

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. 10-4-2018 met BBV nummer 565222;

mede gezien de Nota van Wijziging d.d. 24-04-2018 met BBV nummer 567496;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit:

1. Het 'Zienswijzenrapport Ontwerpbestemmingsplan Clarastraat 1 Peij' voor het bestemmingsplan 'Clarastraat 1 Peij' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Clarastraat 1 Peij' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 23 februari 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat:
 - in artikel 1 de navolgende begripsbepaling 'setback' wordt toegevoegd: 'een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel en zijgevels van een woning of woongebouw, met een minimale bouwhoogte van 2,70 meter' en
 - in artikel 3 'Wonen', lid 3.2.1 sub e. als volgt aangevuld: '...', waarbij de bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als setback.'
3. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. 31-5-2018.

De raad voornoemd,

mr. M.M.W.H.Y. Hermans
griffier

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

Nota van Wijziging



BBV. nr.: 567496

Volgnummer wijziging: 1

Datum B&W-verg.: 24 april 2018

Portefeuillehouder(s): J.M.C. Wackers

Onderwerp:

Nota van Wijziging raadsvoorstel bestemmingsplan 'Clarastraat 1 Peij'.

Het voorstel wordt als volgt gewijzigd:

1. Het 'Zienswijzenrapport Ontwerpbestemmingsplan Clarastraat 1 Peij', zoals aangegeven in punt 1 van het raadsvoorstel, is aangevuld met een d.d. 6 april 2018 aangeleverde bezonningsstudie, die als bijlage aan de zienswijzennota is toegevoegd; daarnaast is de beantwoording van zienswijze 1 en 3 op basis daarvan tekstueel aangevuld.
2. Punt 2 van het raadsvoorstel dient als volgt te worden gewijzigd:
'het bestemmingsplan Clarastraat 1 Peij' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 23 februari 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen, met dien verstande dat:
 - in artikel 1 de navolgende begripsbepaling 'setback' wordt toegevoegd: 'een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel en zijgevels van een woning of woongebouw, met een minimale bouwhoogte van 2,70 meter' en
 - in artikel 3 'Wonen', lid 3.2.1 sub e. als volgt aangevuld: '., waarbij de bovenste bouwlaag wordt uitgevoerd als setback.'
3. Onder de kop 'Risico's' in het raadsvoorstel dient te worden aangegeven dat een mogelijk verzoek tot tegemoetkoming in de schade (planschade) specifiek voor dit project als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst is afgewenteld op de gemeente.

Toelichting:

Ad 1: Aanvulling op de zienswijzennota

Op 6 april jl. is door de ontwikkelaar een bezonningsstudie aangeleverd. Hierin is aangegeven hoe de bezonning van omliggende percelen verloopt gedurende de verschillende seizoenen van het jaar en op de verschillende tijdstippen van de dag. Deze wordt toegevoegd als bijlage bij de zienswijzennota. De beantwoording van zienswijzen 1 en 3 zal hiermee tekstueel worden aangevuld.

Ad 2: Aanpassing in de regels van het bestemmingsplan

Deze aanvulling in de regels is opgenomen als aanvullende bescherming van de belangen van de omwonenden. Door toepassing van een setback zal sprake zijn van terugliggende voor- en zijgevels ter plaatse van de bovenste bouwlaag, waardoor de maximale bouwhoogte van 12 meter niet over het gehele bouwvlak wordt benut. Hierdoor wordt de beleving van de bouwmassa minder dominant. Deze regel is toegevoegd om de realisering van een setback juridisch af te dwingen.

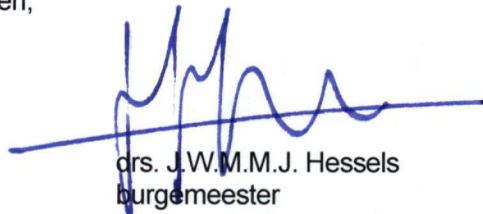
Ad 3: Aanpassing tekst onder 'Risico's' in raadsvoorstel

Afwijkend van de gebruikelijke afwenteling van tegemoetkoming in de schade (planschade) op de ontwikkelaar is in deze specifieke casus in onderhandelingen met de ontwikkelaar dit risico op de gemeente afgewenteld. Dit heeft te maken met het per abuis wegbestemmen van woningbouwcontingenten op deze locatie door de gemeente in het verleden en de hierdoor gederfde inkomsten van de ontwikkelaar. De tekst onder het kopje 'Risico's' in het raadsvoorstel dient in die zin te worden gewijzigd dat in deze specifieke casus de mogelijke planschade volledig voor rekening van de gemeente komt. Dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst..

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



drs. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

ZIENSWIJZENRAPPORT

Ontwerpbestemmingsplan “Clarastraat 1 Peij”

INHOUD

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
C. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	5

Bijlage: bezonningsstudie Clarastraat 1

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

A. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Clarastraat 1 Peij” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 februari 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis, Nieuwe Markt 55 te Echt. Hierbij is de mogelijkheid geboden binnen deze termijn schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Een en ander is conform het daartoe in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bepaalde openbaar bekend gemaakt middels publicatie op 12 mei 2016 in de Nederlandse Staatscourant en 't Waekblaad, alsmede op het gemeentelijk publicatiebord en de gemeentelijke website (www.echt-susteren.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

B. Ingekomen zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingekomen van/namens:

Nr	Naam	Adres	Woonplaats	Datum ontvangst
1.	XXX	XXX	XXX	12-03-2018
2.	XXX	XXX	XXX	04-04-2018
3.	XXX	XXX	XXX	04-04-2018

De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend (blijkens de gemeentelijke ontvangstbevestiging), zodat deze ontvankelijk te achten zijn.

C. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt (en evt. planaanpassingen) weergegeven. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenrapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Echt-Susteren, 31 mei 2018

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

drs. J.W.M.M.J. Hessels, burgemeester
mr. M.M.W.H.Y. Hermans, griffier

HOOFDSTUK 2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

1. XXX

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende drie aspecten:

- a) door de beoogde raampartijen en het buitenterras op de bovenste verdieping van het nieuw te bouwen complex wordt de privacy van reclamant geheel ontnomen;
- b) door de hoogbouw komt de gehele tuin in de schaduw te liggen;
- c) door de rechtergevel van het complex tegen de oprit behorende bij de woning van reclamant zal de woning een waardedaling krijgen.

Standpunt gemeente

De reactie van de gemeente per aspect is als volgt:

- a) De aanduiding van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan zegt nog niets over de indeling van verdiepingen en woningen en, meer specifiek, over raampartijen en/of een buitenterras bij de woning. De in de toelichting opgenomen tekening is slechts een indicatie van het uiteindelijke bouwplan. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft er ook geen bouwplan te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak op de verbeelding en in regels waarin de maximale maten van de beoogde bouwmassa binnen dat bouwvlak zijn aangegeven. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het bouwplan vervolgens volledig te worden uitgewerkt, waarbij onder andere een toets aan het Bouwbesluit en een beoordeling door de omgevingscommissie aan de orde zijn. Bij de ter inzagelegging van de omgevingsvergunning ten behoeve van het gebouw kan bezwaar worden gemaakt tegen de indeling van de woning (zoals raampartijen en buitenterras) in relatie tot de privacy. Wij hebben inmiddels begrepen dat de ontwikkelaar in gesprek is met reclamant en hem zal betrekken bij het uitwerken van het ontwerp. Er zijn daarbij ook bouwkundige mogelijkheden aan de orde gekomen om de privacy te waarborgen. Dit aspect van de zienswijze kan thans niet geborgd worden in het bestemmingsplan.
- b) Door de ontwikkelaar is een bezonningsstudie uitgevoerd (deze is als bijlage bij deze zienswijzenrapportage gevoegd). Daarin is een vergelijking gemaakt van de bezonning gedurende de vier seizoenen en de verschillende tijdstippen op de dag tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie na uitvoering van het bouwplan. Hieruit blijkt dat op 21 maart (begin lente) in de ochtenduren de bezonning van de tuin van reclamant wegvalt. Datzelfde geldt voor 21 september (begin herfst), eveneens in de ochtenduren. Voor het overige zijn er nauwelijks tot geen verschillen in bezonning waarneembaar. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige afname van bezonning als gevolg van het plan
- c) De muur van het complex komt inderdaad tegen de oprit van de woning van reclamant te liggen. De huidige bouwhoogte bedraagt thans circa 9 meter, de goothoogte bedraagt 4,5 meter. De maximale bouwhoogte in het nieuwe plan bedraagt 12 meter. De bovenste verdieping zal echter wel als 'setback' worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat deze terugligt ten opzichte van de voor- en zijgevels. Hierdoor wordt de 'beleefbare' hoogte verminderd: deze 'goothoogte' bedraagt dan circa 9,5 meter. De beoogde bouwmassa is echter noodzakelijk om de woningen te kunnen realiseren. Deze is aan de voorzijde wel teruggebracht ten opzichte van de bestaande bebouwing om aan de straatzijde zoveel mogelijk ruimte te behouden.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. XXX

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van de klankbordgroep Kern Pey betreft met name opmerkingen van verkeerstechnische aard. Er wordt ingegaan op de laad- en losproblematiek rondom de supermarkt Jan Linders aan de overzijde van de Clarastraat en de routing van vrachtwagens door de buurt. Daarnaast wordt aandacht geschonken aan de verkeers(on)veiligheid als gevolg van de manoeuvreerbewegingen van de vrachtwagens (schoolgaande jeugd, voetgangers, blokkering trottoir). Ook wordt gesteld dat het ophalen van milieubakken problematisch wordt met de nieuwbouw. Tenslotte wordt een aantal verbetervoorstellen gedaan om met name de verkeersveiligheid te vergroten.

Standpunt gemeente

De verkeersonveiligheid op sommige plekken in Peij is bekend bij de gemeente. Dit onderwerp heeft ook aandacht gekregen in de Gebiedsvisie Peij (pag. 21) en ook de locaties Clarastraat-Lisweg en Clarastraat-Houtstraat staan hierin specifiek benoemd. In dat verband zal dit onderwerp ook binnen afzienbare tijd worden opgepakt in het kader van deze gebiedsontwikkeling. Er wordt met name gedoeld op de laad- en losactiviteiten van vrachtwagens voor de vestiging van supermarkt Jan Linders aan de overzijde van de straat (inclusief de buitenopslag en het tijdelijk stallen van containers ter plaatse) in combinatie met de schoolgaande jeugd en de oversteekbaarheid van en naar de Houtstraat. Als gevolg van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het pand Clarastraat 1 zal in elk geval geen verslechtering plaatsvinden van de verkeersveiligheid. De voorgevellijn van het nieuwe appartementencomplex zal circa 1,5 meter terugliggen ten opzichte van het thans bestaande pand Clarastraat 1, waardoor de trottoirruimte tussen rijbaan en voorgevel ruimer wordt. De laad- en lossituatie bij de Jan Linders en de oversteekbaarheid van de Houtstraat hebben geen relatie tot het voorliggende bestemmingsplan voor het pand Clarastraat 1. Dit zijn vraagstukken die in het kader van het totaalplan van de gebiedsvisie Peij aan de orde moeten komen. De situatie met betrekking tot het ledigen van milieubakken zal niet veranderen ten opzichte van de bestaande situatie. Ook dit aspect heeft geen relatie tot het bestemmingsplan.

Conclusie

De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. XXX

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van reclamant bestaat uit de volgende vijf aspecten:

- a. Derving woongenot tijdens de bouwperiode omdat de binnenplaats open ligt na sloop van het bestaande pand;
- b. Door de hogere bebouwing komt een deel van de binnenplaats 's ochtends in de schaduw te liggen en is er minder lichttoetreding in de woning;
- c. De waarde van de woning daalt door het aangrenzende hogere nieuwe appartementengebouw;
- d. Reclamant wenst maatregelen om de privacybelemmeringen te voorkomen;
- e. Instortingsgevaar woning vanwege oude fundering woning.

