

Kenmerk: 22-1644wb

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

De ontwerp-omgevingsvergunning Heugemer Molenstraat 21 abc en 25 heeft met ingang van 27 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken. Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend.

De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 26 april 2023.

In de kennisgeving is aangegeven, dat de termijn van de ter inzage legging op donderdag 27 april 2023 een aanvang zou nemen. De termijn van de ter inzage legging eindigde derhalve op 8 juni 2023.

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 5 zijn binnen deze termijn ingediend.

De zienswijzen dienen ingevolge artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht voorzien te zijn van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. Dit is het geval.

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 5 zijn ontvankelijke zienswijzen.

2. Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen.

Voordat er inhoudelijk wordt ingegaan op de zienswijzen willen wij ingaan op diverse thema's die een rol spelen bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning en die ook onderdeel zijn van de ingebrachte zienswijzen.

1. Welstands-/Monumentencommissie

Het bouwplan is diverse malen behandeld in de Welstands-/Monumentencommissie. In de ontwerp-omgevingsvergunning van 26 april 2023 is het advies van de Welstands-/Monumentencommissie overgenomen. Gelet op de ingediende zienswijzen die onder andere betrekking hebben op het advies van de Welstands-/Monumentencommissie hebben wij ook de zienswijzen voor advies voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie.

Advies van de welstands-/Monumentencommissie in ontwerp-besluit d.d. 26 april 2023

In haar advies van de vergadering van 13 december 2022 heeft de commissie als volgt geadviseerd:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 6.1 Heugem en omgeving en behoort tot het bebouwingstype H2 Historische bebouwingstinten.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering is het voorstel toegelicht door de ontwerper, [REDACTED] in aanwezigheid van de opdrachtgever, [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Na ontvangst van het laatste reeds positieve advies van de Welstands- en monumentencommissie hebben er enkele wijzigingen aan het voorstel plaats gevonden. Zo zijn beide gebouwen circa 60 centimeter naar rechts op de kavel verplaatst, wenst men de kleur te wijzigen en de lintvoegen terugliggend uit te voeren.

In de directe omgeving verspringen de rooilijnen van de voorgevels van de woningen ten opzichte van elkaar. De positionering van de voorgestelde gevels van de nieuwe volumes, vormt een continuering van dit bestaande straatbeeld. De architectuur van beide gebouwen is kleinschalig van opzet en de bestaande mate van open- en geslotenheid is in het nieuwe ontwerp voldoende gerespecteerd. Ten aanzien van het dak heeft men gekozen voor zadeldaken, hoewel een van de te slopen panden een mansarde kap heeft. Daar in de directe omgeving veel zadeldaken voorkomen en het bestaande mansardedak geen specifieke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, kan de commissie met deze wijziging instemmen.

Het voorstel om een witte steen met witte voeg toe te passen, past echter niet in het straatbeeld en de belendende bebouwing, waar sprake is van schoon metselwerk of van witgepleisterde gevels. De commissie verzoekt voor deze eengezinswoning regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel toe te passen, zodat aansluiting wordt gevonden bij de gepleisterde gevels. De getoonde bemonstering voor de bruinrode bakstenen is akkoord. Ter plaatse van de aansluiting tussen het appartementengebouw aan de linkerkant vanaf de straat en het bestaande gebouw in het achtererf, ontstaat door de herpositionering een strook gevel die vanaf de openbare weg te zien is. De commissie adviseert deze vrijkomende strook van stucwerk te voorzien en gevelbegroeiing toe te passen.

Gelet op bovenstaande voldoet het voor het realiseren van een appartementengebouw en grondgebonden woning aan redelijke eisen van Welstand, onder voorwaarde dat de eengezinswoning in regulier metselwerk met een wit gekeimde gevel wordt uitgevoerd.

Er is na deze beoordeling door de commissie op 15 december 2022 een tekening ingediend waarop de voorwaarde voor de materialisering van de eengezinswoning is doorgevoerd. Derhalve hoeft er hiervoor geen voorwaarde meer verbonden te worden aan het besluit.

Advies d.d. 11 juli 2023, naar aanleiding van zienswijzen

Gelet op de ingediende zienswijzen die onder andere betrekking hebben op het advies van de Welstands-Monumentencommissie hebben wij ook de zienswijzen voor advies voorgelegd aan de Welstands-Monumentencommissie. De WM-commissie heeft hierover op 11 juli 2023 geadviseerd. Het advies luidt:

Het plan is getoetst aan de vigerende welstandsnota "Maatwerk in kwaliteit" van de gemeente Maastricht van februari 2018, is gelegen binnen het gebied 6.1 Heugem en omgeving en behoort tot het bebouwingstype H2, Historische bebouwingslinten.

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

De commissie heeft kennisgenomen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit voor het slopen van de bestaande woningen en het realiseren van drie appartementen en één grondgebonden woning.

Uit de formulering van de zienswijze ontstaat bij de Welstands-/Monumentencommissie de indruk dat er sprake is van een afwijkende interpretatie van de Welstandsnota "maatwerk in kwaliteit 2018". De reclamanten gaan ervanuit dat bij nieuwbouw alleen de oude situatie herbouwd mag worden. Dat wil zeggen dat de nieuwe bebouwing dezelfde posities (op het perceel en aan de straat), dezelfde groottes (breedte, diepte en hoogte) en dezelfde dakvormen (zadeldak of mansardedak, haaks of evenwijdig aan de straat) moet krijgen als de bestaande bebouwing. Dit uitgangspunt is echter alleen van toepassing bij verbouwingen van bestaande gebouwen. Bij sloop en nieuwbouw zijn allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie maar van de afdeling stedenbouw van de gemeente.

Het te slopen gebouw is niet gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht en is geen monument. Voor de commissie zijn de gebiedscriteria en de criteria van cultuurhistorisch attentiegebied het toetsingskader. Deze criteria zijn gebaseerd op de typologie van de bebouwing in het gebied en de vorm, architectuur en het materiaalgebruik van de gebouwen. Voor het gebied waarin de Heugemer Molenstraat ligt, wordt de karakteristiek volgens de Welstandsnota gekenmerkt door zijn zeer diverse karakter waarbij sprake is van eenheid binnen de verscheidenheid, losse verspreiding van de bebouwing langs de straat, maximaal twee bouwlagen met kap, die hoofdzakelijk de vorm van zadeldaken of mansardedaken aannemen. De bebouwing van het plan voldoet aan deze criteria.

Bij de nieuwbouw van nummer 21, die direct aansluit op erachter gelegen bestaande bebouwing, is de zijgevel enigszins teruggelegd ten opzichte van de bestaande zijgevel (voor sloop). Als kapvorm is in dit geval met een zadeldak direct aangesloten op de dakhelling van het bovenste deel van het aansluitende, bestaande mansardedak. Ten opzichte van de bestaande situatie verspringt het nieuwe gebouw daardoor. Het nieuwe gebouw (twee bouwlagen met een zadeldak) voldoet aan de criteria uit

de Welstandsnota en de iets verschoven ligging is een passende reactie op het samengestelde complex van bebouwing aan de 'steeg' waarvan het onderdeel gaat uitmaken.

Op basis van de genoemde argumenten ziet de commissie in de zienswijzen geen aanleiding haar eerdere advies te herzien en handhaaft dus haar positieve advies.

Het advies, waarmee wij instemmen, is verwerkt in onderstaande standpuntbepaling van zienswijze 1 in de onderdelen 1, 3, 6, 7, 16.2, 16.5, 16.6, 16.7 en 16.11.

In de overige zienswijzen 2 tot en met 5 wordt ook ingegaan op het advies van de Welstands-/Monumentencommissie. Met betrekking tot de standpuntbepaling hiervan wordt verwezen naar de standpuntbepaling ten aanzien van de van belang zijnde onderdelen in zienswijze 1.

