

## \ Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

### 1. Inleiding

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 15 februari 2018 gedurende 6 weken, derhalve tot en met 28 maart 2018, het ontwerp van het bestemmingsplan "t Veldje" voor een ieder ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het gebied 't Veldje te Voerendaal en bestaat uit de realisatie van 15 levensloopbestendige woningen voor één- of tweepersoons huishoudens.

Gedurende de genoemde termijn van 6 weken zijn 3 zienswijzen ontvangen, die als bijlage bij deze Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen zijn bijgevoegd.

De inspraakreacties zijn hieronder geanonimiseerd en beknopt weergegeven, waarna een gemeentelijke reactie en een conclusie is opgenomen.

### 2. Behandeling en beoordeling zienswijzen

#### Zienswijze A

Zaaknummer	44848 (bijlage 1)
Verzonden d.d.	23 maart 2018
Ontvangen d.d.	23 maart 2018
<b>Samenvatting:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Reclamant wenst conform afspraak dat uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap mogen worden afgedekt en dat de bouwhoogte van de andere woningen in het blok maximaal 3,5m bedraagt. Daarnaast wenst reclamant dat de eventuele vermindering van lichtinval inzichtelijk wordt gemaakt met een zonnestudie.</li> <li>2. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen. Reclamant vindt deze standaard afwijkingsruimte te ruim.</li> <li>3. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er op de verdiepingen in de zijgevels en in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht alsmede dat er geen dakterras wordt gerealiseerd.</li> <li>4. Reclamant wenst dat op de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een doorlopende muur met een bouwhoogte van 3,5m wordt gerealiseerd. Tevens wenst reclamant inspraak in het type steen en de kleur van de erfafscheiding. Verder stelt reclamant de vraag of de erfafscheiding mandelig (gezamenlijk eigendom) wordt.</li> <li>5. De ontsluiting van 't Veldje voor gemotoriseerd verkeer is uitsluitend ter hoogte van de Eynattenstraat. Daar is ook het parkeren voor bewoners en bezoekers voorzien. Reclamant wil dat dit uitdrukkelijk wordt vastgelegd.</li> <li>6. Tijdens informatiebijeenkomsten is aangegeven dat de realisatie van de woningen uitsluitend is ingegeven om te kunnen voldoen aan de huisvestingsnormen voor statushouders. Mede gelet op dit doel hebben Gedeputeerde Staten op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 toestemming gegeven. In het bestemmingsplan is deze motivering niet meer opgenomen. Bovendien blijkt uit de door reclamant beschikbaar gestelde gegevens dat de dringende noodzaak om (grotere aantallen) statushouders te huisvesten niet meer in Voerendaal aanwezig is.</li> <li>7. Reclamant stelt de vraag of overwogen is 't Veldje aan de omwonenden te verkopen. Daarnaast vraagt reclamant zich af of er gelet op de gemeentelijke investeringen sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun.</li> <li>8. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeente hoopt dat de herontwikkeling van 't Veldje zorgt voor een doorstroming waardoor een aantal (grotere) huurwoningen vrijkomt voor andere doelgroepen, waaronder</li> </ol>	

statushouders. Reclamant stelt op basis van het inschrijvingsstelsel "Thuis in Limburg" dat deze doorstroming niet wordt bereikt. Bovendien is geen harde leeftijdsgrens vastgelegd, zodat ook andere niet beoogde doelgroepen de woningen kunnen bewonen.

9. Reclamant wenst dat een nulmeting wordt uitgevoerd in verband met de eventuele beoordeling van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

**Gemeentelijk standpunt:**

1. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. Gelet op de afstand tot de erfgrans, de beoogde zeer flauwe hellingshoek van de kap en naar verhouding geringe bouw-/gothoogte, wordt niet of nauwelijks vermindering van lichtinval verwacht. Deze inschatting is bevestigd in de opgestelde bezonningsstudie die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" dat het mogelijk is om op de erfgrans bebouwing van 6m hoog op te richten. Derhalve moet reclamant reeds met vermindering van lichtinval rekening houden.
2. De betreffende algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 13.1 van het bestemmingsplan. Hierin is samenvattend opgenomen dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een afwijking van 10% kunnen verlenen. Dat kan bijvoorbeeld nodig zijn bij een bouwterrein met hoogteverschillen, waardoor een andere bouwhoogte (voor een gedeelte van het project) noodzakelijk is. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking is een bevoegdheid en geen verplichting. Burgemeester en wethouders moeten derhalve een deugdelijke motivering ten grondslag leggen aan hun besluit waarin blijkt is gegeven van een zorgvuldige belangenafweging. Hierin ligt besloten dat ook rekening moet worden gehouden met belangen van omwonenden. Daarnaast is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat eventuele toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid voor reclamant onevenredig nadelige gevolgen heeft. Derhalve wordt de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.1 gehandhaafd.
3. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrans. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrans. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de burens kan worden gekeken. Ligt het raam verder dan 2m van de erfgrans, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakhak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrans ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk Wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.
4. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de

dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrans te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.

5. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter hoogte van de Eynattenstraat op gronden met de bestemming "Verkeer". Op de andere gronden in het plangebied met de bestemmingen "Woongebied" en "Groen" is parkeren niet mogelijk, met dien verstande dat op grond van artikel 4.1.1 onder a, onder 3, van het bestemmingsplan ondergeschikte parkeervoorzieningen in de bestemming "Groen" zijn toegestaan. Die onduidelijkheid is niet wenselijk, omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling, zodat artikel 4.1.1, onder a, onder 3, zal worden geschrapt.
6. Het doel van de ontwikkeling van 't Veldje is tweeledig: enerzijds om te voorzien in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen, anderszijds om een doorstroming te bevorderen, waardoor gezinswoningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen, waaronder statushouders. De behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen is nog steeds actueel, zoals is vastgelegd in de Woonvisie Voerendaal.  
De taakstelling huisvesting statushouders is ook nog steeds actueel. Gemeente Voerendaal is op dit moment weliswaar redelijk bij met het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders voor de eerste helft van 2018. In deze termijn dient gemeente Voerendaal nog 3 statushouders te plaatsen. De taakstelling voor de tweede helft van 2018 is momenteel nog niet bekend. Wel heeft de provincie bericht dat de taakstelling toch weer fors zal zijn en waarschijnlijk (veel) hoger dan de huidige prognose zal uitvallen. Gemeente Voerendaal is dus zeker niet klaar met haar taakstelling huisvesting statushouders. Het beschikbaar stellen van woonruimte voor deze doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Ten aanzien van de realisatie van woningbouw binnen plan 't Veldje is in eerste instantie toestemming van Gedeputeerde Staten afgegeven. Deze was inderdaad slechts een jaar geldig. Ondertussen is echter de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in werking getreden. Daarin is geregeld dat dergelijke afspraken moeten worden gemaakt in de (sub)regio. De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad heeft op verzoek van gemeente Voerendaal de afspraken tussen de gemeente Voerendaal en de provincie Limburg bevestigd zonder tijdslimiet.  
In bijlage 4 is hiervoor een aanpassing van de tekst van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.
7. Gelet op de doelstelling van het bestemmingsplan "t Veldje" heeft de gemeente niet overwogen het plangebied aan omwonenden te verkopen. Daarnaast blijkt uit vaste jurisprudentie dat de vraag of sprake is van (ongeoorloofde) staatssteun slechts indirect aan de orde kan komen en wel in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een belemmering is voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. De vraag of sprake is van staatssteun is immers niet relevant in het kader van de ruimtelijke effecten van het bestemmingsplan. In het kader van de financieel-economische uitvoerbaarheid is van belang dat het bestemmingsplan voor de Woningstichting Voerendaal niet onuitvoerbaar is, indien de investeringen van de gemeente moeten worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun en achterwege blijven. In dat geval zou bovendien een andere woningstichting of marktpartij het plan, al dan niet in een aangepaste vorm die past binnen de kaders van het bestemmingsplan, kunnen uitvoeren. Verder blijkt uit de jurisprudentie dat belanghebbenden in hun hoedanigheid van omwonenden gelet op het relativiteitsbeginsel van artikel 8:69a, van de Algemene wet bestuursrecht, zich in de beroepsfase niet kunnen beroepen op (ongeoorloofde) staatssteun, omdat een dergelijk beroep niet strekt tot bescherming van hun belangen.
8. het woningmarketing systeem "Thuis in Limburg" is niet meer dan een manier om vraag en aanbod bij elkaar te brengen conform de Huisvestingswet. In theorie kan eenieder die zich inschrijft via dit systeem naar Voerendaal

verhuizen. Landelijke en provinciale analyses tonen echter telkenmale aan dat huurders verhuizen naar een andere woning zeer dicht bij hun bestaande woning. De laatste analyse gaf een gemiddelde verhuisafstand van 1,3 km, waarmee de beoogde doorstroming wordt bereikt.