Standpunt gemeente

De reactie van de gemeente per aspect is als volgt:

- a. Bij de ontwikkeling van deze locatie zal het bestaande pand worden gesloopt. Dat betekent inderdaad dat tijdelijk sprake is van overlast na de sloop in de zin van privacybelemmeringen. Deze problematiek kan in overleg met de ontwikkelaar/bouwer worden opgelost. Mogelijkheden kunnen zijn het afschermen van de bouwplaats door middel van doek of ander materiaal, waardoor de inblik op de binnenplaats wordt belemmerd.
- b. De huidige bouwhoogte van de bestaande bebouwing bedraagt thans circa 9 meter, de goothoogte bedraagt 4,5 meter. De maximale bouwhoogte in het nieuwe plan bedraagt 12 meter. De bovenste verdieping zal echter als 'setback' worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat deze terugligt ten opzichte van de voor- en zijgevels. Hierdoor wordt de 'beleefbare' hoogte vermindert: de 'goothoogte' bedraagt dan circa 9,5 meter. De beoogde bouwmassa is echter noodza-

kelijk om de woningen te kunnen realiseren. Deze is aan de voorzijde wel teruggebracht ten opzichte van de bestaande bebouwing om aan de straatzijde zoveel mogelijk ruimte te behouden.

Door de ontwikkelaar is een bezonningsstudie uitgevoerd (deze is als bijlage bij deze zienswijzenrapportage gevoegd). Daarin is een vergelijking gemaakt van de bezonning gedurende de vier seizoenen en de verschillende tijdstippen op de dag tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie na uitvoering van het bouwplan. Hieruit blijkt dat op 21 januari in de namiddag de bezonning eerder wegvalt. Datzelfde geldt voor 21 juni (begin zomer) in de vroege ochtend; daarna is de bezonning gelijk aan de huidige situatie. Op 23 september is in de vroege ochtend sprake van een klein verschil (iets minder bezonning). Voor het overige zijn er nauwelijks tot geen verschillen in bezonning waarneembaar. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige afname van bezonning als gevolg van het plan.

- c. Het appartementengebouw wordt hoger dan het thans aanwezige pand. De bouwhoogte bedraagt 12 meter, waarbij de bovenste etage als 'setback' wordt uitgevoerd en daarmee veel minder zichtbaar wordt in de omgeving. De hoogte van een nieuw gebouw kan alleen mogelijke belemmeringen opleveren voor andere woningen indien dit gepaard gaat met bijvoorbeeld privacybelemmeringen of substantiële bezonningshinder of substantiële beperking van de daglichttoetreding. De beoogde bouwhoogte van het nieuwe gebouw is noodzakelijk om het woonprogramma van elf appartementen te kunnen realiseren. Dit aantal is noodzakelijk om de vorming van het als 'Gemengd' bestemde horecapand annex zalencomplex (waarbinnen naast horeca onder andere ook detailhandel, dienstverlening en kantoren mogelijk zijn) in een woonbestemming mogelijk te maken en zo een begin te maken aan/een bijdrage te genereren voor de gebiedsontwikkeling in Peij. Daarbij dient te worden opgemerkt dat met de realisering van dit nieuwe wooncomplex een functieverandering plaatsvindt die qua milieu-uitstraling een positieve invloed heeft op de woonomgeving. Bestaande hinder veroorzaken functies (zoals horeca) verdwijnen ten faveure van de woonfunctie.
- d. De aanduiding van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan zegt nog niets over de indeling van verdiepingen en woningen en, meer specifiek, over raampartijen en/of een buitenterras bij de woning. De in de toelichting opgenomen tekening is slechts een indicatie van het uiteindelijke bouwplan. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft er ook geen bouwplan te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak op de verbeelding en in regels waarin de maximale maten van de beoogde bouwmassa binnen dat bouwvlak zijn aangegeven. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het bouwplan vervolgens volledig te worden uitgewerkt, waarbij onder andere een toets aan het Bouwbesluit en een beoordeling door de omgevingscommissie aan de orde zijn. Bij de ter inzagelegging van de omgevingsvergunning ten behoeve van het gebouw kan bezwaar worden gemaakt tegen de indeling van de woning (zoals raampartijen en buitenterras) in relatie tot de privacy. Wij hebben inmiddels begrepen dat de ontwikkelaar in gesprek is met reclamant en hem zal betrekken bij het uitwerken van het ontwerp. Er zijn daarbij ook bouwkundige mogelijkheden aan de orde gekomen om de privacy te waarborgen. Dit aspect van de zienswijze kan thans niet geborgd worden in het bestemmingsplan.
- e. Instortingsgevaar als gevolg van sloopwerkzaamheden dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken inzichtelijk te worden gemaakt. Hiertoe biedt het bestemmingsplan niet het geschikte kader. Bij de uitwerking van het bouwplan dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met deze problematiek. Wij hebben begrepen dat de ontwikkelaar reeds in contact is getreden met reclamant en hem betreft in de verdere totstandkoming van het bouwplan.

Conclusie

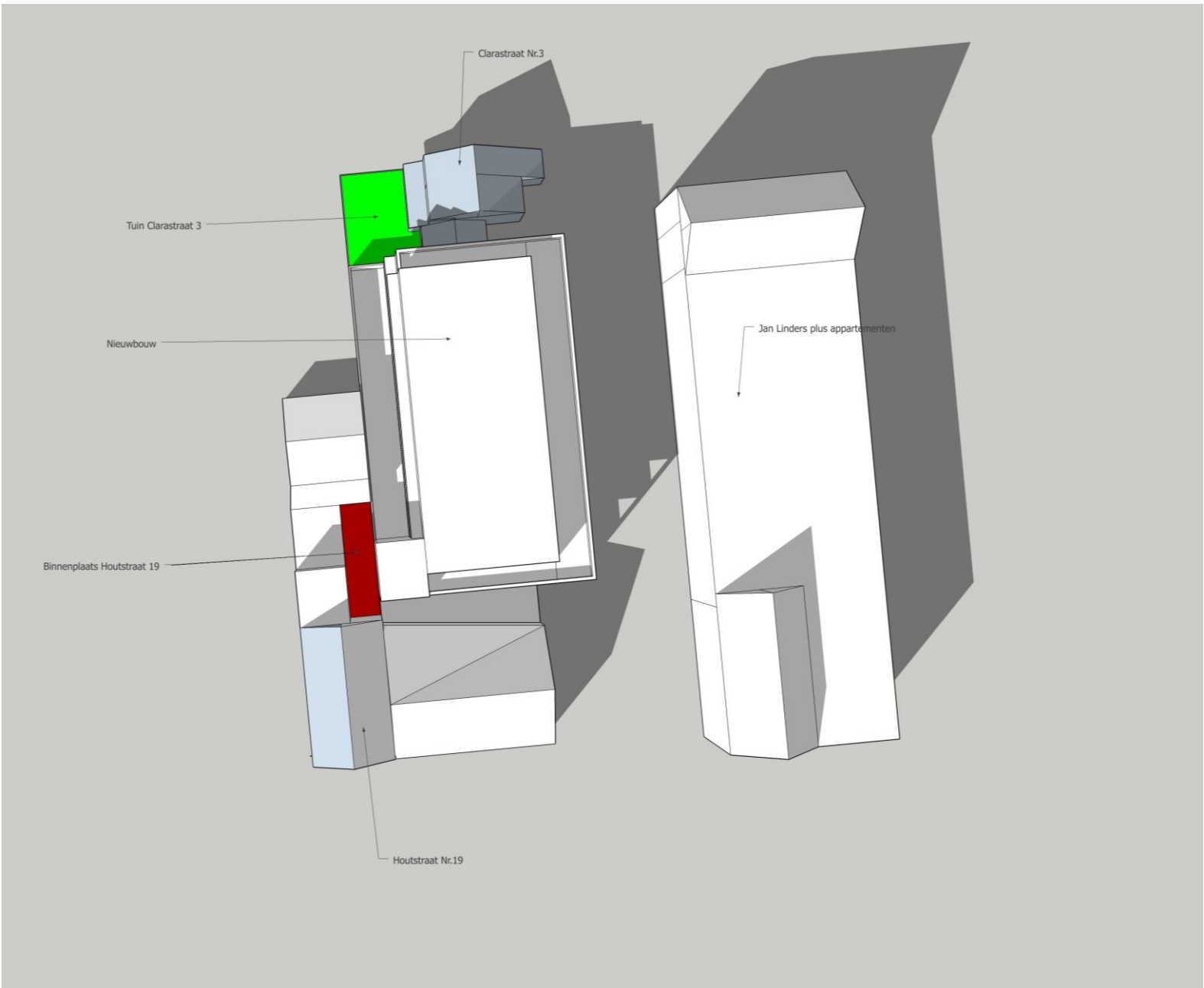
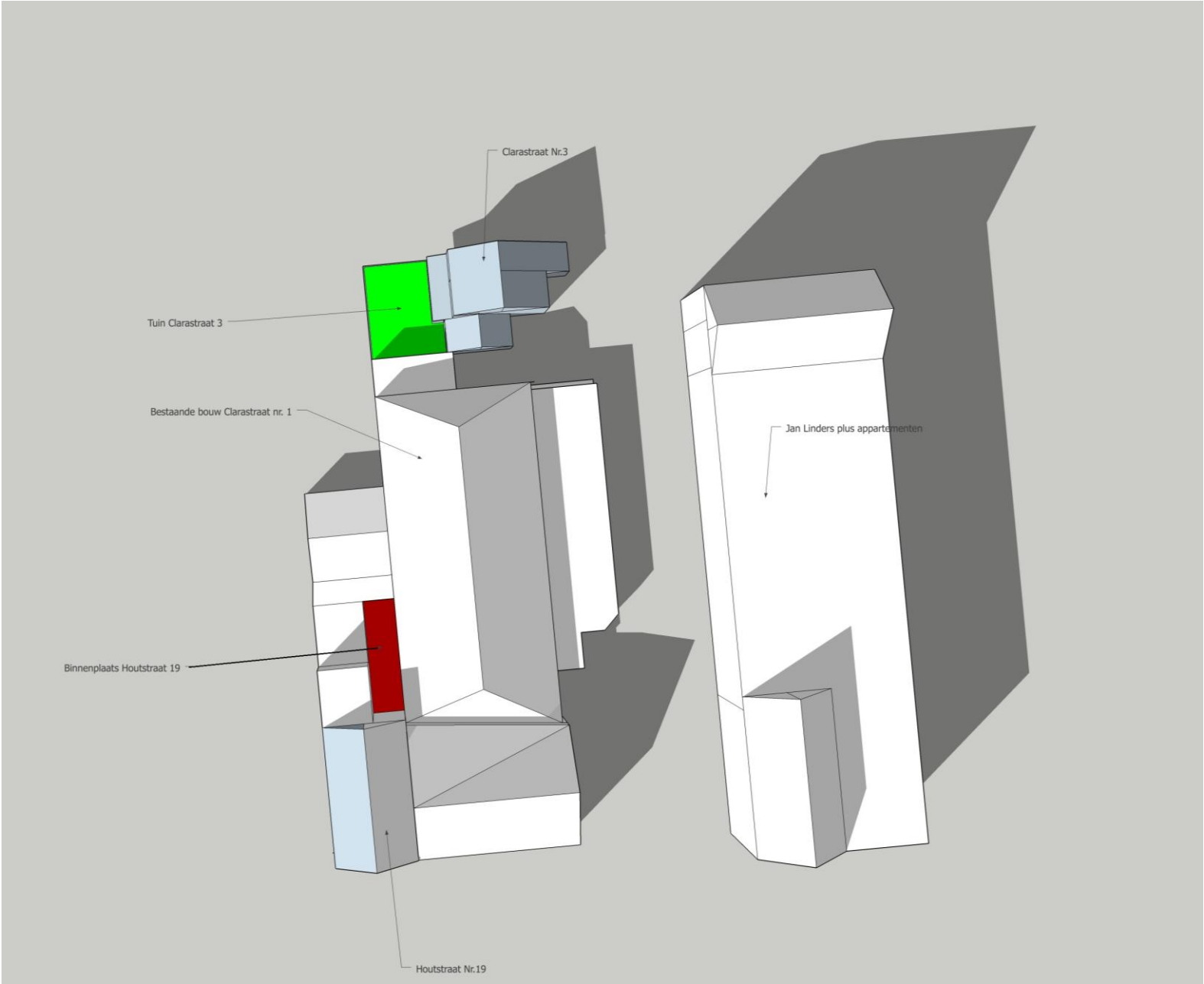
De kenbaar gemaakte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Resumé

