

Bestemmingsplan
'Eerste Wijziging BP Kernen'
Gemeente Schinnen

Nota van zienswijzen

status:
datum:
projectnummer:
adviseurs:

Definitief
15 mei 2013
102101R.2006
ing. B. Weekers en
mr. M.H.J. Klaassen



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

1. Inleiding/Leeswijzer	1
2. Informatieavonden	1
3. Ingediende zienswijzen	2
4. Behandeling zienswijzen	3
5. Ambtshalve wijzigingen	37

1. Inleiding/leeswijzer

Deze nota van zienswijze is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Eerste wijziging bestemmingsplan Kernen' van de gemeente Schinnen. In deze nota wordt een korte verslaglegging gedaan van de gehouden informatieavonden in Schinnen op 16 april 2013 en in Doenrade op 1 mei 2013, een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en worden deze zienswijzen behandeld. Tot slot wordt een overzicht gegeven van ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen worden meegenomen als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten. Het betreft hier overwegend aanpassingen van ondergeschikte aard.

Op basis van deze nota zal het ontwerpbestemmingsplan samen met deze nota en bijbehorend raadvoorstel en raadbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling zal het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen worden aangepast waarna het vastgestelde bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage wordt gelegd.

2. Informatieavonden d.d. 16 april 2013 en 1 mei 2013

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 16 april 2013 een informatieavond in het gemeentehuis in Schinnen plaatsgevonden. Deze informatieavond is door ongeveer 100 belangstellenden bezocht.

Op 1 mei 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het gemeenschapshuis Dobbelsteijn in Doenrade. Deze informatieavond is door ongeveer 20 belangstellenden bezocht.

Beide informatieavonden zijn geopend door wethouder Wolff. In zijn openingswoord schetst de Wethouder de aanleiding om te komen tot een eerste wijzigingsplan op het bestemmingsplan Kernen, in het bijzonder ingegeven door de aankomende Provinciale Verordening Wonen en de bijbehorende Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg. Toegelicht wordt dat de gemeenteraad op 14 maart 2013 door middel van een algehele herziening de bestemmingsplannen Kernen en Buitengebied heeft vastgesteld. Alle afzonderlijke kernenplannen zijn daarmee gebundeld in één nieuw bestemmingsplan Kernen. Voor een viertal locaties, die zijn gelegen in de dorpskernen van Schinnen en van Doenrade, zijn momenteel projecten met woningbouw en een gezondheidscentrum met praktijkwoning in voorbereiding. Om deze projecten mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is een ontwerp opgesteld in de vorm van een bestemmingsplan "Eerste wijziging bestemmingsplan Kernen".

Na het openingswoord wordt het woord gegeven aan de ambtelijke projectleider. Hij geeft aan de hand van een powerpoint-presentatie een toelichting over de betrokkenheid van de gemeente bij de verschillende projectlocaties, de beleidmatige overwegingen, het planologische kader, de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de verdere procedure.

Tenslotte hebben de respectievelijke projectontwikkelaars, na de toelichting vanuit de gemeente, een presentatie gegeven over hun initiatief, het bouwplan en de wijze waarop het plan gestalte heeft gekregen. Naar aanleiding van deze presentatie zijn enkele algemene vragen gesteld. Deze vragen zijn mondeling beantwoord door de gemeente en ontwikkelaar.

Naar aanleiding van signalen tijdens de informatieavond in Schinnen heeft daarna nog overleg plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en een aantal direct omwonenden van het plangebied. In dat overleg is door de gemeente aan de hand van stedenbouwkundige illustraties meer duidelijkheid gegeven over de ruimtelijke implicaties van de geschetste bebouwingsblokken en -vlakken van het bestemmingsplan.

