

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Ontwerp-omgevingsvergunning 'Slachthuisstraat 113-115 Roermond' (Z2023-00001113)

17 september 2024

Gemeente Roermond

Procedure ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning 'Slachthuisstraat 113-115 Roermond' heeft van woensdag 19 juni 2024 tot en met dinsdag 30 juli 2024 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 18 juni 2024 in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging waren de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken digitaal in te zien via de publicatietekst, alsmede fysiek in het Stads kantoor, Kazerneplein 7 in Roermond.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	24 juli 2024 (verzonden 22 juli 2024)
2.	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	31 juli 2024 (verzonden 28 juli 2024)

Ontvankelijkheid

Zienswijze 1 is binnen de zienswijzetermijn ontvangen. Zienswijze 2 is ontvangen nadat de zienswijzetermijn is verstreken. Echter, gelet op de verzendtheorie uit artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb is deze zienswijze tijdig ingediend, omdat deze binnen de zienswijzetermijn is verzonden (28 juli 2024) en uiterlijk binnen een week na afloop van de zienswijzetermijn door ons is ontvangen (31 juli 2024). Beide zienswijzen dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Wel is de omgevingsvergunning met de hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing aangepast c.q. aangevuld ten opzichte van het ontwerpbesluit. Het overzicht van deze wijzigingen is terug te vinden aan het einde van deze nota.

Hierna volgt een samenvatting van de diverse zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, zijn dus wel betrokken bij de reactie op de zienswijzen. De zienswijzen zijn in hun geheel beschouwd. Bij de standpuntbepaling is dus rekening gehouden met de volledige inhoud van de ontvangen zienswijzen. Aan het einde van deze nota zijn de wijzigingen opgenomen, die (onder meer) voortkomen uit de ingediende zienswijzen.

1. [REDACTED], ontvangen op 22 juli 2024 (zaaknummer 92602-2024).

1. Het geplande appartementengebouw brengt door de hoogte een inbreuk op de privacy van indieners met zich mee. Aanvrager laat bij de aanvraag het zicht vanaf de patio van Carmelitessenstraat 16 op de bestaande situatie zien, om aan te tonen dat het zicht op de toekomstige bebouwing minimaal zal zijn. Indieners laten echter zien dat vanuit hun woonkamer het gehele dak van de bestaande bebouwing kan worden gezien. De toekomstige impressie is een onjuiste weergave aldus indieners en geeft niet weer dat de inkijk naar de woonruimte van indieners (en de burens) veel meer is. Met de zichttekening behorende bij de aanvraag wordt gesuggereerd dat enkel op de daarop aangegeven locaties inkijk mogelijk is. Tijdens de omgevingsdialoog is al gewezen op de inkijk vanuit het penthouse en de achterzijden van de appartementen die haaks op de Slachthuisstraat zijn beoogd.

Standpunt: In de tweede omgevingsdialoog die in het kader van voorliggend plan heeft plaatsgevonden, is door initiatiefnemer nader ingegaan op het aspect privacy ten aanzien van de omwonenden. Door middel van impressies en zichtlijnen – ook vanaf de appartementen die haaks op de Slachthuisstraat zijn beoogd – is gemotiveerd inzichtelijk gemaakt hoe het zicht op hun woningen is vanuit verschillende verdiepingen en posities in het appartementengebouw. Deze impressies en zichtlijnen maken deel uit van de stukken behorende bij de aanvraag. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het zicht op het perceel van indieners beperkt en aanvaardbaar is. Van een onevenredige inbreuk op de privacy van de omwonenden is dan ook geen sprake. Indieners motiveren niet waarom de door initiatiefnemer gemaakte impressies en zichtlijnen onjuist zouden zijn en dermate gebreken vertonen dat het college deze in redelijkheid niet ten grondslag mag leggen aan haar besluitvorming, maar stellen enkel dat sprake zou zijn van een onjuiste weergave.

