Geanonimiseerde nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten

Het ontwerp bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, vanaf 9 september tot en met 20 oktober 2021.

Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend.

Reclamant 1.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:
De afstand van de geplande vakantieappartementen tot de vergunde siersmederij op het perceel Groot Welsden 70 is te klein en vanwege de beoogde gevelopeningen en terrassen behorende bij deze appartementen kan dit leiden tot een burenconflict.

Reactie op zienswijze:
Betreffende smederijen met een productieoppervlak kleiner dan 200 m2, geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Om te kunnen beoordelen of het realiseren van de reguliere woningen en de vakantieappartementen ter plaatse leidt tot beperkingen voor de vergunde siersmederij, is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit deze akoestische onderbouwing behorende bij voorliggend bestemmingsplan blijkt dat de gevel van de vakantiewoningen een maximale belasting heeft van 72 dB(A) als gevolg van incidenteel transport op het perceel Groot Welsden 70. Gelet op het feit dat het hier vakantieappartementen betreft, welke geen geluidsgevoelig object zijn, en geen woning voor permanent gebruik, is dit toelaatbaar. Omdat het akoestisch onderzoek uitwijst dat er aan de gestelde geluidsnormen wordt voldaan, is voldoende aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd en dat het realiseren van de vakantieappartmenten geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de siersmederij. De zienswijze dat de afstand van deze vakantieappartementen tot de siersmederij te klein is, wordt daarmee niet gevolgd.

Inhoud zienswijze:
De balkons van de geplande vakantieappartementen bieden zicht op het naastgelegen perceel Groot Welsden 70 en de tuin ter plaatse. De balkons vormen daarmee een inbreuk op de privacy van omwonenden. Ook is er niet voorzien in een erfafscheiding.

Reactie op zienswijze:
Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is sprake indien niet zou worden voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe

toestemming heeft gegeven. De buitenruimtes/balkons van de twee geplande vakantieappartementen op de eerste verdieping bevinden zich op een afstand groter dan 2 meter van het aangrenzende perceel. Deze afstand bedraagt namelijk minimaal circa 5 meter. Er is daarmee geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Bovendien is het niet correct dat de betreffende balkons uitzicht geven op het aangrenzende perceel en de tuin ter plaatse. De balkons zijn voorzien aan de achterzijde van de huidige schuur op het perceel Groot Welsden 72-72a en zijn gericht in noordoostelijke richting. Deze zullen daarmee zicht hebben op de parkeerplaatsen beoogd aan de achterzijde van het perceel Groot Welsden 72-72a en de schuur/loods van omwonenden. Er zal geen zicht ontstaan op de tuin gelegen op het perceel Groot Welsden 70. Bovendien zijn de beoogde balkons verzonken in het dak, waardoor het zicht naar de zijkanten van de balkons beperkt wordt. De zienswijze dat het realiseren van de balkons behorende bij de vakantieappartementen leidt tot een inbreuk van de privacy van omwonenden, wordt niet gevolgd.

Het plaatsen van een erfafscheiding is geen verplichting. Een erfafscheiding kan met inachtneming van de regels geldende in het voorliggende bestemmingsplan worden geplaatst in samenspraak met initiatiefnemer.

Inhoud zienswijze:
De parkeerplaatsen op het perceel zijn niet realistisch gepland. Gelet op het in- en uit kunnen rijden van auto's is er niet genoeg ruimte om 6 parkeerplaatsen te realiseren op de binnenplaats van de hoeve. Dit zal leiden tot parkeren langs de openbare weg.

Reactie op zienswijze:
De parkeercapaciteit voor dit plan moet voldoen aan de parkeereisen van de Bouwverordening. De parkeerplaatsen moeten zowel voldoen qua aantal, maatvoering en bereikbaarheid. Het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt volledig gerealiseerd op de projectlocatie en voldoet aan de geldende parkeereisen van de Bouwverordening. Er is voldoende ruimte om zes parkeerplaatsen te realiseren op de binnenplaats van de hoeve. Het parkeren op de binnenplaats is door ons beoordeeld als realistisch en voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen.

Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten dienen er voor het voorliggende bestemmingsplan 13 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Er worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Daarmee is het niet aannemelijk dat er geparkeerd zal worden in het omliggende openbare gebied. De zienswijze dat het parkeerplan niet realistisch is, wordt niet gevolgd.

