



Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 1 juli 2021

Verzonden:

Uw brief van: 18 december 2020
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Afdeling: Omgevingsdienst

Ons kenmerk: Z/20/1523765
Bijlage(n):
Inlichtingen: Dienstverlening

Geachte 

Op 18 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 42 PG appartementen en 48 SOM appartementen op het adres Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1523765. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- Een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, voor zover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, (artikel 2.2.1.d Wabo); *en*
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat deze voldoet aan de eisen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wabo.



* Z 0 9 4 4 A 0 1 3 A 2 *

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op 4 november 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" vastgesteld. Aanleiding voor dit bestemmingsplan was het scheppen van de juridisch-planologische basis voor het project waarvoor thans de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. De vaststelling van het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt", is op 19 november 2020 bekendgemaakt en het bestemmingsplan is op 31 december 2020 in werking getreden. De aanvraag is derhalve ingediend vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt".

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Dit omdat op het moment van indiening van deze aanvraag om een omgevingsvergunning het bestemmingsplan "Stedelijk gebied" (vastgesteld 26-05-2016) gold. De ingediende aanvraag was in strijd met de planregels van dit bestemmingsplan, welke strijdigheden niet middels toepassing van een binnenplanse afwijkmogelijkheid of een kruimelprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° of 2° van de Wabo ondervangen konden worden. Gelet op het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, onder a juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo resulteerde dit er dan ook in dat dit besluit met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid waarbij wij het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" hebben aangemerkt als zijnde de goede ruimtelijke onderbouwing van ons besluit om aan de voorliggende aanvraag medewerking te verlenen.

Inmiddels is echter het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" (vastgesteld op 4 november 2020 en bekend gemaakt op 19 november 2020) in werking getreden. Het voorliggende bouwplan past geheel binnen de gebruiks- en bouwregels van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van strijd met de geldende bestemmingsplanregels als bedoeld in artikel 2.12 jo. 2.1, lid 1, sub c van de Wabo.

Opzet besluit

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 42 PG appartementen en 48 SOM appartementen op het adres Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133.

De volgende onderdelen zullen nader worden uiteengezet:

1. De bij het besluit behorende documenten (gewaarmerkte documenten), welke onderdeel uitmaken van dit besluit (*Bijlage 1*);
2. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo) (*Bijlage 2*);
3. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, voor zover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b,' (artikel 2.2, lid 1, onder d van de Wabo) (*Bijlage 3*); en
4. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen,' (artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo) (*Bijlage 4*).

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit is op 22 april 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeenteblad en heeft vanaf 23 april 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend. Voor de inhoudelijke overwegingen ten aanzien van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar de bij deze vergunning behorende Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage nummer 41).

In werking treden vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Indien gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

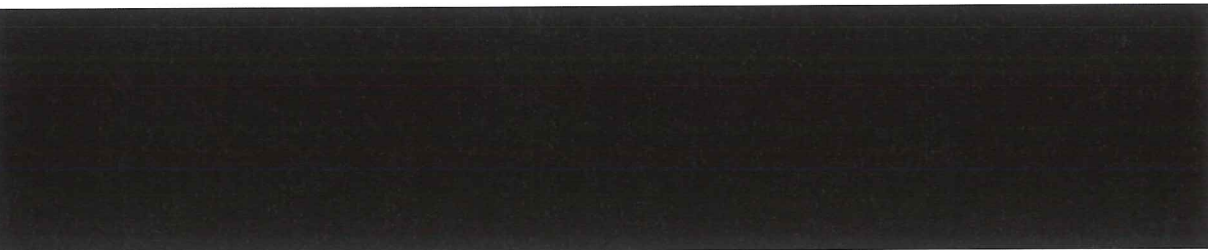
De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening Echt-Susteren 2020 bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor een aparte rekening. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:



Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-478478.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,
Teammanager Vergunningen

M.M.L. Heijnen

Beroep

Een ieder die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht en adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht. Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; *en*
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

*Rechtbank Limburg
Sector bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond*

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de rechtbank Limburg, www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1523765 voor het project het realiseren van 42 PG appartementen en 48 SOM appartementen op het adres Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133:

1. Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 18 december 2020;
 2. jst_Aanvraag_Omgevingsvergunning_BAM_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 3. M19_323_W005_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 4. ba1_maja_02_003_ventilatie_en_spuien_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 5. M19_323_W205_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 6. M19_323_W305_201127_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 7. M19_323_E003_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 8. M19_323_E013_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 9. M19_323_E104_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 10. M19_323_E-104_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 11. M19_323_E113_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 12. M19_323_ED01_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 13. M190323_403_3_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 14. GA190657_R01_V2_0_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 15. G-EW_Brandveiligheidsadvies_11-12-20_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 16. 0-materialenstaat_exterieur_20200917_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 17. Constructieve_ontwerpnota_18-12-2020_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 18. S001_Stippenplan_18-12-2020_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 19. B-201_-_1e_verdieping_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 20. B-400_-_Doorsneden_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 21. MIL_19_055_bodem-vooronderzoek_v1_0_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 22. 190323abA0_wesi_01_001_Bouwakoestiek_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 23. 90323abA2_rave_01_001_EPC-berekening_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 24. M19_323_W105_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 25. M19_323_W-105_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 26. M19_323_WD01_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 27. M19_323_E004_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 28. M19_323_E103_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 29. BMS-B20-031_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 30. 2930-brief_gemeente_20201112_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 31. 2930-bouwbesluit_20201218_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 32. B-200_-_Begane_grond_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 33. B-200_k_-_Kelder_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 34. B-202_-_2e_verdieping_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 35. B-203_-_Dak_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 36. B-300_-_Gevelaanzichten_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 37. B-301_-_Gevelaanzichten_binnenhof_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 38. T-400_-_Details_exterieur_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 39. M19_323_E004_200703_pdf, ontvangen op 18 december 2020;
 40. 20.01301 Plantekening Versie L 14-02-2021, ontvangen op 17 februari 2021;
 41. Nota van beantwoording zienswijzen.
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden; *en*
 - Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:
 - o het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
 - o het van toepassing zijnde bestemmingsplan; *en*
 - o de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwogen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfuncties "woonfunctie", "bijeenkomstfunctie" en "kantoorfunctie" conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie "Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133" is het bestemmingsplan "**Mussenstraat, Echt**" (vastgesteld 09-11-2020), "Facetbestemmingsplan Deregulering" (vastgesteld 06-11-2019), "Cultuurhistorie Echt-Susteren" (vastgesteld 22-09-2016) en "Stedelijk gebied" (vastgesteld 26-05-2016) van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: "Maatschappelijk" (artikel 3, bp. Mussenstraat, Echt)
- Enkelbestemming: "Verkeer" (artikel 3, bp. Mussenstraat, Echt)
- Bouwaanduiding: "specifieke bouwaanduiding - geluidgevoelige ruimten niet toegestaan" (bestemming "Maatschappelijk")
- Bouwaanduiding: "specifieke bouwaanduiding - installatiezones (bestemming "Maatschappelijk")
- Functieaanduiding: "ontsluiting" (bestemming "Maatschappelijk")
- Functieaanduiding: "parkeerterrein" (bestemming "Verkeer")

Het gebruik van de gronden voor een zorginstelling met 90 zorgplaatsen en bijbehorende voorzieningen, terreininrichting, inritten en parkeervoorzieningen is passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bouwplan voldoet tevens aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

Welstand

Het bouwplan is als vooroverleg beoordeeld door de omgevingscommissie MER. De commissie heeft op 16 juni 2020 reeds aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals door het College is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

2. Voorschriften

Civieltechnische aspecten

Besluit lozing afvalwater huishoudens

Afspraken inzake riolering en water zijn gemaakt en besproken tijdens het projectoverleg met de gemeente. De ontwikkelaar is op de hoogte van de afspraken die hieromtrent zijn gemaakt. Bij de uitvoering van het bouwplan dienen deze afspraken nagekomen te worden.

Wet Natuurbescherming

Op 9 november 2020 is het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan zijn:

- Quicksan flora en fauna Mussenstraat 12 te Echt d.d. 10 juli 2019;
- Aanvullend ecologisch onderzoek Mussenstraat 12 te Echt (vleermuizen en huismussen) d.d. 18 mei 2020; *en*
- Stikstofdepositie onderzoek BP Mussenstraat, Echt d.d. 18 juni 2020

Deze onderzoeken geven geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen.

