

GEMEENTE GULPEN-WITTEM

Poststuk nr.



I.23.01295

Datum:

18 DEC. 2023

Zaak. nr.

Burg.



Secr.



Behand.

T-ROVER
T-GR →

Kopie

BWPF

Leden van de gemeenteraad van Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Kleinveldjesweg Wijlre

Wijlre, 8 december 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij stuur ik u namens bewoners van [REDACTED] een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Kleinveldjesweg te Wijlre.

Allereerst zal ik de argumenten tegen het bestemmingsplan opsommen en vervolgens argumenten tot aanpassing van het bestemmingsplan

Argumenten tegen wijziging bestemmingsplan

1. Wij lijden planschade op het moment van wijziging van de bestemming en de daarmee geplande woningbouw door beperking van onze zichtruimte en daarmee gederfd woongenot. Daarnaast krijgen wij een schending van onze privacy vanwege de inkijk in onze woning die ontstaat door het ophogen van bestaande recreatiegebied
2. Behoud bestaand landschap
 - a. Voorgesteld in het inpassingsplan is het verloop van de huidige weiden aan te passen. Daardoor wordt het natuurlijke verloop van het natuurlijke en historische reliëf aangepast. Dit impliceert:
 - i. Een deel van het buitengebied is buitengebied/agrarisch met waarde dubbelbestemming. Dat betreffende deel loopt binnen de achtertuinen van de woningen aan de zuidzijde tot tegen de muur van de geplande woningen. Een wijziging van de bestaande bestemming naar bouwbestemming is door deze waarden onaanvaardbaar.
 - ii. Vermenging originele grondsoort met niet-plaatselijke gronden.
 - iii. Een onnodige hindering van het uitzicht van de bestaande bewoners.
 - iv. Het uitvloeien van de bebouwing tot buiten de bewoonde kern tot in het buitengebied verstoort, ondanks alle pogingen de inbreuk verzachtend te omschrijven, het bestaande landschap en is niet noodzakelijk voor Wijlre.
 - v. Een negatieve ingreep in het bestaande, veel geroemde grenzeloze bocagelandschap.
 - vi. De keuze van hoogstambomen hindert het uitzicht van de bewoners van de huidige woningen. De uiteindelijke hoogte van deze bomen is zelfs hoger dan de geplande bouw.
 - vii. Waar ligt de grens om het (beschermde) buitengebied aan te kunnen passen aan individuele noden?

3. Gemeente Wijlre
 - a. De leegloop van dorpen in de gemeente Gulpen-Witterm (lokale woonvisie 2025-toekomst en recente inwonertallen) geeft geen noodzaak tot uitbreiding van het woningpakket. In het rapport blijkt geen onderzoek naar behoefte naar deze woningcategorie. Wat is dan de reden om unieke gronden in het buitengebied om te vormen tot bouwgronden?
 - b. In genoemd plan is sprake van uitbreiding in plaats van inbreiding in de gemeente welke laatste binnen de beleidsregels voorkeur heeft als kwalitatieve maatschappelijke meerwaarde.
4. Economische uitvoerbaarheid
 - a. Opdrachtgevers van deze plannen geven niet aan hoe de toekomstige onvoorziene lasten voor de gemeente worden bekostigd?
5. Algemene tegenwerpingen
 - a. Hoe zit het met het gevaar van overlast door bespuiting van de gewassen op de aanliggende agrarische landerijen?
 - b. Er blijkt geen onderzoek naar de impact van de voorgestelde bouwplannen op de vliegroutes en foerageergebied van de vleermuizen, die immers worden gestimuleerd zich in de Leienhuisweg te vestigen in de vleermuiskasten aan de woningen Leienhuisweg 3-13.
 - c. Er wordt geen opvang van regenwater gegarandeerd in de overstroomweide door een verbod op enige (recreatieve) activiteit op deze weide.
 - d. Er zijn geen bouwvlakken getekend/aangegeven op de plannen in het voorstel tot wijziging. Dienaangaande is een vrije keuze mogelijk. Dit is onaanvaardbaar. Een beperking van de oppervlakte op de begane grond is noodzakelijk.
 - e. Vanwege de enorme impact op het landschap en horizon is een laagbouw zonder hellend dak de enige optie. Dit past bij een levensloopbestendige woning.
 - f. Het nieuwe peil van bouwen is onbekend en daardoor te vrijblijvend. Dit is onacceptabel. Er wordt een precedent geschapen dat mogelijk grote gevolgen kan hebben op andere buitengebieden.

