

Projectafwijkingsbesluit 'woningbouw 'Bergervliet' te Berg en Terblijt' NL.IMRO.0994.2021OV002-ON01

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning 'woningbouw Bergervliet' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2021OV002-ON01. De ontwerp omgevingsvergunning heeft met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen van 22 juli tot en met 1 september 2021. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn negen zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn te laat ingediend, de andere zeven zienswijzen zijn tijdig ontvangen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. vervolgens is aangegeven of en zo ja in welke mate de zienswijzen leiden tot aanpassingen van de omgevingsvergunning. De inhoud van alle zienswijzen is nagenoeg gelijk, vandaar dat niet ingegaan wordt op de individuele zienswijzen, maar een reactie per onderwerp gegeven wordt. Een uitzondering hierop vormt zienswijze nummer zeven. Deze zienswijze wijkt inhoudelijk af van de overige zienswijzen en zal afzonderlijk beantwoord worden. De te laat ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1 tot en met 6 en zullen daarom weliswaar niet ontvankelijk verklaard worden, maar toch een antwoord ontvangen.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Er zijn negen zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning binnengekomen. De volgende zeven zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam	contactgegevens
1	1195934	18/08/2021	indiener 1	Langen Akker 11 6325 EK Berg en Terblijt
2	1195741	12/08/2021	indiener 2	Langen Akker 22, 6325 CL Berg en Terblijt
3	1195758	13/08/2021	indiener 3	Langen Akker 13, 6325 CK Berg en Terblijt
4	1195714	08/08/2021	indiener 4	Valkenburgerweg 46P, 6367 GW Voerendaal (voorheen Langen Akker 22)
5	1196080	25/08/2021	indiener 5	Burg. Muijtersstraat 30, 6325 CB Berg en Terblijt
6	1196202	31/08/2021	indiener 6	Langen Akker 18, 6325 CL Berg en Terblijt
7	1196079	25/08/2021	indiener 7	Langen Akker 7A, 6325 CK Berg en Terblijt

De volgende twee zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam	contactgegevens
8	1196473	10/09/2021	indiener 8	Langen Akker 24, 6325 CL Berg en Terblijt
9	1196384	07/09/2021	indiener 9	Langen Akker 20, 6325 CL Berg en Terblijt

Overleg

De reclamanten vragen in hun zienswijze om een overleg met de gemeente. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 15 oktober in de raadszaal van het gemeentehuis te Valkenburg. Daarbij is ook de ontwikkelaar aanwezig geweest. Betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten en vragen te stellen. Daarnaast heeft op 26 oktober een overleg plaatsgevonden met indiener 7, omdat deze zienswijze inhoudelijk afweek van de overige zienswijzen.

Overzichtsfoto

Op onderstaande overzichtsfoto is weergegeven waar de reclamanten wonen ten opzichte van het plangebied. Eén van de indieners van een zienswijze woont in Voerendaal, maar is voorheen woonachtig geweest op Langen Akker 22. De huidige bewoners van Langen Akker 22 en hebben echter ook een zienswijze ingediend, vandaar dat er maar 8 locaties aangeduid zijn. De adressen van de indieners van een zienswijze die te laat ingediend is, zijn omcirkeld met een blauwe cirkel.



Beantwoording

	Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
1.	<p>In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan waarin het aantal te bouwen woningen hard verankerd zou zijn. Volgens reclamanten wordt dit aantal echter in de planregels nergens 'hard' vermeld. Nergens wordt bovendien onderbouwd waarom er zo nodig drie in plaats van drie bouwlagen noodzakelijk zijn en ook nog twee bouwvlakken overschreden worden. Een verwijzing naar wat volgens het bestemmingsplan technisch al mogelijk is, is volgens reclamanten erg mager voor zo'n belangrijke afwijking. De afwijking wordt onterecht gebagatelliseerd.</p>	<p>Volgens artikel 40.2 sub d, tweede lid van de planregels van het bestemmingsplan is nieuwbouw van woningen rechtstreeks toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - bouwtitel' op de verbeelding (plankaart). Het perceel waarop het bouwplan betrekking heeft, heeft deze aanduiding.</p> <p>In hetzelfde artikel wordt ook voor het toegelaten aantal woningen verwezen naar de verbeelding. Op de verbeelding is te zien dat ter plaatse van de te bouwen appartementen 19 gestapelde woningen toegestaan zijn en ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen 3 grondgebonden woningen toegestaan zijn. Hiermee is het te bouwen aantal woningen hard verankerd.</p> <p>In 2006 is een bouwvergunning verleend voor een appartementengebouw bestaande uit drie bouwlagen. Deze hoogte was noodzakelijk om het te realiseren aantal woningen te kunnen realiseren en een financieel haalbaar plan te ontwikkelen. Omdat de bezwaren tegen de verleende bouwvergunning uiteindelijk ongegrond bleken en de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan geconcludeerd worden dat het oorspronkelijke bouwplan bestaande uit drie bouwlagen aanvaardbaar was.</p> <p>Normaal gesproken worden onherroepelijke bouwvergunningen bij een eerstvolgende herziening vertaald naar het bestemmingsplan. Dat is in dit geval niet goed gebeurd, waardoor het bestemmingsplan maar twee bouwlagen toelaat. De bouwvlakken zijn wel overgenomen.</p> <p>Het vergunde plan is niet gerealiseerd omdat er onvoldoende vraag bleek naar de te realiseren woningen. Nu, 15 jaar later ligt er een nieuw plan voor betaalbare huur- en koopwoningen waar op dit moment grote behoefte aan is en die moeten zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge huishoudens en starters. Om dit plan te kunnen realiseren is een derde bouwlaag noodzakelijk, anders is de ontwikkeling financieel niet haalbaar. De overschrijding van het bouwvlak maakt een bouwplan met een minder massale uitstraling dan het vergunde bouwplan mogelijk.</p> <p>Het bestemmingsplan is het toetsingskader voor een bouwplan. Dat houdt in dat de</p>

Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
	<p>ruimtelijk effecten van alles wat het bestemmingsplan al toelaat, niet opnieuw beoordeeld hoeven te worden. Dat is al gebeurd voordat het bestemmingsplan vastgesteld werd. Alleen de afwijking van het bestemmingsplan hoeft onderbouwd te worden.</p> <p>De (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen ziet bovendien enkel op de ruimtelijke effecten van een plan die ontstaan door de afwijking van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijk effecten zijn beperkt.</p> <p>Stedenbouwkundige- en welstandsaspecten worden beoordeeld door de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester beoordeelt of een plan qua bouwmassa, situering en materiaalgebruik past in de omgeving en het straatbeeld. De stadsbouwmeester heeft het plan op 6 mei 2021 beoordeeld en adviseert het volgende:</p> <p><i>'De stadsbouwmeester is van mening dat het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd, voldoet aan de in de welstandsnota vastgestelde welstandscriteria en adviseert het college om qua welstand akkoord te gaan. De stadsbouwmeester merkt hierbij op dat het thans voorgelegde bouwplan in meerdere opzichten beter in het straatbeeld past dan het bouwwerk waarvoor op 21 februari 2006 bouwvergunning is verleend.</i></p> <p><i>Toelichting op het advies van de stadsbouwmeester:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de omgeving bestaat, na de sloop van het voormalige grootschalige schoolgebouw, hoofdzakelijk uit gekoppelde- en vrijstaande woningen met daartussen open groene ruimtes die contact met het achterliggende landschap mogelijk maken;</i> - <i>de beide bouwmassa's van de gestapelde woningen aan de straatzijde spelen door de hoogte (2 en 3 lagen), de dakvorm (hellend en plat afgedekt) en door de plastic zorgvuldig in op de schaal en de maat van deze omgeving. De beide bouwmassa's staan hierdoor zowel in goede verhouding tot elkaar als ook in goede verhouding tot de omgeving;</i> - <i>achter op het terrein worden een drietal geschakelde éénlaagse woningen gerealiseerd die het achterterrein ruimtelijk definiëren en op een harmonische wijze de overgang naar het landschap realiseren;</i>

Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>de bouwmassa's, de gevelvlakken en de gevelopeningen tonen een goede onderlinge verhouding;</i> - <i>de vormgevende details en het kleur- en materiaalgebruik zijn passend bij de architectuur van de gebouwen en passend in de omgeving;</i> - <i>de installaties worden op een zorgvuldige manier geïntegreerd in het Bouwwerk'.</i>
<p>2. In 2006 is voor een eerder plan ondanks protest van omwonenden een omgevingsvergunning verleend voor een vergelijkbaar plan. Omdat dit plan niet aansloot bij de woningbehoefte is het nooit gerealiseerd. Het stelt reclamanten daarom teleur dat een plan met een vergelijkbare omvang en uitstraling weer wordt voorgedragen. Een kwetsbare dorpsrand wordt hiermee onherstelbaar aangetast. De provincie heeft dit gebied niet voor niets aangewezen als 'buitengebied' De buurtbewoners zijn onvoldoende betrokken in het proces.</p>	<p>In vergelijking met het in 2006 vergunde bouwplan is het voorliggende bouwplan minder massaal doordat het is opgesplitst in twee bouwblokken met een open ruimte er tussenin. Bovendien ligt het appartementengebouw een aantal meter van de straat, achter of gelijk met de voorgevel van de bestaande woningen op een terrein dat naar achteren geleidelijk afloopt.</p> <p>De nieuwe gebouwen wordt gesitueerd tussen bestaande woningen in een bebouwingslint. De nieuwe bebouwing moet beschouwd worden als logische stedenbouwkundige inbreiding op een opengevallen plek waar voorheen reeds bebouwing aanwezig was. Sinds de sloop van de oorspronkelijke bebouwing (een school) heeft het terrein braak gelegen. Van een aantasting van een kwetsbare dorpsrand is geen sprake.</p> <p>Bovendien is ter plaatse al rechtstreeks bebouwing toegelaten op grond van het bestemmingsplan. Over vrijwel de gehele lengte is een bouwvlak opgenomen waarbinnen bebouwing opgericht kan worden. De opengevallen plek is daardoor niet (landschappelijk) beschermd, er is jarenlang geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bebouwing op te richten.</p> <p>Volgens de 'Omgevingsverordening Limburg 20214' is het perceel niet opgenomen in 'bestaand bebouwd gebied'. Van 7 juni tot en met 19 juli heeft het ontwerp van de nieuwe 'Omgevingsverordening Limburg' ter inzage gelegen.</p> <p>In de ontwerp 'Omgevingsverordening Limburg' heeft een gedeeltelijke aanpassing plaatsgevonden. Het perceelsgedeelte waar de appartementengebouwen voorzien zijn, maakt nu deel uit van 'Landelijke kernen'. Het gedeelte waar de grondgebonden woningen voorzien zijn, is aangeduid als 'buitengebied'. Initiatiefnemer heeft vanwege deze aanduiding een zienswijze ingediend bij de provincie, omdat het bestemmingsplan ter plaatse al bebouwing in de vorm van grondgebonden woningen toelaat. Op deze zienswijze is nog geen reactie ontvangen.</p>

	Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
		Initiatiefnemer heeft op verschillende momenten overleg gevoerd met omwonenden. Op verzoek heeft hij een overzicht met overlegmomenten aangereikt. Dit overzicht is als bijlage toegevoegd.
3.	De kwalificatie ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ wordt terzijde geschoven met als argument dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 22 woningen te bouwen en er in 2006 reeds een omgevingsvergunning verleend is voor een eerder plan. Het telkenmale terugvallen op een eerder verleende vergunning die 15 jaar geleden in een andere woonsituatie verleend is vinden reclamanten een zwaktebod. Het gaat hier om een actuele situatie die weerstand oproept en waarbij het toevoegen van 22 woningen in een dorp zeker gekenschetst kan worden als een woningbouwproject van ‘zekere omvang’. In de ogen van reclamanten is er dus wel degelijk sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en zou de ‘ladder’ doorlopen moeten worden.	De laddertoets moet worden uitgevoerd als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Dat betekent dat er in dit geval, waar het ruimtebeslag op basis van het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bouwvlakken al mogelijk is, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt in de Nota van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgemerkt dat een ontwikkeling die geen extra verstedelijking mogelijk maakt maar bebouwing reduceert of verplaatst niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De overschrijding van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsgrens is dus ook geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.
4.	De Structuurvisie wonen Zuid-Limburg wordt volgens reclamanten eveneens achteloos terzijde geschoven omdat het niet zou gaan om het toevoegen van woningen. Reclamanten vragen zich af hoe hard de verankering van dit aantal in het bestemmingsplan is en of het juist is de structuurvisie te passeren onder verwijzing naar de mogelijkheden in het bestemmingsplan.	De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) ziet enkel op het planologisch toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Als sprake is van woningen die op basis van een geldend bestemmingsplan en/ of onherroepelijke omgevingsvergunning mogen worden gebouwd (voordat de SVWZL in 2016 in werking is getreden) dan is met dat aantal woningen reeds rekening gehouden in de subregionale woningbouwprogrammering. Er hoeft dan geen verdere toetsing aan de SVWZL plaats te vinden en er wordt voldaan aan de subregionale afspraken hierover.
5.	Hoe valt het toevoegen van 22 woningen aan de lokale woningmarkt zonder onttrekking van woningen elders te rijmen met de bevolkingsdaling?	In dit geval is geen sprake van het planologisch toevoegen van woningen aan de woningvoorraad omdat het aantal woningen in het verleden al is vergund en is opgenomen in het bestemmingsplan en in de subregionale woningbouwprogrammering. Ten behoeve van dit plan geldt de compensatieverplichting van de SVWZL dus niet (m.a.w. het onttrekken of slopen van andere woningen of financiële compensatie is voor dit bouwplan niet aan de orde).
6.	Betoogd wordt dat het realiseren van de woningen de doorstroming van de woningmarkt in Berg en Terblijt ten goede zal komen. De helft van de woningen bevindt zich echter in het	Volgens de lokale woonvisie bestaat vooral een grote behoefte aan woningen voor de doelgroep oudere doorstromers (55+) omdat daardoor de gewenste doorstroming wordt bevorderd zodat woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen zoals jongere

Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
<p>duurdere segment. Daar help je volgens reclamanten de senioren en jonge gezinnen uit het eigen dorp niet mee. Het zal slechts een aanzuigende werking hebben op verplaatsters uit het duurdere Maastricht.</p>	<p>doorstromers en starters. Maar het toevoegen van betaalbare starterswoningen (huur en koop) is ook gewenst omdat daaraan een tekort bestaat en het toevoegen daarvan leidt tot meer ontspanning op de woningmarkt. Voor vraagstukken ten aanzien van wonen is niet zo zeer de bevolkingsontwikkeling maar de voorspelling van de huishoudensontwikkeling van belang (uitgaande van het principe “1 huishouden = 1 wooneenheid”). Daarnaast is van belang dat in zijn algemeenheid sprake van een overspannen (vastgelopen) woningmarkt die momenteel weinig schuifruimte voor instroom en doorstroming biedt.</p> <p>Uit het woonbehoefteonderzoek van Berg en Terblijt blijkt dat het aantal huishoudens tot 2030 nog toeneemt met 1,6% en dat een toenemende vraag bestaat naar appartementen en/of nultreden woningen.</p> <p>Die vraag wordt grotendeels bepaald door verhuisc bewegingen van Babyboomers in de koopmarkt. Immers, zij willen hun te grote grondgebonden koopwoning inruilen voor een kleinere levensloopbestendige woning c.q. laagbouwflat. Het betreft oudere alleenstaanden en oudere stellen zonder kinderen. In deze context zijn ‘ouder’ de leeftijdsgroepen boven de leeftijd van 55 jaar.</p> <p>De vraag ontstaat dus grotendeels bij oudere woningbezitters die (deels) overstappen naar koop en deels naar huur: sociale huur (beperkt), middenhuur (€ 750- € 1.000) en duurdere huur (€ 1.000 - € 1.250).</p> <p>Aandachtspunt is ook de groeiende groep middeninkomens d.w.z. de groep starters waarvan het inkomen te hoog is om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar waarvan het inkomen te laag of onzeker (ZZP-groep) is voor het afsluiten van een hypotheek voor een koopwoning.</p> <p>Middenhuur kan ook een structurele woonoplossing zijn voor oudere overstappers uit de koopsector. Ook voor spoedzoekers met voldoende middelen is middenhuur een oplossing. Naast verhuizingen vanuit de koopsector groeit de vraag naar appartementen en/of nultredenwoningen ook door huurders die willen verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Daarnaast bestaat in de huidige woningmarkt een toetredingsprobleem voor de huurstarters.</p> <p>In tegenstelling tot het vergunde bouwplan (dat enkel uitging van dure koopwoningen),</p>

Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
	<p>voorziet het huidige bouwplan omdat het uitgaat van realisatie van levensloopbestendige woningen / appartementen in zowel koop als huur in verschillende prijsklassen dus veel beter in de behoefte op de huidige woningmarkt, omdat daardoor de gewenste doorstroming en instroom op de woningmarkt veel beter wordt bevorderd.</p>
<p>7. Het huidige ontwerp voor 22 woningen heeft 35 parkeerplekken nodig. De vervoersbewegingen die hiervan het gevolg zijn hebben grote invloed op de verkeerssituatie op de Langen Akker. Alle voertuigen zullen via de doorgang tussen de 2 woonblokken op de Langen Akker opdraaien. De uitgang van deze doorgang ligt niet recht tegenover de aflopende Pastoor Brouwersstraat maar enkele meters meer naar het oosten. Daardoor ontstaat volgens reclamanten een onoverzichtelijke situatie (geen kruising) waarbij twee wegen op enkele meters van elkaar de Langen Akker kruisen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan deze situatie geen aandacht geschonken.</p>	<p>De geplande in- en uitrit komt schuin tegenover de Burg. Muijtersstraat te liggen. De in- en uitrit komt echter wel nog uit op het kruispuntplateau. Dit betekent dat ter plekke de snelheid relatief laag zal liggen. Ook is er voldoende zicht op verkeer vanaf de Burg. Muijtersstraat en de Langen Akker (beide kanten). Daarnaast zal vanwege de 5 parkeervakken aan de Langen Akker niet altijd gebruik worden gemaakt van deze oprit hierdoor is het aantal gebruikers van de oprit per saldo iets lager. Oorspronkelijk bevond de in- en uitrit zich direct naast de woning met adres Langen Akker 11. Om overlast veroorzaakt door in en uit rijdende auto's te verminderen is de in- en uitrit verplaatst naar een plek tussen de twee woongebouwen. Het naar links of rechts verplaatsen van de in- en uitrit heeft gevolgen voor de situering van de gebouwen: deze zouden dan ook meer naar links of rechts verplaatst moeten worden, waardoor ze weer dichter naar één van de zijdelingse perceelsgrenzen zouden schuiven.</p>
<p>8. Daarnaast ontstaan er volgens reclamanten ook meer vervoersbewegingen over de Langen Akker maar ook in de straten rondom, bijvoorbeeld in de richting van de Plus supermarkt, de Rijksweg etc. Reclamanten vragen zich af of de verkeersveiligheid meegenomen is, gelet op de schoolgaande jeugd?</p> <p>Volgens reclamanten is een verkeersplanologisch onderzoek nodig om de gevolgen zichtbaar te maken. Op dit gedeelte van de Langen Akker wordt toch al harder gereden dan de 30 km zone toelaat.</p>	<p>Volgens het meest recente verkeersmodel is sprake van een berekende intensiteit van +/- 900 motorvoertuigen. De verkeersgeneratie van dit woningbouwproject bedraagt (gebruikmakend van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW: categorie wonen: koop, etage midden) 22 woningen maal 6 verkeersbewegingen per etmaal. Dit komt neer op 132 extra verkeersbewegingen per dag (vertrekken en terugkomen zijn 2 verkeersbewegingen). Over het algemeen wordt afhankelijk van de inrichting en de locatie een verkeersintensiteit van 3.000 tot 7.000 als acceptabel gezien. Door de ligging in een dunbevolkt gebied zit deze grens hier eerder richting de 3.000 mvt./etmaal (motorvoertuigen per etmaal). Met een bestaande intensiteit van rond de 900 en een groei door dit project van 132 mvt./etmaal komt men nog niet in de buurt van de 3.000 mvt./etmaal. Het verkeer zal zich vanaf de planlocatie redelijk snel verspreiden over de lokale wegen. Logische routes zijn hierbij de route Langen Akker - Geulhemerweg/Dorpsstraat richting Meerssen en Maastricht en de route Langen Akker - Dr. Goossensstraat - Rijksweg voor verkeer richting Valkenburg en Margraten. Doordat hiermee het verkeer zich snel verspreid zal de verkeersveiligheid niet snel in het geding komen. Omdat bovenstaande gegevens reeds bekend zijn is een verkeersplanologisch onderzoek niet noodzakelijk.</p>

	Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
9.	<p>Het bouwplan spreekt consequent over drie bouwlagen, door het aanbrengen van een parkeergarage onder de woonblokken is volgens reclamanten aan de achterzijde echter sprake van vier bouwlagen.</p>	<p>De definitie van een bouwlaag is volgens het bestemmingsplan:</p> <p><i>‘een gedeelte van een gebouw, dat door op geringe of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen waarbij het hoogteverschil niet meer dan 1,5 meter bedraagt, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en uitsluiting van onderbouw en zolder’.</i></p> <p>Een ‘onderbouw’ wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als:</p> <p><i>‘een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt’.</i></p> <p>Onder ‘peil’ wordt verstaan:</p> <p><i>‘de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld’.</i></p> <p>Het begrip ‘maaiveld’ wordt als volgt gedefinieerd:</p> <p><i>‘bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft’.</i></p> <p>Uit de tekeningen blijkt dat de ondergrondse parkeerkelder op basis van de definitie in het bestemmingsplan niet als bouwlaag aangemerkt hoeft te worden, omdat dit bouwdeel niet meer dan 1,50 meter boven peil gelegen is.</p> <p>Er is dus sprake van in totaal maar 3 bouwlagen en een onderbouw.</p>
10.	<p>De reclamanten vragen zich af of de capaciteit van het reguliere gescheiden rioolstelsel voldoende is en vinden dat dit onderzocht moet worden.</p>	<p>Hemelwater zal afgekoppeld (moeten) worden. Deze eis wordt als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden.</p> <p>De gebouwen worden afgedekt met sedumbegroeiing. Deze begroeiing houdt veel hemelwater vast en voert overtollig water zo geleidelijk mogelijk af. Daarnaast worden grasbetontegels gebruikt als halfverharding. Door deze maatregelen zou het riool zo min mogelijk belast moeten worden met hemelwater.</p> <p>Het rioolstelsel zou overigens voldoende capaciteit moeten hebben, omdat op deze plek voorheen ook al een gebouw gestaan heeft dat op hetzelfde riool zowel hemelwater als afvalwater loosde.</p>

	Samenvatting zienswijzen 1 tot en met 6	Gemeentelijke reactie
11.	Bij het bodemonderzoek is slechts oppervlakkig ('zintuigelijk') gekeken naar asbestverdachte materialen. Het is volgens reclamanten bekend dat asbest veel gebruikt werd in de tijd van de bouw van het voormalige scoutinggebouw. Ook dit aspect verdient volgens reclamanten een gedegen onderzoek.	Voordat een gebouw (zoals in dit geval het voormalige scoutinggebouw) gesloopt kan worden, moet eerst alle asbest verwijderd zijn. Pas wanneer geen asbest meer aanwezig is kan een gebied of gebouw vrijgegeven worden en mag worden gesloopt. Wanneer nieuwbouw plaats vindt, wordt zintuigelijk bekeken of niet toch nog onverhoopt asbest aanwezig is. Wanneer uit deze waarneming geen asbest wordt aangetroffen is nader onderzoek niet nodig.
12.	Onder het perceel bevindt zich volgens reclamanten een onderaards gangenstelsel. Reclamanten maken er melding van dat bewoners van een ander appartementencomplex (Akkerstaete) wachten op resultaten van de jaarlijkse metingen maar nog geen reactie van de gemeente ontvangen hebben.	Onder het perceel bevindt zich geen onderaards gangenstelsel. Als vragen van bewoners over meetresultaten op de locatie 'Akkerstaete' inderdaad onbeantwoord zijn moet dat alsnog gebeuren, maar de discussie hierover hoort geen onderdeel uit te maken van de procedure voor de Bergervliet. Er bestaat wat dat betreft geen relatie tussen beide ontwikkelingen.
13.	Tot slot spreken reclamanten hun teleurstelling uit over het feit dat de gemeente niet de moeite heeft genomen te reageren op brieven van 31 januari en 20 april 2021. Er wordt niet in gesprek gegaan met buurtbewoners maar klakkeloos toegegeven aan bouwplannen van ontwikkelaars die een maximale opbrengst wil halen uit de mogelijkheden die er liggen. Reclamanten vragen om alsnog in overleg te gaan.	Door miscommunicatie zijn de brieven van 31 januari en 20 april 2021 niet op de juiste plek terechtgekomen en dus niet beantwoord. Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven om de betrokkenen uit te nodigen voor een overleg. Op 15 oktober 2021 heeft dit overleg plaatsgevonden in de raadszaal van het gemeentehuis. Daarbij is ook de ontwikkelaar aanwezig geweest. Betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten en vragen te stellen.

Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
<p>1. Reclamanten vinden de afwijking van het bestemmingsplan voor zover deze het aantal bouwlagen betreft erg groot. Voor hun privacy zal de derde bouwlaag een groot verschil maken.</p>	<p>Initiatiefnemer heeft op verschillende manieren rekening gehouden met de belangen van bewoners van de naastgelegen woningen. Als naar het ontwerp gekeken wordt, valt op dat de nokhoogte van het de bouwdelen grenzend aan de zijdelingse perceelsgrenzen niet hoger is dan de hoogte van de woningen op deze percelen. Hier is zelfs sprake van ‘maar’ twee bouwlagen, zoals het bestemmingsplan toelaat. Pas meer naar het midden is sprake van drie bouwlagen.</p> <p>Daarnaast wordt er een ruime afstand tot de perceelsgrenzen aangehouden. De afstand tot de perceelgrens en de woning op het naastgelegen perceel aan de linkerkant bedraagt ruim 6 meter. Ter vergelijking: normaal gesproken wordt een minimale afstand van drie meter aangehouden om voldoende privacy te waarborgen. Er worden bovendien geen dakterrassen gerealiseerd en de balkons worden aan de voor- en achterzijde geplaatst.</p> <p>Door de situering van de gebouwen wordt de afstand van het bouwdeel grenzend aan het perceel van reclamanten naar achteren toe (ter hoogte van de achtertuin van reclamanten) alleen maar groter en door de helling van het terrein komt het gebouw naar achteren toe ook steeds lager te liggen.</p> <p>Met reclamanten heeft overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg heeft initiatiefnemer de raamopeningen aan de zijde van het perceel van reclamanten verkleind. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangeboden een gaashekwerk met klimop en bomen te plaatsen aan deze zijde.</p> <p>De overschrijding van het bouwvlak bedraagt tot slot minder dan drie meter en er is alleen sprake van een overschrijding ter plaatse van het voorste bouwdeel. Aan de achterzijde (ter hoogte van de achtertuin van reclamanten) blijft het gebouw ruim binnen het bouwvlak.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy door de bouw van het appartementengebouw en er voldoende rekening gehouden wordt met de belangen van bewoners van de woning op het naastgelegen perceel.</p>

Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
	<p>Wellicht is het van belang om te vermelden dat de woning van reclamanten aan de zijde van het te realiseren gebouw een woonkamerraam heeft in de gevel die zich op de perceelsgrens bevindt. Raamopeningen op een afstand van minder dan twee meter van de perceelsgrens zijn op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk wetboek niet toegestaan, tenzij burens hier onderling overeenstemming over bereiken of de raamopening bestaat uit vaststaand ondoorzichtig glas. Deze regel is bedoeld om de privacy van het naastgelegen perceel (dus in dit geval het perceel waarop de Bergervliet ontwikkeld gaat worden) te beschermen. Omdat hier sprake is van een bestaande situatie waarover de toenmalige burens overeenstemming bereikt is die bovendien notarieel vastgelegd is, kan het raam gehandhaafd blijven, als het een nieuw raam zou betreffen, dan had de ontwikkelaar hier toestemming voor moeten geven.</p>
<p>2. Reclamanten vrezen uit te moeten kijken op een muur van bijna 8,5 meter en een groot verlies aan zonlicht.</p>	<p>De hoogte van het linkerbouwdeel wordt niet hoger dan de nok van de woning van reclamanten. Tussen de gevels van de woning en het appartementengebouw is een afstand van ruim 6 meter. Daarnaast wordt het gebouw voldoende naar achteren gesitueerd om te voorkomen dat de naastgelegen woning onvoldoende zicht of zon-/daglicht vanuit het raam in de zijgevel heeft. Hoe verder naar achteren des te groter wordt de afstand. De woning van reclamanten heeft bovendien het grootste raam aan de voorzijde en niet in de zijgevel en het (secondaire) raam in de zijgevel is zo gepositioneerd dat nog langs het te realiseren gebouw gekeken kan worden. Via dit raam alleen wordt al meer dan genoeg dag-/zonlicht ontvangen en is meer dan voldoende vrij uitzicht naar de straat mogelijk. Het is niet gebruikelijk om vrij zicht op het naastgelegen perceel te hebben, zeker niet vanuit een raam in de zijgevel op de perceelsgrens. Om deze redenen is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot als gevolg van de bouw van 'De Bergervliet'.</p>
<p>3. Reclamanten vrezen wateroverlast door het verschil in bouwhoogte.</p>	<p>Over de vrees voor wateroverlast is gesproken tijdens het overleg op 26 oktober 2021. Destijds is wateroverlast ervaren nadat er aanpassing was gedaan aan de verharding op het perceelsgedeelte tussen de voormalige school en het perceel van reclamanten.</p> <p>Doordat de verharding (asfalt) op het perceel van de school afliep in de richting van het perceel van reclamanten ontstond bij regenval wateroverlast in de kruipruimte. In het voorliggende plan is geen verharding voorzien tussen de woning van reclamanten en de nieuwe bebouwing. Bovendien zal de aan te brengen verharding op de rest van het perceel bestaan uit halfopen verharding in de vorm van grasbetontegels en worden de daken voorzien van sedumbegroeiing (groene daken) die het hemelwater zoveel</p>

	Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
		mogelijk vasthouden en piekafvoeren voorkomen.
4.	Reclamanten voeren aan dat de riolering nu al moeite heeft met het verwerken van regenwater. Hoe gaat dat straks als er nog gebouwen bijkomen?	<p>Hemelwater zal afgekoppeld (moeten) worden. Deze eis wordt als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden.</p> <p>Om het rioolstelsel zo min mogelijk te belasten met piekafvoeren, worden de gebouwen afgedekt met sedumbegroeiing. Deze begroeiing houdt veel hemelwater vast en voert overtollig water zo geleidelijk mogelijk af. Daarnaast worden grasbetontegels gebruikt als halfverharding.</p> <p>Het rioolstelsel zou overigens voldoende capaciteit moeten hebben, omdat op deze plek voorheen ook al een gebouw gestaan heeft dat op hetzelfde riool zowel hemelwater als afvalwater loosde.</p>
5.	Reclamanten vinden het vreemd dat de aan hen gedane toezegging om op de oude rooilijn van de school te bouwen niet gehonoreerd wordt, terwijl het lijkt of toezeggingen aan andere omwonenden wel gehonoreerd worden.	<p>De toezegging is blijkbaar gedaan in de procedure voor het oorspronkelijke bouwplan. Nu (15 jaar later) ligt er een ander bouwplan, van een andere ontwikkelaar, dat op zichzelf op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld moet worden.</p> <p>Te strikt vasthouden aan de oude rooilijn beperkt de mogelijkheden om een plan te ontwikkelen met voldoende ruimte tussen de verschillende gebouwen dat qua bouwmassa (beter) past in de omgeving dan het oorspronkelijke plan dat heel compact en daardoor 'massaler' was. Ook om bijvoorbeeld het parkeren in een ondergrondse parkeerkelder mogelijk te maken is ruimte aan de achterzijde nodig. Oorspronkelijk was de inrit gesitueerd aan de rechterzijde. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen deze in het midden, tussen de gebouwen te situeren.</p> <p>Hierdoor is het gebouw inderdaad dichter in de richting van reclamanten geschoven, maar blijft voldoende afstand over tussen de woning van reclamanten en het linkerbouwdeel.</p>
6.	Volgens reclamanten had het blok voor hun raam er niet hoeven komen als er aan hun zijde twee woningen minder gerealiseerd zouden worden.	Dat klopt, maar het voorgelegde plan is ook ruimtelijk aanvaardbaar wanneer het betreffende blok wel gerealiseerd wordt. Door de situering van de gebouwen ontstaat bovendien een betere verdeling van de bouwmassa over het perceel dan wanneer hetzelfde (toegelaten) aantal woningen op een kleiner oppervlak gerealiseerd zouden worden.
7.	Reclamanten geven aan verlies aan privacy te hebben over de geheel lengte van hun perceel.	Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1.