De bovenstaande zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage Bezonningsstudie Clarastraat 1

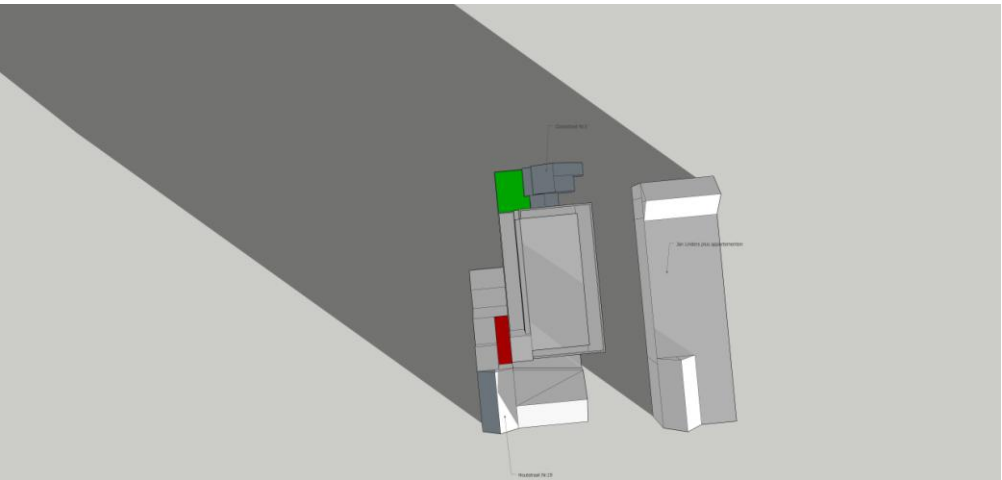
Bezonning belendende panden Clarastraat 1 te Pey-Echt
GMT +1.00 (Amsterdam)



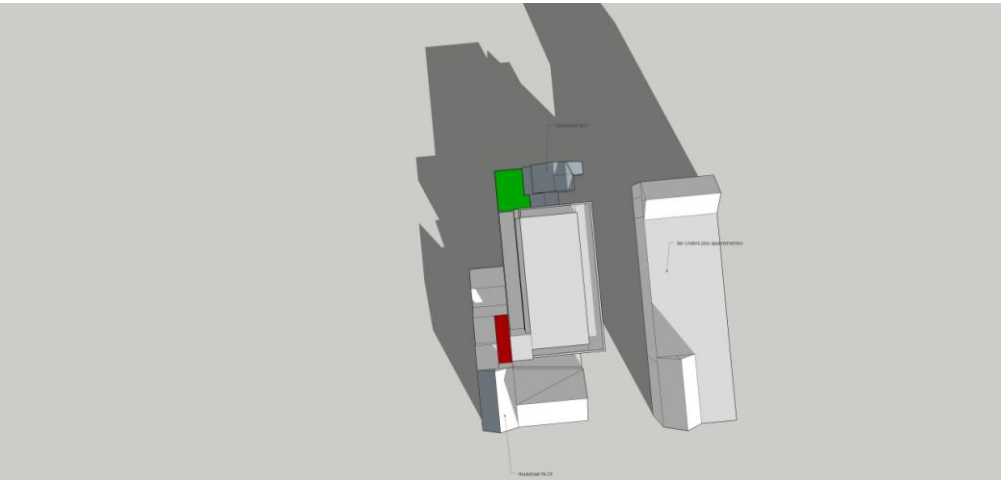
21 januari

Huidige situatie

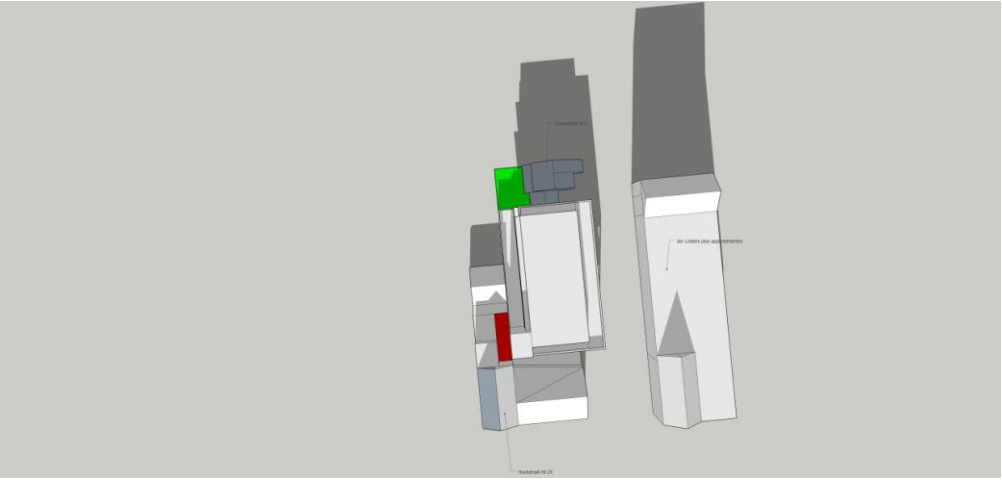
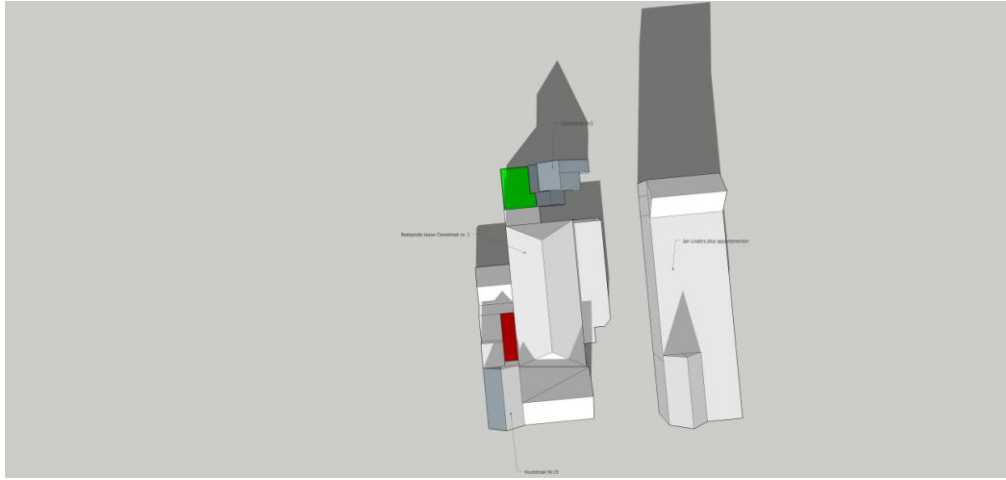
BP 2018



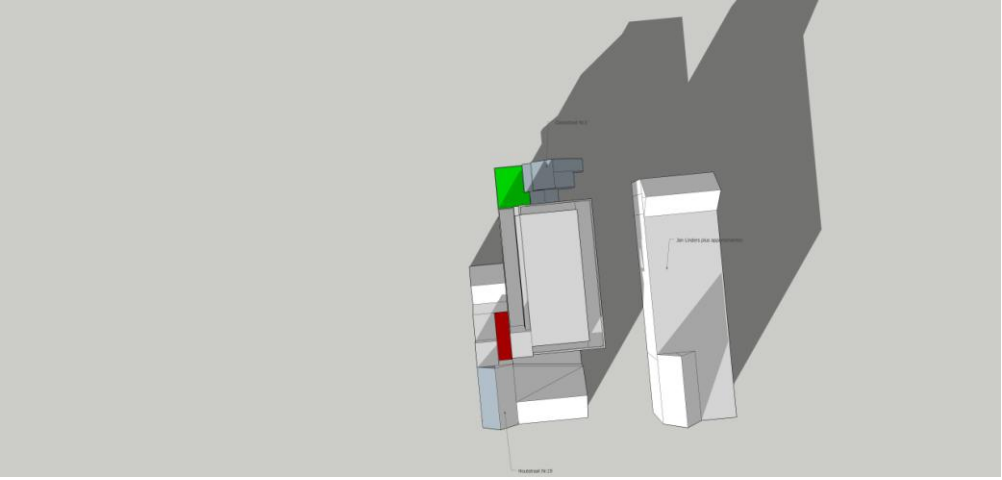
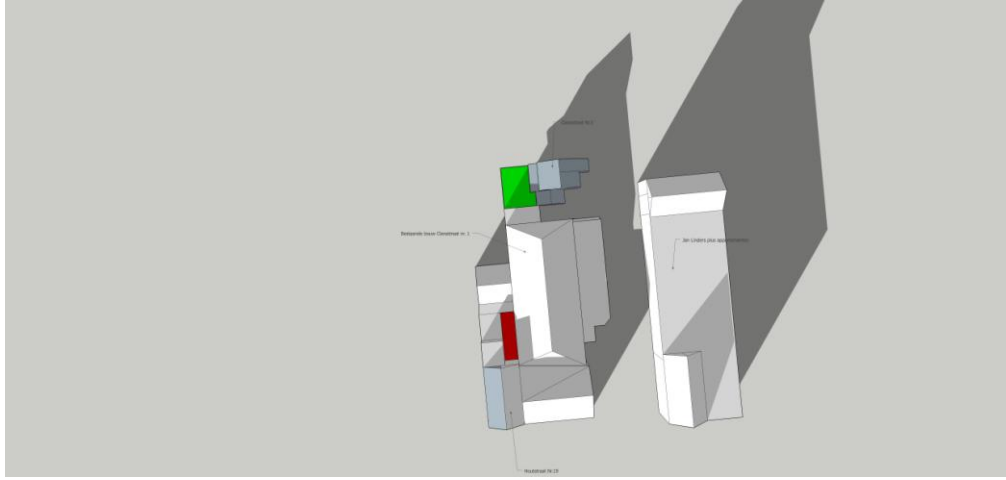
9.00 uur