2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 maart 2023

Een Ruimtelijke Onderbouwing dient gezien te worden als de motivering dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen wordt in de Ruimtelijke Onderbouwing ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en wordt nader ingegaan hoe het bouwplan zich verhoudt tot de van belang zijnde wet- en regelgeving. In het kader van de toets aan de wet- en regelgeving zijn diverse onderzoeken en berekeningen aangeleverd. Deze zijn getoetst en de bevindingen van deze toets zijn in de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen.

3. Bezonningsonderzoek

Naar aanleiding van de zienswijzen is door de architect een bezonningsonderzoek verricht. Dit onderzoek wordt separaat aan documenten van het te nemen besluit toegevoegd. Het bezonningsonderzoek geeft de bezonning en schaduwwerking aan van de bestaande toestand en de nieuwe toestand op een aantal data en tijdstippen in de loop van het jaar te weten 20 maart, 21 juli, 21 september en 21 december, op de tijdstippen 10:00, 12:00 en 16:00 uur.

Bevindingen n.a.v. bezonningsdiagram:

- 20 Maart en 21 September (Voorjaar en najaar)

Op deze datum valt enige schaduw op de voorgevels van de tegenovergelegen woningen. Met name in de namiddag valt er in vergelijking met de bestaande situatie enigszins meer schaduw op de voorgevels van de panden nr. 20, 22 en 30. In de loop van de dag wijzigt deze situatie dusdanig dat de bezonningsduur van deze panden ruim voldoende is.

- 21 Juli (zomersituatie)

Op deze data ondervinden de betreffende woningen geen toename van de slagschaduw ten opzichte van de huidige situatie.

- 21 December (winter)

De bezonning op deze datum is dusdanig, dat in vergelijking met de bestaande situatie, de slagschaduw van de nieuwe bebouwing het verst reikt omstreeks 12:00 uur.

Met name woning 20 zal hierbij een toename van de slagschaduw ondervinden.

Tijdens de vroege ochtend- en de late middaguren zullen zowel in de huidige- als in de nieuwe situatie de betreffende gevels t.g.v. de oost-west oriëntatie en de beperkte breedte van de straat zowel zoninstraling als slagschaduw ontvangen.

Algehele conclusie:

Ten opzichte van de huidige situatie zal de slagschaduw van de nieuwe bebouwing op de tegenovergelegen bebouwing enigszins wijzigen in grootte en positie.

De situering van de bebouwing (nieuw en omringende) is dusdanig dat over de periode van een jaar geen enkele bestaande woning gedurende geruime tijd beschadwd wordt. Wij zijn van mening dat de omwonenden niet onevenredig benadeeld worden door de nieuwe bouwmassa.

4. Bestemmingsplan Maastricht Zuidoost en Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie

Het onherroepelijke BP Maastricht Zuidoost, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013, laat op de betreffende locatie, net als voor het merendeel van de woningen aan de Heugemer Molenstraat, een bouwmassa toe van 2 bouwlagen (+ eventueel een zolder). Deze planregel is voor wat betreft de te realiseren bouwmassa/hogte ook als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van dit plan. Onderhavig plan is daarmee dus niet in strijd met de regels inzake de toe te stane bouwmassa's.

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan Maastricht Zuidoost, omdat:

- gestapeld wonen is volgens artikel 21.1.a ter plaatse niet toegestaan;
- nieuwbouw van grondgebonden woningen is volgens artikel 21.2.2.a niet toegestaan;
- nieuwbouw van gestapelde woningen is volgens artikel 21.2.3.a niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past dus niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Onderdeel van de procedure is dat voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage ligt met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

De gronden zijn eveneens gelegen in het onherroepelijk Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2020.

De gronden van de projectlocatie hebben de dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie (artikel 3) en de functieaanduiding specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied.

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

Op grond van de dubbelbestemming, dubbelbestemming Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie, dient er beoordeeld te worden of als gevolg van het uitvoeren van dit project, de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door de wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details. Ook mogen de bouwplannen niet in strijd zijn met de beschreven waardestellingen per object: Echter in de bijlage 1 van de planregels van dat bestemmingsplan (Cultuurhistorische rapportage) waarin de te beschermen objecten per adres beschreven zijn, is de onderhavige locatie, niet specifiek beschreven.

In het bestemmingsplan staat dat (voor de beoordeling of er voldaan wordt aan deze dubbelbestemming), aanvragen omgevingsvergunning voorgelegd kunnen worden aan de Welstands-Monumentencommissie. Uit de ambtelijke beoordeling en ook uit beoordeling door de Welstands-/Monumentencommissie inzake de sloop en de nieuwbouw blijkt dat er weliswaar veranderingen zijn in de genoemde aspecten maar dat deze niet leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarde.

ZIENSWIJZE 1 (reclamant 1).

(gedateerd 15 mei 2023 ingekomen per mail en per post 15 mei 2023, kenmerk 22-1644wb)

Zienswijze 1 dient gezien als een collectieve zienswijze van omwonenden. In deze zienswijze worden in algemene zin punten van aandacht en bezwaar naar voren gebracht. Daarnaast worden de individuele bezwaren van de bewoners geuit. Als bijlage bij de collectieve zienswijze is de "aanvullende brief n.a.v. comotie informatieve bijeenkomst 11-10-22 opgesteld op 20-10-2022" bijgevoegd. In onderstaande reacties wordt de standpuntbepaling van het College van burgemeester en wethouders ten aanzien van de algemene en individuele zienswijzen kenbaar gemaakt.

Zienswijze 1

Onderdeel 1: reclamant geeft aan dat het bouwplan middels de sloop van een monument in het historisch bebouwingslint, het aanpassen van de rooilijnen, het veranderen van de bebouwing, het toevoegen van een woning met huisnummer 25, het verwijderen van een groene haag en ander uitzicht op groen, het fors verhogen van bestaande gebouwen, het aanpassen/veranderen van dakstijlen en het aanbrengen van balkons, indruist tegen de algemene en specifieke criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota 2018 en het geldende bestemmingsplan.

Reactie: *in het advies van de WM-commissie d.d. 11 juli 2023 is als volgt geadviseerd "uit de formulering van de zienswijze ontstaat bij de Welstands-/Monumentencommissie de indruk dat er sprake is van een afwijkende interpretatie van de Welstandsnota "maatwerk in kwaliteit 2018". De reclamanten gaan ervan uit dat bij nieuwbouw alleen de oude situatie herbouwd mag worden. Dat wil zeggen dat de nieuwe bebouwing dezelfde posities (op het perceel en aan de straat), dezelfde groottes (breedte, diepte en hoogte) en dezelfde dakvormen (zadeldak of mansardedak, haaks of evenwijdig aan de straat) moet krijgen als de bestaande bebouwing. Dit uitgangspunt is echter alleen van toepassing bij verbouwingen van bestaande gebouwen. Bij sloop en nieuwbouw zijn allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie."*

In aansluiting op bovenstaand advies, waarbij de WM-commissie het bouwplan als een passend plan beoordeelt, geven wij nogmaals aan dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van 2 bouwlagen (+ eventueel een zolder).

Het te slopen gebouw is niet gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en is geen monument. Voor de commissie zijn de gebiedscriteria en de criteria van cultuurhistorisch attentiegebied het toetsingskader. Deze criteria zijn gebaseerd op de typologie van de bebouwing in het gebied en de vorm, architectuur en het materiaalgebruik van de gebouwen. Voor het gebied waarin de Heugemer Molenstraat ligt, wordt de karakteristiek volgens de Welstandsnota gekenmerkt door zijn zeer diverse karakter waarbij sprake is van eenheid binnen de verscheidenheid, losse verspreiding van de bebouwing langs de straat, maximaal twee bouwlagen met kap, die hoofdzakelijk de vorm van zadeldaken of mansardedaken aannemen. De bebouwing van het plan voldoet aan deze criteria.

Vanuit Cultureel Erfgoed wordt eveneens opgemerkt te worden dat het hier niet gaat over het slopen van een monument. Deze locatie bezit namelijk géén status als Rijksmonument of is opgenomen binnen het Maastrichts Planologisch Erfgoed (lees: MPE, zijnde een aanwijzing als gemeentelijk monument) en daarmee geen monumentale bescherming geniet. Wel maakt deze locatie deel uit van en is gelegen binnen het zgn. cultuurhistorisch attentiegebied (CHA). Middels deze bescherming wordt beoogd om de structuur én het ruimtelijk beeld te beschermen van een gebied dat samenhangende, ruimtelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden heeft.

