

\ Nota van inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Gelet op het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Voerendaal heeft met ingang van 23 februari 2017 gedurende 6 weken, derhalve tot en met 5 april 2017, het voorontwerp-bestemmingsplan "Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen" voor een ieder ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een complex van 17 zorgwoningen (appartementen) op de genoemde locatie.

Gedurende de genoemde termijn van 6 weken zijn 3 inspraakreacties ingediend, die als bijlage bij deze Nota van inspraakreacties en ambtshalve wijzigen zijn bijgevoegd.

De inspraakreacties zijn hieronder zakelijk en beknopt weergegeven, waarna een reactie en een conclusie is opgenomen van het college van burgemeester en wethouders

Behandeling inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Naam	[REDACTED]
Adres	Klimmenderstraat [REDACTED] 6343 AC Klimmen
Verzonden d.d.	3 april 2017
Ontvangen d.d.	4 april 2017
Samenvatting:	
1. Vooraf is geen informatie verstrekt over de procedure en de omvang van het project. 2. Verlies aan privacy door de aanleg van een parkeerplaats aan de achterzijde en inkijk vanaf die parkeerplaats in de tuin. 3. Vermindering van het mooie uitzicht door de kap van bomen en zicht op een parkeerplaats. 4. Vermindering van (zon)licht in de achtertuin en de woning door de realisering van hoog en diep gebouw. 5. Waardevermindering van de woning.	
Gemeentelijk standpunt:	
1. Op de locatie Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen is al geruime tijd sprake van een vervallen en leegstaande winkelruimte met woning. Daardoor is er een rotte plek in het historische lint. Eerste stap in de herontwikkeling van de locatie met de invulling van een complex met maximaal 7 zorgwoningen is de terinzagelegging van een voorontwerp-bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor het gebruik van de gronden en de bebouwing daarvan. Ook bevat het bestemmingsplan een toelichting met bijlagen over het project en een verantwoording op grond van geldende wet- en regelgeving en beleidskaders. Van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente mededeling in het huis-aan-huis-blad en op de gemeentelijke website gedaan. Daarmee heeft de gemeente aan alle wettelijke voorwaarden voldaan. 2. Aan de achterzijde van de projectlocatie is een parkeervoorziening met 20 parkeerplaatsen voorzien. Op het achterperceel van reclamanten zijn tegen de erfgrans met Klimmenderstraat 42 over de volledige diepte bijgebouwen aanwezig. Die bijgebouwen blokkeren een vrij uitzicht naar de projectlocatie. Daardoor is er vanuit de achtertuin van reclamanten niet of nauwelijks zicht op de parkeervoorziening en is er tevens geen of slechts zeer gering verlies aan privacy en inkijk. Verder verloop de ontsluiting van de beoogde parkeervoorziening via de bestaande inrit tussen de Klimmenderstraat 42 en 44 en grenst die niet aan het perceel van reclamanten. Ook daardoor is er voor reclamanten niet of nauwelijks verlies aan privacy of inkijk is.	

De parkeervoorziening zelf is aan de achterzijde tegen de erfgrans van Klimmenderstraat 48 gesitueerd en zal worden omzoomd door een groene haag. In combinatie met het voorgaande is daardoor voor reclamanten niet of nauwelijks verlies aan privacy en inkijk te verwachten.	
3.	Hierboven is reeds aangegeven dat door de aanwezigheid van bijgebouwen op het perceel van reclamanten vanuit de achtertuin niet of nauwelijks zicht bestaat op de parkeervoorziening. Daarnaast kan reclamant geen recht ontlenen aan de huidige inrichting en het extensieve gebruik van de projectlocatie.
4.	De achtertuin van reclamanten is vrijwel volledig georiënteerd op het noorden. Daardoor is reeds sprake van verminderde inval van (zon)licht. Daarnaast blijkt dat met name de eigen bijgebouwen en de bomen in de achtertuin van het perceel aan de Klimmenderstraat 42 inval van (zon)licht beperken. Een zonnestudie waar rekening is gehouden met de voorgenomen bebouwing bevestigt dit beeld. Daardoor is er geen of nauwelijks sprake van vermindering van (zon)licht door het project.
5.	Hoewel een planschaderisicoanalyse ontbreekt en een oordeel over waardevermindering hierop dus niet kan worden gebaseerd, is de inschatting, dat er als gevolg van de bovenstaande beschreven bestaande en juridische situatie in vergelijking met de nieuwe situatie, geen of slechts een beperkte sprake zal zijn van waardevermindering van de woning. Met de initiatiefnemer van het project is in elk geval afgesproken dat eventuele waardevermindering voor zijn rekening komt en zal worden vergoed. Een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in verband met planschade zal worden behandeld overeenkomstig de Planschadeverordening gemeente Voerendaal.
Conclusie:	
De inspraakreactie bevat geen aanleiding om het voorontwerp-bestemmingsplan in te trekken of te wijzigen. Voor de volledigheid zal de zonnestudie worden verwerkt in de toelichting en toegevoegd aan de bijlagen.	