Voorwaarden

Voorafgaande en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden moet gewerkt worden volgens de conclusies en aanbevelingen uit de "Quicksan flora en fauna Mussenstraat 12 te Echt d.d. 10 juli 2019" en het "aanvullend ecologisch onderzoek Mussenstraat 12 te Echt (vleermuizen en huismussen) d.d. 18 mei 2020". Wijzigingen in het planvoornemen of in de uitvoering van werkzaamheden kunnen van invloed zijn op de conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken. Eventuele wijzigingen moeten door een ecooloog beoordeeld worden om na te gaan of er nader onderzoek/nadere maatregelen nodig zijn.

Archeologie

Indien er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen, dan dient u deze onmiddellijk bij de gemeente te melden. De gemeente kijkt in een dergelijke situatie welke stappen er ondernomen moeten worden, zodat u zo spoedig mogelijk verder kunt met de bouw.

Geluid

Wet geluidhinder en Bouwbesluit 2012

Voor de bouwlocatie is op 9 november 2020 het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" vastgesteld. Uit het akoestisch onderzoek bij dit bestemmingsplan volgt dat de geluidsbelasting op de gevels van de appartementen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels is daarom niet nodig.

Bouwbesluit 2012

De minimaal vereiste geluidwering van de gevels bedraagt 20 dB(A). Deze waarde wordt normaliter bereikt door toepassing van de gangbare bouwmaterialen en bouwconstructies bij nieuwbouw.

- Om te voldoen aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluid van installaties, geluidwering tussen ruimten en beperking van galm, moeten materialen en constructies uitgevoerd conform het akoestisch onderzoek: Bebouwingsplan Mussenstraat Echt, Bouwakoestiek rapportnummer Rm190323abA0, d.d. 23 nov. 2020 van adviesgroep K-plus.

Aandachtspunt warmtepomp/airco-unit

Bij toepassing van een verwarmings- of koelinstallatie met een buitenunit (warmtepomp of airco) moet er op gelet worden dat deze zodanig geplaatst wordt dat deze geen hinder oplevert voor de burens. Er dient een buitenunit met een voldoende laag geluidsvermogen toegepast te worden (eventueel met geluidsomkasting) en de buitenunit dient op voldoende afstand tot de perceelgrens met de burens geplaatst te worden.

Brandveiligheid

Bouwbesluit 2012

- Met betrekking tot brandveiligheid, moet geheel worden voldaan aan het gestelde in het Brandveiligheidsadvies van GBB met nr. 20 423 EW d.d. 11-12-2020. Uitgezonderd het gestelde op bladzijde 5, met betrekking tot het reduceren van de WBDBO eis van 60 naar 30 minuten, omdat de hoogste vloer op 7.2 meter ligt

Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 6 - Installaties

- Het programma van eisen (PvE) van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moet vóór het aanbrengen van de installatie ter goedkeuring worden ingediend;
- Vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk moet een ontruimingsplan volgens NEN 8112 worden opgesteld en ter archivering worden ingediend;
- Geadviseerd wordt om de draagbare blustoestellen nabij de handbrandmelders van de brandmeldinstallatie op te hangen;
- De bluswatervoorziening, de bereikbaarheid en de toetreding tot het bouwwerk dient in overleg en ter goedkeuring van de brandweer van de Veiligheidsregio Limburg Noord te worden gerealiseerd.

Bodem

Op grond van artikel 8 van de Woningwet en de Bouwverordening gemeente Echt-Susteren 2012, onder hoofdstuk 2 moet bodemonderzoek plaatsvinden als er sprake is van:

1. Bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
2. Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist met uitzondering van
 - a. bouwwerken die naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een dergelijke vergunning niet is vereist;
 - b. Bouwwerken die de grond niet raken;
 - c. Bouwwerken waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd.

Uitgangspunt in de regelgeving is dat verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 moet worden uitgevoerd. Echter op grond van lokaal beleid is hier gedeeltelijke vrijstelling van mogelijk. Deze gedeeltelijke vrijstelling kan op verzoek van de aanvrager plaatsvinden door enerzijds een vooronderzoek conform NEN5725 te laten uitvoeren en anderzijds gebruik te maken van de gegevens uit de geldende bodemkwaliteitskaart.