Het plan ligt op een locatie in een historisch bebouwingslint. Kenmerkend voor de huidige situatie is de richting van de bouwmassa's haaks op de weg en het verspringen van de voorgevelrooilijnen. Deze bebouwingstypologie is overgenomen in het nu voorliggende plan.

De nieuwe volumes zoeken qua vormgeving, dimensionering en dakenlandschap aansluiting bij de bestaand c.q. historisch aanwezige bebouwing. Door bestudering van de straatgevels kan geconcludeerd worden dat hier van een forse ophoging geen sprake is. Het verschil in nokhoogtes tussen bestaand en nieuw doet geen onevenredige afbreuk in relatie tot de omliggende bebouwing.

Samenvattend zijn we van mening dat hoewel bij dit bouwplan er bestaande bebouwing verdwijnt, de nieuwe invulling, ook van de huidige open plek, geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde en het plan ook voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Met betrekking tot de opmerking van het aanbrengen van balkons merken wij op dat bij het plan er is geen sprake van aanhangende balkons, maar van loggia's terugliggend in de zijgevels en niet aan de voorzijdes van de woningen.

Er is door Cultureel Erfgoed geadviseerd om de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten. De aanvrager heeft naar aanleiding van ons advies de navolgende groenvoorzieningen ingepast:

- de achterwand van het parkeerterrein wordt vergund.*
- ter plaatse van de 3 appartementen komt er voor de voorgevel rechts van de toegangsdeur een groenvoorziening.*
- bij de grondgebonden woning wordt er aan de voorzijde een plantenbak gemaakt en komt er ook nog een strookje voor een groenvoorziening.*
- ter plaatse van de volledige lengte van de linkerzijgevel van de grondgebonden woning is er nu ook een ruimte aangegeven voor een groenvoorziening.*

Het beleid is gericht dat zoveel mogelijk groen wordt ingepast echter het moet duidelijk moet zijn, dat wij dit niet kunnen afdwingen.

Onderdeel 2: reclamant stelt dat de bouwplannen een enorme impact op het woongenot, de privacy, het licht en geluid in de straat, de waarde van woningen, de mix van bewoners in de straat, de sociale cohesie en bovenal het beschermd dorpsgezicht.

Reactie: *indachtig onze reactie bij onderdeel 1 is het dan ook niet juist, dat gesteld wordt dat deze locatie is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht. Vanwege de ligging binnen het cultuurhistorisch attentiegebied wordt met name gekeken in hoeverre een aanpassing in ruimtelijke zin invloed heeft op de straatbeelden en samenhang. Omdat qua volume/doorsnedeprofiel een vergelijkbare opzet wordt toegepast die meer in deze straat voorkomt kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtlijnen voor cultuurhistorisch attentiegebied.*

Dat dit bouwplan een enorme impact zou hebben op het woongenot, licht, geluid, privacy etc. kan vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook niet onderschreven worden. Het slopen van de éénlaagse (schuur) volumes aan de zuidzijde heeft zelfs een gunstig effect op de kwaliteiten van het cultuurhistorisch attentiegebied, hierdoor ontstaat namelijk meer openheid.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan gezien als kleinschalig en passend binnen de dorps context. Door verschillende woningtypen te bieden, ook aan starters of ouderen, blijft dit dorpsmilieu bewoonbaar voor verschillende doelgroepen.

De impact van de nieuwbouwplannen op de lichtinval is mogelijk aan te tonen met behulp van bezonningsdiagrammen door de initiatiefnemer. Op verzoek van ons heeft de initiatiefnemer bezonningsdiagrammen aangeleverd. Wij hebben de bezonningsdiagrammen getoetst en constateren dat ten opzichte van de huidige situatie de slagschaduw van de nieuwe bebouwing op de tegenovergelegen bebouwing enigszins zal wijzigen in grootte en positie.

De situering van de bebouwing (nieuw en omringende) is dusdanig dat over de periode van een jaar geen enkele bestaande woning gedurende geruime tijd beschaduwd wordt. Wij zijn van mening dat de omwonenden niet onevenredig benadeeld worden door de nieuwe bouwmassa.

Zie het gestelde onder 2 "Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen" onder punt 3 "Bezonningsonderzoek".

Een toename van geluid speelt inderdaad aan de westgevel ter plaatse van de loggia's. Aan deze zijde is in de huidige situatie wel een voordeur gelegen waardoor in de huidige situatie gebruik wordt gemaakt van deze zijde van het perceel. Dit gebruik zal vervallen in de toekomstige situatie. Mogelijk kan hier door middel van groen privacy worden gecreëerd.

Onderdeel 3: reclamant geeft aan dat bij verbouwingen van hun woningen rekening moest worden gehouden met opgestelde strikte criteria uit de Welstandsnota. Deze strikte redenering is bij voorliggende bouwplannen niet gevolgd.

Reactie: zie eveneens onze reactie bij onderdeel 1. Ieder plan dat voorgelegd wordt aan de Welstands-/Monumentencommissie wordt getoetst aan de op dat moment geldende Welstandsnota. In dit geval is de nieuwbouw getoetst aan de geldende criteria en de commissie is van mening dat het plan hieraan voldoet.

Onderdeel 4: reclamant gaat uitvoerig in op het participatietraject en schetst hoe een en ander is verlopen. Zij ziet het als een gemiste kans dat de bewoners van de straat pas achteraf zijn geïnformeerd. Zodoende hebben de ideeën en gedachten van de bewoners niet tot input voor de bouwtekeningen geleid en zodoende ook niet tot gezamenlijk gedragen bouwtekeningen.

Reactie: van de zijde van de gemeente is de aanvrager gestimuleerd om de omwonenden nader te informeren middels het presenteren van het bouwplan en om zodoende input te verkrijgen hoe er gedacht wordt over het bouwplan. Hoe het informeren/participeren in de praktijk wordt gebracht, dat wordt aan de aanvrager overgelaten; met andere woorden, het is 'vormvrij'.

Door aanvrager is op 11 oktober 2022 als start van het participatieproces een informatiebijeenkomst gehouden. Hiervan is een besprekingsverslag opgesteld, dat door de omwonenden is aangevuld. Dit besprekingsverslag is als bijlage 5 bij de Ruimtelijke Onderbouwing van 9 maart 2023 gevoegd. Door de omwonenden is eveneens de "aanvullende brief n.a.v. complot informatieve bijeenkomst 11 oktober 2022 opgesteld 20 oktober 2022" bij de zienswijze gevoegd.

Als gevolg van de bijeenkomst en overleg met de gemeente heeft aanvrager het bouwplan op onderdelen aangepast. Deze aanpassingen hebben, gelet op de ingediende zienswijzen, niet geleid tot een door omwonenden gedragen bouwplan. Wij zijn van mening dat aanvrager voldaan heeft aan het informeren van omwonenden van het bouwplan.

Onderdeel 5: reclamant dient bezwaar in tegen het afgeven van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Gelet op de strijdigheid met het geldend bestemmingsplan Maastricht Zuidoost en gelet op de impact van het plan.

Reactie: de wetgever heeft bij het in strijd zijn van een bouwplan aan het bestemmingsplan mogelijkheden in de relevante wetgeving (o.a. Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vastgelegd om medewerking te verlenen aan een nieuwe

ontwikkeling. Dit zijn bijvoorbeeld het opstellen van een specifiek (postzegel)bestemmingsplan, het verkrijgen van een omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing danwel de zgn. kruimelgevallenregeling.

Voor onderhavig bouwplan is de procedure tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing gestart, dus passend binnen de juridische mogelijkheden.