Uit de analyse van alle toewijzingen van de woningen van Woningstichting Voerendaal kan men concluderen dat meer dan 65% van de Woningen naar Voerendalers gaat. Bij de woningen waarbij 55-plussers de woning hebben gekregen ontstaat zelfs een nog veel positiever beeld, hier is het percentage woningen toegewezen aan Voerendalers 85%.

Woningstichting Voerendaal is bovendien, in samenwerking met de gemeente Voerendaal, en andere partners in het sociale domein, al jaren bezig de oudere bewoner van Voerendaal bewust te maken van hun huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij worden bewoners erop gewezen tijdig werk te maken van het verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Gezien de uitkomsten uit de diverse analyses hebben deze inspanningen het gewenste effect.

Daarnaast is de inrichting van de woningen met een beperkt aantal slaapkamers, kleine ruimtes en kleine patio tuin niet aantrekkelijk voor gezinnen en duidelijk gericht op kleine huishoudens.

9. De Woningstichting Voerendaal heeft toegezegd dat overeenkomstig van het verzoek van reclamant voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd.

**Conclusie:**

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
- Het schrappen van artikel 4.1.1. onder a, onder 3 zodat geen ondergeschikte parkeervoorzieningen in de bestemming "Groen" zijn toegestaan.
- Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen
- Het actuele beleidskader wonen wordt verduidelijkt en gewijzigd. Zie bijlage 4.

## Zienswijze B

Zaaknummer	44905 (bijlage 2)
Verzonden d.d.	25 maart 2018
Ontvangen d.d.	26 maart 2018
<b>Samenvatting:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Reclamant wenst conform afspraak dat uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap mogen worden afgedekt en dat de bouwhoogte van de andere woningen maximaal 3,5m bedraagt.</li><li>2. In het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% opgenomen. Reclamant vindt deze standaard afwijkingsruimte te ruim.</li><li>3. Reclamant wenst dat de eventuele vermindering van lichtinval inzichtelijk wordt gemaakt met een zonnestudie</li><li>4. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er op de verdiepingen in de zijgevels en in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht alsmede dat er geen dakterras wordt gerealiseerd.</li><li>5. Reclamant wenst inspraak over de locatie, kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding.</li><li>6. Reclamant wenst dat een nulmeting wordt uitgevoerd in verband met de eventuele beoordeling van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden</li><li>7. Tijdens informatiebijeenkomsten is aangegeven dat de realisatie van de woningen uitsluitend is ingegeven om te kunnen voldoen aan de huisvestingsnormen voor statushouders. Reclamant stelt dat de dringende noodzaak om statushouders te huisvesten niet meer in Voerendaal aanwezig is. Mede gelet op de beoogde levensloopbestendige huisvesting van alleenstaanden en twee-persoons huishoudens had overwogen kunnen worden om zorgwoningen passend bij de bestaande maatschappelijke bestemming te realiseren.</li></ol>	
<b>Gemeentelijk standpunt:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. De goothoogte mag maximaal 3,5m bedragen en de kap mag maximaal 4m hoog zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte van de woningen met kap maximaal 7m mag bedragen.</li><li>2. De betreffende algemene afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 13.1 van het bestemmingsplan. Hierin is samenvattend opgenomen dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor een afwijking van 10% kunnen verlenen. Een voorbeeld is bijvoorbeeld een bouwterrein met hoogteverschillen, waardoor een andere bouwhoogte (voor een gedeelte van het project) noodzakelijk is. Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking is een bevoegdheid en geen verplichting. Burgemeester en wethouders moeten derhalve een deugdelijke motivering ten grondslag leggen aan hun besluit waarin blijkt is gegeven van een zorgvuldige belangenafweging. Hierin ligt besloten dat ook rekening moet worden gehouden met belangen van omwonenden. Daarnaast is er op voorhand geen reden om aan te nemen dat eventuele toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid tot voor reclamant onevenredig nadelige gevolgen leidt. Derhalve wordt de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.1 gehandhaafd.</li><li>3. Gelet op de afstand tot de erfgrans, de beoogde zeer flauwe hellingshoek van de kap en naar verhouding geringe bouw-/goothoogte, wordt niet of nauwelijks vermindering van lichtinval verwacht. Deze inschatting is bevestigd in de opgestelde bezonningsstudie die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Voerendaal-Kunrade" dat het mogelijk is om op de erfgrans bebouwing van</li></ol>	

6m hoog op te richten. Derhalve moet reclamant reeds met vermindering van lichtinval rekening houden.

4. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrens. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrens. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de burenen kan worden gekeken. Licht het raam verder dan 2m van de erfgrens, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrens ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.
5. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.  
Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrens te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.
6. De Woningstichting Voerendaal heeft toegezegd dat overeenkomstig het verzoek van reclamant voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd.
7. Het doel van de ontwikkeling van 't Veldje is tweeledig: enerzijds om te voorzien in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige 1 á 2 persoons huurwoningen, anderzijds om een doorstroming te bevorderen, waardoor gezinswoningen beschikbaar komen voor de plaatsing van statushouders. De behoefte aan levensloopbestendige huurwoningen is nog steeds actueel. De taakstelling huisvesting statushouders is ook nog steeds actueel. Gemeente Voerendaal is op dit moment weliswaar redelijk bij met het behalen van de taakstelling huisvesting statushouders voor de eerste helft van 2018. In deze termijn dient gemeente Voerendaal nog 3 statushouders te plaatsen. De taakstelling voor de tweede helft van 2018 is momenteel nog niet bekend. Wel heeft de provincie bericht dat de taakstelling toch weer fors zal zijn en waarschijnlijk (veel) hoger dan de huidige prognose zal uitvallen. Gemeente Voerendaal is dus zeker niet klaar met haar taakstelling huisvesting statushouders. Het beschikbaar stellen van woonruimte voor deze doelgroep blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Zoals in de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg wordt omschreven is één van de grootste opgaven de komende jaren het gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen voor personen die een indicatie voor extramurale zorg hebben (zorg aan huis). Voor personen met een indicatie voor intramurale zorg zijn ook extra zogenaamde zorgwoningen/-kamers nodig. Binnen de kern Voerendaal hebben we echter al dergelijke zorgwoningen gerealiseerd en worden er op korte termijn nog eens 24 gerealiseerd in de voormalige kerk van Kunrade.

De gemeente heeft daarmee een weloverwogen keuze gemaakt om extra levensloopbestendige huurwoningen te willen toevoegen aan het woningenbestand van de kern van Voerendaal.

**Conclusie:**

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
- Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- Het actuele beleidskader wonen wordt verduidelijkt en gewijzigd. Zie bijlage 4.

## Zienswijze C

Zaaknummer	44943 (bijlage 3)
Verzonden d.d.	26 maart 2018
Ontvangen d.d.	28 maart 2018
<b>Samenvatting:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Reclamant wenst inspraak over de locatie, kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding.</li><li>2. Het bestemmingsplan laat grenzend aan het perceel van reclamant een blok van 8 woningen toe die allemaal mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 7m hoog. Uit de bouwtekening van de Woningstichting Voerendaal blijkt dat alleen de 4 middelste woningen met een kap worden afgedekt. Reclamant verzoekt om privacy redenen deze 4 woningen te verdelen over het plangebied.</li><li>3. In verband met verlies aan privacy wil reclamant hebben vastgelegd dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopeningen worden aangebracht.</li><li>4. Reclamant verzoekt de nieuwe woningen te verhuren aan de doelgroep 55+.</li></ol>	
<b>Gemeentelijk standpunt:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Woningstichting Voerendaal stelt voor om hierover in gesprek te gaan met de reclamant, zodat deze zijn wensen kenbaar kan maken alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Woningstichting Voerendaal zal binnen de kaders van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen voor de erfafscheiding. Op grond van de daarvoor geldende procedure zal de dorpsbouwmeester vervolgens adviseren of de erfafscheiding zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand. Daarbij zal de dorpsbouwmeester de kwaliteit, kleur en hoogte van de erfafscheiding beoordelen. Deze procedure biedt voldoende waarborgen dat er een passende erfafscheiding wordt gerealiseerd. De Woningstichting heeft toegezegd dat zij reclamant een kopie van de aanvraag om omgevingsvergunning zal verstrekken. De Woningstichting is voornemens de erfafscheiding (na inmeting) op de erfgrans te realiseren, zodat sprake is van gezamenlijk eigendom.</li><li>2. De Woningstichting Voerendaal heeft het voornemen om ter hoogte van het perceel van reclamant de middelste 4 woningen van de in totaal 8 woningen te voorzien van een kap. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zal derhalve de aanduiding worden gecorrigeerd dat uitsluitend de middelste 4 woningen mogen worden voorzien van een kap op de eerste bouwlaag. Gelet op de naar verhouding geringe bouw-/gothoogte en de toezegging van de Woningstichting dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd, zijn er voldoende waarborgen dat de privacy van reclamant niet onevenredig wordt verminderd en is er geen noodzaak de 4 woningen te verdelen over het plangebied.</li><li>3. In de artikelen 50 en 51, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is vastgelegd dat er geen ramen en andere muuropeningen aanwezig mogen zijn binnen een afstand van 2m van de erfgrans. Deze afstand geldt gerekend vanaf het raam naar de erfgrans. Dit verbod is niet van toepassing als de ramen ondoorzichtig zijn en niet open kunnen. Daarnaast geldt het verbod niet als geen sprake is van rechtstreeks uitzicht. Een voorbeeld is een raam in de zijgevel waardoor uitsluitend vanuit een bepaalde hoek in de tuin van de burens kan worden gekeken. Ligt het raam verder dan 2m van de erfgrans, dan is het verbod sowieso niet van toepassing. De Woningstichting Voerendaal heeft aangegeven dat er in het achterdakvlak geen raam, dakraam, dakkapel of andere gevelopening wordt aangebracht alsmede dat er geen dakterras of balkon wordt gerealiseerd. De Woningstichting wil daarentegen wel in de zijgevel, die op meer dan 2m afstand van de erfgrans ligt, een raam realiseren. Tegen de achtergrond dat een bestemmingsplan alleen regels mag bevatten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het Burgerlijk wetboek reeds duidelijke regels bevat en de Woningstichting met uitzondering</li></ol>	

