

8. Nota van zienswijzen

Beknorte samenvatting voorzien van het gemeentelijke standpunt ten aanzien van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 21 appartementen op de locatie Rijksweg Noord 141 tot en met 181 te Geleen.

Ingediend door:

Van Dijk c.s. advocaten namens de heer [REDACTED] wonende aan de Rijksweg Noord 183 te Geleen, d.d. 18 april 2023 (ingeboekt 19 april 2023).

Inhoud Zienswijzen:

Hieronder worden de zienswijzen kort en bondig aangehaald. De volledige zienswijzen zijn bijgevoegd en maken integraal onderdeel uit van onderhavige nota.

1. Plan is niet in overeenstemming met het Masterplan Rijkswegboulevard.
Op basis van het Masterplan zou een 5-tal woningen van twee tot drie lagen hoog worden gerealiseerd. De bouw van 21 appartementen wijkt hiervan flink af.
2. Aantasting privacy
Vanuit het complex zal rechtstreeks zicht zijn op het perceel (zowel woning als tuin) van de heer [REDACTED] waardoor de privacy wordt aangetast.
3. Schaduwwerking en verminderde lichtinval
De bebouwing zal schaduwwerking en verminderde lichtinval tot gevolg hebben. Het bezonningsonderzoek laat zien dat het bouwwerk vooral in de winter aanzienlijke schaduwwerking zal kennen.
4. Geluidsoverlast
De inrit ligt direct naast het perceel van de heer [REDACTED]. Aan de zijdelingse perceelsgrens en aan de achterste perceelsgrens zijn de parkeerplaatsen gesitueerd. Hierdoor wordt geluidsoverlast veroorzaakt.
Verder wordt geluidsoverlast verwacht van de aan te leggen grasbetontegels.
5. Modder en stof door wijze van verharding parkeerplaats
De parkeerplaats is voorzien in half verharding in de vorm van grasbetontegels. Vanwege de slechte waterdoorlatendheid van de bodem wordt verwacht dat bij droogte stofoverlast zich zal voordoen en bij regen zal sprake zijn van moddervorming.
6. Maatvoering parkeerplaatsen
De heer [REDACTED] trekt in twijfel dat de parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering, zoals die in de CROW is voorgeschreven.

Reacties op zienswijzen

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer en de heer [REDACTED] naar aanleiding van de hiervoor genoemde zienswijzen in overleg zijn getreden en dat hieruit een aantal aanpassingen aan het plan naar voren is gekomen. Korthedshalve wordt naar het verslag van dat overleg van 8 mei 2023 met de daarbij behorende aanpassingen verwezen.

In de tweede plaats wordt ten aanzien van de zienswijzen nog het volgende opgemerkt.

Ad 1.

Het Masterplan Rijkswegboulevard heeft geen officiële status, in de zin dat dit als toetsingskader heeft te gelden. Het Masterplan gaf enkel een mogelijke inrichting van het braakliggende terrein aan, zonder dat dit de enige inrichting vormde.

Ad 2.

In de zijgevel, gericht naar het perceel van [REDACTED] is een aantal ramen opgenomen. Deze bevinden zich op een afstand van circa 5 meter van de perceelsgrens. Hierbij wordt opgemerkt dat een aantal ramen in deze gevel zal worden verplaatst naar de achtergevel, zoals ook is opgenomen in het genoemde gespreksverslag.

Dat vanuit de ramen zicht is op het perceel van de heer [REDACTED] is juist. Echter, de aantasting van privacy is niet dermate groot dat geen sprake (meer) is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt opgemerkt dat in een stedelijke omgeving, waarvan in dezen sprake is, een bepaalde mate van aantasting van privacy als normaal heeft te gelden.

Ad 3.

Ter beoordeling van de schaduwwerking is een zogenaamde bezonningsstudie gemaakt. Deze is als bijlage 5 opgenomen, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt, zoals ook de heer [REDACTED] aangeeft, dat op een aantal tijdstippen in december en in maart sprake zal zijn van enige schaduwwerking. Het is echter geenszins zo dat de schaduwwerking overmatig is.

Hierbij is verder van belang dat geen recht op zonlicht bestaat. Dit betekent dat een beperking van zonlicht niet tot gevolg heeft dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 4.

Ten aanzien van het geluidaspect wordt in de eerste plaats opgemerkt dat hierover overleg is geweest tussen de ontwikkelaar en de heer [REDACTED] in het eerder genoemde gespreksverslag van 8 mei 2023 is hierover vermeld dat op de perceelsgrens geluiddempende maatregelen zullen worden getroffen. Daarbij worden de wand van de woning aan de Rijksweg Noord 183, de herstelde en verlengde gemetselde tuinmuur én de volledige binnenzijde van de erfscheidingen rond het parkeerterrein voorzien van geluiddempende kokosmatten.

Ook zal de parkeerplaats worden voorzien van BKK-klinkers worden aangebracht. De aanvankelijk voorziene grasbetontegels komen te vervallen.

In de tweede plaats wordt opgemerkt dat het aan- en afrijden door de voertuigen slechts met zeer lage snelheid zal zijn. Dientengevolge zal ook de geluidproductie en daarmee geluidbelasting gering zijn.

Met betrekking tot het wegverkeerslawaai en de hogere waarden is het zo dat dit alleen betrekking heeft op de nieuwbouw. De geconstateerde geluidbelasting betreft die op de gevel van de nieuwbouw.

Ad 5.

Ten aanzien van het zich mogelijk voordoen van stofoverlast en modder ten gevolge van de half verharding op en naar de parkeerplaats wordt opgemerkt dat in het verslag van 8 mei 2023 is vermeld dat dit zal worden aangepast. De doorgang naar het parkeerterrein en de daarin gelegen rijbanen zullen worden bekleed met BKK klinkers en niet met betongrasklinkers.

Ad 6.

De maatvoering van de parkeerplaatsen is niet afgezet tegen de CROW, maar tegen de NEN 2443 en gebleken is dat de maatvoering van de parkeerplaatsen hieraan voldoet.