



| DE RAAD VAN DE GEMEENTE SCHINNEN |  |
|----------------------------------|--|
| Verseonnummer:                   |  |

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.: 28 augustus 2018 met nr: 223517

Gehoord het advies van de raadscommissie d.d.: 17 september 2018

**BESLUIT:**

Vaststelling (ongewijzigd) van bestemmingsplan "8 woningen Altaarstraat Schinnen"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d.: 27 september 2018

De Griffier

W.A.J.M. Huisinga

De Voorzitter

L.J.P.M. Frissen



*Gemeente Schinnen*

# NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

## 8 WONINGEN

## ALTAARSTRAAT SCHINNEN



**#1. Indiener:**

[geanonimiseerde naam- en adresgegevens ingevolge de AVG]

**Datum ontvangst zienswijze:**

16 juli 2018

**Zakelijke weergave zienswijze:**

Door indiener wordt niet gesteld tegen het planvoornemen te zijn, maar vraagt aandacht voor:

- a. bij afgraven van de grond en aanleg tuinen het waterafschot niet richting de tuin van indiener leggen. Dit vanwege water in de garage onder het appartementencomplex in het verleden.
- b. de muur in de tuin van appartement nummer [geanonimiseerd huisnummer ingevolge de AVG] moet behouden blijven en gereinigd worden als deze vrij komt te liggen.
- c. de houten wand die gemaakt is moet behouden blijven of vervangen worden door een duurzame oplossing. De constructie achter deze houtwand moet behouden blijven.
- d. als de zijgevel van het appartementencomplex vrij komt te liggen vanwege het afgraven dan graag schoon metselwerk van maken.
- e. aandacht voor de privacy naar het badkamerraam van appartement nummer [geanonimiseerd huisnummer ingevolge de AVG].
- f. oplossingen bedenken voor de privacy in de tuinen achter ons appartementencomplex. Door de hoge ligging van de tuinen bij de nieuwe woningen ligt ongewenste inkijk op de loer.
- g. er is mogelijke gevaarstelling voor spelende kinderen die door het hoogteverschil tussen de tuinen naar beneden kunnen vallen.
- h. tijdens de sloop en nieuwbouw willen wij een regeling voor het parkeren op de Altaarstraat om overlast op onze 5 parkeerplaatsen te voorkomen.

**Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:**

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

In formeel opzicht vertegenwoordigt indiener niet de bewoners van huisnummers [geanonimiseerd huisnummer ingevolge de AVG] omdat volmachten c.q. handtekeningen van de betrokkenen ontbreken. Dit maakt de beantwoording van de zienswijze niet anders, maar dit onderscheid is relevant voor de kring van beroepsgerechtigden.

Inhoudelijke toets:

a. Uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is dat in het plangebied zelf maatregelen moeten worden opgenomen om het hemelwater dat op eigen terrein valt op afdoende wijze af te voeren. Zodat door dit hemelwater geen overlast ontstaat voor naburige percelen. Daarom worden de nieuwe woningen met bijbehorende verhardingen volledig afgekoppeld. Binnen het plangebied worden onder de parkeervoorziening infiltratiekratten aangelegd met voldoende capaciteit voor een T = 10 en T = 100 bui. Tevens wordt een overstort gemaakt op de riolering in de Altaarstraat om bij zeer extreme situaties het hemelwater te kunnen afvoeren. Vanwege de hoogteligging van het terrein is het grondwater dermate diep (>5 meter) gelegen dat de kratten tot voldoende diepte kunnen worden aangebracht. Deze maatregelen zijn voldoende voor het water in het projectgebied.

Als extra maatregel heeft de projectontwikkelaar zich bereid verklaard om binnen het plangebied additionele maatregelen te treffen voor de opvang (en vertraagde afvoer) van water afkomstig uit naburige percelen. Dit gebeurt middels zogenaamde V-kolken. Hoewel dit binnen het voorliggende plan géén verplichting is wordt hiermee wel tegemoet gekomen aan de signalen van het naburige appartementencomplex, alwaar regelmatig wateroverlast wordt ervaren. De projectontwikkelaar licht dit nog nader toe.

**b, c en d.** deze aspecten hebben betrekking op de uitvoering en niet op het bestemmingsplan als zodanig. In de bouwplanfase zullen deze aandachtspunten worden meegegeven aan de bouwer.

**e en f.** de gevel aan de zijde van het appartementencomplex bevat op basis van het huidige bouwplan geen ramen, zoals op onderstaande tekeningen is te zien. Hoewel dit juridisch nog kan wijzigingen in de vergunningsfase ligt dit niet in de lijn der verwachtingen. De kans op inkijk vanuit de nieuwe woningen richting de badkamer van appartement nummer [geanonimiseerd huisnummer ingevolge de AVG] is vooralsnog dus klein. Ten aanzien van inkijk vanuit de tuinen geldt, dat dit vanwege het verschil in grondpeil nu eenmaal een omstandigheid is die in het maatschappelijk verkeer als (tot op zekere hoogte) normaal wordt ervaren. De aanleg van een erfafscheiding en/of beplantingen zullen in de toekomst ongetwijfeld zorgen voor minder inkijk (over en weer), maar dit aspect wordt in het bestemmingsplan niet geregeld. Primair geldt hiertoe het burennrecht conform Burgerlijk Wetboek. Deze aspecten betreft derhalve overwegend kenmerken van het vergunningstraject, en niet binnen het bestemmingsplan.



