ontheffing. Dat geldt ook voor de ontheffing op grond van de Wnb.

De ontwikkelaar moet borgen dat de aanbevelingen uit de laatste twee onderzoeken van BKK Bodemadvies integraal worden uitgevoerd bij de realisatie van het plan.

De reactie is inhoudelijk juist. De inhoud van deze reactie vormt aanleiding voor de gemeente om er strikt op toe te zien dat aanbevelingen uit de rapporten van BKK Bodemadvies daadwerkelijk worden overgenomen en uitgevoerd.

Conclusie:

Er is weliswaar officieel geen sprake van een inhoudelijke zienswijzen maar dat neemt niet weg dat de inhoud van de reactie op onderdelen aanleiding vormt voor een aanpassing van de toelichting, het tijdig indienen van een aanvraag op grond van de Wnb en het daadwerkelijk ter hand nemen van de aanbevelingen uit de rapporten van BKK bodemadvies.

VI. BIJLAGEN

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van dit rapport:

1. Ontwerp bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel te Spaubeek" (incl. rapporten) met als nummer NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15, versie ON02 d.d. 9 augustus 2021;
2. Zienswijzen gericht in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel te Spaubeek (versie 2018);
3. Aanvullende zienswijzen in het kader van het geactualiseerde ontwerp bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel te Spaubeek (geactualiseerde versie 2021);
4. Reactie zoals ingediend in het kader van het ontwerp bestemmingsplan 2021.

EINDE NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN REACTIES