

Standpunt zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek'

A. Procedure

Het bestemmingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek' regelt de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg op de locatie Julianastraat 81 te Merkelbeek. Daarbij is ter plekke voorzien in een passende bedrijfsomzetting en een terugbouwlocatie aan de bestaande lintbebouwing langs de Haagdoornweg te Merkelbeek. Met ingang van 23 mei 2013 heeft het ontwerp van het bewuste bestemmingsplan op grond van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor ingezetenen en belanghebbenden gedurende een periode van zes weken (derhalve tot en met 4 juli 2013) ter inzage gelegen.

B. Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn hebben ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om zijn of haar zienswijze zowel schriftelijk als mondeling kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervan heeft gebruik gemaakt:

De heer M. ten Have en mevrouw B. Schweig, Haagdoornweg 15, 6447 AN Merkelbeek

Ontvankelijkheid

De afdeling 3:4 Awb bepaalt dat ingezetenen en belanghebbenden binnen de inzagetermijn de mogelijkheid hebben om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze in te dienen. De zienswijze is op 28 juni 2013 en daarmee binnen de bovengenoemde termijn ontvangen. De indiener van de zienswijze is daarom ontvankelijk.

Inhoud zienswijze en reactie gemeente

Hieronder is de zienswijze in beeld gebracht en wordt per onderwerp ingegaan op de ingebrachte reactie.

1. Landschappelijke inpassing

1.1 Inhoud zienswijze

De realisatie van een woning aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek is landschappelijk onvoldoende ingepast.

1.2 Reactie gemeente

De keuze voor een locatie aan de rand van het bestaande lint aan de Haagdoornweg te Merkelbeek past binnen de regeling Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg en is nader gemotiveerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek'. De ruimtelijke keuze is gebaseerd op een logische aansluiting op de bestaande bebouwing.

Omdat de woningbouw plaatsvindt in de omgeving van reeds bestaande bebouwing en de bebouwing landschappelijk wordt ingepast wordt geen schade toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen of -structuren. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van één woning op deze locatie aan de Haagdoornweg niet bezwaarlijk is. Ook wordt een landschappelijke kwaliteitsimpuls gegeven door middel van het realiseren van nieuw groen. Voorliggende planontwikkeling voorziet daartoe ter plekke in de aanleg van een halve hectare nieuw natuurlijk bos.

De realisatie van een woning aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek is gelet op de afgesproken landschappelijke invulling voldoende ingepast.

2. Noodzaak onderzoek flora en fauna

2.1 Inhoud zienswijze

Het aspect flora en fauna dient voor de locatie Haagdoornweg ong. te Merkelbeek nader onderzocht te worden.

2.2 Reactie gemeente

Bij de planologische inpassing heeft onder meer een concrete afweging plaatsgevonden van de aspecten flora en fauna. Deze afweging is onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek'. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden aan de hand van de provinciale database. De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming gedaan op circa 100 meter van het plangebied.

Omdat ter plekke van het plangebied geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna. Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied aan de Haagdoornweg is het niet waarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen.

Aanvrager heeft alsnog opdracht gegeven een quickscan Flora en Fauna te laten uitvoeren. Uit de quick scan "Verkenkend natuurwaardenonderzoek locatie Haagdoornweg ong. te Merkelbeek", opgesteld door Peeters Econsult d.d. 4 november 2013, blijkt *"dat van het planvoornemen geen aantoonbare negatieve effecten voor vleermuizen, das of broedvogels zijn te verwachten. Er is derhalve geen ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet vereist"*.

De conclusies van het onderzoek zijn:

1. in het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Deze zijn hier gezien de inrichting en het gebruik van het onderzoeksgebied als akkerbouwperceel ook niet te verwachten.
2. ten aanzien van strenger beschermde planten en diersoorten moet in het onderzoeksgebied worden gerekend met de mogelijke aanwezigheid van één of enkele algemene vleermuissoorten, das en één of enkele algemene vogelsoorten.
3. wettelijk strenger beschermde soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelde dieren komen in het onderzoeksgebied niet voor.
4. de voorgenomen bouw van een woning heeft geen nadelige effecten voor strenger beschermde flora en fauna. Van het planvoornemen, dat samengaat met een herinrichting van het aangrenzend akkerland tot extensief grasland en bos, mag eerder een positief effect voor flora en fauna verwacht worden.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis en dergelijke). De bouw van de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden zoals opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Gelet op de conclusie van de reeds verrichte inventarisatie van flora en fauna-aspecten en het extra onderzoek in de vorm van een quick scan verkennend natuurwaardenonderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontbreekt de noodzaak om nader onderzoek te verrichten en van de bouw van een woning geen aantoonbare negatieve effecten op flora en fauna uitgaan.

3 Schaduwwerking

3.1 Inhoud zienswijze

De te realiseren nieuwbouw aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek zorgt voor schaduwwerking op het naastgelegen perceel Haagdoornweg 15.

3.2 Reactie gemeente

Realisatie van de woningbouwmogelijkheid zorgt onder meer voor schaduw. Uit de gekozen situering van het bouwvlak valt af te leiden dat in de wintermaanden en in het voor- en najaar in de ochtenduren mogelijk een geringe schaduwwerking optreedt in de tuin van perceel Haagdoornweg 15. Het bouwwerk heeft echter geen noemenswaardige gevolgen voor de lichtinval in de betreffende woning. Door de gekozen situering van het bouwvlak is sprake van voldoende afstand tot de woning Haagdoornweg 15. In de planregels zijn bovendien toereikende randvoorwaarden (onder meer maximale goot- en bouwhoogte) opgenomen ten aanzien van de situering van de bebouwingsmogelijkheden.

Met mogelijke schaduwwerking is gelet op de gekozen situering van de nieuwbouw voldoende rekening gehouden.

4 Planschaderisico

4.1 Inhoud zienswijze

Door de planologische mogelijkheid tot het oprichten van een nieuwe woning aan de Haagdoornweg ong. te Merkelbeek ontstaat planschade voor het perceel Haagdoornweg 15.

4.2 Reactie gemeente

De planologische inpassing vindt plaats door middel van een wijzing van het geldende bestemmingsplan. Nadat het bewuste bestemmingsplan is vastgesteld kan een verzoek tot planschadeverhaal worden ingediend. Een dergelijk verzoek zal conform de gemeentelijke planschadeverordening in behandeling worden genomen. Of en in hoeverre hier sprake is van vermindering van woongenot en waardeverlies kan aan de hand van een concreet planschadeverzoek worden bekeken.

Overigens is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Onderbanken een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

C. Ambtshalve correctie

Gelet op de aard en omvang van het beoogde bouwplan is een optimalisering in de stedenbouwkundige structuur mogelijk. Met inachtneming van het beoogde concrete bouwplan kan het bouwblok ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan op maat worden toegesneden. Het bouwblok zal daarom aan de noordzijde met 1 meter en aan de oostzijde met 4 meter worden ingekort.

Tevens zal het bouwvlak parallel aan de weg worden gesitueerd.

D. Conclusie zienswijzen en ambtshalve correctie

1. De zienswijze van 28 juni 2013 ontvankelijk, maar ongegrond verklaren.
2. Het wijzigingsplan 'Julianastraat 81 en Haagdoornweg ong. te Merkelbeek', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0881.BPRVRMerkelbeek-ON01.gml met de bijbehorende bestanden met inachtneming van de ambtshalve wijziging van het bouwvlak gewijzigd vast te stellen.