Inhoud zienswijze:
De uitbreiding van één naar acht woningen (waarvan 4 vakantieappartementen) ter plaatse zorgt voor een forse toename van verkeersbewegingen in een klein afgebakend gebied.

Reactie zienswijze:
Gelet op de geplande toevoeging van drie reguliere huurwoningen en vier vakantieappartementen, is er een verwachte verkeersgeneratie van circa 42 tot maximaal 56 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Deze toename is op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur. Momenteel is er sprake van een lage verkeersintensiteit ter plekke, welke niet aanzienlijk zal veranderen. De zienswijze dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling te groot is, wordt niet gevolgd.

Inhoud zienswijze:
In de quickscan flora- en fauna staat vermeld dat er zich een uilenkast bevindt op het naastgelegen perceel. Dit is echter onjuist.

Reactie zienswijze:
De constatering van de onjuistheid in de quickscan flora- en fauna is doorgegeven aan de initiatiefnemer van het plan. De betreffende vermelding van een uilenkast zal worden weggelaten en de rapportage zal overeenkomstig worden aangepast.

Reclamant 2.

De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud zienswijze:
De geplande balkons horende bij de vakantieappartementen zijn een inbreuk op de privésfeer van omwonenden, omdat deze uitzicht bieden op de panden Groot Welsden 70 en 74. Bovendien zijn deze balkons een te grote inbreuk op de uitstraling van het rijksmonument.

Reactie op zienswijze:
Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is sprake indien niet zou worden voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. De buitenruimtes/balkons van de twee geplande vakantieappartementen op de eerste verdieping bevinden zich op een afstand groter dan 2 meter van het aangrenzende perceel. De minimale afstand van de beoogde balkons tot het perceel Groot Welsden 74 bedraagt circa 10 meter. Dit betreft het balkon van het geplande links gelegen appartement op de eerste verdieping van de huidige schuur. Het gaat daarmee om een ruime afstand tot het betreffende perceel. Er is daarmee geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Bovendien ontstaat er geen uitzicht op de tuin van de woning op het adres Groot Welsden 74.

Het schetsplan horende bij voorliggend bestemmingsplan zal na de uiteindelijke vaststelling van het plan, dus in een later stadium, uitgewerkt worden in een bouwplan. Vanwege de rijksmonumentale status van de hoeve zal dit bouwplan vervolgens worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze zal beoordelen of de balkons, zoals voorgesteld in het schetsplan, zich al dan niet verzetten tegen het belang van monumentenzorg en of deze dus al dan niet afbreuk doen aan de uitstraling van het rijksmonument.

De zienswijze wordt, gelet op bovenstaande, niet gevolgd.

Inhoud zienswijze
Vanwege de grootte van de vakantieappartementen zal het aantal verkeersbewegingen te groot zijn. Daarnaast is het parkeren niet inpasbaar op het perceel, dit zal leiden tot parkeren langs de weg.

Reactie op zienswijze:
Gelet op de geplande toevoeging van drie reguliere huurwoningen en vier vakantieappartementen, is er een verwachte verkeersgeneratie van circa 42 tot maximaal 56 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Deze toename is op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur. Momenteel is er sprake van een lage verkeersintensiteit ter plekke, welke niet aanzienlijk zal veranderen. De zienswijze dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling te groot is, wordt niet gevolgd.

De parkeercapaciteit voor dit plan moet voldoen aan de parkeereisen van de Bouwverordening. De parkeerplaatsen moeten zowel voldoen qua aantal, maatvoering en bereikbaarheid. Het vereiste aantal parkeerplaatsen wordt volledig gerealiseerd op de projectlocatie en voldoet aan de geldende parkeereisen van de Bouwverordening. Er is voldoende ruimte om zes parkeerplaatsen te realiseren op de binnenplaats van de hoeve. Het parkeren op de binnenplaats is door ons beoordeeld als realistisch en voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen.

Volgens het Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten dienen er voor het voorliggende bestemmingsplan 13 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Er worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Daarmee is het niet aannemelijk dat er geparkeerd zal worden in het omliggende openbare gebied. De zienswijze dat het parkeerplan niet realistisch is, wordt niet gevolgd.