Voorwaarde hierbij is dat in het vooronderzoek sprake moet zijn van een onverdachte situatie. De locatie wordt dus op grond van het vooronderzoek onverdacht verklaard ten aanzien van het voorkomen van enige bodemverontreiniging.

Op het moment dat er een verkennend onderzoek wordt ingediend/noodzakelijk is dan moet dit door een erkende bodemintermediair zijn uitgevoerd. Hierop is geen uitzondering mogelijk.

Met betrekking op het aspect bodem is de aanvraag door de gemeentelijke bodemspecialist getoetst. Het blijkt dat de bodem geschikt is, omdat geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Vanuit bodemoptiek is geen belemmering voor het bouwplan gevonden.

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven;
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt;
3. Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en / of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek. Voor meer informatie hierover verwijzen we u korthedshalve naar de internetsite <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl> en <https://www.bodemplus.nl/>;
4. Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd;
- Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren 2012, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving);
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid. Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden; en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen. Voor actuele informatie verwijzen u naar: <https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
De aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
<u>Brandveiligheid</u> - Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie ter goedkeuring, tenminste 3 weken voor het aanbrengen van de installaties; - Ontruimingsplan conform NEN 8112 voor het bouwwerk, 3 weken voor ingebruikname van het bouwwerk; - Akkoordverklaring van de brandweer Veiligheidsregio Limburg Noord over bluswatervoorziening, bereikbaarheid en toetreding van het bouwwerk, 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden; <i>en</i> - Melding brandveilig gebruik, 4 weken voor ingebruikname van het bouwwerk.	Schriftelijk
<u>Constructieve gegevens</u> - Definitieve constructieve berekening; <i>en</i> - Definitieve constructieve tekeningen.	Schriftelijk

Mondeling

- Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Echt-Susteren via telefoonnummer 0475-478478.

Schriftelijk

- Per post aan de gemeente Echt-Susteren o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1548401;
- Per e-mail aan de gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1548401;
- Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5670987.

Bijlage 3

Overwegingen en Mededelingen

Een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, voor zover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b (*artikel 2.2 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Dat op grond van het bestemmingsplan "Mussenstraat, Echt" (vastgesteld 09-11-2020) ten aanzien van de enkelbestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer" voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen, de verdere terreininrichting en eventuele andere werken of werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist is.

2. Mededelingen

- Alvorens uitvoering wordt gegeven aan genoemde werkzaamheden dient op voorhand afstemming plaats te vinden met betrekking tot de herinrichting van het openbaar gebied (inritten en parkeervakken) ter plaatse. Hierover dient voorafgaand aan de werkzaamheden contact opgenomen te worden met afdeling Verkeer, team Beheer Openbare Ruimte van gemeente Echt-Susteren.

Bijlage 4

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het veranderen van het gebruik van een uitweg (*artikel 2.2 lid 1 onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Dat op grond van artikel 7.1 van de Omgevingsverordening van de Provincie Limburg geen omgevingsvergunning vereist is voor het realiseren van een uitweg in deze situatie. Dit geldt alleen bij de uitweg op een provinciale weg;
- Op grond van artikel 2:12 van de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Echt-Susteren houdende regelgeving op het gebied van openbare orde en veiligheid (Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Echt-Susteren 2017) wel een omgevingsvergunning vereist is voor het realiseren van een uitweg in deze situatie. Met betrekking tot deze regelgeving is ten aanzien van de aangevraagde situatie geoordeeld dat:
 - Het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
 - De inrit niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats; *en*
 - Het openbaar groen niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- Dat er derhalve geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van de aangevraagde activiteit voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het veranderen van het gebruik van een uitweg.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Over de aanleg van de inritten zal alvorens uitvoering wordt gegeven aan de werkzaamheden afstemming plaats dienen te vinden met betrekking tot de herinrichting van het openbaar gebied (inritten en parkeervakken) ter plaatse;
- Twee weken vóór uitvoering van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Verkeer, team Beheer Openbare Ruimte van gemeente Echt-Susteren;

Nota van beantwoording zienswijzen

Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 42 PG appartementen en 48 SOM appartementen op het adres Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133.