Het college bestrijdt hierbij overigens niet dat er vanuit de woonkamer van indieners mogelijk meer zicht op de nieuwbouw (of bestaande bebouwing) is, dan wanneer vanuit hun patio richting de nieuwbouw (of bestaande bebouwing) wordt gekeken, zoals door indieners in hun zienswijze wordt gesteld. Echter, ook gezien vanaf de woonkamer van indieners kan niet worden gesproken van een onevenredige inbreuk op de privacy dan wel uitzicht. Hierbij wordt ook de omstandigheid meegewogen dat de afstand van het appartementengebouw tot aan het perceel van indieners minimaal 17,14 meter bedraagt. De appartementen die worden gesitueerd aan de zijde van de Slachthuisstraat (en die dus “in het verlengde” van de tuinen liggen), zijn gelegen op 43,55 meter tot het perceel. Uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat variërende bouwhoogten van het bouwplan in samenhang met de daarbij aangehouden afstanden ten opzichte van het perceel van indieners niet ongebruikelijk zijn in een stedelijke omgeving en niet leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor de privacy en het uitzicht.¹ Hierbij geldt bovendien dat er in een binnenstedelijke omgeving geen recht op blijvend vrij of ongehinderd uitzicht bestaat.²

In dat licht is eveneens van belang dat in de bestaande planologische situatie op het betreffende perceel een omvangrijk bouwvlak geprojecteerd is op grond waarvan een bedrijfsgebouw, kantoor of opleidingsinstituut van 11 meter hoog op circa 10 meter van de erfgrens zou mogen worden gebouwd. In een dergelijk gebouw zou het niet verboden zijn om ramen te plaatsen die rechtstreeks op het perceel van indieners zouden zijn gericht. Het voorgaande betekent dat bij maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan indieners reeds

¹ ABRvS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:761, ABRvS 31 januari 2024, ECLI:NL:RVS:353 en ABRvS 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1611

² ABRvS 17 april 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1611

geconfronteerd konden worden met omvangrijke bebouwingsmogelijkheden en een bouwhoogte van 11 meter op circa 10 meter afstand alsmede rechtstreeks zicht op hun perceel. In het bouwplan is op dat vlak juist rekening gehouden met de belangen van omwonenden, waaronder indieners, zowel met betrekking tot de positionering van het gebouw, alsook ten aanzien van de achtergevel van het planvoornemen. Daarbij lopen de meeste ramen in de gevels van het gebouw niet evenwijdig met de perceelsgrens c.q. percelen van de woningen aan de Carmelitessenstraat. In de dichtstbij gelegen achtergevel die wel evenwijdig loopt aan de perceelsgrens van indieners bevat het bouwplan enkel een raam op de begane grond en is op de twee bovenliggende verdiepingen volstaan met enkel bovenlichten die op dermate hoogte zijn gesitueerd dat geen zicht bestaat op de percelen van omwonenden.

Ten slotte wordt ook de omstandigheid meegewogen dat de projectlocatie is gelegen in het binnenstedelijk gebied van Roermond. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het bouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor indieners.

2. De hoogte van de beoogde bebouwing komt volgens indieners ver boven de huidige omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan kent een bedrijfsbestemming met maximale hoogte van 11 meter. Dit wordt nu met meer dan 50% overschreden, omdat het beoogde gebouw een hoogte van 16,8 meter heeft. Dit is niet billijk en redelijk. De vergunning moet worden bijgesteld tot een hoogte van 11 meter.

Standpunt: De omgevingsvergunning is onder meer aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hiermee wordt juist toestemming gevraagd om te mogen afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan. De voorwaarde om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te kunnen verlenen, is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de aanvraag in dit geval moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit vloeit voort uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan stedenbouwkundig beoordeeld. Hierbij is ook getoetst of het bouwplan qua massa en volume aanvaardbaar is. Het college heeft daarbij beleidsruimte. Het appartementengebouw krijgt drie tot vijf bouwlagen, welke worden gerealiseerd in een opbouwende massa vanuit het achterterrein met sprongen van 1 bouwlaag en op de hoek een hoogteaccent (één appartement) van 5 bouwlagen. Vanaf de Slachthuisstraat bezien heeft het appartementengebouw 4, respectievelijk 5 bouwlagen. De bouwhoogte ter plaatse van de drielaagse bebouwing bedraagt 11,05 meter, de bouwhoogte ter plaatse van de vierlaagse bebouwing bedraagt 14,05 meter en ten slotte bedraagt de bouwhoogte van het vijflaagse hoogteaccent 16,8 meter. Met het bouwplan wordt een soepele overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing gemarkeerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de beoogde massa en situering passend geacht binnen de binnenstedelijke omgeving waarin het bouwplan is gelegen. Het hoogteaccent aan de zijde van de Slachthuisstraat is daarin meegewogen. Met het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waardoor de omgevingsvergunning kan worden verleend. Dat het bestemmingsplan ter plaatse een bouwhoogte van 11 meter rechtstreeks toestaat, doet hieraan niet af. Daarbij komt het college bij de afwijking daarvan en na een zorgvuldige afweging van belangen, waarbij onder meer rekening is gehouden met stedenbouwkundige aspecten, beleidsruimte toe.³