**g.** de tuinen van de nieuwe woningen, én de gemeenschappelijke buitenruimtes, worden voorzien van een erfafscheiding teneinde gevaarzetting en onbevoegd gebruik door derden te voorkomen.

**h.** dit aspect heeft betrekking op de uitvoering en niet op het bestemmingsplan als zodanig. De genoemde 5 parkeerplaatsen betreffen privéterrein waar sowieso geen onbevoegden mogen parkeren. Zodra de nieuwbouw start zal worden gezorgd voor maatregelen en communicatie.

#### **Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:**

Nu deze zienswijze ongegrond is leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wél heeft de projectontwikkelaar de toezegging gedaan om op eigen terrein een extra maatregel te treffen voor waterhuishouding om overlast voor het naastgelegen appartementencomplex te reduceren. Dit betreft echter een aspect dat bij een vergunningstraject relevantie toekomt, en maakt formeel geen onderdeel uit van het voorgestelde regime in onderhavig bestemmingsplan.

**#2. Indiener:**

[geanonimiseerde naam- en adresgegevens ingevolge de AVG]

**Datum ontvangst zienswijze:**

1 augustus 2018

**Zakelijke weergave zienswijze:**

Indiener schrijft namens zijn vader van 95 jaar die nog zelfstandig woonachtig is aan de Groenenborgstraat [geanonimiseerd huisnummer ingevolge de AVG] in Schinnen. Deze woning grenst met de tuin aan de achterzijde van de voormalige zwembadlocatie waarop de 8 nieuwe woningen zijn geprojecteerd.

a. indiener maakt zich zorgen voor de schuurtjes bij de nieuwe woningen die in het directe zicht komen te staan.

b. indiener doet de suggestie om het peil van de nieuwe woningen lager te leggen, mogelijk zelfs gelijk aan het straatniveau van de Altaarstraat. Dan zullen ook de schuurtjes en tuinen lager worden zodat de (achter)buren er als het ware overheen kijken. Het woongenot van de achterburen zal toenemen doordat bij een verlaagd peil men weer het bos aan de overzijde kan zien. De kosten van een verlaagd peil zijn lager dan bouwen op een "terp". Bouwen op een lager peil maakt de 8 woningen toegankelijker i.v.m. traplopen naar voordeur.

**Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:**

Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend. In formeel opzicht vertegenwoordigt indiener niet de heer [geanonimiseerde naam- en adresgegevens ingevolge de AVG] omdat een volmacht c.q. handtekening van de betrokkene ontbreekt. Tevens is de zienswijze door indiener zelf ook niet ondertekend en evenmin voorzien van adresgegevens. Dit maakt de beantwoording van de zienswijze niet anders, maar dit onderscheid kan relevant zijn voor de kring van beroepsgerechtigden.

Inhoudelijke toets:

a. Het nut van een schuurtje in de tuin is enerzijds extra opslagruimte voor de nieuwe woningen en anderzijds een functionele erfafscheiding ten opzichte van het achtergelegen paadje met plantsoen. Dit betreft een keuze van de projectontwikkelaar, die zich daarbij onder meer laat leiden door de verwachte behoefte c.q. vraag bij de gebruikers van de nieuwe woningen. Wanneer er geen schuurtje zou zijn, dan zou dat erin kunnen resulteren dat meer zaken zoals materialen in het blote zicht in de tuin zouden worden geplaatst, hetgeen geen fraaie aanblik zal opleveren. Dergelijke schuurtjes mogen overigens in de regel vergunningsvrij worden opgericht, net als bij andere reguliere woningen. Vanuit ruimtelijk oogpunt betreft dit dan ook geen relevant toetsingsaspect in het kader van voorliggend bestemmingsplan (dat hiervoor geen regime kent).

b. Ten aanzien van het uitzicht vanuit de tuin van het hoger gelegen perceel (van indiener) geldt, dat de nieuwbouw woningen (7 meter met schuine kap van 60 graden) per saldo beduidend lager komen te liggen dan de hoogte van het zwembad (10 meter zonder kap). Ook de schuinte van de kap bij de nieuwe woningen zorgt ervoor dat het uitzicht minder hard is dan de huidige situatie. Bovendien komen de nieuwe woningen gemiddeld op een afstand van 17 meter te liggen tot aan de achtergelegen woningen van Groenenborgstraat, terwijl die afstand tot het huidige zwembadgebouw gemiddeld 12 meter bedraagt. Al met al een planologische verbetering voor omwonenden.

De thans gekozen voorgevelrooilijn loopt in de pas met de voorgevelrooilijn van het naastgelegen complex. De suggestie van de indiener op het bouwpeil lager te leggen (gesteld wordt dit gelijk te maken aan het straatpeil) is vanwege technische redenen moeilijk uitvoerbaar. Wanneer dit zou worden gedaan dan ontstaat er een te groot hoogteverschil met de achtergelegen woningen, waardoor de grond moeilijker middels een talud opgevangen kan worden. Bovendien levert dit geschetste scenario enorme meerkosten op in de zin van grondverplaatsing en mogelijk de

noodzaak van een keermuur.

Tot slot zijn de ontwikkelende partijen van mening dat een geleidelijk verloop van de bebouwing op het perceel stedenbouwkundig een fraaier beeld geeft dan de suggestie om de woningen direct aan en op het peil van de straatlijn te positioneren. Juist vanwege het geleidelijke verloop is het terrein toegankelijk ook voor minder mobiele mensen.

**Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:**

Nu deze zienswijze ongegrond is leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.