* Z O 9 4 5 0 5 1 F 7 B *

Inhoud

1. Inleiding	3
A. Procedure	3
B. Ingekomen zienswijzen	3
2. Zienswijze omwonenden	4

1. Inleiding

A. Procedure

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 42 PG appartementen en 48 SOM appartementen op het adres Mussenstraat te Echt, kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 1274, 3137, 4510 en 1133 met de daarbij behorende stukken is bekendgemaakt op 22 april 2021 en gepubliceerd in de Staatscourant en het gemeenteblad en heeft vanaf vrijdag 23 april 2021 gedurende zes weken - tot en met vrijdag 4 juni 2021 - ter inzage gelegen.

B. Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn is er één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze betreft een gezamenlijk ingediende zienswijze van in totaal 11 omwonenden. De ingekomen zienswijze wordt in de volgende paragraaf benoemd en per onderdeel van een antwoord voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken. Deze dient als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd.

2. Zienswijze omwonenden

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft tot en met vrijdag 4 juni 2021 ter inzage gelegen. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 31 mei 2021 en is op 1 juni 2021 per post ontvangen. Op grond van vaste jurisprudentie is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording college

1. Stedenbouw

De forse afmetingen en situering van het voorgestelde complex, waarbij vooral de bouwhoogte aan de straatzijde (tegenover de woningen), zijn buitenproportioneel. Het stedenbouwkundige volume is niet inpasbaar in de directe omgeving. De contrasten met het aansluitende bestaande stedenbouwkundige volume zijn enorm, mede gelet op het feit dat de hoge bebouwing direct, dan wel op korte afstand van de straat wordt voorgesteld en hiermee het straatbeeld negatief gedomineerd wordt.

Beantwoording zienswijze

Voor technische installaties (denk bijvoorbeeld aan een liftopbouw) mag maximaal 14 meter hoog worden gebouwd. Dit geldt overigens voor beperkte delen van het gebouw. In feite gaat het hier om ondergeschikte bouwonderdelen.

Het zorgcomplex zal straks een maximale bouwhoogte van 11,5 meter hebben (uitgezonderd de genoemde technische installaties). Het complex wordt opgebouwd uit 3 bouwlagen. De grootste massa ligt aan de weg, zoals stedenbouwkundig gezien gebruikelijk is.

De gekozen maatvoering is verder mede afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving (waaronder het te realiseren appartementencomplex aan de Julianastraat). De aangrenzende bebouwing met vrijstaande woningen (overzijde tweebaansweg) in 2 bouwlagen met kap mag in totaal maximaal 11 meter hoog worden (met binnenplanse afwijking). Met binnenplanse afwijking mag de kap (deels) worden gewijzigd in een extra bouwlaag (plat afgedekt). In zoverre wijkt de bouwmassa nog maar beperkt af van die in de omgeving, inclusief de reguliere woningen.

De Omgevingscommissie MER (welstand) heeft het bouwplan op 16 juni 2020 beoordeeld en goedgekeurd. Daarbij is vooral ook het stedenbouwkundige beeld meegewogen. De mening dat sprake is van een gesloten massa aan de straatzijde die het straatbeeld in negatieve zin domineert wordt niet gedeeld. Er is sprake van een gemengd gebied, waarbinnen de beoogde functies en bebouwing goed inpasbaar worden geacht. De mening dat de afmetingen en situering van het complex buitenproportioneel zijn, wordt tevens niet gedeeld.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Verkeer- en parkeerintensiteit

Het voorgestelde zorgcentrum (met hoge gebruiksintensiteit door vele zorgunits, bezoek en personeelsbewegingen) zal zorgen voor een sterke verhoging van verkeer- en parkeerintensiteit. Hierdoor wordt het woongenot en de privacy in de buurt onevenredig verregaand geschaad. Het aantal verkeersbewegingen door personeel, bezoekers, leveranciers, taxi's, openbaar vervoer etc. zal sterk toenemen op plaatsen waar zich nu al gevaarlijke situaties voordoen. De parkeerruimte zal hiermee voor de omwonenden sterk worden gereduceerd en derhalve problematisch worden.