Onderdeel 6: de welstandsnota 2018 wordt aan de kant geschoven. Reclamant vraagt zich af hoe het gelijkheidsbeginsel is toegepast? Individuele aanvragen vanuit de Heugemer Molenstraat worden veelal afgekeurd. Bij voorliggend bouwplan lijkt alles te kunnen terwijl de bewoners van Heugemer Molenstraat 27 maar een beperkte uitbouw met een plat dak mochten realiseren?

Reactie: *zie onze reactie bij de onderdelen 1 en 3. Ieder plan dat voorgelegd wordt aan de Welstands-/Monumentencommissie wordt getoetst aan de op dat moment geldende Welstandsnota. In dit geval is de nieuwbouw getoetst aan de geldende criteria en de commissie is van mening dat het plan hieraan voldoet.*

Onderdeel 7: reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte en volumes van de bouwplannen en dakstijlen. Reclamant stelt dat beide gebouwen niet kleinschalig van opzet zijn. Het woonhuis wordt 9 meter hoog en 7 meter breed.

Er wordt afgeweken van eerder opgelegde eisen m.b.t. dakstijlen o.a. voor Heugemer Molenstraat 19. Bij Heugemer Molenstraat 19 moest de uitbouw van de zolderetage verplicht de dakstijl aangepast worden aan de dakstijl van Heugemer Molenstraat 21. Nu wordt gesteld dat er vooral zadeldaken zijn en daarom daartoe gekozen is. Dit lijkt inconsequent beleid.

Reactie: *bij sloop en nieuwbouw zijn allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie.*

Het te slopen gebouw is niet gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en is geen monument. Voor de commissie zijn de gebiedscriteria en de criteria van cultuurhistorisch attentiegebied het toetsingskader. Deze criteria zijn gebaseerd op de typologie van de bebouwing in het gebied en de vorm, architectuur en het materiaalgebruik van de gebouwen. Voor het gebied waarin de Heugemer Molenstraat ligt, wordt de karakteristiek volgens de Welstandsnota gekenmerkt door zijn zeer diverse karakter waarbij sprake is van eenheid binnen de verscheidenheid, losse verspreiding van de bebouwing langs de straat, maximaal twee bouwlagen met kap, die hoofdzakelijk de vorm van zadeldaken of mansardedaken aannemen. De bebouwing van het plan voldoet aan deze criteria.

Stedenbouwkundig gezien zijn de massa's passend wat betreft "korrelgrootte" in de context. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de betreffende kavel maar naar het algehele straatbeeld, ook van de omringende bebouwing.

Onderdeel 8: er is gevraagd om zoveel mogelijk groen in het plan op te nemen, hetgeen niet is terug te zien in de bouwplannen.

Reactie: *vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geadviseerd om de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten en onder andere open bestrating toe te passen. Mogelijk zijn op dit punt nog aanpassingen in de plannen mogelijk. Ook het opnieuw planten van een haag op de perceelsgrens aan de straatzijde is gewenst in plaats van het plaatsen van een (te begroeien) hekwerk met een hoogte van 1.80 meter. Wij stellen voor om het inrichtingsplan op dit punt aan te laten passen.*

Onderdeel 9: reclamant geeft aan dat er in feite 2 woningen worden gesloopt en dat er geen sprake is van de sloop van 4 woningen. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ingediende plan om van 1 woonhuis 2 appartementen te maken. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie: *in de bestaande situatie is er sprake van 4 woningen, met de huisnummers 21a, 21b, 21c en 25. Er is daarom sprake van sloop van 4 woningen. Dat de woningen 21a, 21b en 21c in één pand gesitueerd zijn is voor de toets aan het woonbeleid niet relevant. De aanvraag is getoetst aan het woonbeleid omdat de aanduiding 'gestapeld' ontbrak en nieuwbouw van woningen niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan.*

Onderdeel 10: reclamant geeft aan dat er in plaats van 3 studentenkamers 3 grote appartementen worden gerealiseerd en 1 nieuw woonhuis, hetgeen meer volume en het vergroten van de afmetingen met zich meebrengt. De 3 appartementen worden gerealiseerd in 2 gebouwen, hetgeen samen met het nieuwe woonhuis betekent dat er 3 woningen worden gebouwd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

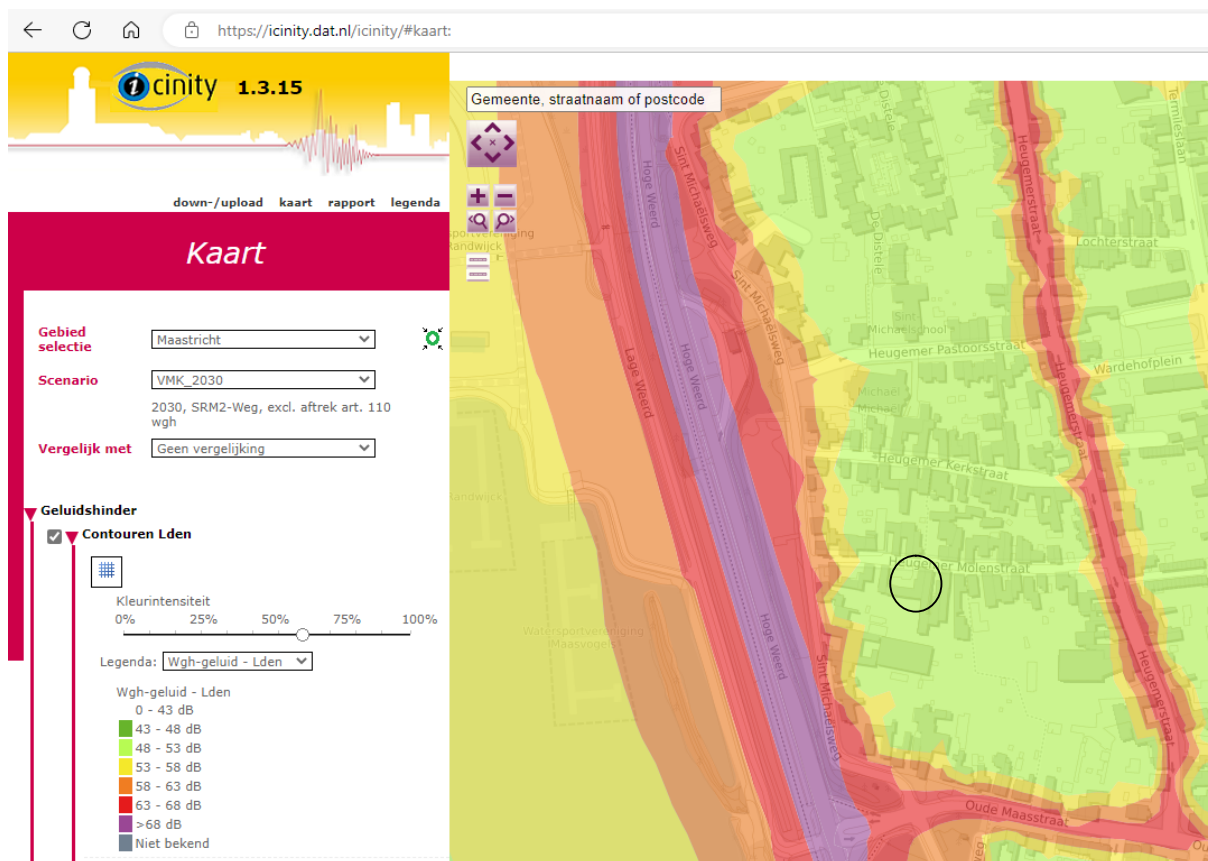
Reactie: zie onze reactie bij de onderdelen 1, 7 en 9. Het plan is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en voorzien van een ruimtelijke onderbouwing vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Onderdeel 11: in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan geen belemmering voor de leefomgeving in de buurt is. Het verder verkavelen, verhuren van woningen aan expats en studenten heeft een grote impact op de sociale cohesie. Er zijn reeds 5 woningen in deze kleine straat opgesplitst en/of verkamerd.

Reactie: gezien het feit dat er geen woningen worden toegevoegd wordt er geen toename van druk op het woongenot van omwonenden verwacht. Verder worden de panden vernieuwd, waardoor er kwalitatief betere woningen ontstaan in vergelijking met de bestaande situatie. In feite vindt er een aanzienlijke opwaardering plaats. Huurwoningen worden niet gezien als een bedreiging voor de sociale cohesie.