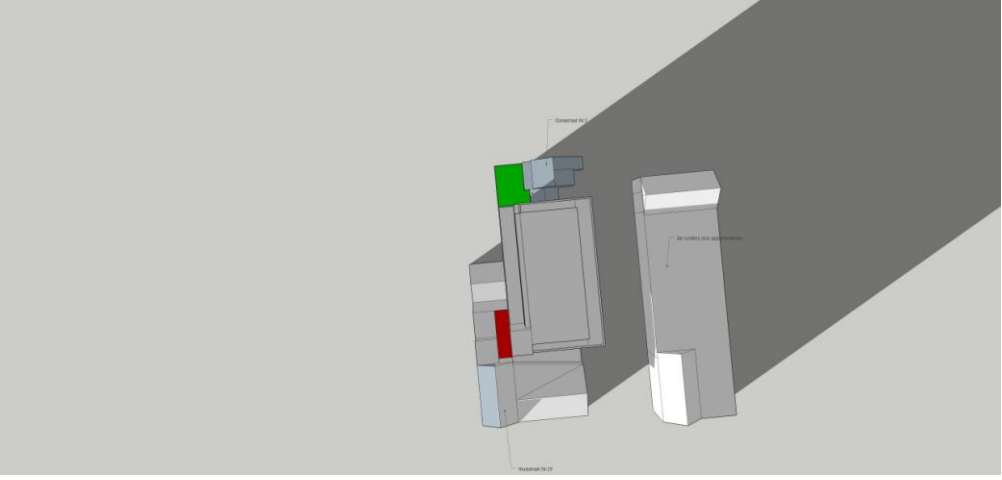
11.00 uur



13.00 uur



15.00 uur



17.00 uur

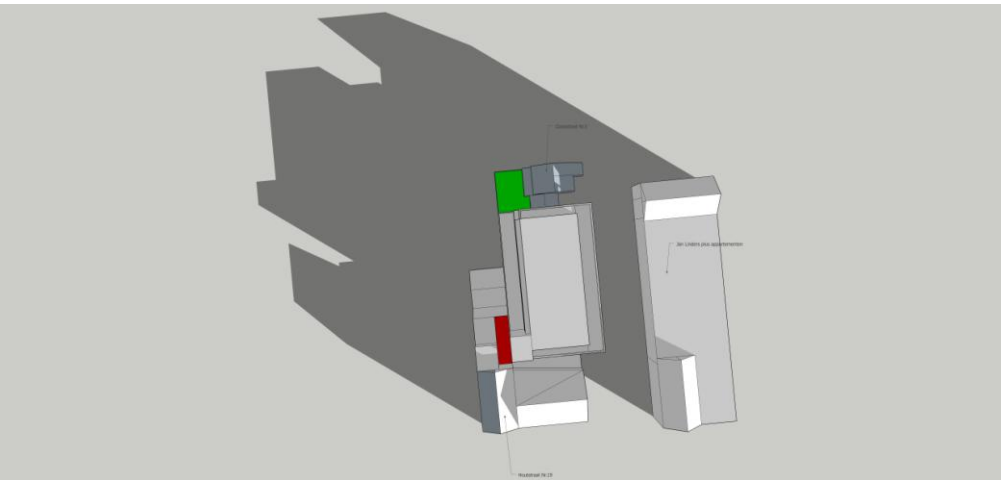
19 februari

Huidige situatie

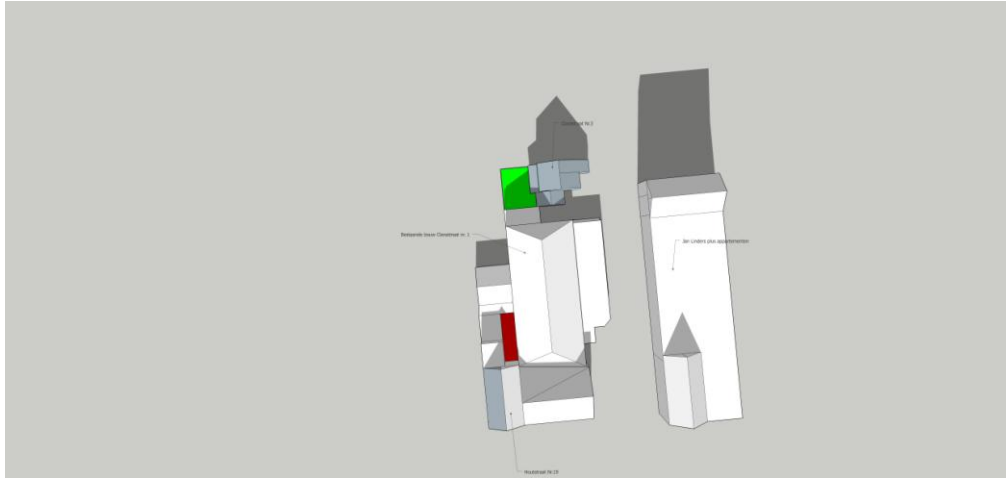
BP 2018



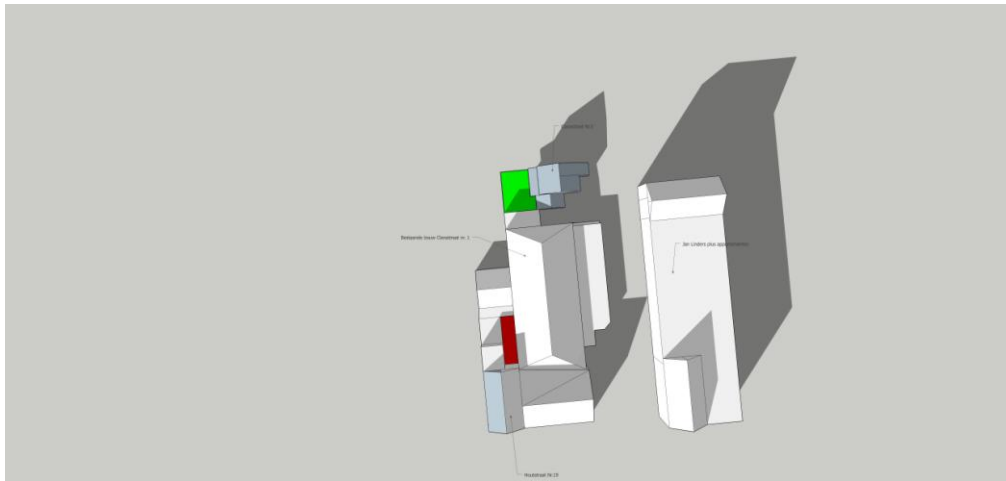
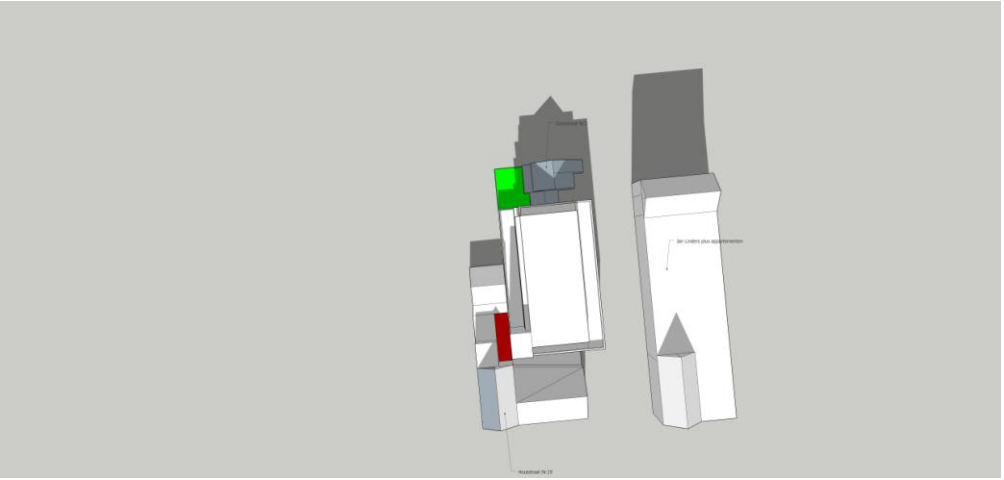
9.00 uur