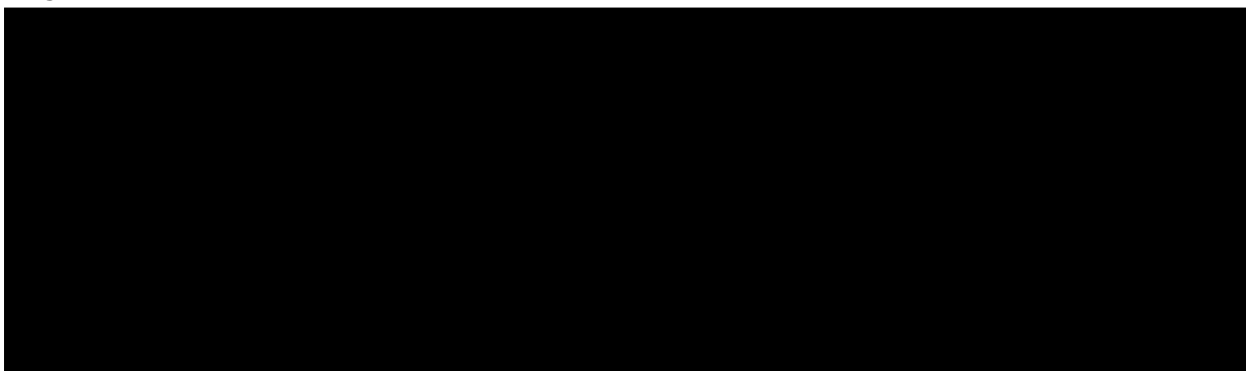
Ingediende zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Eerste wijziging bestemmingsplan Kernen' van de gemeente Schinnen, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013, in het gemeentelijk informatiecentrum ter inzage gelegen.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan ook in te zien via de website van de gemeente Schinnen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 27 maart 2013 en in het Goed Nieuws van 27 maart 2013. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:



3. Behandeling zienswijzen

Op de volgende pagina's zijn de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat en weergegeven. Vervolgens zijn de zienswijzen door het bevoegd gezag beoordeeld met betrekking tot ontvankelijkheid en vormvereisten. Indien dit voldoet is per zienswijze een inhoudelijk standpunt geformuleerd. Op basis hiervan is bepaald of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

Indien de zienswijze ongegrond is, zal het ontwerp bestemmingsplan op de betreffende onderdelen niet worden gewijzigd. Wordt de zienswijze gegrond verklaard dan wordt het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen gewijzigd. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding. Per gegronde zienswijze zijn de wijzigingen expliciet aangegeven. Dit om eventuele misverstanden bij de verwerking van deze wijzigingen te voorkomen.

Zienswijze 1

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 3 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

Wij zijn woonachtig aan de Parallelstraat 1 te Schinnen, nabij de uitbreidingslocatie aan de Moutheuvellaan 6 te Schinnen. Wij verwachten dat de bestemmingsplanwijziging en de daarmee gepaard gaande uitbreiding leidt tot overlast, een aantasting van het woon- en leefklimaat en een waardevermindering van onze woning.

A. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing zoals die door de wet is vereist. De voormalige bungalow is gesloopt in december 2010 zonder sloopvergunning en publicatie.

Het perceelsgedeelte grenzend aan onze woning wijzigt van tuin- naar woonbestemming. De bouwhoogte is met maximaal 12 meter te hoog. De gehele wijk bestaat uit laagbouw. De geplande woning past niet binnen het straatbeeld van de wijk (bungalows met plat dak).

Wij verzoeken om de regels en verbeelding als volgt aan te passen:

- nokhoogte van 3,90 meter en maximaal 1 bouwlaag met kap toestaan;
- nokhoogte van 3,90 meter vanaf niveau straatpeil putdeksel ter plaatse;
- nokhoogte van 7,82 meter opnemen vanaf putdeksel in het trottoir ter plaatse van de toekomstige entree van het gezondheidscentrum met praktijkwoning.

Het bouwvlak is (met 68% bebouwing t.o.v. 11%) te groot, waardoor weinig groen resteert.

B. De functiewijziging van wonen naar maatschappelijk veroorzaakt dat er 55 mensen kunnen verblijven. Deze omvangrijke dienstverlening van het zorgcentrum zal leiden tot problemen:

- parkeeroverlast, 8 plaatsen is in relatie tot 55 personen en bezoekers onvoldoende;
- parkeren op eigen terrein was een voorwaarde in het principebesluit;
- door de nieuw geplande woningen langs de Groenenborgstraat ontstaat er extra druk;
- toename van verkeersdruk i.v.m. bewoners en bezoekers van de geplande woningen;
- onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden.

C. Door de ligging en bouwhoogte wordt ons woongenot aangetast:

- privacyaantasting door inkijk vanuit de nieuwe bebouwing in onze tuin en woning;
- beperking van lichtinval en schaduwwerking door nieuwe bebouwing kan leiden tot schade aan onze tuinbeplanting. Mogelijke effecten vooraf in kaart brengen door schaduwtekeningen;
- verlies van vrije uitzicht door de enorme bouwmassa van de nieuwe bebouwing;
- geluidsoverlast vanwege geringe afstand van de nieuwe bebouwing tot onze woning.

