In verband met COVID-19 werken wij zoveel mogelijk vanuit huis en is bezoek op onze vestigingen helaas momenteel niet mogelijk. Een afspraak via beeldbellen is wel mogelijk.
Zodra het weer mogelijk is ontvangen wij u weer graag op afspraak persoonlijk op één van onze vestigingen.

DIV0391926
20 APR. 2022

AANTEKENEN

Gemeente Stein
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 15
6170 AA STEIN LB

Dossiernummer:
2CG.7.21.105532

Telefoon: 020-6518888

Datum: 19 april 2022

Behandeld door:
Dhr. S.Oord

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplannen woningbouwlocaties Elsloo en zoals ter inzage tot en met 26 april 2022

Geachte leden van de raad,

Namens de familie Leunissen, M.G., Burg Eussenstraat 35, 6181BP, ELSLOO, verder te noemen cliënten, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze
De zienswijze luidt als volgt.

Cliënt is woonachtig naast de projectlocatie. Onderstaand ziet u een weergave van de verbeelding waarbij met rode marker het perceel van cliënt is aangeduid.


Burg Eussenstraat
Mobersstraat

I. Verkeer en parkeren tegen de achtergrond van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het plan wordt ter zake onder meer het navolgende overwogen.

4.14.1 Verkeersstructuur

Onderhavig planvoornemen maakt de realisatie van 19 appartementen mogelijk. De toegang tot het appartementencomplex is slechts mogelijk via de Burgemeester Eussenstraat. Op deze weg is een maximale snelheid van 30km per uur toegestaan. De toegang tot het appartementencomplex ligt op circa 45 meter afstand van het meest nabij gelegen kruispunt.

Ingevolge de kencijfers van CROW kan het woonmilieutype van onderhavig plangebied worden aangeduid als 'centrum-dorps' (woonplaats met minder dan 10.000 huishoudens en minder dan 75% groen oppervlak). Hiervoor geldt een verkeersproductie van 5,8 voertuigbewegingen per woning per etmaal, hetgeen voor onderhavig planvoornemen een verkeersproductie van circa 104 voertuigbewegingen per etmaal oplevert.

Momenteel kent het plangebied ingevolge het bestemmingsplan 'Kern Elsloo'nog grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk' en was er lange tijd de Jenaplanschool Elckerlyc gevestigd. Het wegbrengen en ophalen van kinderen door de ouders naar en van de school leverde een groot aantal voertuigbewegingen op binnen een zeer korte tijd. Deze intensieve verkeersdruk neemt af met het onderhavig planvoornemen, daar nu verspreid over de gehele dag circa 104 voertuigbewegingen plaatsvinden. Het planvoornemen levert dus een positieve ontwikkeling op voor de verkeersstructuur.