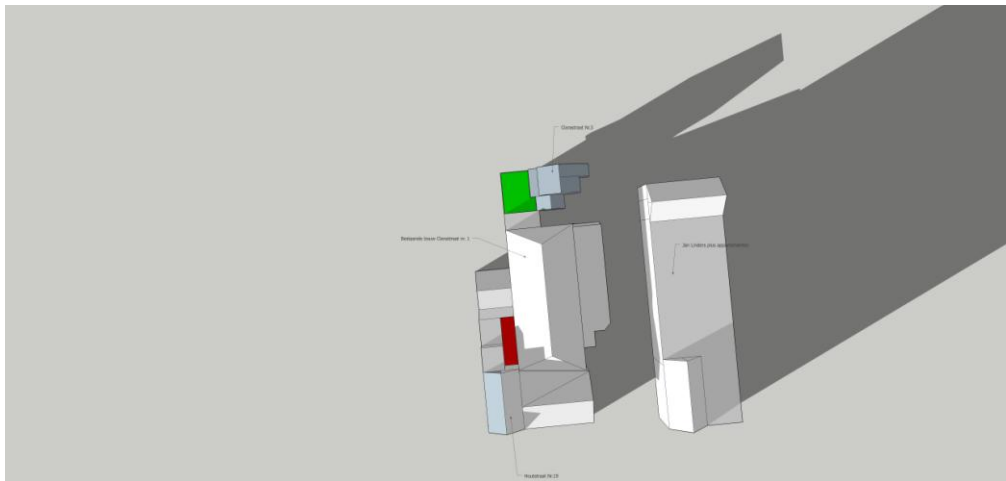
11.00 uur



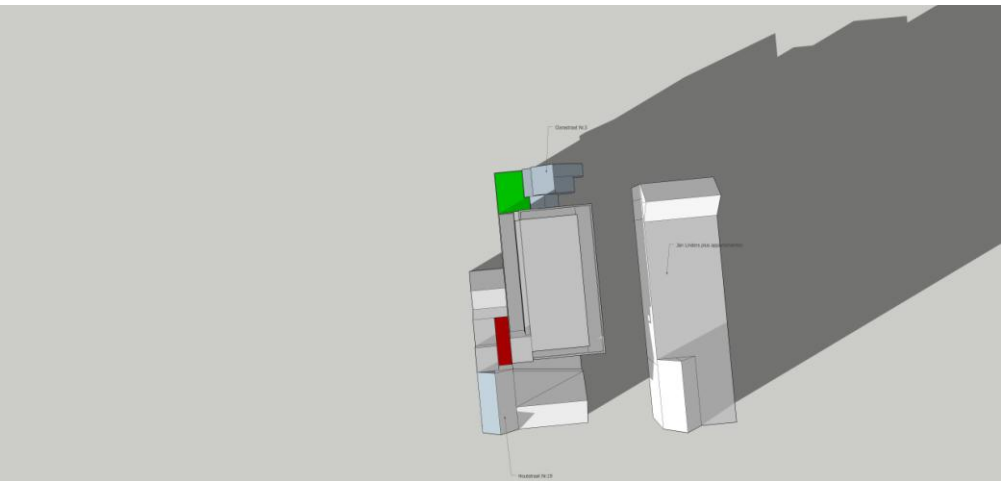
13.00 uur



15.00 uur



17.00 uur



21 maart

Huidige situatie

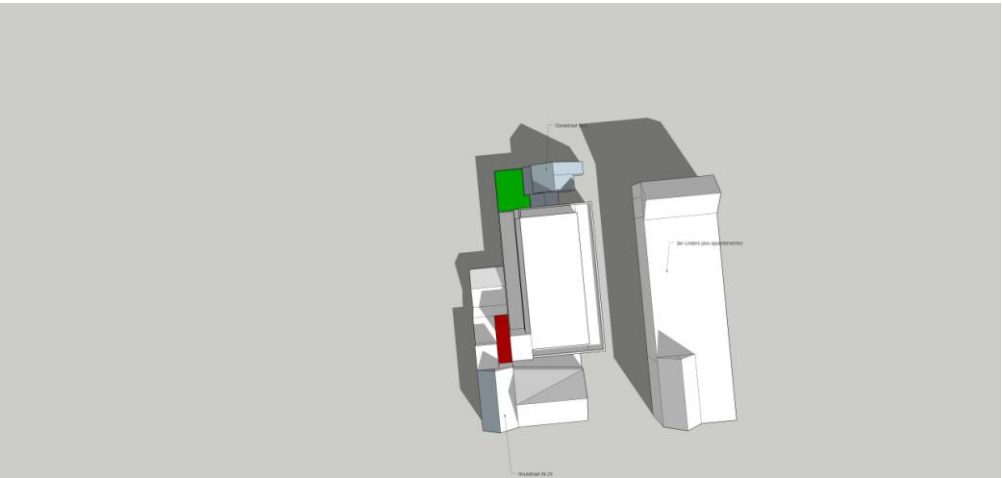
BP 2018



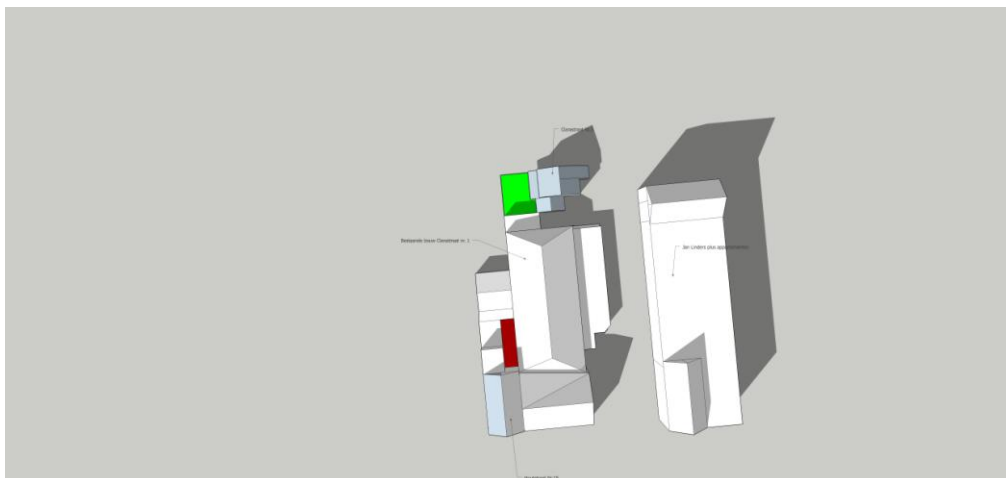
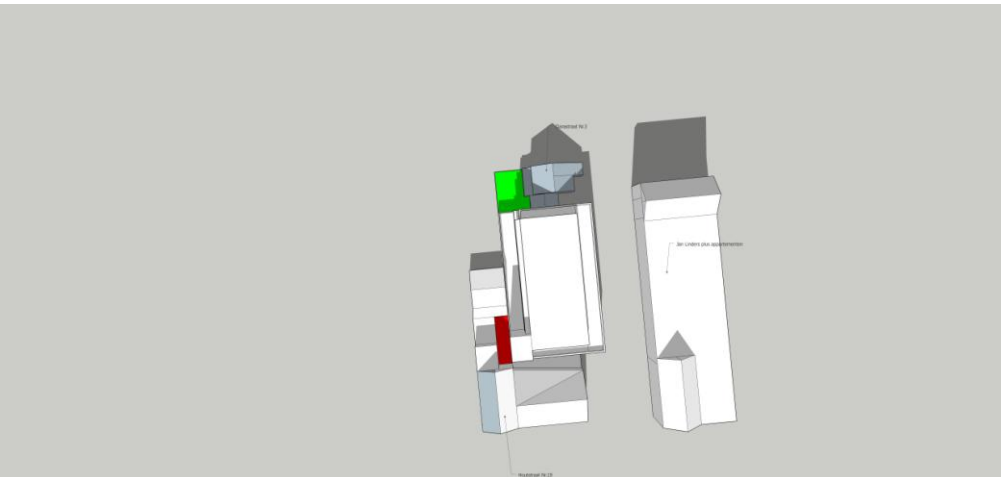
9.00 uur



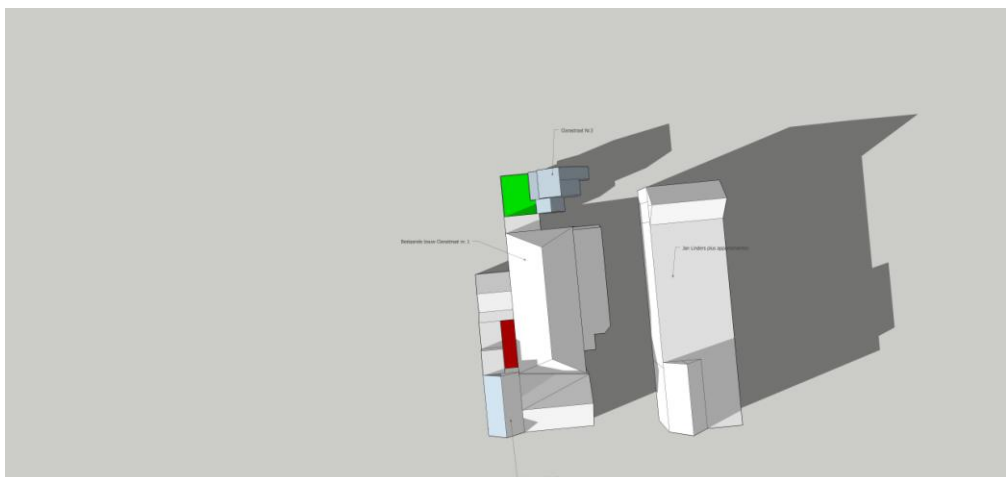
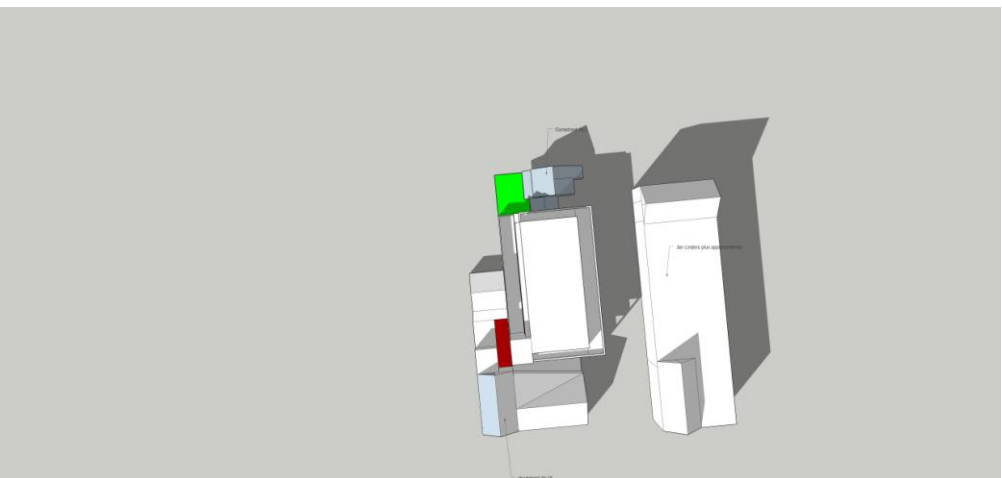
11.00 uur