Onderdeel 12: in de Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangegeven dat geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan. Vanwege de plaatsing van balkons, hogere bebouwing, het naar voren halen van bebouwing Heugemer Molenstraat 21abc en extra bebouwing van het nieuwe woonhuis, is er sprake van geluidoverlast/geluidweerkaatsing. Afgevraagd wordt waar de warmtepompen geplaatst worden.

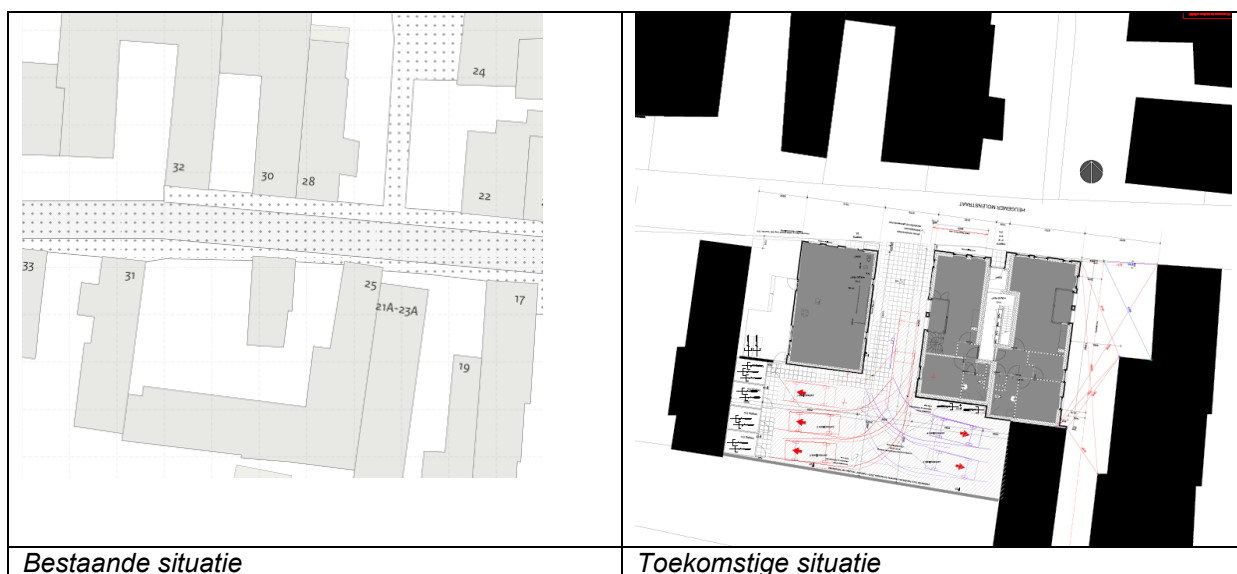
Reactie: in de Ruimtelijke Onderbouwing staat dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan. Reden is dat het plan is gelegen aan de Heugemer Molenstraat, waar een snelheidregime geldt van 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Uit de verkeersmilieukaart (vmk) (zie onderstaande afbeelding 1) blijkt dat ter hoogte van het voorliggende bouwplan (zwart omcirkeld) de geluidbelasting in het licht groene gebied is gelegen. Dit betekent dat de gevelbelasting ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. En daarmee zijn er voor wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. De Heugemer Molenstraat zelf is niet opgenomen in de verkeersmilieukaart. Daaruit mag worden afgeleid dat dit een weg is met een zeer lage etmaalintensiteit en wegverkeerslawaaï niet relevant zal zijn. (Noot: Uit de begin dit jaar uitgeleverde nieuwe verkeersmodellen met zichtjaren voor 2030 en 2040, blijkt dat de etmaalintensiteit op de Heugemer Molenstraat geprognostiseerd is op 90 motorvoertuigen per etmaal in 2030 en 103 in 2040. Deze intensiteit is zo laag dat er geen reden is om te twijfelen aan hetgeen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing).



Afbeelding 1: Uitsnede vmk_2030 (bron: Icity).

Hogere bebouwing, naar voren halen gevel 21a t/m 21c en extra bebouwing:

In afbeelding 2 is een overzicht opgenomen van de bestaande en de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat het bouwvlak in de nieuwe situatie iets groter zal worden. De effecten voor het geluid als gevolg van gevelreflectie zullen echter beperkt zijn. De verwachting is dat de toename binnen de 1 dB zal blijven. Mede gelet op het feit dat de etmaalintensiteit op de Heugemer Molenstraat zeer laag is en daarmee de gevelbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal blijven, is er geen reden om aan te nemen dat vanwege verkeerslawaaï het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen zal worden aangetast.



Bestaande situatie

Toekomstige situatie

Afbeelding 2: vergelijk bestaande en toekomstige situatie.

Balkons:

In het plan zijn geen balkons voorzien.

Aangezien elke woning vanaf een bepaalde oppervlakte op grond van eisen uit het Bouwbesluit dient te beschikken over een buitenruimte, zijn in het plan buitenruimten voorzien.

Vanwege eisen van Welstand is ervoor gekozen de gevel aan de straatkant traditioneel uit te voeren, zodat aan de zijde van de straat geen buitenruimten zijn opgenomen.

Uit afbeelding 2 blijkt dat de woningen in het plan op nummer 21a, 21b en 21c zijn voorzien van inpandige buitenruimten (loggia's). De loggia's zijn gesitueerd aan de zijkant van de woningen en zijn een stuk naar achteren, verderaf van de straat, gesitueerd. Ook dit is gedaan om het stemgeluid zoveel als mogelijk te beperken.

Uit de plattegronden blijkt dat bij de nieuwe woning op nummer 25 een terras wordt aangelegd bij de zijgevel. Het terras is ver naar achteren geplaatst. Daarmee wordt het stemgeluid zoveel als mogelijk beperkt.

Warmtepompen:

De warmtepompen worden inpandig opgesteld, zijn voorzien van dakdoorvoer die op tekening staan aangegeven. Voor het geluid afkomstig van warmtepompen moet het plan overeenkomstig het Bouwbesluit voldoen aan de geluideisen.

Onderdeel 13: reclamant heeft vraagtekens m.b.t. het bodemaspect c.q. dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. In het verleden was ter plaatse van Heugemer Molenstraat 25 een illegaal garagebedrijf aan huis gevestigd. Er is jarenlang olie en antivries in de grond geloosd. Hierover zou een stevig dossier terug te vinden zijn bij de gemeente.

Reactie: *als gevolg van deze zienswijze heeft Geonius een aanvullend bodemonderzoek MB210365.R01.V1.0, d.d. 27 november 2023, verricht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er daadwerkelijk een bodemverontreiniging is geconstateerd met lichte tot matige verontreiniging minerale olie ter plaatse van de garageboxen. Op grond van artikel 13 van de Wet bodembescherming dient ten aanzien van deze 'nieuwe' verontreiniging alle maatregelen genomen te worden tot verwijdering die redelijkerwijs kunnen worden gevergd. Deze verwijdering mag na de sloop uitgevoerd worden, maar dient voor de bouwwerkzaamheden uitgevoerd te zijn.*

Het onderzoek wordt als een extra bijlage bij het te nemen besluit toegevoegd.

Onderdeel 14: er worden weliswaar parkeerplaatsen gerealiseerd op het achterterrein, echter er verdwijnen openbare parkeerplaatsen op straat. Er zijn nu reeds te weinig plekken voor de huidige bewoners, dit veroorzaakt nog meer parkeerproblemen.

Reactie: *deze uitspraak is niet juist. De openbare parkeerplaatsen liggen op gemeentelijke grond en blijven behouden. Er komt geen nieuwe uitrit bij die ten koste gaat van parkeren.*

Onderdeel 15: het schrijven van reclamanten van 20 oktober 2022 is in zijn geheel niet terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing.