Beantwoording zienswijze

Verkeerintensiteit

Er is akoestisch onderzoek verricht conform de daarvoor geldende wettelijke richtlijnen. In het kader van de algehele verkeerskundige situatie, heeft de gemeente een aanvullende verkeersstudie laten verrichten voor het gehele gebied, waarbij is gekeken naar zowel parkeren, de verkeersaantrekkende werking als de verkeersveiligheid. In het kader hiervan zijn onder meer parkeertellingen en verkeerstellingen uitgevoerd en snelheidsmetingen verricht. Ook heeft een extern adviesbureau advies uitgebracht over de mogelijkheid en onmogelijkheid tot gewijzigde verkeerscirculatie in de toekomst en mogelijk benodigde aanvullende verkeersmaatregelen.

In week 38 (2020) heeft een verkeerstelling in het gebied plaatsgevonden. In de Mussenstraat, Emmastraat en Julianastraat zijn metingen verricht (intensiteit en snelheden). Ook zijn de FCD-systemen (FCD staat voor Floating Car Data) geanalyseerd op de meeste recente maanden juli en augustus 2020 (snelheden).

De verkeersintensiteit ligt op de Mussenstraat en Emmastraat op een weekday momenteel op ruim 1.000 mvt/etm (motorvoertuigbewegingen per etmaal). Dit is een ruim acceptabele waarde voor deze wegen. Ook is het huidige wegprofiel hier afdoende op ingericht. De straten bieden daarbij nog ruim voldoende capaciteit om de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van de plannen aan de Julianastraat en Mussenstraat af te wikkelen.

In de Julianastraat ligt de V=85 snelheid (de snelheid waaraan 85% van de bestuurders zich houdt) op 34 km/h. Dit is acceptabel voor de verkeerssituatie. Daarbij zijn uitschieters hier niet extreem (excessen). Mede door het wegprofiel en materiaalkeuze (as-verspringingen en klinkerverharding) en de aanwezigheid van school wordt de snelheid hier positief afgedwongen.

In de Mussenstraat en Emmastraat ligt de V=85 snelheid iets hoger, maar nog niet op een zorgwekkende waarde, namelijk 37-38 km/h. Dit is gemiddeld genomen iets te hoog waarbij erop gelet dient te worden dat deze zeker niet verder stijgt. De maximale snelheden (excessen) liggen in deze straten iets hoger. Het wegprofiel nodigt ook iets meer uit om harder te rijden (rechtstanden / asfaltweg).

Om de snelheid op de Mussenstraat en Emmastraat in te perken én er zeker voor te zorgen dat de gemiddelde snelheid niet verder toeneemt, is het voorstel enkele snelheidsremmende maatregelen (bijvoorbeeld versmallingen) te realiseren op strategische plekken (nader te bepalen). Eventueel kan dit gecombineerd worden met een voetgangersoversteekplaats. Met de te realiseren ontwikkelingen en aanleg van haakse parkeervakken in de Emmastraat wordt het wegbeeld in deze straat gewijzigd, naar verwachting zal ook dit een remmende werking hebben op 'doorgaand' verkeer.

Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt kort samengevat dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Wij zijn derhalve van mening dat in zoverre sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat in relatie tot verkeer en parkeren. Desalniettemin zijn, zoals voorgaand weergegeven, enkele verkeerskundige maatregelen voorgesteld, die naar verwachting tot een verbetering van de situatie zullen leiden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Parkeerintensiteit

Voor dit plan zijn zowel op eigen terrein als in openbaar gebied (na herinrichting) voldoende parkeerplekken voorzien. In de regels zijn de parkeernormen verankerd. Bij deze aanvraag om een omgevingsvergunning is hieraan getoetst. De parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld voor bezoekers en personeel. Er is sprake van appartementen voor psychogeriatrische en somatische cliënten. De bewoners rijden zelf geen auto meer en de verkeersgeneratie vindt dus enkel plaats door het personeel, de bezoekers en de bevoorrading.

Op korte afstand ligt verder de Nieuwe Markt met ruime parkeermogelijkheden voor o.a. Jeugdhuis Pius X. Er worden geen (onoverkomelijke) parkeerproblemen voorzien ten gevolge van dit bouwplan.