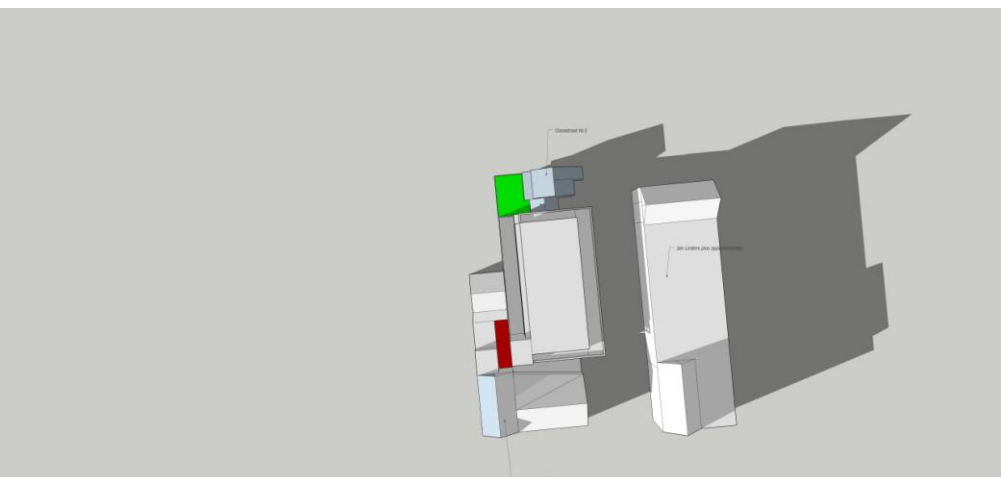
13.00 uur



15.00 uur



17.00 uur



21 juni

Huidige situatie

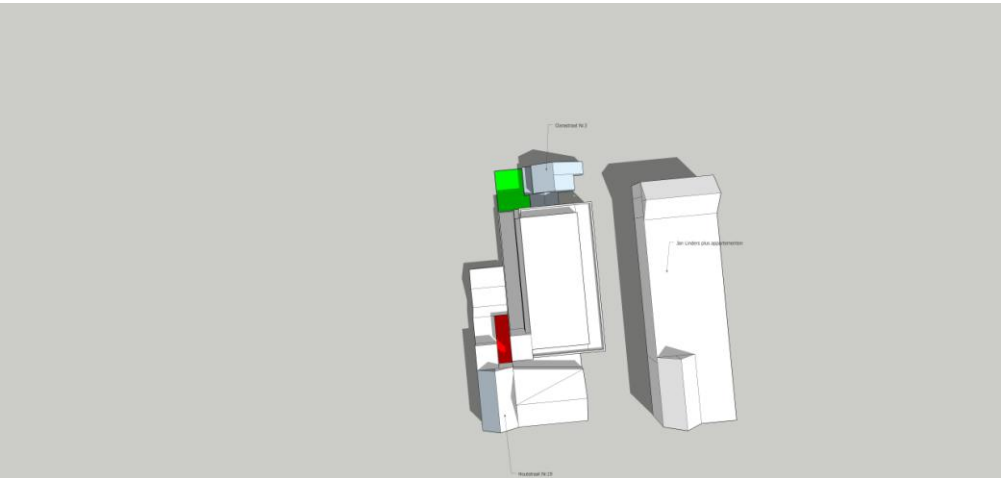
BP 2018



9.00 uur



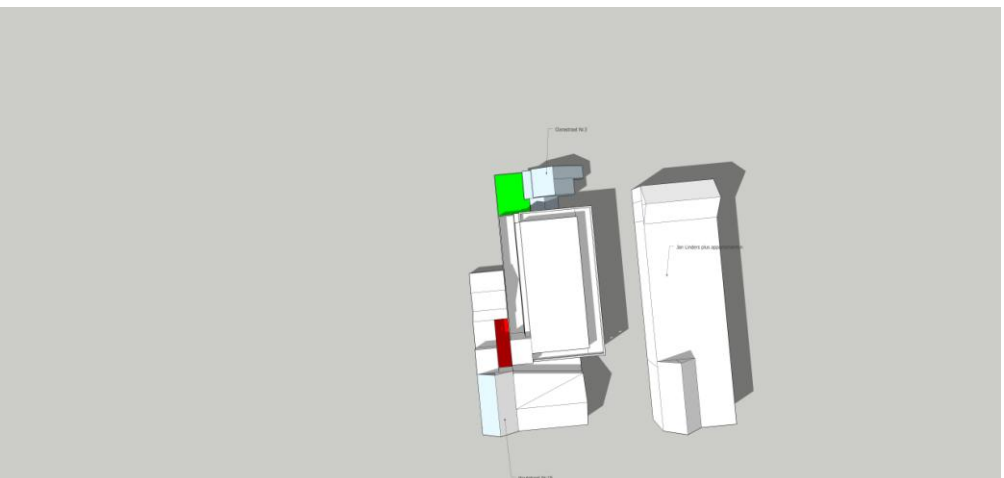
11.00 uur



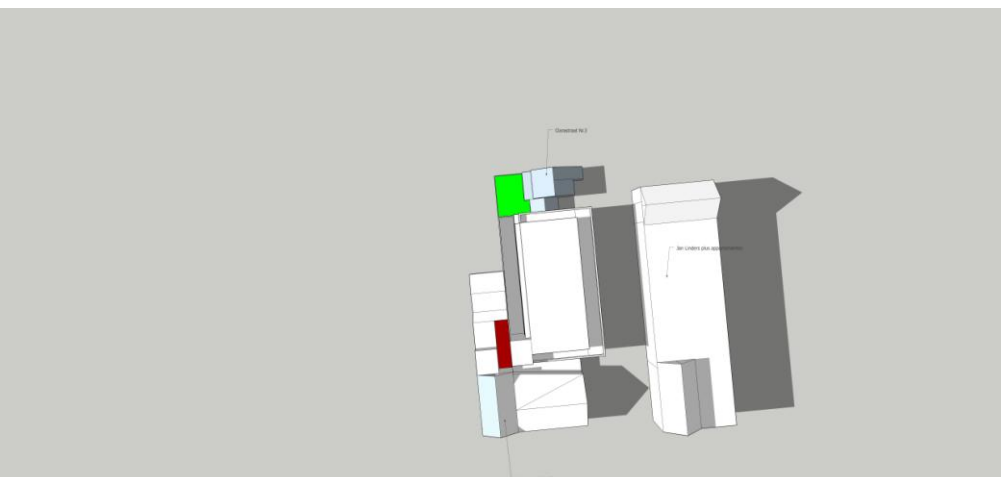
13.00 uur



15.00 uur



17.00 uur

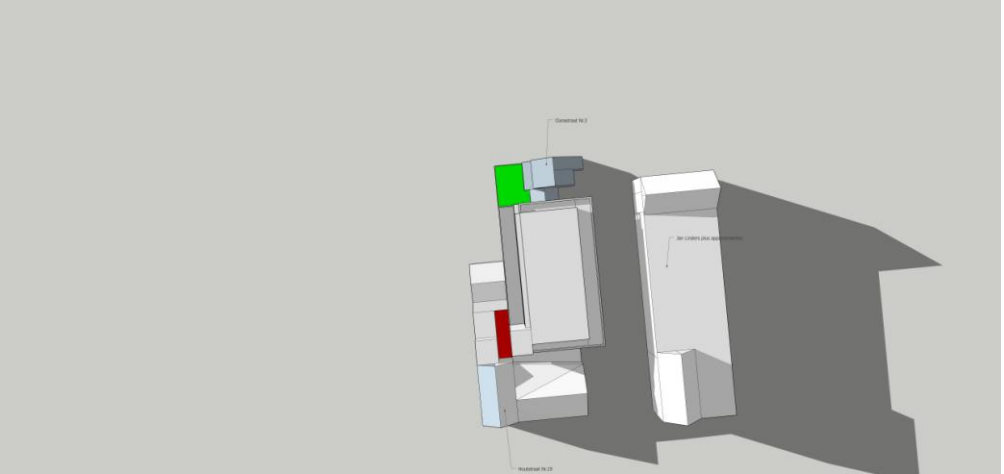


21 juni
Huidige situatie



19.00 uur

BP 2018



23 september

Huidige situatie

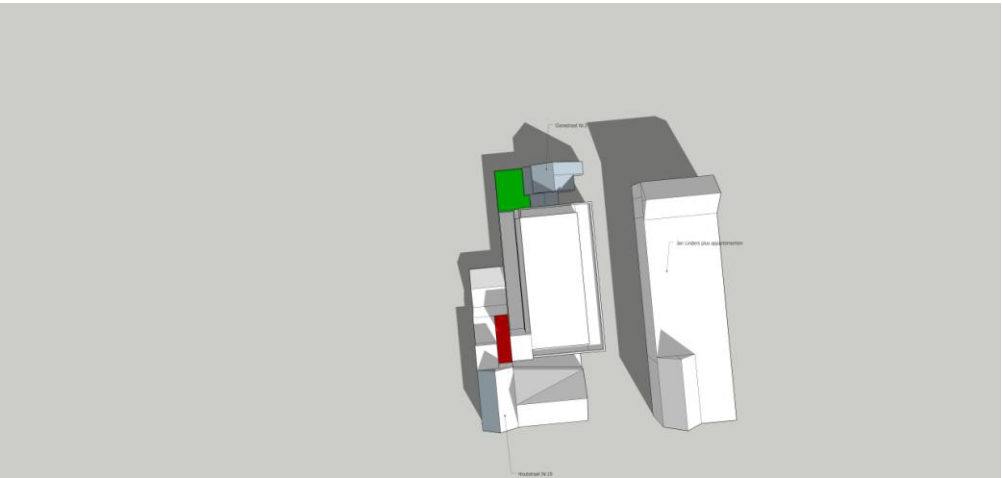
BP 2018



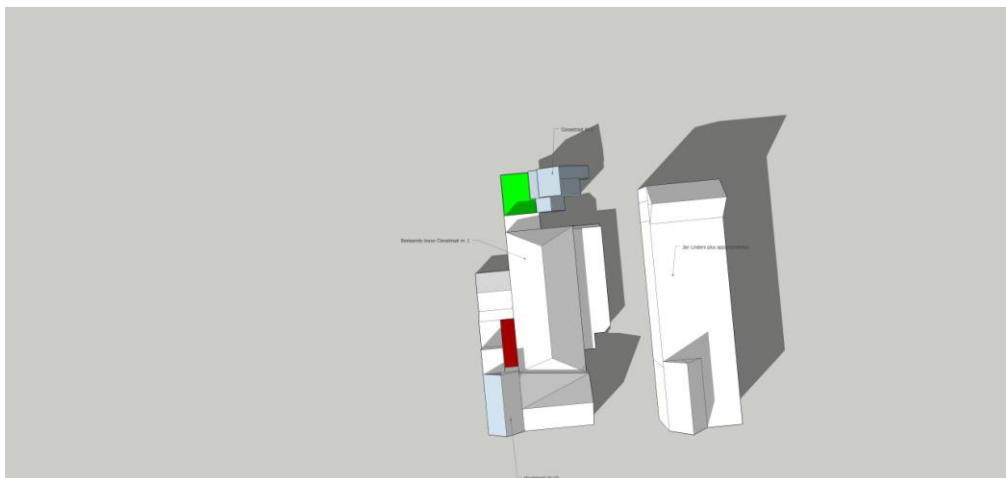
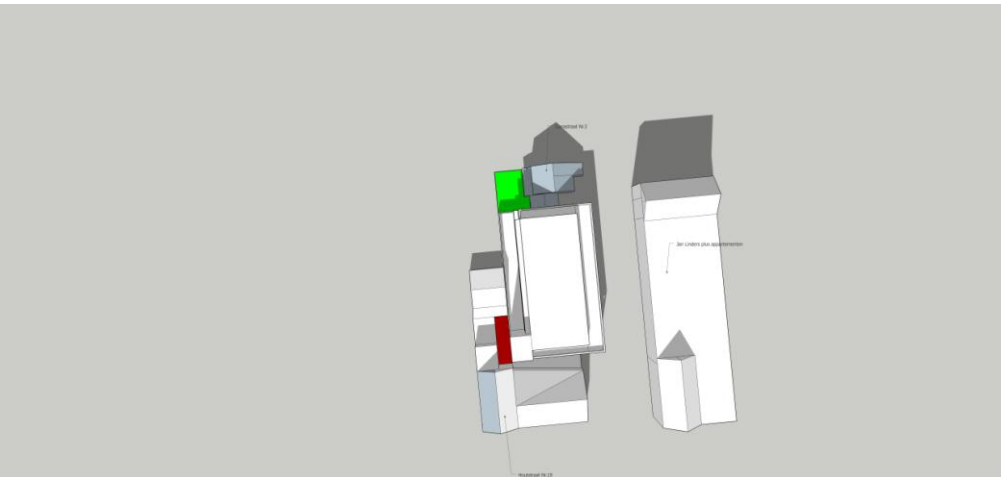
9.00 uur



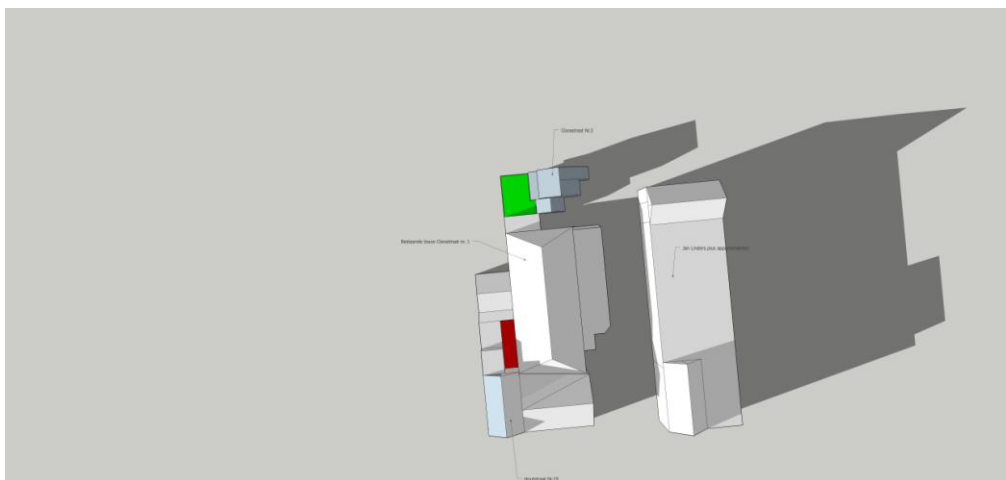
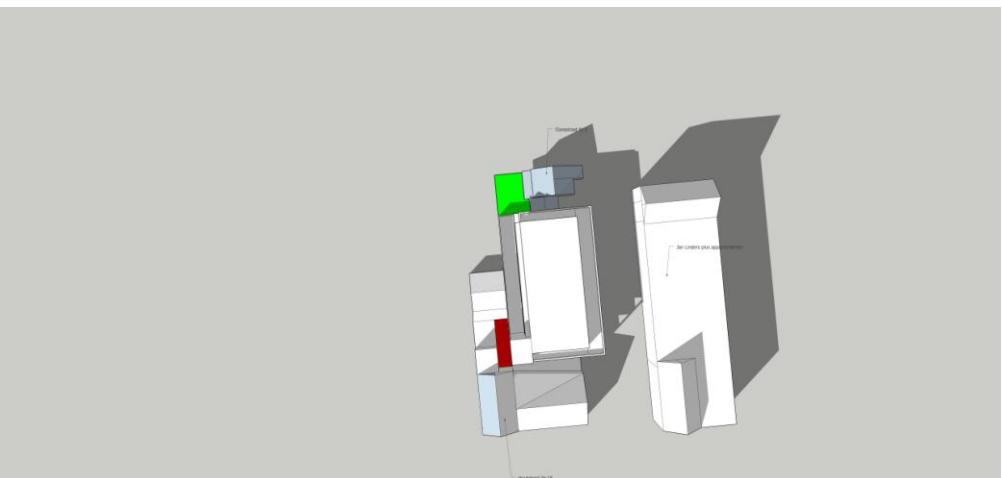
11.00 uur