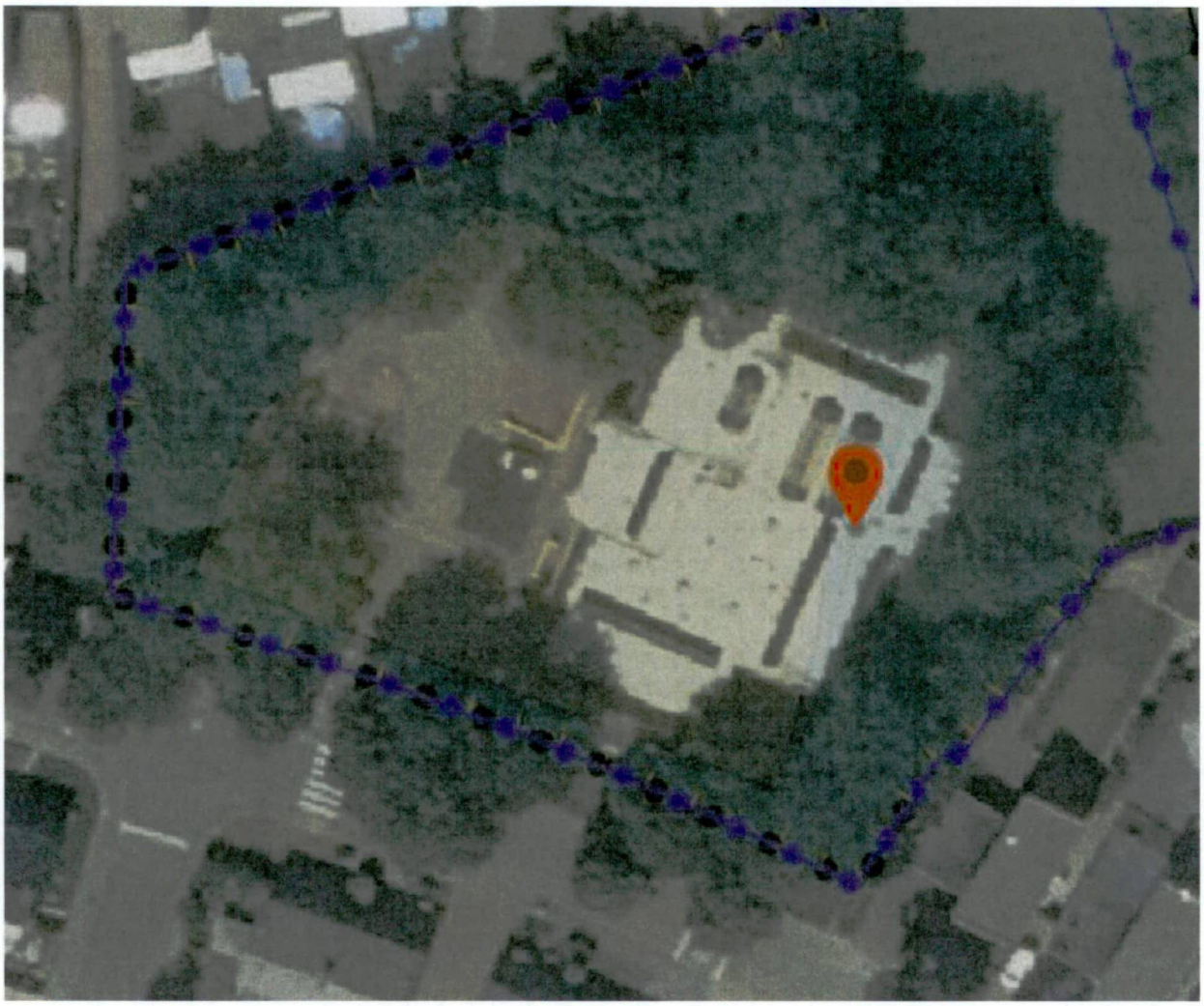
Miskend wordt dat in de bestaande situatie de ontsluiting en het parkeren aan de andere kant van het projectperceel is voorzien en daarmee de verkeersstructuur als zodanig wordt gewijzigd. Dat de beoogde ontwikkeling minder verkeer aantrekt laat onverlet dat dit verkeer 24/7 aan de orde is en op zeer korte afstand van het perceel van cliënten. De aansluiting van de in/uitrit op de Burg Eussenstraat is slechts enkele meters. In de bestaande situatie is de afstand tot de dichtst bijgelegen woning veel groter (*). 104 etmaal bewegingen per dag waarbij op de korte afstand juist opgetrokken en afgeremd wordt betekent een onevenredig aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten. Het voornoemde heeft u niet kenbaar betrokken. Als zulks wel was gebeurd dan had de conclusie dienen te zijn dat er sprake is van een onevenwichtige afweging van belangen ter zake. De besluitvorming ter zake is onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd. Wat cliënten betreft moet het bouwplan om die reden reeds terug naar de tekentafel.

Overigens wordt het aantal voertuigbewegingen per etmaal ook niet consequent door u gebruikt. Onder het kopje verkeer en parkeren wordt uitgegaan van 104 etmaal bewegingen terwijl bijvoorbeeld in het stikstofrapport van 20/8/2021 wordt gesproken over 130 etmaal bewegingen per etmaal. Ook deswege is de besluitvorming onzorgvuldig.

Conform de CROW-kencijfers voor koopappartementen (duur) zijn in dit stikstofonderzoek 7,2 motorvoertuigbewegingen (schil centrum en sterk stedelijk gebied) per appartement per etmaal aangehouden. In totaal bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het appartementencomplex 130 per etmaal.

330-013

(*)



II. Stikstof

Ter zake stikstof wordt er uitgegaan van gasloze appartementen terwijl er geen voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen of dit uitgangspunt anderszins rechtens is geborgd.

Onderzoeksopzet
In de nieuwe appartementen zijn geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH_3-emissies veroorzaken (gasloos). De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH_3- emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar het appartementencomplex.

III. Planvoornemen mbt groene afscheiding

In de toelichting van het bestemmingsplan is onder paragraaf 2.4 onder meer het navolgende overwogen.