Wij vrezen dat door deze oorzaken planschade zal ontstaan en zullen een claim indienen.

D. Er heeft geen gedegen onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties en dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen óf het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

A. Dit deelgebied ligt op de hoek van de Moutheuvellaan, de Deken Packbierstraat en de Parallelstraat. Voorheen stond hier een vrijstaande woning, maar deze is gesloopt, waardoor het terrein sindsdien braakliggend is. Voor de sloop is op 13 december 2012 door het gemeentebestuur een sloopvergunning verleend met nummer 2010/100 (onder intrekking van nummer 2010/83). Dit is gepubliceerd in Goed Nieuws d.d. 22 december 2010.

In de omgeving staan met name halfvrijstaande en vrijstaande woningen met tuin.

De levensloopbestendige woning komt op voldoende afstand te liggen van de aangrenzende woningen. Voor wat betreft de gebruiks- en bouwregels gaan blijkens het ontwerp overkort de voorschriften gelden die in het bij algehele herziening vastgestelde Bestemmingsplan Kernen zijn opgenomen, in het bijzonder ten aanzien van de bestemming -W- doeleinden. Binnen die woonbestemming geldt een bouwhoogte van 12 meter. Woningen met een plat dak kunnen slechts in twee bouwlagen worden gebouwd, omdat de goothoogte ingevolge artikel 5.2.2 onder "i" maximaal 7 meter mag zijn. Wanneer een woning wordt voorzien van een kap, dan is ingevolge artikel 5.2.2 onder "j" de bouwhoogte maximaal 12 meter (met een kap van maximaal 60 graden). Deze maximale hoogte wordt aanvaardbaar geacht, in die zin dat wordt uitgegaan van de volgende maten bij reguliere woningen: een begane grond en een verdiepingslaag met elk een binnenhoogte van circa 2.80 meter, plus elk een plafonddek van 20 centimeter, resulteert in een bouwlaaghoogte van 3 meter. De (voorheen geldende) algemene vrijstellingsregeling van 10% is op deze maat toegepast, waardoor deze 3.30 meter is, welke is afgerond naar 3.50 meter per bouwlaag. Twee bouwlagen resulteert zodoende in een goothoogte van 7 meter. Uitgaande van een (gangbare) kap van 45 graden, ten opzichte van een gangbare bouwdiepte van 10 meter, kán een totale bouwhoogte van 12 meter worden bereikt.

In dit verband is vermeldenswaardig dat ook al reeds onder het voormalige planologische regime (Bestemmingsplan Kom Schinnen) en ingevolge Bestemmingsplan Kernen woningen met twee bouwlagen en een kap konden worden gebouwd, waarvan de bouwlagen afzonderlijk ten minste 2.40 meter en ten hoogste 3,50 meter hoog mochten zijn. Bij twee bouwlagen bedroeg de goothoogte dus maximaal 7 meter zoals dit nu ook in het ontwerpplan is opgenomen. Het gegeven dat ter plaatse feitelijk bungalows met 1 bouwlaag zijn opgericht doet niet af aan deze mogelijkheden voor een maximale invulling van het planologische regime.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op dit onderdeel echter een uitvoerige heroverweging plaatsgevonden. Hoewel het gegeven van een levensloopbestendige woning niet impliceert dat zodanige woning maximaal kan bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, valt er in de onderhavige situatie voldoende voor te beargumenteren om de maximale bouwhoogte te beperken tot de feitelijke hoogte van de omliggende bungalows. Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond, in die zin dat de maximale goothoogte voor de nieuw te bouwen (levensloopbestendige) woning wordt verlaagd van 7 meter naar 3,50 meter en dat de maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 12 meter naar 7 meter. Zodoende is de bouw mogelijk van een woning met 1 bouwlaag en een kap (tot een totale hoogte van 7 meter).

Ten aanzien van het bepalen van het meetpeil voor de bouwhoogte van een woning wordt verwezen naar de artikelen 1.103 (Begrippen) juncto 2.2 (Wijze van meten) van de planregels behorende bij het bestreden ontwerpbestemmingsplan. Het peil voor een bouwwerk wordt in beginsel bepaald door de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang, tenzij hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst (dan geldt de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld).