Gelet op het voorgaande is het dus bovendien niet zo dat het volledige bouwplan een bouwhoogte van 16,8 meter heeft. Sterker nog, daar waar het appartementengebouw het dichtst aan de woningen aan de Carmelitessenstraat grenst, bedraagt het bouwplan drie bouwlagen met een bouwhoogte van 11,05

³ ABRvS 12 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:540

meter. Het bouwplan is aldaar op 17,14 meter van de erfgrans en op 17,9 meter van de woning aan de Carmelitessenstraat 16 gelegen. Daar waar het bouwplan vier of vijf bouwlagen kent, liggen deze op circa 29,75 meter respectievelijk 43,55 meter tot aan de perceelsgrens van Carmelitessenstraat 16. Daartussen is een open en groen binnengebied voorzien.

Wordt de nieuwe situatie vergeleken met de bestaande planologische situatie op deze locatie, dan geldt dat het op grond van het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' op dit moment reeds mogelijk is om het volledige en omvangrijke bouwvlak – dat is gelegen op circa 10 meter tot de woningen aan Carmelitessenstraat 16 en 18 – te bebouwen met een bouwhoogte van 11 meter. Voorliggend woningbouwplan voorziet weliswaar gedeeltelijk in hogere bebouwing dan 11 meter ter plaatse van de vierlaagse en vijf-laagse bebouwing, maar deze is (zoals in het voorgaande aangegeven) veel verder verwijderd van de percelen van indieners en doet in stedenbouwkundige zin geen afbreuk aan de binnenstedelijke omgeving. Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) geldt bovendien dat bij de beoordeling van het plan niet de feitelijke bouwhoogte van bestaande bebouwing in de directe omgeving in ogenschouw mag worden genomen, maar de maximaal planologisch toegestane bouwhoogte.⁴ Los van de voornoemde bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak op de projectlocatie, geldt voor de woning van indieners op grond van het vigerend bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 16 meter en een maximum goothoogte van 10 meter. Ook op deze (planologische) bouwhoogten sluit het bouwplan derhalve aan op de omliggende bebouwing in de directe omgeving. Ook deze omstandigheden zijn meegewogen bij de belangenafweging.

Gelet op het voorgaande en alle relevante belangen afwegende, kan worden geconcludeerd dat de aangevraagde massa en situering passen binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig passend wordt geacht ten opzichte van de omgeving. Dat het bestemmingsplan ter plaatse een bouwhoogte van 11 meter toestaat, doet hier niet aan af. Er is dan ook geen aanleiding om het bouwplan aan te passen, zodat dit een maximale bouwhoogte van 11 meter krijgt.

3. In het toekomstige bebouwingsplan wordt ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Slachthuisstraat een groot gedeelte open gelaten over een afstand van zo'n 15 meter. Dit betekent dat er een 'gat' ontstaat waar de geluidsoverlast van de spoorlijnen vrij spel zal krijgen. Hiermee is in de vergunningaanvraag geenszins rekening gehouden. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt alleen gesproken over geluidshinder op de nieuw te bouwen gevels. Indieners stellen dat door de nieuwbouw aan de achterzijde van hun woning een ontoelaatbare geluidshinder ontstaat waarnaar aanvullend onderzoek moet worden verricht en waardoor zeer waarschijnlijk aanvullende maatregelen dienen te worden genomen. Totdat hierover duidelijkheid bestaat kan de vergunning niet worden verleend.