Het beoogde bouwplan heeft een organisch karakter. Het appartementencomplex zal namelijk volledig worden omgeven door groenvoorzieningen. Een deel van de appartementen op de begane grond zullen over een tuin beschikken. De reeds aanwezige bomen blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. Ook wordt tussen de achtertuinen van de woningen aan de Aronskelk en de noordzijde van het plangebied een erfafscheiding geplaatst met een hoogte van 2,50 meter, welke wordt voorzien van een klimop (Hedera). Tevens wordt aan de binnenzijde van deze erfafscheiding een rij leibomen aangeplant met een kroonaanzet van 2,50-2,60 meter en een eindhoogte van circa 4,50 meter. Hetzelfde geldt voor tussen het perceel van de Burgemeester Eussenstraat 35 en de oostzijde van het plangebied. Met voornoemde erfafscheidingen wordt de privacy van de omwonenden van de naastgelegen percelen zo veel als mogelijk gerespecteerd.



Referentie beelden van groene erfafscheiding

Cliënten zien ten eerste dit onderdeel van het planvoornemen rechtens niet terug in de planregels als voorwaardelijke verplichting. Tevens is het rechtens aangewezen om groenblijvende bomen te plaatsen met een kroonaanzet van 2 meter en een eindhoogte van 5 meter ipv leilindes met een kroonaanzet van 2.5 meter en een eindhoogte van 5 meter die in het najaar hun blad verliezen. Laurierachtige bomen kunnen in dat kader bijvoorbeeld in beeld komen maar nader overleg met mijn cliënten is ter zake aangewezen waarna eea in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen dient te worden rechtens.

Cliënt merkt op dat tijdens de rondgang d.d. 31 maart 2021 met de heer Lindeman en Urlings van Zuyd vastgoed toezeggingen zijn gedaan en zoals vastgelegd in de mail van 31 maart 2021. Onderstaand treft u een weergave van deze e-mail. Als bijlage 1 treft u een mail van 31 maart, de reactie van 1 april van cliënt en de reactie van 7 april van de heer Lindeman.

330-013

Van: Zuydvs | T. Lindeman <t.lindeman@zuydvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 31 maart 2021 11:52
Aan: aelse35@gmail.com
CC: Zuydvs | Roger Urlings <r.urlings@zuydvastgoed.nl>; Lian Fuchs <Lian.Fuchs@gemeentestein.nl>
Onderwerp: Locatie Elckerlyc, Burgemeester Eussenstraat 35

Best heer Leunissen,

Zoals gisteren besproken wil ik bij deze de afspraken zoals ter plaatse gemaakt vastleggen.

In de presentatie van 18 maart zijn twee opties voorgelegd aan de omwonenden. Enerzijds grondgebonden woningen en anderzijds een kleinschalig appartementencomplex. Bij de optie van een appartementencomplex gaf u aan vraagtekens te hebben vanwege de privacy/inkijk en eventueel geluidsoverlast van de toegangsweg. Mocht de keuze voor het kleinschalig appartementencomplex vallen zal een Vereniging van Eigenaars opgericht worden, de spelregels van deze VvE ligt altijd vast in een splitsingsakte. Indien in de toekomst een appartementencomplex gerealiseerd wordt zullen wij de volgende acties uitvoeren.

- In de splitsingsakte zal de verplichting opgenomen worden dat de hederahaag instand en onderhouden moet worden.
- De hederahaag mag groeien tot een hoogte van maximaal 2,5 meter boven uw tuinpeil.
- Er worden leilindes aangeplant over de lengte van uw tuin, startend ter hoogte van de voorgevel tot aan het eind van uw tuin. De leilindes worden op grond van de VvE geplant en op voldoende afstand van de perceelsgrens zodat deze door de VvE instand en onderhouden kunnen worden.
- Tijdens de ontwikkeling zullen de te behouden bomen vakkundig gesnoeid worden.

Ook geeft cliënt aan dat tijdens één van de gezamenlijke rondgangen door de heer Urlings gezegd zou zijn dat de balkons op de bovenste verdieping 1,5 meter terug zou komen te liggen tov de gevel. Het bestemmingsplan geeft hier geen blijk van terwijl ook anderszins het voornoemde rechtens niet is geborgd.

De besluitvorming is ter zake onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.

IV. Privacy

Onderstaand treft u een foto van de woning van cliënten. De woning van cliënten is met raampartijen naar het projectgebied gesitueerd.

330-013



Wat cliënten betreft is het rechtens aangewezen in termen van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro dat er geen raampartijen en balkons aan de oostzijde van de dichtstbijgelegen bebouwing en zoals hieronder weergegeven onder A mogen worden geconstrueerd op de verdiepingen. De afstand tot het perceel van cliënt is daarvoor te kort.



Opgemerkt zij dat een goede ruimtelijke ordening verder gaat dan sec een vergelijking met het bestemmingsplan dat wordt vervangen.