B. Ter plaatse van Moutheuvellaan 6 wordt, behalve een levensloopbestendige woning aan de zijde van de Parallelstraat, tevens een gezondheidscentrum met praktijkwoning gerealiseerd. Op het betreffende perceel is op basis van het vigerende bestemmingsplan sprake van één bouwtitel (de voormalige gesloopte woning). Het planvoornemen is afgezien van de bouw van een gezondheidspraktijk gericht op de toevoeging van een extra (praktijk)woning. Met dit plan wordt een zinvolle invulling gegeven aan het momenteel braakliggend terrein. Het gebouw van het nieuwe gezondheidscentrum is enigszins breder dan de voorheen aanwezige woning, maar sluit wat betreft maatvoering hierbij aan. Uit stedenbouwkundig oogpunt past het gebouw dan ook uitstekend in de rij woningen die zich aan de Moutheuvellaan bevinden en zorgt voor een passende afronding van het woningencluster ter plaatse.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van het gezondheidscentrum vindt plaats op eigen terrein, waar circa 9 parkeerplaatsen worden aangelegd. Ook het perceel voor de levensloopbestendige woning biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. De ontsluiting verloopt respectievelijk via de Moutheuvellaan en de Parallelstraat. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij gerelateerd aan de CROW-parkeernormen, zodat in voldoende mate in parkeren wordt voorzien.

Privacyaspecten

In de privacy situatie voor de bestaande woningen in de omgeving treden nauwelijks effecten in. Het nieuwe gezondheidscentrum ligt ter hoogte van de aangrenzende woning, op de plaats van de gesloopte woning, waardoor qua bebouwing feitelijk nauwelijks iets wijzigt. In opdracht van de gemeente zijn door een architect streefbeeld gemaakt, waaruit blijkt dat vanuit die nieuwe bebouwing nauwelijks factoren als inkijk, geluidsoverlast of schaduwwerking zullen intreden. De levensloopbestendige woning komt op voldoende afstand te liggen van de aangrenzende woningen, door de aan te houden afstand van 2,50 meter uit de zijdelingse erfgrans. Er is sprake van een woonsituatie vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving.

C. De stelling dat in de onderhavige situatie sprake is van waardevermindering van de woning, door toedoen van het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een appartementencomplex, kan pas worden beoordeeld nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden. Alsdan kan door de indiener middels een verzoek daartoe een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die conform de daartoe aangewezen regeling zal worden beoordeeld. Die regeling voorziet in een onafhankelijke beoordeling van de planologische mutatie door een adviseur als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De planschadewetgeving bepaalt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak) in elk geval voor rekening blijft van de aanvrager.

D. De initiatiefnemer beschikt over een grondpositie, rechten en belangen om specifiek op de onderhavige locatie de geschetste ontwikkeling te doen plaatsvinden. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol, waarbij getoetst wordt of de door de ontwikkeling van de initiatiefnemer op de door hem gevraagde locatie ruimtelijk gewenst is. Het onderzoeken naar alternatieve locaties snijdt gelet op deze specifieke omstandigheden geen hout, omdat de gevraagde ontwikkeling is toegespitst op het betreffende perceel (maatwerk) en bij een andere locatie door de ontwikkelaar eerst grondposities en rechten zouden moeten worden verworven om de ontwikkeling elders realiseerbaar te maken. Zodanige handelswijze wordt niet opportuun geacht.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **gegrond is voor wat betreft de maximale goothoogte en bouwhoogte van de levensloopbestendige woning op het perceel Moutheuvellaan 6**. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast in de regels en met een specifieke aanduiding op de verbeelding.

De overige grieven zijn **ongegrond** verklaard.