Argumenten voor aanpassing voorstel wijziging bestemmingsplan

1. Behoud bestaand landschap

- a. Voorgesteld in het inpassingsplan is het verloop van de huidige weiden aan te passen. Daardoor wordt het natuurlijke verloop van het natuurlijke en historische reliëf aangepast. Dit impliceert:
 - i. Door de (cultuur-)historie van “t Leienhoes” zal mogelijk in de ondergrond een grotere kans zijn archeologisch, danwel historisch belangwekkende vondsten aan te kunnen treffen. Door de ophoging en de daaraan gekoppelde reden (zie betreffende bijlage) geen archeologisch onderzoek te hoeven laten plaatsvinden is dit een gemiste kans op belangwekkende vondsten.
 - ii. Een onnodige hindering van het uitzicht van de bestaande bewoners. Is een oplossing van woningen zonder kap, met plat dak een optie om de woningen weg te laten vallen achter struikgewassen en bomen.
 - iii. Een ingreep in het bestaande, veel geroemde grenzeloze bocagelandschap. Er is sprake van een weide met hoogstambomen. Wellicht is het een optie dat dit deel van het plan Natuur- en landschapswaarde gaat krijgen in plaats van (behoud van de huidige) recreatieve bestemming?
 - iv. Het natuurlijk reliëf (slenk) wordt niet gebruikt, maar door opvulling van de laagte verwijderd. Voorstel is om dit natuurlijke verloop te handhaven
 - v. Ook de keuze van hoogstambomen hindert het uitzicht van de bewoners van de huidige woningen. Deze worden zelfs hoger dan de geplande bouw. Optioneel kan wellicht gekozen worden voor laagstamfruitbomen zoals elders in regio Heuvelland gangbaar is. Ook in de tegenovergelegen weide waren vroeger laagstam fruitbomen aanwezig en die zijn gerooid i.v.m. nieuwbouw aan de parallelweg. De spuitcirkels waren dan overlappend met de nieuwbouw.

2. Gemeente Wijlre

- a. De leegloop van dorpen in de gemeente Gulpen-Wittem (lokale woonvisie 2025-?) geeft geen noodzaak tot uitbreiding van het woningpakket.
- b. De voorgestelde bouwplannen spreken over bovengemiddeld geprijsde woningen met bovengemiddelde woon- en grondoppervlaktes. Gezien het historische karakter van 't Leienhoes en de binding met het kerkdorp Wijlre is het een gemiste kans als bij een uitbreiding van woningen in de gemeente door de eigenaar van 't Leienhoes niet gekozen wordt voor woningen waar wél behoefte aan is: starters- en middenwoningen. Wellicht is een keuze voor 8-10 kleinere woningen op deze zelfde locatie dan een logischer oplossing. Eventueel met een beperking van het toegestane huurtarief of maximale koopsom/woningwaarde.
- c. De voorgestelde bebouwing is niet in overeenstemming met de Woonvisie Zuid Limburg
- d. De gemeente Gulpen-Wittem gaat uit van 1,8 auto per woning. Bovengemiddelde bebouwing heeft als consequentie dat er een hoger

quotum aan vervoermiddelen per woning is. In het voorgestelde plan is geen parkeerruimte voorzien of verplichting te parkeren. Op deze wijze zal een nog grotere parkeerdruk op de (ontsluitingswegen) Parallelweg en Leienhuisweg ontstaan. Voorstel is om alleen te parkeren op het eigen erf en liefst een extra parkeerzone op het erf te ontwikkelen.

- e. Vanwege de te verwachten parkeerproblemen wil ik u verzoeken een parkeerverbod in te stellen in de straten Kleinveldjesweg en vanaf kruising Leienhuisweg-Parallelweg richting spoor. Parkeren van bezoek dient op eigen terrein van de 6 hof woningen gerealiseerd te worden.

3. Economische uitvoerbaarheid

- a. Wordt de aanleg van het erf met de bijbehorende infrastructurele ingrepen volledig door de opdrachtgevers van dit plan bekostigd en vervolgens om niet overgedragen aan de gemeente Gulpen-Wittem?

4. Algemene vragen

- a. Blijft de bestaande groepsaccomodatie bestaan en functioneren?
- b. Verwacht de raad, danwel college naast de kosten die binnen de genoemde anterieure overeenkomst worden benoemd nog meer kosten voortvloeiend uit dit privaat ingestoken plan voor de gemeente Gulpen-Wittem, zo nee: waarom niet?
- c. Wat is de verwachting van raad/college over de kwaliteit van de toegankelijkheid van het erf vanuit de Kleinveldjesweg die immers niet meer dan een opgewaardeerde veldweg is?

Indien u vragen heeft of liever de situatie ter plekke wilt komen bekijken en met ons te bespreken verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,


 Wijlre


 Wijlre


 Wijlre


 Wijlre