Standpunt: Kragten heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de Carmelitessenstraat afkomstig van het spoor, als gevolg van de realisatie van onderhavig appartementengebouw en de sloop ten behoeve van dit bouwplan. Dit onderzoek maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Hiermee wordt onderbouwd dat de geluidsbelasting op de gevels van de Carmelitessenstraat 10 – 20 afkomstig van het spoor, als gevolg van de realisatie van onderhavig appartementengebouw en de sloop ten behoeve van dit bouwplan, niet onevenredig is.

Er is geen formeel beoordelingskader voor een eventuele toename van de geluidbelasting als gevolg van de sloop (zonder herbouw) van bebouwing die zorgt voor afscherming. Voor de beoordeling hiervan kan worden aangesloten worden bij artikel 1.1, lid 1, onder f van het Besluit geluidshinder (voor

⁴ ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2161

wijziging van een spoorweg). Voor de beoordeling worden de toekomstige geluidbelastingen vergeleken met een zogenaamde grenswaarde. Met betrekking tot spoorweglawaai wordt een toename van de geluidbelasting als aanvaardbaar aangemerkt als deze minder dan 3 dB bedraagt (zonder afronding: minder dan 2,5 dB). Uitgangspunt is daarbij de bestaande geluidbelasting, met als ondergrens de voorkeursgrenswaarde (55 dB voor spoorweglawaai). Een geluidsafname is zonder meer aanvaardbaar.

Om het verschil in de geluidbelasting vanwege de spoorlijnen tussen de situatie met de huidige bebouwing aan de Slachthuisstraat en die in het toekomstige bebouwingsplan in kaart te brengen, is door Kragten aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de achterzijde van de woningen, met name die gelegen aan de Carmelitessenstraat 14 tot en met 18 (even huisnummers), die vanuit het spoor gezien gelegen zijn achter het deel van het toekomstige bebouwingsplan waar een groot gedeelte open wordt gelaten, sprake is van een toename van de geluidbelasting vanwege railverkeer.

De toename bedraagt:

- 1,5 tot maximaal 2,4 dB ter plaatse van de gevels en patio op de begane grond;
- Circa 8 dB ter plaatse van de gevels zonder te openen delen (dove gevels) op de 1^e verdieping. De gevels van de verdieping zijn conform artikel 1b lid 4a van de Wet geluidhinder echter geen gevels in de zin van deze wet en worden gelet hierop ook niet als zodanig meegenomen in de beoordeling.

De toename van de geluidbelasting ter plaatse van de gevels en patio op de begane grond bedraagt (afgerond) 2 dB. De geluidbelastingen in de toekomstige situatie bedragen ten hoogste 49 dB en zijn ruim minder dan de voorkeursgrenswaarde. De beoogde situatie is daarmee als aanvaardbaar aan te merken. Het plan leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen gelegen aan de Carmelitessenstraat.

4. De beslissing mag volgens indieners niet worden uitgevoerd totdat er een beslissing is genomen op het bezwaarschrift.

Standpunt: Op voorliggende aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat er eerst gedurende zes weken een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd, waartegen een ieder zijn zienswijze mag richten. Het door indieners ingediende 'bezwaarschrift' is dan ook aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerpbesluit. De ingekomen zienswijze(n) wordt/worden vervolgens betrokken bij de definitieve besluitvorming. De "definitieve" omgevingsvergunning wordt na de besluitvorming gedurende zes weken ter inzage gelegd, wat overeenkomt met de beroepstermijn. Na afloop van deze termijn treedt het besluit in werking en mag uitvoering worden gegeven aan de vergunning. Gelet hierop zal dus in elk geval eerst een standpunt worden ingenomen op de zienswijze van indiener, alvorens wordt besloten om de omgevingsvergunning te verlenen (of te weigeren) en uitvoering mag worden gegeven aan het besluit.

2.

[REDACTED], ontvangen op 31 juli 2024 (zaaknummer 95191-2024).