Aanvullend is een verkeerskundige studie verricht voor het gehele gebied, waarbij onder meer is gekeken naar parkeren. In het kader hiervan zijn ook parkeertellingen uitgevoerd.

In het kader van het parkeeronderzoek zijn in de straten Mussenstraat, Emmastraat en Julianastraat alle openbare parkeerplaatsen bekeken op beschikbaarheid. Dit op verschillende dagen (dinsdag, woensdag en zaterdag) en dagdelen (ochtend, middag en avond). Daarnaast is ook de parkeercapaciteit op de nabij gelegen Nieuwe Markt meegenomen in het onderzoek.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de drie straten woensdagmiddag het maatgevende moment is in de parkeertelling. Op dat moment staan in het gebied de meeste voertuigen geparkeerd. Dit is logischerwijze te verklaren door het feit dat er op de nabijgelegen markt weekmarkt is en er geteld is rond schooltijd (middag). In de drie straten ligt de totale parkeerbezetting op 57%. De Mussenstraat en Emmastraat kennen geen parkeerdruk op dat moment. De Julianastraat is wel druk, dit aangezien er geteld is bij het uitgaan van de school (woensdagmiddag).

Nadere parkeerdruk wordt aanvankelijk bij 75% vastgesteld, op dat moment begint het druk te worden. Parkeerdruk ontstaat bij 85% bezetting, dan moeten automobilisten daadwerkelijk zoeken naar parkeerplaatsen (zoekgedrag). Aangezien de parkeerdruk op dit moment op 57% ligt kunnen er in het gebied sowieso zonder problemen 18 auto's extra parkeren voordat de 75% wordt bereikt (naderende parkeerdruk). Er kunnen nog 29 extra auto's parkeren voordat daadwerkelijk parkeerdruk ontstaat (85%).

Op het maatgevende moment woensdagmiddag is er geen extra capaciteit op de Nieuwe Markt. Dit in verband met de weekmarkt. In de avonduren en het weekend ligt de parkeerbezetting op zo'n 1/3 van de capaciteit. Dit zijn de momenten waar op met name het zorgcomplex qua bezoekers de meeste parkeerders aantrekt. Op deze momenten is er nu al een behoorlijke extra parkeermogelijkheid. Ook de Nieuwe Markt heeft dan nog ruimschoots capaciteit voor parkeerders.

Het complex voorziet qua parkeernorm in de eigen parkeerbehoefte. Met de extra capaciteit die de huidige openbare ruimte nog biedt, zijn er geen problemen te verwachten. Een verdere toevoeging van parkeerplaatsen is momenteel dan ook niet aan de orde. Wél wordt bij de ingebruikname van de nieuwbouw aan de Mussenstraat opnieuw een parkeeronderzoek uitgevoerd. Vervolgens kan gekeken worden of extra parkeervoorzieningen nodig zijn. Momenteel is dit niet de verwachting.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. *Bovenmatige lichtoverlast door situering*

De huidige positionering (zoals reeds onder punt 1 benoemd) zal leiden tot bovenmatige lichtoverlast voor bewoners, veroorzaakt door de lichtstraten van de trappenhuizen en vele raampartijen aan de straatzijde. Rotatie van het complex kan dit oplossen.

Beantwoording zienswijze

De verlichting van de trappenhuizen en woningen leidt in onze beleving niet per definitie tot lichtoverlast in de omliggende omgeving. Hooguit zijn er meer lichtbronnen over de bouwlagen die worden waargenomen of hooguit als enigszins hinderlijk kunnen worden ervaren (hetgeen overigens ook bij reguliere woningbouw het geval kan zijn).

Lichtoverlast is daarmee niet aanwezig.

De situering van de grootste massa aan de straatzijde is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gebruikelijk. Bovendien is met deze inrichting (en verdeling van de massa) de daglichttoetreding en de bezonning in het nieuwbouwproject het beste gediend. Voor wat betreft de bezonning op de woningen van omwonenden dient opgemerkt te worden dat hiervoor geen wet- of regelgeving bestaat. Wel wordt door veel gemeenten de TNO-norm gehanteerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een nadere bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat met de beoogde nieuwbouw bij alle omliggende woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, zoals deze door veel gemeenten wordt gehanteerd.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie zienswijze

De zienswijze is in zijn geheel ongegrond.