Zienswijze 2

Indiener:
Datum ontvangst zienswijze: 6 mei 2013
<u>Zakelijke weergave zienswijze:</u> <i>Moutheuvellaan 6</i> 1. Er zijn drie principebesluiten genomen, die inhoudelijk verschillen en daardoor geen blijk geven van consistent bestuur. 2. De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke verstening op het perceel, waar één van de voorwaarden voor medewerking van de gemeente was dat er sprake moest zijn van een groene overgang naar het groengebied de Kakkert. 3. In plaats van een huisartsenpraktijk is er nu sprake van een gezondheidscentrum met een breed scala aan functies. 4. Het voorziene aantal van 9 parkeerplaatsen is niet overeenkomstig de CROW-richtlijnen die voor een dergelijke ontwikkeling 35 parkeerplaatsen voorschrijven. 5. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen goothoogte en bouwhoogte doen geen recht aan eerdere principebesluiten. 6. De omvang van het gezondheidscentrum vormt een aantasting van het karakter van een rustige en exclusieve woonwijk. 7. Voorgesteld wordt om de beoogde woning op het bovenste gedeelte van het perceel niet toe te staan en hier een groene invulling te eisen, conform eerdere principebesluiten. Tevens wordt verzocht de voorwaarden uit eerdere principebesluiten in acht te nemen. 8. Verzocht wordt om, indien deze ontwikkeling op deze manier wordt doorgezet, een groenstrook in te tekenen om de bebouwing af te schermen van de bestaande bebouwing aan de Moutheuvellaan/Deken Packbierstraat. 9. Verzocht wordt om de eerder gestelde voorwaarden te integreren in het de regels en verbeelding van de eerste wijziging van het bestemmingsplan Kern en, door de bouwhoogtes te beperken, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en een groene overgang te realiseren naar het tegenovergelegen groengebied. 10. Verzocht wordt om de levensloopbestendige woning in te bedden in de omgeving door deze uit te voeren met een plat dak en in één bouwlaag. Het natuurlijk verloop van het perceel kan worden gebruikt voor een inbedding van kelder en souterrain. 11. Door het peil van de ingang van het gezondheidscentrum nagenoeg gelijk te maken aan de trottoirhoogte van de Moutheuvellaan kan de bouwhoogte beperkt worden en worden de parkeerplaatsen beter toegankelijk voor minder validen. Ook kan de hoogte worden beperkt door de muur die boven op de praktijkwoning wordt gemetseld om de mechanische installaties aan het zicht te onttrekken te laten vervallen of verlagen. 12. De definitie van het peil is in de planregels vrij interpretabel. Verzocht wordt om dit te relateren aan het putdeksel op de hoek Moutheuvellaan/Deken Packbierstraat voor de levensloopbestendige woning. Voor de praktijk kan het putdeksel aan de Moutheuvellaan worden aangehouden. 13. Om de verwachte overlast van beide ontwikkelingen te beperken wordt voorgesteld om dienstverlening alleen toe te staan tijdens kantooruren

- 14.** Er is geen geluidsonderzoek gedaan naar de geluidseffecten van het verkeer op de wegen rondom het gezondheidscentrum en van de mechanische installaties op de omgeving. Verzocht wordt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier alsnog inzicht in te verschaffen.
- 15.** Er is geen onderzoek verricht naar de externe veiligheid (mogelijke gezondheids- en veiligheidsrisico's) van het in het gezondheidscentrum voorziene laboratorium in relatie tot de woonomgeving.
- 16.** Een onderzoek naar de enorme toename van het verhard oppervlak in het plangebied aan de Moutheuvellaan 6 in relatie tot de gevolgen voor de waterhuishouding ontbreekt. Er is geen watertoets uitgevoerd.
- 17.** Er is niet concreet getoetst of de eerste wijziging van het bestemmingsplan Kernen voldoet aan het rijksbeleid, provinciaal, en gemeentelijk beleid en zo ja, op welke wijze hieraan wordt voldaan. Verzocht wordt om de ruimtelijke onderbouwing op dit punt te complementeren.
- 18.** In het ontwerp bestemmingsplan is geen verkennend onderzoek opgenomen naar mogelijk aanwezige flora en fauna op het perceel, overeenkomstig de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Verzocht wordt om de ruimtelijke onderbouwing op dit punt te complementeren.
- 19.** De kadastrale omschrijving van het plangebied ontbreekt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
- 20.** Er ontbreekt een exploitatieplan, waardoor niet helder is hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd. Verzocht wordt om dit alsnog te herstellen.
- 21.** De ontwikkeling van het gezondheidscentrum met praktijkwoning en extra woning leiden tot een inbreuk op uitzicht en privacy, verminderde lichtinval en schaduwwerking, een aantasting van woongenot en leefbaarheid door ondermeer een verkeerstoename en parkeer- en geluidsoverlast, verminderde verkoopbaarheid van de woning en waardedaling van de woning. Er heeft geen of een onvoldoende belangenafweging plaats gevonden ten aanzien van deze punten.
- 22.** Het plan doet in architectonisch opzicht geweld aan aan de bestaande stedenbouwkundige opzet van de bestaande woonwijk Moutheuvel met de prachtige en gevarieerde gevels van de aanwezige bungalows.
- 23.** De aanwezige woning op het perceel Moutheuvellaan 6 is gesloopt zonder de hiervoor vereiste vergunning.
- 24.** Er zijn genoeg alternatieven, die echter niet door de gemeente zijn onderzocht. Te denken valt aan het braakliggend terrein naast Kom en Zie, gelegen op industrieterrein de Breinder, de nog beschikbare percelen op de Kleine Breinder, het perceel tussen het Hoeverveldpad en ABS Vrancken en het bedrijfscomplex aan de Nutherweg 60. Daarnaast kan worden gekozen voor een kleinschaligere huisartsenpraktijk aan de Moutheuvellaan of elders in de gemeente, zoals het voormalige Spar-winkelpand, de sporthal aan de Altaarstraat, het voormalig chinees restaurant aan de Stationsstraat of aan de Burgemeester Pijlsstraat naast de tennisaccommodatie of aan de Oude Markt naast de brede school.