V. Flora en fauna

In de toelichting staat onder meer het navolgende.

Op basis van het bureauonderzoek en het veldbezoek uitgevoerd op 8 oktober 2021 in relatie tot de werkzaamheden kunnen de genoemde onderzoeksvragen als volgt worden beantwoord:

- Er is potentieel functioneel leefgebied aanwezig in het plangebied van eekhoorn, steenmarter, vleermuizen en vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd.
- De werkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op het potentieel functioneel leefgebied van genoemde soorten waardoor er een risico is op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10.
- Er is een nader onderzoek naar vleermuizen nodig.
- Er is een nader onderzoek nodig naar de eekhoorn indien de kap van de bomen plaats vindt in de periode mei – juni en december – februari.
- Er is een nader onderzoek nodig naar de steenmarter, indien de sloop van de voormalige school plaats vindt in de periode maart - 14 augustus.
- Er is een check naar de aanwezigheid van bezette nesten broedvogels nodig indien de sloop van de voormalige school plaats vindt in de periode april – juli. Hetzelfde geldt als er bomen en struiken worden gekapt tijdens deze periode.

Vervolgtraject

De rust- en voortplantingslocaties van vleermuizen zijn jaarrond beschermd binnen de Wnb. Om na te kunnen gaan of de werkzaamheden leiden tot een overtreding met artikel 3.5 van de Wnb en de aanvraag ontheffing Wnb nodig is, is een nader vleermuizenonderzoek nodig conform de betreffende kennisdocument van BIJ12.

Afhankelijk van het moment van de sloop van het pand en de bomenkap, is een nader onderzoek nodig naar de eekhoorn, steenmarter en vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd.

Aanvraag ontheffing

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat vleermuizen een rust- en/of een verblijfplaats hebben in het plangebied, is de aanvraag van een ontheffing Wnb artikelen 3.1 en/of 3.5 nodig. Deze dient te worden verricht bij bevoegd gezag Wnb; de Provincie Limburg.

Het vervolgtraject en een eventuele aanvraag voor ontheffing van de Wet natuurbescherming kunnen parallel aan de ruimtelijke procedure worden doorlopen. Van belang is dat voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatiefase van de beoogde ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming wordt voldaan.

Wat cliënten betreft dienen de genoemde nadere onderzoeken plaatshebben voor vaststelling van het bestemmingsplan. Dat een aanvraag ontheffing Wnb parallel kan lopen met de ruimtelijke procedure zegt op zichzelf rechtens niet zoveel.

Wanneer significante effecten op de instandhoudingdoelstellingen van een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden opgesteld. Het bestemmingsplan mag vervolgens enkel worden vastgesteld als uit de passende beoordeling zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Deze zekerheid is er thans niet rechtens.

VI. Schade

Als het plan op voorliggende wijze wordt vastgesteld dan betekent dat een wezenlijke aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten en een evidente waardedaling van hun opstal. Uw ontwerpbesluitvorming geeft daar geen rekenschap van.

330-013

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

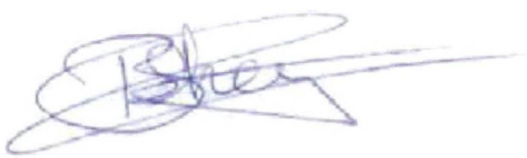
Voorliggende ontwerpbesluitvorming is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel en strekt niet te getuigen van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. Ik verzoek u derhalve niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan althans niet op voorliggende wijze en niet zonder inachtneming van het voornoemde.

De beantwoording van de zienswijze alsmede uw nadere besluitvorming zie ik met belangstelling tegemoet.

N.B. Ik stuur u deze zienswijze zowel per aangetekende post als per gewone post.

Met vriendelijke groet,

DAS



Dhr. mr. S.Oord

330-013



bijlage 1

Michel Leunissen

Van: Zuydvs | T. Lindeman <t.lindeman@zuydvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 7 april 2021 12:37
Aan: Aelse35
CC: Zuydvs | Roger Urlings; 'Lian Fuchs'
Onderwerp: RE: Locatie Elckerlyc, Burgemeester Eussenstraat 35

Geachte heer Leunissen, beste Michel,

Bedankt voor uw reactie.
Onderstaande verduidelijkingen / nuances zijn zoals besproken en akkoord.

Wij zijn ervan overtuigd dat door het gebruik van de hedera en leilindes ook het geluid weggenomen zal worden in de toekomst. Dit kunnen we echter pas zeker weten als het moment daar is natuurlijk.