Reactie: *als gevolg van deze aanvullende brief heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft ertoe geleid dat het plan op onderdelen is aangepast. Zo zijn beide gebouwen circa 60 centimeter naar rechts op de kavel verplaatst, is de kleur gewijzigd en worden de lintvoegen terugliggend uitgevoerd. De Welstands-Monumentencommissie heeft hiermee op 15 december 2022 ingestemd. Verder merken wij op dat in voorliggende zienswijzenrapportage nader ingegaan op de in het schrijven van 20 oktober 2022 aangegeven opmerkingen en vragen.*

Aansluitend zijn de individuele bezwaren van de bewoners Heugemer Molenstraat 20, 22, 24, 28, 30, 11, 31, 32, 36 en 16 naar voren gebracht. Door de verschillende bewoners zijn het merendeel dezelfde bezwaren naar voren gebracht met dien verstande dat er ook per bewoner afzonderlijk wordt ingegaan op de consequenties van het bouwplan voor de individuele bewoner. In onderstaande standpuntbepaling wordt in onderdeel 16 ingegaan op deze identieke bezwaren en in onderdeel 17 op de bezwaren per bewoner.

Onderdeel 16: in de zienswijze maakt reclamant bezwaar tegen:
16.1). Wijzigen/slopen beschermd monument.

Reactie: zoals eerder aangegeven in zienswijze 1 onderdelen 1 t/m 3 merken wij op dat het hier niet gaat over het slopen van een monument. Deze locatie bezit namelijk géén status als Rijksmonument of is opgenomen binnen het Maastrichts Planologisch Erfgoed (lees: MPE, zijnde een aanwijzing als gemeentelijk monument), en daarmee geen monumentale bescherming geniet. Het wijzigen/slopen van een beschermd monument is hier dan ook niet aan de orde.

16.2). Verhogen pand Heugemer Molenstraat 21abc en naar voren halen rooilijn. Dit heeft gigantische impact voor de lichtinval van de woning Heugemer Molenstraat 20, het creëert geluidoverlast en doet inbreuk op de privacy. Zonlicht is nu reeds beperkt en dit wordt geheel weggenomen door de hogere bebouwing.

Reactie: Vanuit de Welstands-/Monumentencommissie wordt aangehaald dat bij sloop en nieuwbouw allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend zijn en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie. Dat geldt eveneens voor de impact voor lichtinval, geluidoverlast en privacy.

Vanuit stedenbouw wordt het bouwplan gezien als kleinschalig en passend binnen de dorpse context. Aangezien het historische straatbeeld een verspringende voorgevelrooilijn heeft is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet één exacte rooilijn aan te geven die moet worden aangehouden indien het op een nieuw plan gaat.

De exacte impact van de nieuwbouwplannen op de lichtinval op woningen in de straat is aan te tonen met behulp van bezonningsdiagrammen door de initiatiefnemer. Wij verwijzen naar het gestelde onder 2 “Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen” onder punt 3 “Bezonningsonderzoek” en onze reactie bij zienswijze 1 onderdeel 2. Geconcludeerd wordt dat de omwonenden niet onevenredig benadeeld worden door de nieuwe bouwmassa.

De toename van geluid ten gevolge van dit bouwplan is beperkt en passend in dit woonmilieu. Voor wat betreft de westgevel vindt er inderdaad een verandering plaats door de plaatsing van de loggia's, echter deze liggen op enige afstand van de woning op nummer 20. In de huidige situatie zijn aan deze zijde een voordeur en ramen aanwezig, er is in de huidige situatie echter geen buitenruimte ingericht.

16.3) De afmetingen van de raampartijen en aanbrengen balkons in de blinde gevel zijkant Heugemer Molenstraat 21abc. Nu zijn dit kleine raampjes en straks grote raampartijen en balkons op beide etages, hetgeen een verlies van privacy betekent door de inkijk. De balkons werken als een galmende klankkast tussen alle bestaande bebouwing dus er is sprake van extra geluidoverlast.

Reactie: de gevels veranderen inderdaad door dit bouwplan. Door de loggia's aan de westzijde van Molenstraat 21 abc te plaatsen ontstaat hier een ander gebruik aan de zijde van de woningen met nrs. 17 en 19.

Het was een woonbestemming en het blijft een woonbestemming. Verder komt de linkerzijgevel van de bouwmassa met de appartementen op een afstand van 2 meter tot de zijdelingse erfgrans te liggen, waarmee er voldaan wordt aan het burennrecht. Verder zijn die gronden van het perceel links naast het project, geheel verhard, dienen ze voor de ontsluiting van de woning op nr. 19 en is de plek in gebruik als parkeerplaats door nr. 17.

16.4). Extra nieuwe woning op kavel Heugemer Molenstraat 25.

Reactie: zie onze reactie bij zienswijze 1 onderdeel 9.

16.5). De vorm van het nieuwe dak Heugemer Molenstraat 21. Dit ziet er heel vreemd en inconsequent uit zeker in het verlengde van Heugemer Molenstraat 23.

Reactie: *bij de nieuwbouw van nummer 21, die direct aansluit op erachter gelegen bestaande bebouwing, is de zijgevel enigszins teruggelegd ten opzichte van de bestaande zijgevel (voor sloop). Als kapvorm is in dit geval met een zadeldak direct aangesloten op de dakhelling van het bovenste deel van het aansluitende, bestaande mansardedak. Ten opzichte van de bestaande situatie verspringt het nieuwe gebouw daardoor. Het nieuwe gebouw (twee bouwlagen met een zadeldak) voldoet aan de criteria uit de Welstandsnota en de iets verschoven ligging is een passende reactie op het samengestelde complex van bebouwing aan de 'steeg' waarvan het onderdeel gaat uitmaken.*

Deze verspringing is ontstaan om een afstand van 2 meter te waarborgen van de gevel tot aan de (nieuwe) perceelsgrens. Stedenbouwkundig gezien is de verspringing van ondergeschikte aard en past binnen het informele bebouwingsbeeld van het historische dorpslint.

16.6). Het aantasten van het beschermd dorpsgezicht en bijbehorende criteria uit de welstandsnota gelet op vorenstaande punten.

Reactie: *het pand is niet gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en is niet aangewezen als monument. Voor de nieuwbouw zijn de gebiedsgerichte criteria en cultuurhistorische waarden beoordeeld door de commissie en het plan voldoet hieraan. Zie ook eerdere beantwoording.*

Het gebouw is niet aangewezen als monument, echter de locatie van het bouwplan is gelegen in een historisch bebouwingslint. Kenmerkend voor de huidige situatie is de richting van de bouwmassa's haaks op de weg en het verspringen van de voorgevelrooilijnen. Deze bebouwingstypologie is overgenomen in het nu voorliggende plan.

16.7). Het niet consequent toepassen van de criteria van de Welstandsnota. Hoe is het mogelijk dat dit onder voorbehoud door de Welstands-/Monumentencommissie is goedgekeurd?

Reactie: *zie onze reactie bij zienswijze 1 bij de onderdelen 1, 3 en 6.*

16.8). Overlast door verandering bouw straat, hoe wordt er met de buurt rekening gehouden?

Reactie: *we hebben aanvrager gevraagd om voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de werkzaamheden een sloop- en bouw- veiligheidsplan in te dienen. Bij die beoordeling zijn verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de woningen belangrijke punten van beoordeling. Echter gelet op de beperkte afmetingen van de straat, zal op enig of meerdere momenten de Heugemer Molenstraat ter hoogte van de bouwplaats voor korte of langere tijd afgesloten moeten worden en zal het eenrichtingsverkeer in de resterende gedeelten opgeheven worden. Aanvrager is verplicht om de aanwonenden tijdig te informeren over de verkeersmaatregelen. Aanvrager moet daar ook nog vergunningen voor aanvragen.*

Voor de daadwerkelijke sloop zal aanvrager nog een sloopmelding moeten indienen.

16.9). Het verdwijnen van de parkeergelegenheid voor de omwonenden, er is nu al een tekort.