van het raam in de zijgevel met de wens van reclamant wil rekening houden, wordt voldoende tegemoet gekomen aan het belang van reclamant.

4. Wettelijk gezien kan zowel gemeente Voerendaal als Woningstichting Voerendaal geen harde leeftijdsondergrens vaststellen ten aanzien van de toekomstige bewoners. Dit is namelijk in strijd met de Huisvestingswet. De inrichting van de woningen met beperkt aantal slaapkamers, kleine ruimtes en kleine patio tuin is echter onaantrekkelijk voor gezinnen en duidelijk gericht op kleine huishoudens.

Daarnaast is er binnen de gemeente Voerendaal het zogenaamde "Home team", welke bestaat uit zorgverleners zoals huisartsen en wijkverpleegkundigen. Dit Home Team bepaalt welke bewoners binnen de gemeente Voerendaal een indicatie krijgen en wellicht urgent in aanmerking moeten komen voor een andere passende woning. Woningstichting Voerendaal kan vervolgens 50% van de aangeboden woningen aanbieden aan bewoners van deze urgentielijst. Voor maximaal 50% van de woningen hoeft de Woningstichting zich in die gevallen niet te houden aan het plaatsingsbeleid volgens "Thuis in Limburg".

Woningstichting Voerendaal is bovendien, in samenwerking met de gemeente Voerendaal, en andere partners in het sociale domein, al jaren bezig de oudere bewoner van Voerendaal bewust te maken van hun huidige en toekomstige woonsituatie. Hierbij worden bewoners erop gewezen tijdig werk te maken van het verhuizen naar een levensloopbestendige woning.

**Conclusie:**

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op:

- Wijzigen van de verbeelding in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.

## Overzicht (ambtshalve) wijzigingen

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen wordt het bestemmingsplan bij de vaststelling als volgt gewijzigd:

<b>1. Wijziging verbeelding:</b> De verbeelding wordt aangepast in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
<b>2. Wijziging artikel 4.1.1, onder a, onder 3:</b> In de bestemming "Groen" zijn ondergeschikte parkeervoorzieningen toegestaan. Omdat parkeren uitsluitend is beoogd op gronden met de bestemming "Verkeer" wordt artikel 4.1.1, onder a, onder 3, geschrapt.
<b>3. Bezonningsstudie:</b> Een bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
<b>4. Wijziging beleidskader wonen:</b> Het provinciaal en gemeentelijk beleidskader voor het onderdeel wonen wordt gewijzigd conform bijlage 4 van deze Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.

## 4. Bijlagen:

Bijlage 1: Zienswijze A

Bijlage 2: Zienswijze B

Bijlage 3: Zienswijze C

Bijlage 4: Wijziging beleidskader wonen

Voerendaal, 10 april 2018