

# **Nota van zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan "Thienbunder"

Definitief

Sittard-Geleen, 11 mei 2012

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
2	Zienswijzen .....	4
3	Tot slot .....	10

# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Thienbunder”, heeft tezamen met het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan Thienbunder, van 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 ter inzage gelegen bij de balie Vergunningen van de Stadswinkel Geleen (gemeentehuis Geleen, Markt 1). Het plan is gepubliceerd op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>. De tervisielegging is door burgemeester en wethouders op 14 maart 2012 gepubliceerd/bekend gemaakt in weekblad “Trompetter” en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren te brengen binnen de termijn van tervisielegging. Deze publicatie is voorzien van een rectificatie, waarin de eerder genoemde periode van 7 maart 2012 tot en met 18 april 2012 werd gecorrigeerd.

Tijdens de periode van tervisielegging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Thienbunder” 4 zienswijzen ingediend, waarvan 1 tevens tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan 1. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen. Ook wordt voldaan aan de overige in het kader van een ontvankelijkheidstoets te stellen criteria. Verder zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

In het navolgende hoofdstuk wordt een korte inhoud van de zienswijze weergegeven. Daarnaast is de reactie van het college van burgemeester en wethouders weergegeven, die gebaseerd is op de volledige zienswijzen.

## 2 Zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen inhoudelijk behandeld. Elke zienswijze is kort samengevat en vervolgens van een antwoord/reactie voorzien. Als bijlage bij dit verslag zijn de volledige zienswijzen bijgevoegd.

**Volgnummer** : 1  
**Appellant** :

**Dagtekening** : 14 april 2012  
**Ingekomen** : 17 april 2012  
**Wijze van indienen:** schriftelijk

*Inhoud zienswijze:*

Appellant ziet het oorspronkelijke plantsoen grenzend aan zijn achtertuin graag in het ontwerp terug en vraagt het pad achter zijn tuin weg te laten in verband met groengezicht en geen inkijk. Appellant vraagt het bestemmingsplan op beide punten aan te passen en geeft aan dat beide punten kunnen leiden tot planschade.

*Standpunt college:*

Het is inderdaad zo dat de groene plek achter de woning van appellant wordt omgezet in uitgeefbaar terrein voor woningbouw. De vrijstaande woningbouw die achter appellants woning is voorzien, is naar mening van de gemeente op voldoende afstand van de achtertuin c.q. woning gelegen. Het uitzicht zal veranderen, maar leidt niet tot een onaanvaardbare situatie. In Nederland is deze oplossing zelfs zeer gebruikelijk (tuin-aan-tuin-oplossing).

Er wordt in de zienswijze gesproken over een pad dat appellant niet wenst. In het bestemmingsplan is echter geen sprake van een pad. Weliswaar is een dergelijk pad benoemd in het ontwerp Beeldkwaliteitplan, maar daar kunnen in die zin geen rechten aan verbonden worden. Er zal geen pad worden aangelegd, de zienswijze is op dit punt dan ook niet gegrond.

Indien appellant van mening is planschade te ondervinden, kan appellant hiertoe, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Het verzoek zal worden afgehandeld volgens de regeling in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeentelijke verordening 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen'.

*Conclusie:*

Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**Volgnummer : 2**  
**Appellant**

**Dagtekening : 18 april 2012**  
**Ingekomen : 20 april 2012**  
**Wijze van indienen: schriftelijk**

*Inhoud zienswijze:*

Appellant maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan. Appellant maakt bezwaar tegen de geplande vrijstaande huizen aan de Oude Thienbunderstraat (bedoeld wordt de Thienbunder Straat, red.) omdat de geplande huizen hoger zijn dan de oorspronkelijke woningen en omdat de nieuwe bewoners via een dakraam door zowel de tuin als door de doorzonwoning van appellant kunnen kijken. Appellant maakt bezwaar tegen [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), wat appellant onduidelijk en verwarrend noemt. Appellant geeft aan dat zijn woning de laatste jaren al is omringd door twee flatgebouwen en dat hij zijn woning heeft gekozen vanwege de rustige omgeving.

*Standpunt college:*

De zienswijze is formeel ook tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan gericht, alleen niet inhoudelijk. Op grond hiervan wordt dit deel van de zienswijze ongegrond bevonden.

Vrijwel direct aansluitend aan de achterzijde van het perceel van appellant is woningbouw gelegen. Reeds in de oude situatie was er sprake van woningen aan de Thienbunder Straat en liggen er al garageboxen, een ontsluitingsweg en bijbehorend terrein tussen de nieuw te projecteren vrijstaande woningen en de woning van appellant. De situering van de nieuwe vrijstaande woningen is zodanig dat er geen sprake is van directe inkijk achter zijn woning. De nieuwe vrijstaande woningen kunnen maximaal 1 meter hoger worden gebouwd dan de voormalige woningen aan de Thienbunder Straat.

De vrijstaande woningbouw is naar mening van de gemeente op voldoende afstand van de achtertuin c.q. woning gelegen. Het uitzicht zal veranderen, maar leidt niet tot een onaanvaardbare situatie.