Reactie: *dit is niet juist. De openbare parkeerplaatsen liggen op gemeentelijke grond en blijven behouden. Er komt geen nieuwe uitrit bij die ten kosten gaat van parkeren.*

16.10). Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van huisnummers op verkeerde kavels, er wordt gesproken over 4 bestaande woningen, echter zijn dat maar 2 en worden er nu 3 appartementen en 1 woning in 3 gebouwen voor teruggebouwd.

Reactie: *zie onze reactie bij zienswijze 1 bij onderdeel 9.*

16.11). Waarom overal op de centimeter handhaven/toetsen bij individuele aanvragen tot vergunningen en hier wordt overal ontheffing verleend? Dit terwijl iedereen in de Heugemer Molenstraat andere ervaringen heeft m.b.t. verbouwingen.

Reactie: *ieder plan dat voorgelegd wordt aan de Welstands-/Monumentencommissie wordt getoetst aan de op dat moment geldende Welstandsnota. In dit geval is de nieuwbouw getoetst aan de geldende criteria en de commissie is van mening dat het plan hieraan voldoet. Bij sloop en nieuwbouw zijn allereerst de bepalingen in het bestemmingsplan leidend, waaronder de maximaal toegestane bouwlagen, en deze zijn niet ter beoordeling van de commissie.*

16.12). Bezwaar tegen verhuur en verdere verkaveling. Dit tast de sociale cohesie aan. Hoeveel huizen gaan er naar dezelfde eigenaar? Iemand die geen binding heeft met de straat, huidige woningen niet heeft onderhouden en nu alles tegen de vlakte gooit voor dure woningen in het hoge segment voor eigen zakelijk gewin.

Reactie: *zie de reactie op onderdeel 11 van de collectieve zienswijze. Er is geen sprake van een toename en daarom geen verslechtering van de huidige sociale cohesie. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt overigens dat het gaat om middenhuur.*

16.13). Toegankelijkheid straat tijdens de verbouwing, wordt hiermee rekening gehouden? Meerdere bewoners en familie in eerste lijn zijn(in)-mindervalide en moeten hun woning kunnen blijven bereiken.

Reactie: *we hebben aanvrager gevraagd om voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de werkzaamheden een sloop- en bouw- veiligheidsplan in te dienen. Bij die beoordeling zijn verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de woningen belangrijke punten van beoordeling. Echter gelet op de beperkte afmetingen van de straat, zal op enig of meerdere momenten de Heugemer Molenstraat ter hoogte van de bouwplaats voor korte of langere tijd afgesloten moeten worden en zal het eenrichtingsverkeer in de resterende gedeelten opgeheven worden. Aanvrager is verplicht om de aanwonenden tijdig te informeren over de verkeersmaatregelen. Aanvrager moet daar tzt. ook nog vergunningen voor aanvragen.*

Voor de daadwerkelijke sloop zal aanvrager nog een sloopmelding moeten indienen.

16.14). Waardevermindering van ons huis door lichtbeperking nieuwbouw.

Reactie: *gesteld wordt dat er sprake is van waardevermindering als gevolg van lichtbeperking. Hiervoor is geen nadere onderbouwing aangeleverd. Op het moment dat de gevraagde omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan er bij het College van burgemeester en wethouders een planschadeclaim wordt ingediend. Onderdeel van het te verrichten onderzoek is dat een onafhankelijk adviseur aan Ons een advies verstrekt. Wij zijn van mening dat voorliggend bouwplan geen planologische verslechtering met zich meebrengt en dat planschade niet aan de orde is.*

Onderdeel 17:

17.1). Verhogen pand Heugemer Molenstraat 21abc en naar voren halen rooilijn. Dit heeft gigantische impact voor lichtinval van de woning Heugemer Molenstraat 20, het creëert geluidsoverlast en doet inbreuk op de privacy. Zonlicht is nu reeds beperkt en dit wordt geheel weggenomen door de hogere bebouwing.

Reactie: *zie onze reactie bij zienswijze 1 onderdeel 16.2.*

17.2). Verhogen pand Heugemer Molenstraat 21abc en naar voren halen rooilijn. Dit heeft gigantische impact voor lichtinval van de woning Heugemer Molenstraat 22. De nieuwbouw Heugemer Molenstraat 21abc komt met de voorgevel op 5 meter te liggen, het pand wordt 2,5 tot 3 meter hoger en de gevel komt bijna 2 meter naar voren. Het uitzicht op de St. Pietersberg en Observant gaat vanuit de slaapkamers verloren.

Reactie: *op verzoek van ons heeft de initiatiefnemer bezonningsdiagrammen aangeleverd. Deze worden als bijlage bij de documenten die onderdeel zijn van het te nemen besluit, toegevoegd. Wij verwijzen naar het gestelde onder 2 "Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen" onder punt 3 "Bezonningsonderzoek" en onze reactie bij zienswijze 1 onderdeel 2. Geconcludeerd wordt dat de omwonenden niet onevenredig benadeeld worden door de nieuwe bouwmassa.*

17.3). Het onbereikbaar zijn van de parkeergelegenheid van de bestaande woning Heugemer Molenstraat 24 en 26.

Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe men de woningen in en uitstapt? Direct de weg op?

Reactie: de ontwikkeling vindt plaats op het eigen perceel van de initiatiefnemer. De situatie in de openbare ruimte verandert uiteindelijk niet. De toegankelijkheid van woningen nr. 24 en 26 verslechterd daarmee niet. De toegang tot de woningen zit aan de voorkant en vindt plaats op eigen terrein, niet op gemeentelijke grond. Wel zullen deze woningen, net als de andere woningen in de directe omgeving van het bouwplan, tijdens de sloop en bouw als gevolg van tijdelijke wegafsluitingen minder goed bereikbaar kunnen zijn.

17.4). De bewoners van het pand Heugemer Molenstraat 32 stellen dat zij een vrijstaand huis gekocht hebben en dat zij zo graag willen houden.

Reactie: het pand Heugemer Molenstraat 32 maakt geen onderdeel uit van voorliggend bouwplan. Onzezijds zijn er geen plannen bekend om dit vrijstaand karakter te veranderen. Heugemer Molenstraat 32 ligt aan de overzijde van de straat. Het directe uitzicht op de overzijde van de straat blijft met name op de tuin van de nieuwe grondgebonden woning gericht.

Als bijlage bij de collectieve zienswijze is de aanvullende brief n.a.v. commotie informatieve bijeenkomst 11 oktober 2023 opgesteld 20 oktober 2022 bijgevoegd. In deze brief wordt ingegaan op het proces van informatie respectievelijk ingegaan op diverse inhoudelijke punten die grotendeels ook in de collectieve zienswijze zijn verwoord en waar wij een standpunt over hebben ingenomen.

Reactie: als gevolg van deze aanvullende brief heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft ertoe geleid dat het plan op onderdelen is aangepast. Zo zijn beide gebouwen circa 60 centimeter naar rechts op de kavel verplaatst, is de kleur gewijzigd en worden de lintvoegen terugliggend uitgevoerd. De Welstands-Monumentencommissie heeft hiermee op 15 december 2022 ingestemd.

ZIENSWIJZE 2 (reclamant 2).

(gedateerd 15 mei 2023, ingekomen 15 mei 2023, kenmerk 22-1644WB)

Zienswijze 1: door reclamant worden argumenten naar voren gebracht die ook in zienswijze 1 zijn ingebracht. Dit zijn strijdigheid met de Welstandsnota 2018, individuele bouwaanvragen worden zeer kritisch beoordeeld, terwijl voorliggende plannen zonder enig overleg met de bewoners worden goedgekeurd, sloop van 2 woningen, waarvan 1 met een karakteristieke mansardekap, vermindering van daglicht en te verwachten van reductie in opbrengst van de zonnepanelen in de winter als gevolg van de nieuwe woning Heugemer Molenstraat 25 met een hoogte van 9 meter en 7 meter breed, vermindering privacy als gevolg van inkijk door de grote ramen en schaduwhinder vanwege de ligging van de nieuwe woning Heugemer Molenstraat 25 (er ligt geen bezonningsstudie en daglichtberekening voor).