Inspraakreactie 2

Naam	[REDACTED]
Adres	Klimmenderstraat 6343 AC Klimmen
Verzonden d.d.	5 april 2017
Ontvangen d.d.	5 april 2017
Samenvatting:	
1. Er is geen aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het project. 2. Verlies aan privacy door de aanleg van een parkeerplaats aan de achterzijde en inkijk vanaf die parkeerplaats in de tuin. 3. Vermindering van het mooie uitzicht. 4. Vermindering van (zon)licht in de tuin en de woning door de realisering van hoog en diep gebouw. 5. Geluidsoverlast door auto's van bewoners en bezoekers. 6. Waardevermindering van de woning.	
Gemeentelijk standpunt:	
1. Op de locatie Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen is al geruime tijd sprake van een vervallen en leegstaande winkelruimte met woning. Daardoor is er een rotte plek in het historische lint. Eerste stap in de herontwikkeling van de locatie met de invulling van een complex met maximaal 7 zorgwoningen is de terinzagelegging van een voorontwerp-bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor het gebruik van de gronden en de bebouwing daarvan. Ook bevat het bestemmingsplan een toelichting met bijlagen over het project en een verantwoording op grond van geldende wet- en regelgeving en beleidskaders. Van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente mededeling in het huis-aan-huis-blad en op de gemeentelijke website gedaan. Voor de daadwerkelijke realisering van het project moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend en verleend. Die aanvraag moet aan de juridische en planologische kaders van het vastgestelde bestemmingsplan	

voldoen. Voor de procedure van het bestemmingsplan is een aanvraag om omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

2. Aan de achterzijde van de projectlocatie is een parkeervoorziening met 20 parkeerplaatsen voorzien. Bijgebouwen, erfafscheidingen en bomen op de naastgelegen percelen Klimmenderstraat 40 en 42 blokkeren een vrij uitzicht naar de projectlocatie. Daardoor is er vanuit de achtertuin van reclamanten niet of nauwelijks zicht op de parkeervoorziening en is er tevens geen verlies aan privacy en inkijk.

Verder verloopt de ontsluiting van de beoogde parkeervoorziening via de bestaande inrit tussen de Klimmenderstraat 42 en 44 en grenst die niet aan het perceel van reclamanten. Ook daardoor is er voor reclamanten geen verlies aan privacy of inkijk.

De parkeervoorziening zelf is aan de achterzijde tegen de erfgrans van Klimmenderstraat 48 gesitueerd en zal worden omzoomd door een groene haag. In combinatie met het voorgaande is daardoor voor reclamanten geen verlies aan privacy en inkijk te verwachten.

3. Hierboven is reeds aangegeven dat door de aanwezigheid van bijgebouwen, erfafscheidingen en bomen op de naastgelegen percelen Klimmenderstraat 40 en 42 vanuit de achtertuin geen zicht bestaat op de parkeervoorziening. Daarnaast kan reclamant geen recht ontlenen aan de huidige inrichting en het extensieve gebruik van de projectlocatie.