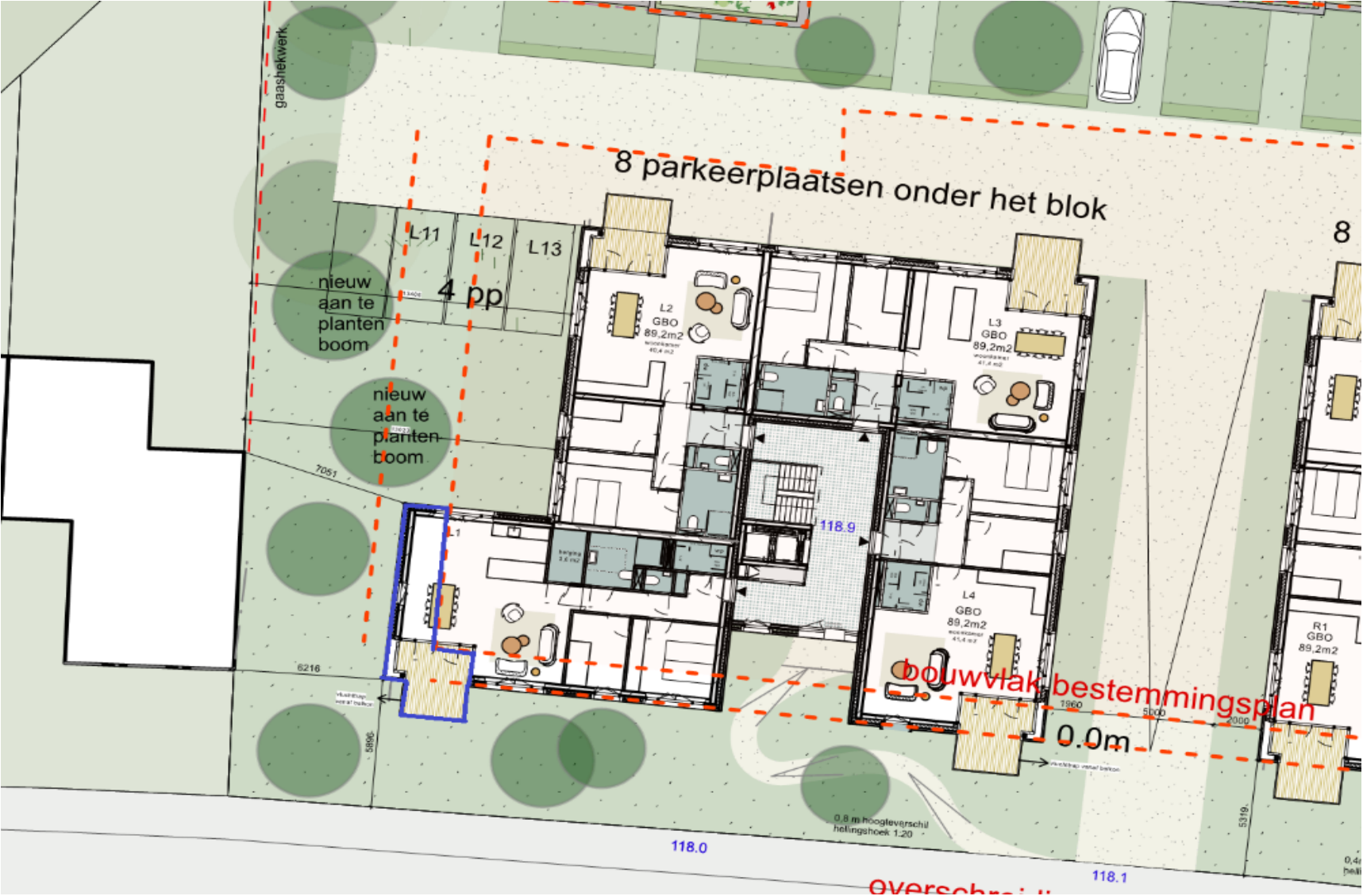
	Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
8.	Reclamanten geven onder punt nogmaals aan verlies aan woongenot en privacy te hebben.	Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1 en 2.
9.	Reclamanten voeren aan niet tegen de bouw te zijn, maar vinden dat de lasten nu wel heel eenzijdig aan een kant gelegd worden. Ze vragen om het eerste blok niet te laten bouwen zodat de achterste appartementen op de oude rooilijn liggen en een balkon aan de voorzijde kunnen krijgen.	Dit verzoek is ook met de ontwikkelaar besproken en deze wenst bij het ingediende plan te blijven. Voor ons is het ingediende plan ruimtelijk aanvaardbaar en er is daarom geen reden om het plan aan te laten passen. Wellicht komt de bebouwing ten opzichte van het oorspronkelijke plan nu dichterbij de woning van reclamanten te liggen en verder van de woning aan de rechterzijde, maar er blijft nog ruim voldoende afstand over om van een aanvaardbaar plan te spreken.
10.	Reclamanten voeren aan dat door de bouw van de appartementen de parkeerdruk in de straat nog groter wordt dan deze al is. De vervoersbewegingen die het extra verkeer met zich meebrengt zal extra veel overlast, drukte en gevaar opleveren. Daar komt bij dat de in- en uitrit van de appartementen niet gelijk met de tegenoverliggende straat ligt. Dit zorgt voor een 'extra' kruispunt op een zeer klein en druk straat.	<p>Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Daartoe zijn in de parkeerkelder en op maaiveld voldoende parkeerplekken beschikbaar om aan de parkeereis te voldoen.</p> <p>Volgens het meest recente verkeersmodel is sprake van een berekende intensiteit van +/- 900 motorvoertuigen. De verkeersgeneratie van dit woningbouwproject bedraagt (gebruikmakend van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW: categorie wonen: koop, etage midden) 22 woningen maal 6 verkeersbewegingen per etmaal. Dit komt neer op 132 extra verkeersbewegingen per dag (vertrekken en terugkomen zijn 2 verkeersbewegingen). Over het algemeen wordt afhankelijk van de inrichting en de locatie een verkeersintensiteit van 3.000 tot 7.000 als acceptabel gezien. Door de ligging in een dunbevolkt gebied zit deze grens hier eerder richting de 3.000 mvt./etmaal (motorvoertuigen per etmaal). Met een bestaande intensiteit van rond de 900 en een groei door dit project van 132 mvt./etmaal komt men nog niet in de buurt van de 3.000 mvt./etmaal. Het verkeer zal zich vanaf de planlocatie redelijk snel verspreiden over de lokale wegen. Logische routes zijn hierbij de route Langen Akker - Geulhemerweg/Dorpsstraat richting Meerssen en Maastricht en de route Langen Akker - Dr. Goossensstraat - Rijksweg voor verkeer richting Valkenburg en Margraten. Doordat hiermee het verkeer zich snel verspreid zal de verkeersveiligheid niet snel in het geding komen. Omdat bovenstaande gegevens reeds bekend zijn is een verkeersplanologisch onderzoek niet noodzakelijk.</p> <p>De geplande in- en uitrit komt schuin tegenover de Burg. Muijtersstraat te liggen. De in- en uitrit komt echter wel nog uit op het kruispuntplateau. Dit betekent dat ter plekke de snelheid relatief laag zal liggen. Ook is er voldoende zicht op verkeer vanaf de Burg. Muijtersstraat en de Langen Akker (beide kanten). Daarnaast zal vanwege de 5 parkeervakken aan de Langen Akker niet altijd gebruik worden gemaakt van deze</p>

Samenvatting zienswijze 7	Gemeentelijke reactie
	<p>oprit hierdoor is het aantal gebruikers van de oprit per saldo iets lager.</p> <p>Oorspronkelijk bevond de in- en uitrit zich direct naast de woning met adres Langen Akker 11. Om overlast veroorzaakt door in en uit rijdende auto's te verminderen is de in- en uitrit verplaatst naar een plek tussen de twee woongebouwen. Het naar links of rechts verplaatsen van de in-en uitrit heeft gevolgen voor de situering van de gebouwen: deze zouden dan ook me naar links of rechts verplaatst moeten worden, waardoor ze weer dichterbij één van de zijdelingse perceelsgrenzen zouden schuiven.</p>

Overzicht aanpassingen

Er hoeven er geen aanpassingen doorgevoerd te worden in het plan, omdat de zienswijzen daar geen aanleiding toe geven

Afbeelding 1: afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de linkerzijde en overschrijding bouwvlak aan de linker(voor-)zijde blauw omkaderd



Afbeelding 2: gevelaanzichten en verdeling bouwmassa van de huidige aanvraag (boven) en van het in 2006 vergunde plan (onder)