Het open groene uitzicht wordt door de nieuwbouw grotendeels teniet gedaan. Zie bijgevoegde foto van het bestaande uitzicht vanuit de woning Heugemer Molenstraat 32. Er is sprake van planschade van de woning Heugemer Molenstraat 32.

Door reclamant wordt aangegeven dat renovatie/nieuwbouw van de Heugemer Molenstraat 32 een absolute verbetering zal zijn voor de straat echter het bestemmingsplan en de Welstandsnota 2018 dient gerespecteerd te blijven, waardoor de karakteristiek van de bebouwing in de Heugemer Molenstraat behouden blijft. Tevens dient de open ruimte tegenover de woningen Heugemer Molenstraat 30 en 32 gerespecteerd te blijven.

Een alternatief ontwerp zou het verplaatsen van de woning Heugemer Molenstraat 25 van de straatkant naar de uiterste zuidkant met parkeren voor de woning kunnen zijn.

Reactie: wij verwijzen voor de standpuntbepaling naar onze reactie bij de zienswijze 1 waar bij diverse onderdelen is ingegaan op de in de zienswijze aangegeven items. Met betrekking tot het handhaven van het open groene uitzicht en het alternatief ontwerp merken wij op dat wij hebben geadviseerd om de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten. Mogelijk zijn op dit punt nog aanpassingen in de plannen mogelijk met dien verstande dat duidelijk moet zijn, dat wij dit voorstel niet kunnen afdwingen.

Op verzoek van ons heeft de initiatiefnemer bezonningsdiagrammen aangeleverd. Deze worden als bijlage bij de Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

Wij verwijzen naar het gestelde onder 2 "Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen" onder punt 3 "Bezonningsonderzoek" en onze reactie bij zienswijze 1 onderdeel 2. Geconcludeerd wordt dat de omwonenden niet onevenredig benadeeld worden door de nieuwe bouwmassa.

ZIENSWIJZE 3 (reclamant 3).

(gedateerd 17 mei 2023, ingekomen 19 mei 2023, kenmerk 22-1644wb)

Zienswijze 1: in de ruimtelijke onderbouwing van 9 maart 2023 worden vele bezwaren verworpen als zijnde "geen belemmering voor het realiseren van het plan". Reclamant is van mening dat het predikaat "geen belemmering" en "te voldoen aan de beleidsuitgangspunten" te snel en te onterecht gegeven wordt.

Reactie: zoals op pagina 3 bij het punt 2 "Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 9 maart 2023" is aangegeven, dat er sprake moet zijn "van een goede ruimtelijke ordening" en dat moet worden voldaan. Middels deze Ruimtelijke Onderbouwing en de aangegeven onderzoeken wordt invulling gegeven aan de eis "van een goede ruimtelijke ordening" respectievelijk wordt voldaan aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en wordt nader ingegaan hoe het bouwplan zich verhoudt tot de van belang zijnde wet- en regelgeving. Als gevolg hiervan is aangegeven dat er geen belemmeringen zijn aan de realisatie van het plan. Daarnaast dient er nog een afweging gemaakt te worden met betrekking tot de (thans voorliggende) ingediende zienswijzen.

Zienswijze 2: er worden 2 woningen en een schuur gesloopt die bijdragen aan het historisch dorpsgezicht van de Heugemer Molenstraat. Dit historisch dorpsgezicht heeft reclamant ertoe gebracht om juist in deze straat een woning te kopen. Reclamant geniet elke dag met volle teugen en is zeer trots om in het dorpsgezicht te wonen. Deze worden nu gesloopt. De sloop zelf en de bouw van de nieuwbouw gaat veel (parkeer)overlast in de straat veroorzaken.

Reactie: vanwege de ligging binnen het cultuurhistorisch attentiegebied wordt met name gekeken in hoeverre een aanpassing in ruimtelijke zin invloed heeft op de straatbeelden en samenhang. Omdat qua volume/doorsnedeprofiel een vergelijkbare opzet wordt toegepast als dat meer in deze straat voorkomt kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtlijnen CHA. Ten aanzien van materialisering en kleurstelling wordt aansluiting gezocht bij hetgeen hier vanuit historisch oogpunt voorkomt. Er worden inderdaad objecten gesloopt, waarvan een voormalige schuur met bovenwoning, met op de begane grond een blinde voorgevel, en een berging. Inmiddels heeft de aanvrager een sloop- en bouwveiligheidsplan ingediend. Daaruit blijkt dat er wellicht tijdelijke wegafsluitingen ter hoogte van de bouwplaats nodig zullen zijn. Aanvrager dient de aanwonenden daarover tijdig te informeren. Pas nadat dat goedgekeurd is, mag er gestart worden met de werkzaamheden.

Zienswijze 3: de nieuw te bouwen woningen gaat veel nadeel opleveren. De lichtinval (ook ter plaatse van binnenplaats), privacy (vitrages moet straks opgehangen worden en meer inkijk), de zoninval (meer stookkosten), het uitzicht (nu veel groen en veel licht) wordt minder. De nieuwbouw, die deels in plaats komt van een schuurtje van slechts 6 meter hoog, wordt 9 meter hoog en die deels komt op een plek waar nu geen bebouwing is, wordt als kolossaal ervaren.

Reactie: wij erkennen dat het uitzicht voor omwonenden gaat veranderen. Desondanks staan wij op het standpunt dat de staat van de huidige gebouwen aanleiding geeft tot een herontwikkeling en dat het hier gaat om een kleinschalige ontwikkeling, passend in de dorpse context.

Reclamant heeft eveneens de collectieve zienswijze als bijlage bijgevoegd. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de zienswijze 1 onderdelen 1 tot en met 14.

ZIENSWIJZE 4 (reclamant 4).

(gedateerd 15 mei 2023, ingekomen 24 mei 2023, kenmerk 22-1644wb)

Zienswijze 1: reclamant gaat in zijn zienswijze in op dezelfde onderdelen die ook in de collectieve zienswijze zijn verwoord. Opgemerkt wordt dat de collectieve zienswijze eveneens als bijlage is bijgevoegd bij de zienswijze van reclamant 4. Tevens is als bijlage bijgevoegd de "Aanvullende brief n.a.v. commotie informatieve bijeenkomst 11 oktober 2022 opgesteld 20 oktober 2022".

Reactie: voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar reacties in voorliggende zienswijzenrapportage.

Zienswijze 2: reclamant heeft bezwaar tegen het extra vrijkomen van stikstof en CO2 tijdens de sloop en bouw. Beide panden kunnen gerenoveerd worden om deze impact te beperken.

Reactie: aanvrager heeft diverse stikstofberekeningen overgelegd. De laatste berekening van Geonius, EA220176.RO1.V2.O, d.d. 13 november 2023, wordt als extra bijlage aan de stukken van het te nemen besluit toegevoegd en vervangt de eerdere versie van die rapportage die onderdeel uitmaakt van de Ruimtelijke Onderbouwing. Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de genoemde grenswaarde niet wordt overschreden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

ZIENSWIJZE 5 (reclamant 5).

(gedateerd 15 mei 2023, ingekomen 18 mei 2023, kenmerk 22-1644WB)

Reclamant gaat in zijn zienswijze in op dezelfde onderdelen die ook in de collectieve zienswijze zijn verwoord. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de zienswijze 1 onderdelen 1 tot en met 14. Opgemerkt wordt dat de collectieve zienswijze eveneens als bijlage is bijgevoegd bij de zienswijze van reclamant 4. Tevens is als bijlage bijgevoegd de "Aanvullende brief n.a.v. commotie informatieve bijeenkomst 11 oktober 2022 opgesteld 20 oktober 2022".

Reactie: voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de naar reacties in voorliggende zienswijzenrapportage.

Conclusie met betrekking tot de ingediende zienswijzen:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. de zienswijzen 1 tot en met 5 ongegrond te verklaren.
3. als gevolg van de zienswijzen de aanvraag aan te laten vullen met het toevoegen van de bezonningsstudie, stikstofberekeningen en het aanvullend bodemonderzoek.
4. de zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen en alle belangen tegen elkaar afwegende zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning verleend kan worden.