

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Lengel – Woonlocatie VVL-terrein'

Gemeente Montferland
februari 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN	4
3. BEANTWOORDING.....	4
4. CONCLUSIE BESTEMMINGSPLAN	7

1. INLEIDING

1.1 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lengel – Woonlocatie VVL-terrein' heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer van de ingediende zienswijzen.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpwijzigingsplan 'Lengel – Woonlocatie VVL-terrein' heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt via 1 ingekomen zienswijze:

1. Indiener 1 dd. 26 januari 2024, ontvangen 26 januari 2024, onze kenmerken: 24ink00896 en 24b0001086.

De zienswijze is, gelet op artikel 6.9 van de Awb, binnen de gestelde periode ingediend dan wel tijdig ter post bezorgd en ontvangen.

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijze is onderstaand als volgt. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven.

Indiener 1

Naar aanleiding van de publicatie van het bestemmingsplan 'Woonlocatie VVL-terrein', hebben wij een aantal opmerkingen/vragen die wij als zienswijze indienen:

- a) Bekendmaking niet in het gemeenteblad. Wij hebben de bekendmaking van dit ontwerpbestemmingsplan niet kunnen vinden in het gemeenteblad. Is hier misschien sprake van een publicatiefout? En dus een procedurefout?

Beantwoording

De bekendmaking van het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan heeft op ruimtelijkeplannen.nl, in het Montferland Journaal en op de gemeentelijke website gestaan. Op de website (officiële bekendmakingen) is de publicatie destijds (20-12 jl.) weliswaar klaargezet, maar heeft blijkbaar de techniek gefaald bij het doorzetten van de digitale verwerking hiervan.

Daarentegen heeft gemeente naast de andere bekendmakingen, al diegenen die zij bij de gemeente gemeld hebben als geïnteresseerde en/of omwonende (ca. 270 personen) persoonlijk (via e-mail) geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- b) Het akoestisch onderzoek industrielawaai vanwege 't Bosman Huus ontbreekt. In paragraaf 4.6 van de toelichting is hiervoor een PM opgenomen. Graag ontvangen wij de uitkomst daarvan. Zodat we tijdig weten van de gevolgen zijn voor 't Bosman Huus. Wij gaan ervan uit dat de huidige planologische mogelijkheden van 't Bosman Huus gerespecteerd worden.

Beantwoording

Het betreffende akoestisch onderzoek is inmiddels afgerond en het rapport hiervan dateert van 31-1-2024. Dit rapport is op 12-2-2024 – zoals eerder toegezegd – naar 't Bosman Huus en de indiener van de zienswijze toegezonden. De conclusies uit dit akoestisch onderzoek is ook dat er geen belemmeringen zijn voor de huidige planologische mogelijkheden van 't Bosman Huus.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- c) Bijgebouwen bij het meergeneratiehofje specifiek regelen. Uit de omschrijving van de paragraaf Woongebied in 5.2.1 betreffende bijgebouwen blijkt dat deze onder voorwaarden toegestaan zijn. Als wij naar de regels kijken en deze van Wonen, artikel 7.2.2 sub h tot en met l, vergelijken met Woongebieden, artikel 8.2.2. sub f tot en met k, zijn deze voor alle woningen in het plangebied hetzelfde. In het geval van het meergeneratiehofje (waarin ook koopwoningen mogelijk zijn) kan dit volgens ons tot ongewenste verromming leiden. Kenmerk van een hofje is juist dat hier niet veel bijbehorende bouwwerken aan de kant van het binnenhof staan. Bovendien is voor dit deel van de woningen in onze ogen lastig te bepalen wat de voorgevel is. En waar dus de bijgebouwen mogen komen. Is daar wel voldoende aandacht aan gegeven?

Beantwoording

Het idee van de betreffende bestemming is om de flexibiliteit te houden om deze op een gewenste manier uit te werken. Dit betekent ook dat er flexibiliteit wenselijk is voor de bijgebouwen. Plavei (de ontwikkelaar van het meergeneratiehof) gaat samen met toekomstige bewoners het plan voor het meergeneratiehof uitwerken. Het meergeneratiehof op het VVL-terrein in Lengel beoogt namelijk een toekomstbestendige woonvorm te zijn waar de bewoners op een prettige, veilige en gezonde manier wonen en leven. Niet alleen de woningen zelf en de vormgeving als woonhofje dragen daaraan bij, ook de wijze van beheer van de woningen is afgestemd op het optimaal later functioneren van het noaberschap. Daar hoort bij dat, binnen de wettelijke en beleidsmatige kaders, een gedeelde verantwoordelijkheid in het beheer door het collectief van bewoners wordt gedragen. Zowel zaken in het dagelijks beheer als mogelijke ontwikkelingen in de toekomst kunnen daarbij rekenen op een breed draagvlak van de bewoners.

Immers, bewoners committeren zich aan de afspraken die zij als collectief maken met elkaar en met de woningcorporatie en de gemeente. Ongewenste verrommeling binnen het meergeneratiehof zal dankzij deze afspraken uitstekend te voorkomen zijn. De formule van het meergeneratiehof vormt een wezenlijke verrijking van het landschap aan, overwegend individuele woonvormen. De zelforganisatie door het bewonerscollectief, naar verwachting een bewonersvereniging bestaande uit huurders en kopers, stimuleert de sociale samenhang, vergroot het onderlinge draagvlak en vermindert de druk op instituties zoals gemeente, corporatie, zorg- en welzijnsinstellingen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d) Hoe gaat het beheer van het binnenhof geregeld worden? Weliswaar valt het beheer van het binnenhof niet onder de regels van het bestemmingsplan, maar zijn er mogelijkheden verkend om het beheer daarvan tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bewoners te maken?

Beantwoording

Hoe de beheerafspraken concreet gaan worden, zal in de komende tijd door middel van een zorgvuldig proces in samenspraak met de toekomstige bewonersgroep bepaald worden.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. CONCLUSIE BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.