4. De achtertuin van reclamanten is vrijwel volledig georiënteerd op het noorden. Daardoor is reeds sprake van verminderde inval van (zon)licht. Ook blijkt dat met name de bijgebouwen, erfafscheidingen en bomen op de naastgelegen percelen Klimmenderstraat 40 en 42 inval van (zon)licht beperken. Een zonnestudie waar rekening is gehouden met de voorgenomen bebouwing bevestigt dit beeld. Daardoor is er geen sprake van vermindering van (zon)licht door het project.

5. Tussen het perceel van reclamanten en de projectlocaties zijn de percelen Klimmenderstraat 40 en 42 gelegen. De afstand van het perceel van reclamanten tot de projectlocatie is daardoor ruim 30m. Geluidsoverlast door parkerende auto's van bewoners en bezoekers is daarom niet te verwachten. Bovendien is sprake van een kleinschalig zorgcomplex en zullen niet alle bewoners een auto bezitten. Voor zover er toch enige overlast is, zal die daarom zeer beperkt zijn en geen onevenredige overlast veroorzaken voor reclamanten.

6. Hoewel een planschaderisicoanalyse ontbreekt en een oordeel over waardevermindering hierop dus niet kan worden gebaseerd, is de inschatting, dat er als gevolg van de bovenstaande beschreven bestaande en juridische situatie in vergelijking met de nieuwe situatie, geen of slechts een beperkte sprake zal zijn van waardevermindering van de woning. Met de initiatiefnemer van het project is in elk geval afgesproken dat eventuele waardevermindering voor zijn rekening komt en zal worden vergoed. Een eventuele aanvraag om tegemoetkoming in verband met planschade zal worden behandeld overeenkomstig de Planschadeverordening gemeente Voerendaal.

Conclusie:

De inspraakreactie bevat geen aanleiding om het voorontwerp-bestemmingsplan in te trekken of te wijzigen. Voor de volledigheid zal de zonnestudie worden verwerkt in de toelichting en toegevoegd aan de bijlagen.

Inspraakreactie 3

Naam	
Adres	6343 AX Klimmen
Verzonden d.d.	4 maart 2017
Ontvangen d.d.	4 april 2017
Samenvatting:	
Er zijn nog geen bouwtekeningen beschikbaar, zodat het niet duidelijk is of sprake is van aantasting van privacy door eventuele inkijk.	

Gemeentelijk standpunt:

Op de locatie Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen is al geruime tijd sprake van een vervallen en leegstaande winkelruimte met woning. Daardoor is er een rotte plek in het historische lint. Eerste stap in de herontwikkeling van de locatie met de invulling van een complex met maximaal 17 zorgwoningen is de terinzagelegging van een voorontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor het gebruik van de gronden en de bebouwing daarvan. Ook bevat het bestemmingsplan een toelichting met bijlagen over het project en een verantwoording op grond van geldende wet- en regelgeving en beleidskaders. Van de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente mededeling in het huis-aan-huis-blad en op de gemeentelijke website gedaan.

Voor de daadwerkelijke realisering van het project moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend en verleend. Die aanvraag moet aan de juridische en planologische kaders van het vastgestelde bestemmingsplan voldoen. Voor de procedure van het bestemmingsplan is een aanvraag om omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

Wel kan alvast gewezen worden op het volgende. In artikel 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, danwel balkons of soortgelijke werken te hebben die uitzicht op het naastgelegen erf geven, tenzij de eigenaar van dat erf daarvoor toestemming heeft gegeven. Indien de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden volledig worden benut en de eigenaar van de locatie Klimmenderstraat 48 de genoemde toestemming niet geeft, zal sprake zijn van een blinde gevel. Dat betekent dat geen sprake zal zijn van inkijk en verlies aan privacy ter hoogte van de woning van reclamant. Verder zal het verlies aan privacy door inkijk op het overige gedeelte van het perceel niet onevenredig meer zijn in vergelijking met de bestaande bouwmogelijkheden op de locatie Klimmenderstraat 44-46 (circa 20 meter bouwdiepte en 2 bouwlagen) en gelet op het bestaande dakterras op de locatie Klimmenderstraat 48.

Conclusie:

De inspraakreactie bevat geen aanleiding om het voorontwerp-bestemmingsplan in te trekken of te wijzigen.