Met vriendelijke groet,

Tim Lindeman
Junior Projectleider

ZUYD VASTGOED

A Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal
E t.lindeman@zuydvastgoed.nl
T 0031 (0) 45 545 81 86
M 0031 (0) 6 120 953 02

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Zuyd Vastgoed staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door Zuyd Vastgoed niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Van: Aelse35 <aelse35@gmail.com>
Verzonden: donderdag 1 april 2021 19:18
Aan: Zuydvs | T. Lindeman <t.lindeman@zuydvastgoed.nl>
CC: Zuydvs | Roger Urlings <r.urlings@zuydvastgoed.nl>; 'Lian Fuchs' <Lian.Fuchs@gemeentestein.nl>
Onderwerp: RE: Locatie Elckerlyc, Burgemeester Eussenstraat 35

Beste hr. Lindeman,

Bedankt voor de samenvatting van de besproken zaken. Een aantal van deze zaken zijn echter heel specifiek en concreet benoemd en dat wil ik ook graag specifiek en concreet in deze samenvatting terug zien.
De leilinden zouden op voldoende afstand van de perceelgrens geplant worden. Door de hr. Urlings is aangegeven dat deze afstand op 1 á 1,5m van de perceelgrens zou zijn. En dat zou voldoende zijn om aan beide zijden van deze linden onderhoud te plegen. Als toevoeging op onderstaand verslag wil ik nog even benadrukken dat dhr. Urlings op

mijn vraag heeft aangegeven dat de leilindes qua hoogte beginnen ter hoogte van de bestaande hederahaag en zou eindigen ter hoogte van de bovenzijde van de ramen op de eerste verdieping van mijn woning. Dat komt dan neer op een begin hoogte van ~2 m en eindigt op ongeveer 5 meter gemeten vanaf mijn tuinpeil

Voor wat betreft inkijk en privacy op hoogte heb ik inderdaad geruststelling kunnen krijgen. Voor geluidsoverlast en de kwetsbaarheid van de hederahaag op de perceelgrens zie ik dat toch iets anders. We hebben hier een open en positief gesprek over gehad maar dat heeft mijn zorgpunten helaas niet kunnen wegnemen. Mocht ik die indruk wel gewekt hebben dan was dat zeker niet de bedoeling.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Michel Leunissen

Van: Zuydvs | T. Lindeman <t.lindeman@zuydvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 31 maart 2021 11:52
Aan: aelse35@gmail.com
CC: Zuydvs | Roger Urlings <r.urlings@zuydvastgoed.nl>; Lian Fuchs <Lian.Fuchs@gemeentestein.nl>
Onderwerp: Locatie Elckerlyc, Burgemeester Eussenstraat 35

Best heer Leunissen,

Zoals gisteren besproken wil ik bij deze de afspraken zoals ter plaatse gemaakt vastleggen.

In de presentatie van 18 maart zijn twee opties voorgelegd aan de omwonenden. Enerzijds grondgebonden woningen en anderzijds een kleinschalig appartementencomplex. Bij de optie van een appartementencomplex gaf u aan vraagtekens te hebben vanwege de privacy/inkijk en eventueel geluidsoverlast van de toegangsweg. Mocht de keuze voor het kleinschalig appartementencomplex vallen zal een Vereniging van Eigenaars opgericht worden, de spelregels van deze VvE ligt altijd vast in een splitsingsakte. Indien in de toekomst een appartementencomplex gerealiseerd wordt zullen wij de volgende acties uitvoeren.

- In de splitsingsakte zal de verplichting opgenomen worden dat de hederahaag instand en onderhouden moet worden.
- De hederahaag mag groeien tot een hoogte van maximaal 2,5 meter boven uw tuinpeil.
- Er worden leilindes aangeplant over de lengte van uw tuin, startend ter hoogte van de voorgevel tot aan het eind van uw tuin. De leilindes worden op grond van de VvE geplant en op voldoende afstand van de perceelsgrens zodat deze door de VvE instand en onderhouden kunnen worden.
- Tijdens de ontwikkeling zullen de te behouden bomen vakkundig gesnoeid worden.

Overeengekomen is dat de bovenstaande aanpassingen uw zorgen met betrekking tot privacy/inkijk en geluidsoverlast weggenomen zijn.

Vertrouwend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Tim Lindeman
Junior Projectleider

ZUYD VASTGOED

A Spekhouwerstraat 2

6367 TV Voerendaal
E t.lindeman@zuydvastgoed.nl
T 0031 (0) 45 545 81 86
M 0031 (0) 6 120 953 02

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Zuyd Vastgoed staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door Zuyd Vastgoed niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.