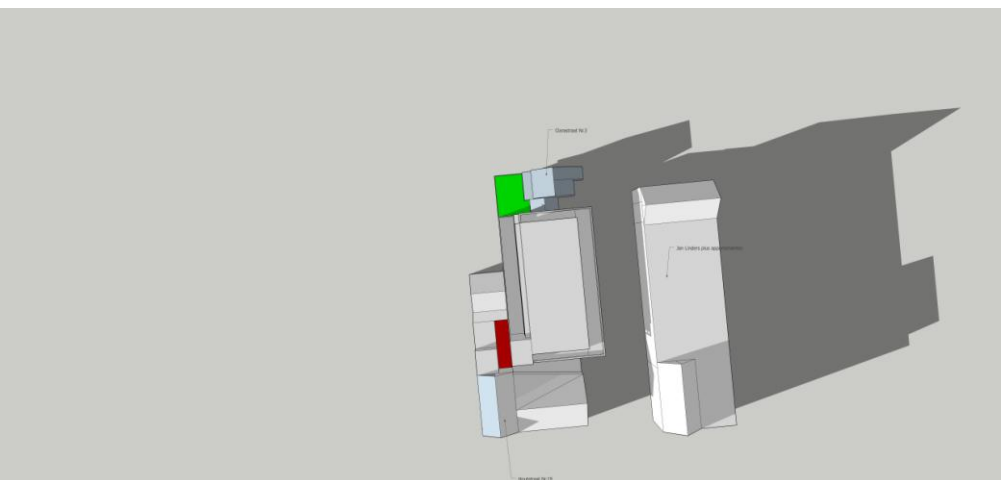
13.00 uur



15.00 uur



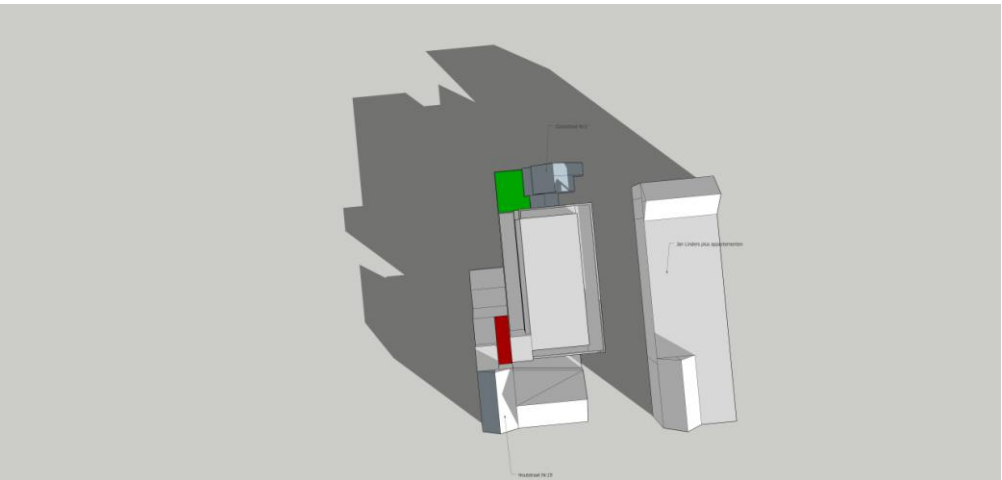
17.00 uur



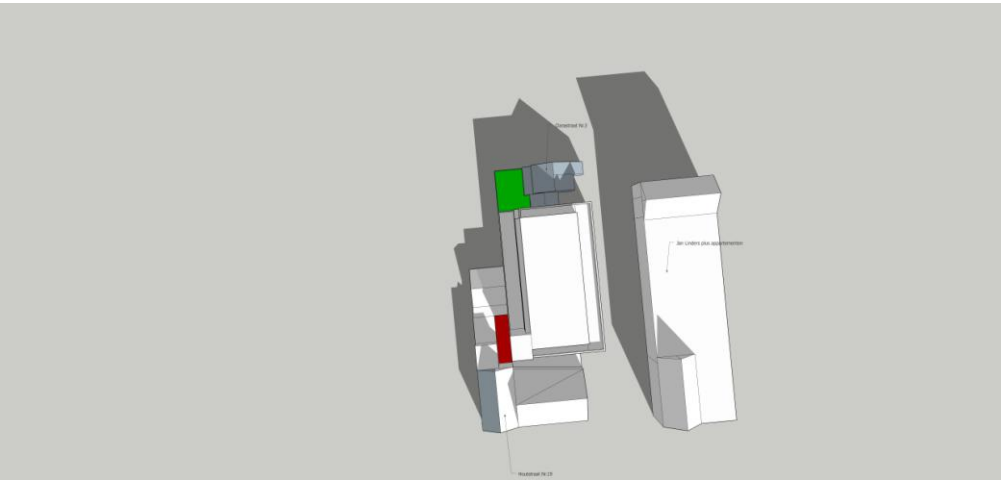
21 oktober

Huidige situatie

BP 2018



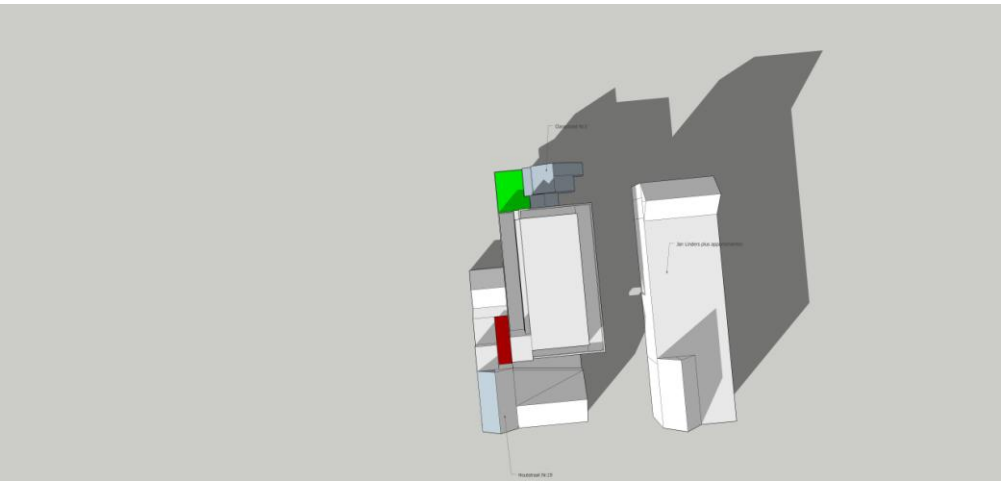
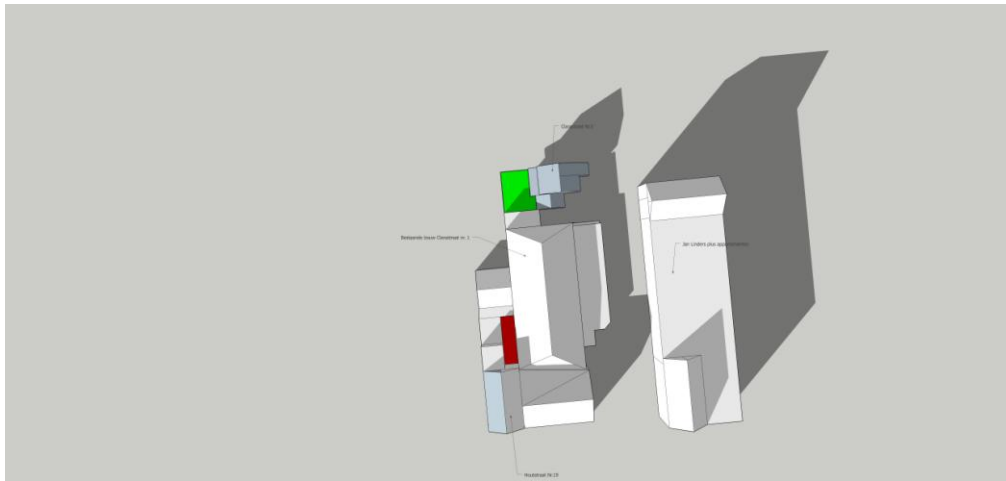
9.00 uur



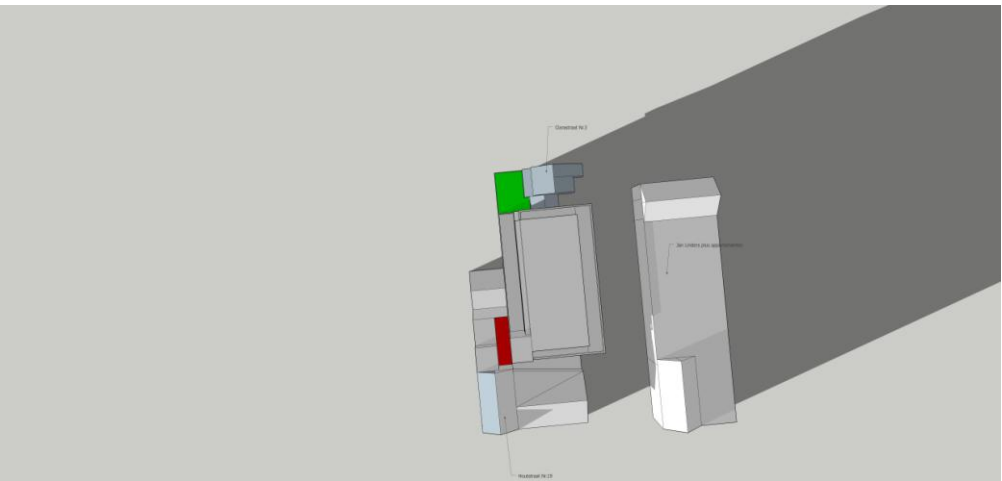
11.00 uur



13.00 uur



15.00 uur



17.00 uur

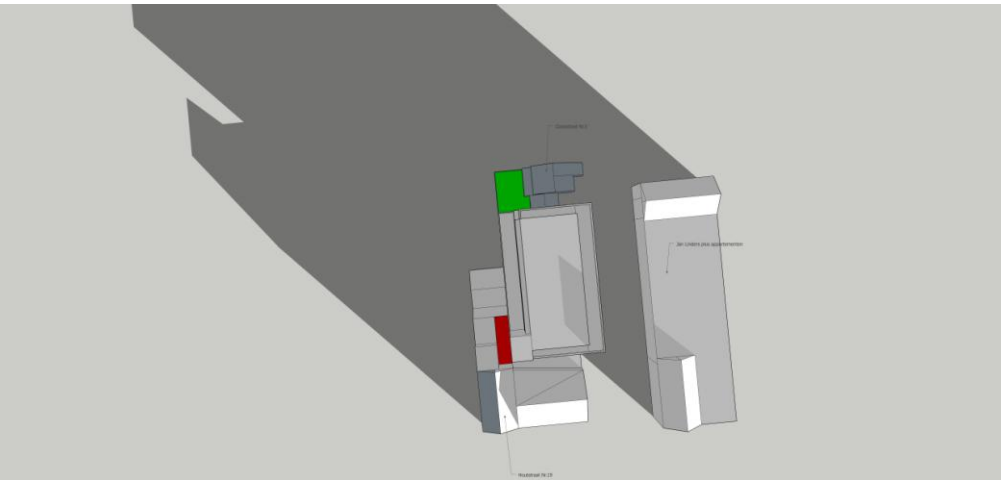
22 november

Huidige situatie

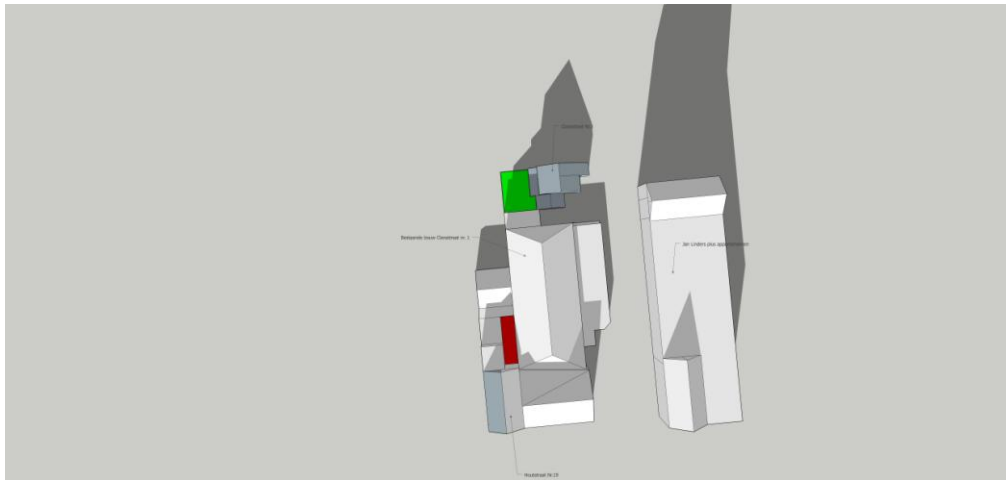
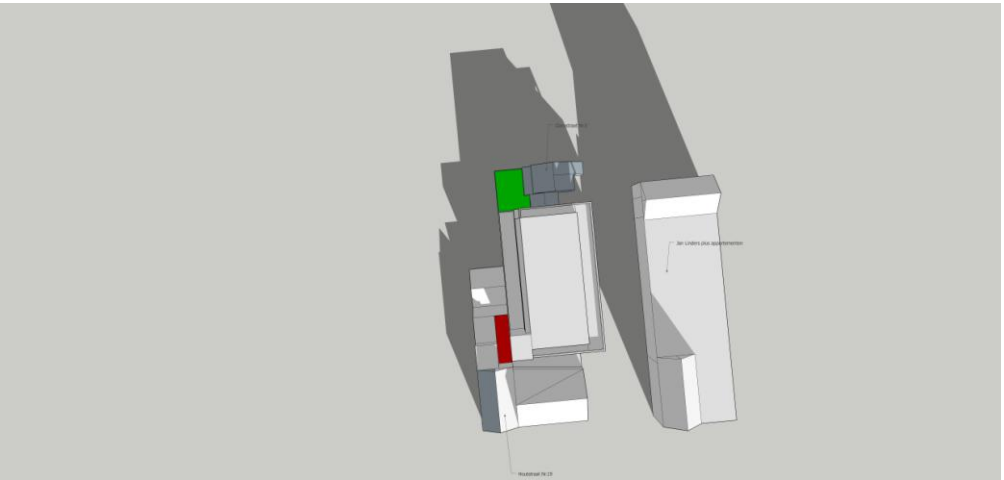
BP 2018