Ten aanzien van de onduidelijkheid van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) wordt opgemerkt dat alle informatie goed te vinden is, als je eenmaal de weg hebt gevonden. Gezien de zienswijze is het appellant blijkbaar toch goed gelukt.

Indien appellant van mening is planschade te ondervinden, kan appellant hiertoe, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Het verzoek zal worden afgehandeld volgens de regeling in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeentelijke verordening 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen'.

*Conclusie:*

Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**Volgnummer : 3**  
**Appellanten :**

**Dagtekening : 23 april 2012**  
**Ingekomen : 25 april 2012**  
**Wijze van indienen: schriftelijk**

*Inhoud zienswijze:*

Appellanten reageren op de brief van het college van B&W d.d. 7 maart 2012 (betrokkenen zijn over het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de door hen ingediende inspraakreactie geïnformeerd, red.) en geven aan dat er onvoldoende is gekeken naar hun bezwaren. Appellanten tekenen bezwaar aan tegen de voorgenomen bouw van de appartementencomplexen aan de westzijde van de Mgr. Vranckenstraat. Appellanten geven aan dat zij in de periode oktober tot en met maart te maken zullen hebben met definitief zonverlies in hun doorzonwoningen als gevolg van de appartementencomplexen.

Appellanten stellen het college van B&W aansprakelijk voor directe en indirecte schade en hebben bouwschadeformulieren toegevoegd aan hun reactie. Appellanten verwachten dat een onafhankelijke deskundige instantie vooraf de toestand van de opstallen opneemt.

*Standpunt college:*

Formeel juridisch gezien betreft deze reactie geen zienswijze maar een bezwaar tegen de bouw van de appartementen. Deze reactie zal echter wel als een zienswijze worden aangemerkt omdat dit duidelijk wel in de bedoeling lag.

Gezien de vergrijzing c.a. vindt juist herstructurering van Thienbunder plaats. Er is sprake van het terugbouwen van minder woningen in een gedifferentieerd programma, met een goed oog voor de specifieke woningbehoefte. (Senioren)appartementen passen daarin. Het stedenbouwkundig ontwerp van Thienbunder wordt gedragen door twee structurerende elementen, zijnde de centrale groene ruimte en een laan. De twee appartementengebouwen en de twee patio-blokken zijn als objecten in de groene ruimte geplaatst om een ontspannen en lommerrijk buurtje te creëren. De appartementen zijn daarbij bewust aan de rand van het plangebied gepositioneerd langs de Mgr. Vranckenstraat, een straat die deze bebouwing ruimtelijk gezien kan dragen.

Reeds naar aanleiding van het stedenbouwkundig ontwerp is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie bleek dat de nieuwe appartementencomplexen weliswaar invloed hebben op het directe zonlicht in de tuin van de appellanten, maar dat dit ook geldt voor de bestaande bomen en beplanting. Ook zonder vol bladerdak houden de (takken van) de bestaande bomen en beplanting al een deel van het directe zonlicht tegen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de voormalige situatie met grondgebonden woningen is vergeleken met de geprojecteerde situatie met appartementengebouwen. Het groen is in beide situaties uit het model gehaald om beter zicht te hebben op de invloed van puur de bebouwing. Daaruit volgt het volgende.

In de voormalige situatie treedt eind oktober rond 16.30 uur de schaduw toe in de woningen van appellanten, als eerste bij huisnummers 11 en 17. Begin januari is dit bij alle 4 de woningen rond 16.00 uur en begin maart om circa 17.30 uur.



*Voormalige situatie, 31 oktober 16.30 uur*



*Voormalige situatie, 1 januari 16.00 uur*



*Voormalige situatie, 1 maart 17.30 uur*

In de toekomstige situatie hebben de appartementencomplexen eind oktober geen invloed op de bezonning van de woningen van appellanten van zonsopkomst tot circa 15.15 uur, het moment dat de onderste woonlaag schaduw krijgt. Huisnummer 15 heeft tot circa 16.30 uur de zon in de woonkamer totdat omstreeks 17.10 uur de zon onder gaat.

Begin januari start de schaduw op de onderste woonlaag om circa 14.45 uur bij alle 4 de woningen, waarbij een half uur later het zuidelijke appartementencomplex het zonlicht uit de woningen onttrekt tot zonsondergang rond 16.35 uur. Huisnummer 17 heeft echter vanaf 16.00 tot zonsondergang geen last van schaduwwerking, omdat de zon dan tussen de appartementencomplexen door op de woning kan schijnen.

Begin maart start de schaduw bij huisnummer 17 als gevolg van het noordelijke appartementencomplex, dit is omstreeks 16.30 uur. Rond 16.45 uur bereikt de schaduw huisnummer 15 en rond 17.15 huisnummer 13. Om 17.45 start ook bij huisnummer 11 de schaduwwerking, waarna alle 4 de woningen geen zon hebben tot zonsondergang om circa 18.20.