1. Het geplande appartementengebouw brengt door de hoogte een inbreuk op de privacy van indieners met zich mee. Aanvrager laat bij de aanvraag het zicht vanaf de patio van de burens (Carmelitessenstraat 16) op de bestaande situatie zien, om zo aan te tonen dat het zicht op de toekomstige bebouwing minimaal zal zijn. Indieners laten echter zien dat vanuit hun woonkamer het gehele dak van de bestaande bebouwing kan worden gezien. De geschetste toekomstige impressie ten aanzien van huisnummer 16 is een onjuiste weergave en geeft niet weer dat de inkijk naar de woonruimte van indieners veel meer is. Indieners hebben een schetsmatige reconstructie gemaakt, waarbij ook het penthouse op de 5^e verdieping is meegenomen. Met de zichttekening behorende bij de aanvraag wordt gesuggereerd dat enkel op de daarop aangegeven locaties inkijk mogelijk is en is geen aandacht besteed aan de woning van indieners. Tijdens de omgevingsdialoog is al gewezen op de inkijk vanuit het penthouse en de achterzijden van de appartementen die haaks op de Slachthuisstraat zijn beoogd.

Standpunt: Voor de beantwoording van dit zienswijzeonderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzeonderdeel 1 van zienswijze 1, met dien verstande dat de afstand van het appartementengebouw tot aan het perceel van indieners minimaal 11,7 meter bedraagt. Het appartementen dat wordt gesitueerd in het vijfde hoogtaccident aan de zijde van de Slachthuisstraat is gelegen op minimaal 42 meter tot het perceel. Voor het vierde laagste bouwdeel geldt dat dit op een afstand is gelegen van 26,83 meter.

2. De hoogte van de beoogde bebouwing komt volgens indieners ver boven de huidige omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan kent een bedrijfsbestemming met maximale hoogte van 11 meter. Dit wordt nu met meer dan 50% overschreden, omdat het beoogde gebouw een hoogte van 16,8 meter heeft. Dit is niet billijk en redelijk. De vergunning moet worden bijgesteld tot een hoogte van 11 meter.

Standpunt: Voor de beantwoording van dit zienswijzeonderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzeonderdeel 2 van zienswijze 1.

3. In het toekomstige bebouwingsplan wordt ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Slachthuisstraat een groot gedeelte open gelaten over een afstand van zo'n 15 meter. Dit betekent dat er een 'gat' ontstaat waar de geluidsoverlast van de spoorlijnen vrij spel zal krijgen. Hiermee is in de vergunningaanvraag geenszins rekening gehouden. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt alleen gesproken over geluidshinder op de nieuw te bouwen gevels. Indieners stellen dat door de nieuwbouw aan de achterzijde van hun woning een ontoelaatbare geluidshinder ontstaat waarnaar aanvullend onderzoek moet worden verricht en waardoor zeer waarschijnlijk aanvullende maatregelen dienen te worden genomen. Totdat hierover duidelijkheid bestaat kan de vergunning niet worden verleend.

Standpunt: Voor de beantwoording van dit zienswijzeonderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzeonderdeel 3 van zienswijze 1.

4. De beslissing mag volgens indieners niet worden uitgevoerd totdat er een beslissing is genomen op het bezwaarschrift.

Standpunt: Voor de beantwoording van dit zienswijzeonderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzeonderdeel 4 van zienswijze 1.

Overzicht wijzigingen Omgevingsvergunning Slachthuisstraat 113-115 Roermond:

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de aspecten privacy, uitzicht en bezonning ten aanzien van de omwonenden (paragraaf 3.1).
- In de ruimtelijke onderbouwing is onder verwijzing naar het aanvullend onderzoek van Kragten toegevoegd dat het bouwplan (en meer specifiek: de sloop van de bestaande bebouwing) niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden op het gebied van geluidsbelasting als gevolg van het spoor (paragraaf 5.1.5.1). Dit onderzoek is tevens toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- In de ruimtelijke onderbouwing wordt genuanceerd dat het plan op betaalbare huur- dan wel koopwoningen ziet (paragraaf 4.3.1).

Deze aanvullingen/wijzigingen worden ook verwerkt in de omgevingsvergunning.