

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan

“Kerkstraat 33, gemeente Landgraaf”:

Inleiding:

Op 3 februari 2010 is in de Landgraaf Aktueel bekend gemaakt dat de stukken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 33, gemeente Landgraaf” conform de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 februari 2010 gedurende 6 weken ter inzage zou liggen. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen en de bestemmingsplankaart hebben ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 33, gemeente Landgraaf” is een postzegelbestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van een woongroep en kinderopvang mogelijk te maken. Het pand is eigendom van Stichting de Drie triangels die voor de zorg van de bewoners van de woongroep en de kinderopvang zullen zorgen.

Tijdens de ter inzage legging (4 februari 2010 t/m 17 maart 2010) is één zienswijze ingediend door ARAG Rechtsbijstand, namens mevrouw S. Suijlen, wonende aan de Pastoor Scheepersstraat 4 te Landgraaf. De zienswijze is per fax op 4 maart 2010 binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden eerst de zienswijzen van mevrouw S. Suijlen beknopt weergegeven, daarna zal het gemeentelijks standpunt ten aanzien van deze zienswijzen worden aangegeven.

Zienswijzen:

1. Er wordt gevreesd voor aantasting van privacy. De plannen voorzien in een dakterras op de eerste etage. Dit dakterras grenst aan de achtertuin van appellant. Vanaf het dakterras kan rechtstreeks in de woning van appellant worden gekeken. Het is op basis van artikel 5.50, lid 1 BW verboden om binnen twee meter van de erfgrens een venster of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Op basis van jurisprudentie valt een dakterras onder de noemer "soortgelijke werken". Verzocht wordt het dakterras op twee meter van de erfgrens te plaatsen althans een privacy scherm te plaatsen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het bouwvlak, alsook een verhoging van de bouwhoogte. Appellant vreest een verminderde lichtinval. Het geldende bestemmingsplan staat 2 bouwlagen toe met een maximum hoogte van 3,20 per bouwlaag. Het ontwerpplan kent geen maximum aantal bouwlagen maar een maximale bouwhoogte van 9,75 meter en een goothoogte aan de voorzijde van 7,5 meter. Aan de achterzijde bedraagt de maximum bouw- en goothoogte 3,75 meter.

3. Door de wijziging van de bestemming van wonen naar gemengd vreest appellant overlast. De kinderopvang zal leiden tot overlast van spelende kinderen.
4. Appellant heeft zelf in het verleden een dakterras aangevraagd en deze is geweigerd. Nu het bestemmingsplan Kerkstraat 33 wel een dakterras mogelijk maakt, is er sprake van onaanvaardbaar voorkeursbeleid.
5. Appellant vreest voor waardevermindering van haar onroerende zaak en zal indien noodzakelijk een beroep op planschade doen.

Reactie op de zienswijzen:

1. Het bestemmingsplan Kerkstraat 33 beoogt de bouw van een pand mogelijk te maken. Ten behoeve van het te bouwen pand is een bouwvergunning aangevraagd. Op de bouwtekening is een dakterras opgenomen. De aanbouw waarop het dakterras is gesitueerd, doet ook dienst als vluchtroute in geval van calamiteiten. Het dakterras wordt gemarkeerd door een stalen spijlenhekwerk van 0,90 meter hoog. Het hekwerk blijft minimaal 2 meter uit de erfgrens aan de noordzijde (achterzijde Pastoor Scheeperstraat). Hiermee wordt voldaan aan artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Het dakterras is gesitueerd achter de woningen aan de Pastoor Scheeperstraat 6 en 8 en niet achter de woning op nummer 4. Achter de woning op nummer 4 is wel een stalen spijlenhekwerk gesitueerd als onderdeel van de vluchtroute. Het stalen spijlenhekwerk staat op ruim 5 meter van de erfgrens. Na overleg met de aanvrager zal het geplande dakterras zodanig aangepast worden zodat naar beide aangrenzende percelen toe voldaan wordt aan artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De bouwhoogte aan de straatzijde wordt verhoogd van twee bouwlagen met een maximum van 3,20 meter per bouwlaag (goothoogte 6,40) en een kap naar een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 9,75 meter. De grens van de voorzijde waar deze hoogte gerealiseerd mag worden en de achterzijde waar de bouwhoogte 3,75 meter wordt, ligt bij de achtergevel van het gebouw op Pastoor Scheeperstraat 2. **Er is geen sprake van verminderde lichtinval naar aanleiding van de realisatie van onderhavig bouwplan nu het hogere deel van het gebouw vanuit Pastoor Scheeperstraat 4 schuilgaat achter het gebouw op pastoor Scheeperstraat 2. Het verhogen van de bouwmogelijkheid op het achterperceel van 3,20 meter naar 3,75 meter levert geen noemenswaardige vermindering van de lichtinval op, temeer omdat er tussen de achtertuinten van appellant en het bouwwerk een straat is gelegen, welke in gedeelde eigendom is van appellant en de burens. Het bouwplan voorziet overigens in een patio achter de woning van appellant waarvan de bouwhoogte op de perceelsgrens 2,25 meter bedraagt. Met deze bouwhoogte is de lichtinval bij appellant vooralsnog verzekerd. Zie tevens bijgevoegd beeld van de lichtinval.**
3. Het activiteitenbesluit geeft aan dat het geluid van spelende kinderen bij professionele instellingen, zoals kinderdagverblijven, geen hinder oplevert.
4. Een dakterras moet voldoen aan wet- en regelgeving. Eén eis is dat wordt voldaan aan artikel 5.50, lid 1 BW, de eis om twee meter uit de perceelsgrens te blijven. De gemeente Landgraaf geeft hiervan ontheffing indien de burens

aangeven zij geen problemen hebben met een terras dicht bij de perceelsgrens. Appellant kon destijds geen verklaring van de burens overleggen en daarmee kon geen vergunning voor een dakterras worden afgegeven. Zoals hiervoor onder punt één geschreven, blijft het dakterras wel minimaal twee meter uit de perceelsgrens.

5. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Al het bovenstaande overwegende de zienswijzen ongegrond te verklaren.