*Situatie zonder bomen, 31 oktober 15.30 uur*



*Situatie zonder bomen, 1 januari 14.45 uur*



*Situatie zonder bomen, 1 maart 16.45 uur*

Geconcludeerd kan worden dat in de periode oktober tot en met maart in de voormalige situatie de woningen van appellanten vanaf het einde van de middag al schaduwwerking ondervonden van de voormalige bebouwing. In de toekomstige situatie bereikt de schaduw van de bebouwing de woningen van appellanten circa 60 tot 80 minuten eerder. Opgemerkt wordt dat het directe zonlicht ook al deels wordt ontnomen door de bestaande bomen en beplanting.

De verrichte bezonningsstudies tonen aan dat de toename van de schaduwwerking als gevolg van de geprojecteerde appartementengebouwen niet van dien aard is dat dit tot een onaantvaardbare situatie leidt. Daarbij kan in acht worden genomen dat de woningen van appellanten in een stedelijke omgeving zijn gelegen, waarbij veranderend uitzicht zeker aan de orde kan zijn. De afweging tussen het algemene en het individuele belang kan als alleszins redelijk worden aangemerkt.

Ten aanzien van eventuele bouwschade zal zorgvuldig naar de situatie worden gekeken bij start van de bouw. Indien appellant van mening is planschade te ondervinden, kan appellant hiertoe, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Het verzoek zal worden afgehandeld volgens de regeling in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeentelijke verordening 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen'.

*Conclusie:*

Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

**Volgnummer : 4**  
**Appellant****Dagtekening** : 25 april 2012**Ingekomen** : 25 april 2012 per fax en 26 april 2012 per post**Wijze van indienen:** schriftelijk*Inhoud zienswijze:*

Het peil van de planvoorschriften ligt hoger dan het peil waaraan de woning van cliënt is gelegen, wat nadelige gevolgen heeft voor de privacy op het perceel en in de woning van cliënt. Appellant geeft aan dat de (eigenlijke) verbeelding niet via de elektronische weg beschikbaar is op ruimtelijkeplannen.nl en dat aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen (bijvoorbeeld artikel 6.2 onder k), niet rechtstreeks afleesbaar zijn op de verbeelding. Appellant geeft aan dat het uitzicht van cliënt nadelig wordt beperkt - en mogelijk ook de lichtinval op het perceel - als gevolg van de hoogte van de bebouwing recht tegenover het perceel van cliënt. Appellant verzoekt de regels van het definitieve plan zodanig te wijzigen dat deze nadelige gevolgen worden voorkomen.

*Standpunt college:*

Er is geen sprake van een verandering in de hoogte van de bebouwing recht tegenover het perceel. Het plangebied is op enige afstand gelegen achter het perceel van appellant. Tussen het perceel van appellant en de nieuw op te richten vrijstaande woningen liggen garageboxen, een ontsluitingsweg en bijbehorend terrein.

Ter plaatse van het perceel van appellant ligt het huidige maaiveld op een hoogte van circa NAP +52,3 m, dit betreft het laagste deel van het plangebied. Bij het bouwrijpmaken van de locatie is ophoging niet noodzakelijk vanwege de goede ontwateringsdiepte (de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ligt dieper dan 5,0 m –mv). Het peil hoeft niet te worden aangepast. De consequenties van het plan als gevolg van de hoogteligging en de bouwhoogte zijn beperkt.

De opmerking ten aanzien van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kan het college niet plaatsen. Alles is gepubliceerd en te raadplegen via de site. Uit de zienswijze blijkt ook dat appellant zich heeft kunnen informeren. Wat betreft de opmerking dat de verbeelding analoog anders is dan digitaal, merkt het college op dat is gewerkt conform de landelijke richtlijnen.

In de oude situatie is het perceel van appellant reeds onder invloed van gesloopte bebouwing aan de Thienbunder Straat. In de oude situatie was er sprake van rijwoningen - op een afstand van ongeveer 50 meter - en liggen er al garageboxen, een ontsluitingsweg en bijbehorend terrein tussen de voormalige rijwoningen en de achterzijde van de woning van appellant. De nieuwe vrijstaande woningen zijn op circa 43 meter afstand gesitueerd. De situering van de vrijstaande woningen is nog mede afhankelijk van de verkoop van de kavels. De nieuwe vrijstaande woningen kunnen maximaal 1 meter hoger worden gebouwd dan de voormalige woningen aan de Thienbunder Straat. De toename van inzicht en lichtinval is daardoor naar verwachting beperkt. De vrijstaande woningbouw die achter appellants woning is voorzien, is naar mening van de gemeente op voldoende afstand van de achtertuin c.q. woning gelegen. Het uitzicht zal veranderen, maar leidt niet tot een onaanvaardbare situatie.

Indien appellant van mening is planschade te ondervinden, kan appellant hiertoe, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Het verzoek zal worden afgehandeld volgens de regeling in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeentelijke verordening 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen'.

*Conclusie:*

Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

### 3 Tot slot

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan wordt onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.