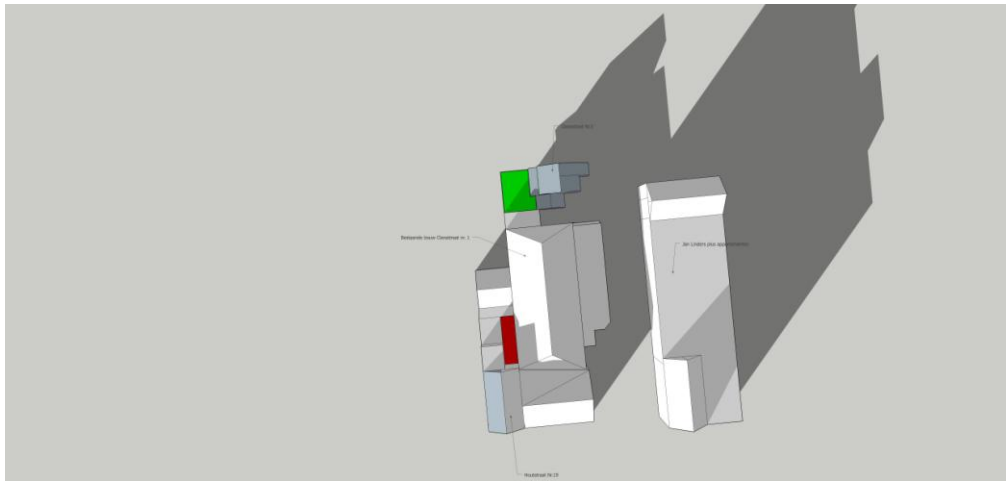
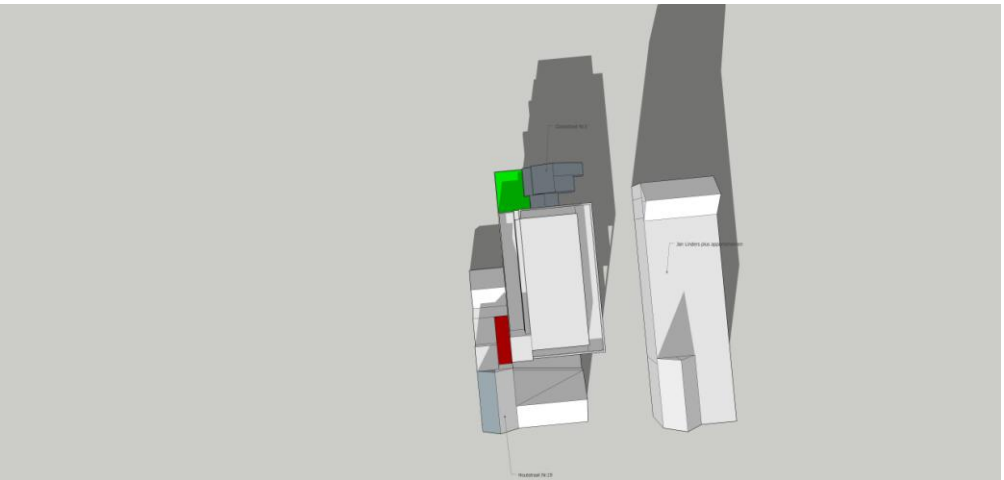
9.00 uur



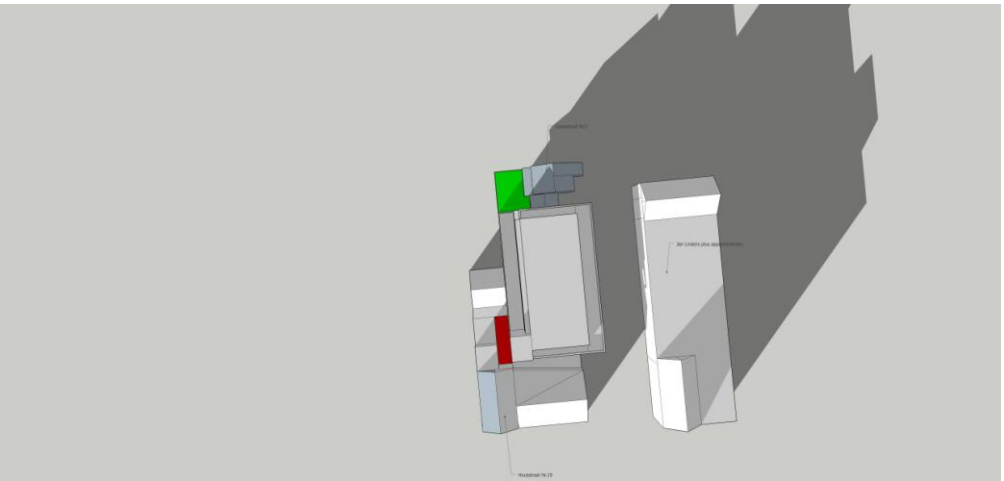
11.00 uur



13.00 uur



15.00 uur



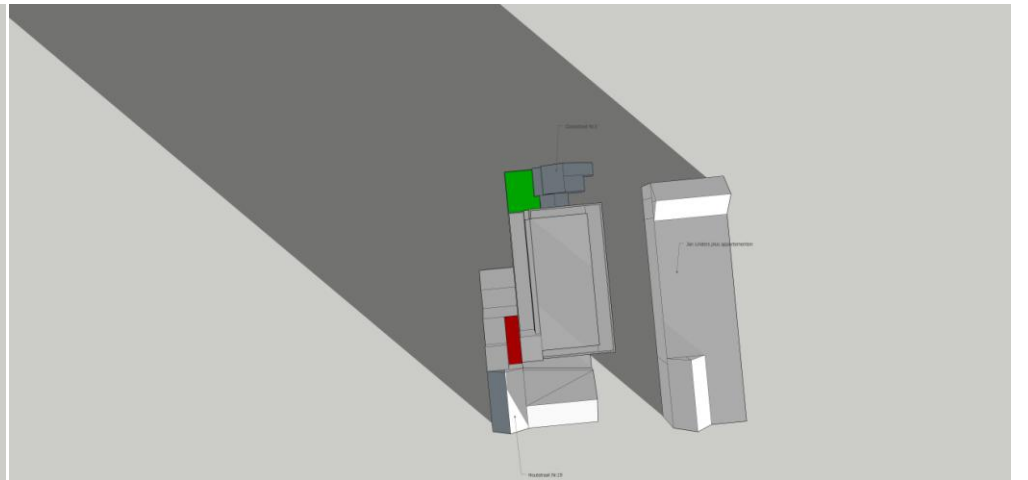
22 december

Huidige situatie



9.00 uur

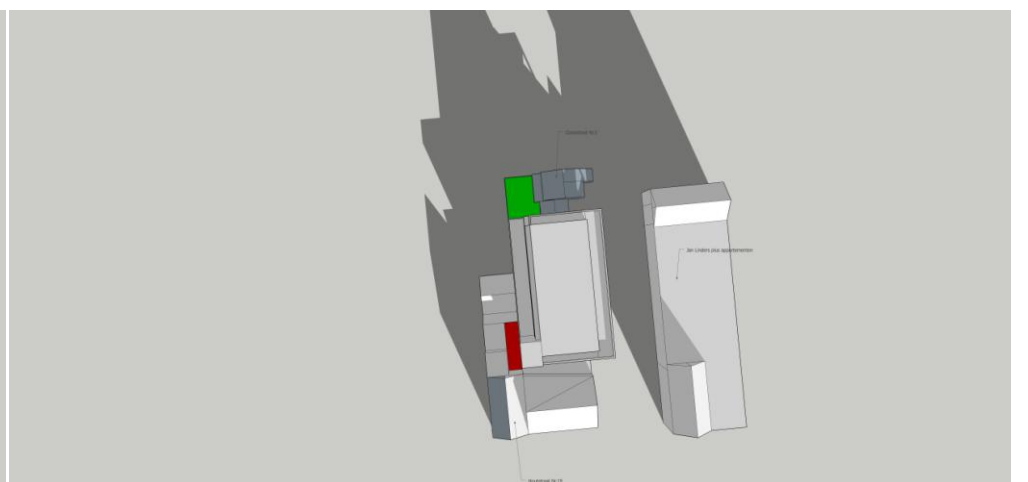
BP 2018



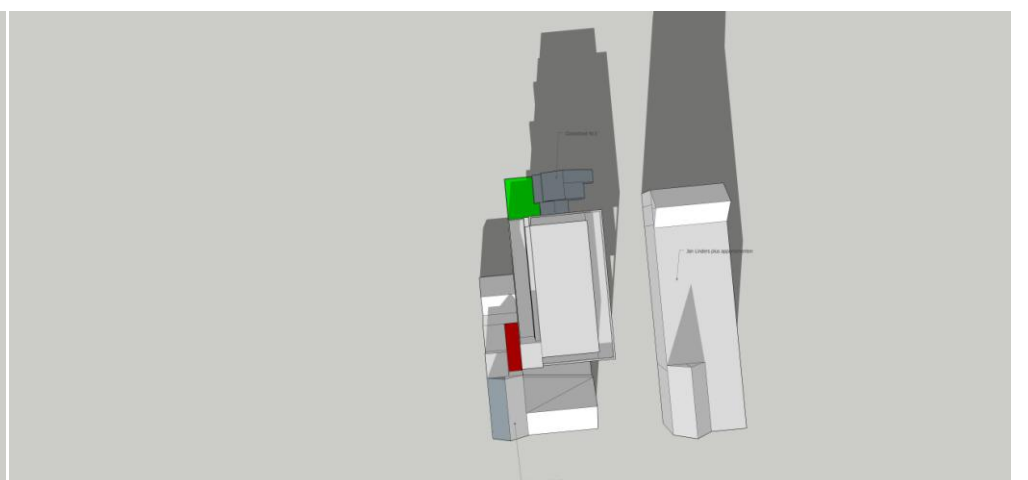
Roof

Upper floors

11.00 uur



13.00 uur



A 3D architectural rendering of a building facade section. The model shows a complex arrangement of rectangular volumes in white, grey, and blue. A large, dark grey shadow is cast to the right of the structure. Three specific components are highlighted with colored boxes and labels: a green box labeled 'Balkonsystem (Standard) 40 x 100' points to a small balcony element; a red box labeled 'Balkonsystem 100 x 100' points to a larger balcony element; and a blue box labeled 'Balkonsystem 100 x 100' points to another balcony element. The overall style is clean and technical, typical of architectural visualization software.

15.00 uur