Moutheuvellaan/Groenenborgstraat

1. Bezwaarmaker voorziet verkeersoverlast ten gevolge van de realisatie van het beoogde appartementencomplex. Het plan voorziet niet in een onderbouwing van de te verwachte verkeersstromen, de daarbij behorende veiligheidsrisico's en de concrete maatregelen ter bevordering van de veiligheid. Ook dient aandacht te worden besteed aan de verkeerscirculatie, waarbij bijvoorbeeld het eenrichtingsverkeer op de Groenenborgstraat kan worden opgeheven.

Algemeen

1. Het plan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen, waardoor er geen mogelijkheid is geweest voor inspraak.
2. De publicaties zijn onvolledig, aangezien hierin niet vermeld wordt dat eventuele zienswijzen ook mondeling kunnen worden ingediend. Bovendien zou het gaan over projecten met woningbouw en wordt niet gerept over het gezondheidscentrum. Verder wordt er verwezen naar een onjuist artikel uit de Wet ruimtelijke ordening.
3. In tegenstelling tot hetgeen wordt vermeld in de toelichting heeft de informatieavond pas halverwege de zienswijzentermijn plaats gevonden waardoor er nog slechts 3 weken waren om zienswijzen in te dienen.
4. In de toelichting staat vermeldt dat mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan, terwijl bezwaarmakers in een eerdere fase al bij de wethouder hun zorgen kenbaar hebben gemaakt.
5. Door het ontbreken van een financiële onderbouwing, valt de financiële uitvoerbaarheid niet te beoordelen. Hierdoor voldoet de ruimtelijke onderbouwing niet aan de daaraan te stellen eisen.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

Moutheuvellaan 6

1. Principebesluiten hebben geen formele status en geven de aanvrager slechts een eerste indicatie van de haalbaarheid van zijn verzoek op dat moment. Tegen dergelijke besluiten is geen bezwaar mogelijk. Het staat het college dan ook vrij om bij een formele aanvraag, op basis van nadere informatie en gegevens, een (op onderdelen) afwijkend besluit te nemen. Pas op dat moment staat het eenieder vrij om hiertegen zienswijzen in te dienen.
2. Het betreft een perceel dat centraal is gelegen in de kern Schinnen en waarbij het gehele perceel ook in het verleden een woonbestemming had met de daarbij behorende mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing en erfverharding. Het groene karakter van het perceel, zoals het dat in het verleden heeft gehad, kan dan ook niet worden afgedwongen.
3. Bij de planuitwerking is er door de initiatiefnemer, in lijn met de ontwikkelingen in de gezondheidszorg, bewust gekozen voor een centralisatie van functies in een breed gezondheidscentrum. Het college onderschrijft deze keuze.

4. Het gezondheidscentrum omvat 8 behandelkamers, een ruimte voor de ergotherapeut, een ruimte voor de fysiotherapeut en een uitdeelpost voor de apotheek, alsmede een praktijkwoning. Uitgaande van de parkeer-kencijfers van het CROW komt dit overeen met een parkeerbehoefte van ongeveer 15 parkeerplaatsen. Het gaat hier echter om richtcijfers waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De gemeente heeft niet in haar beleid aangegeven dat parkeerplaatsen te allen tijde op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, maar streeft dit doorgaans wel na. Bij dit project is overwogen dat niet alle behandelkamers tegelijk bezet zullen zijn en dat er in de omgeving van de locatie meer dan voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn om te voorzien in de resterende parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum. Bij de gemeente zijn geen parkeerproblemen in de omgeving bekend, en evenmin worden deze voorzien ten gevolge van de beoogde ontwikkeling.

5. Zoals onder punt 1 vermeld hebben principebesluiten geen formele status en kunnen hieraan door de omgeving geen rechten worden ontleend. Een principebesluit geeft louter een indicatie aan de initiatiefnemer in hoeverre het door hem voorgelegde schetsplan op dat moment opportuun wordt beschouwd. Zowel op verzoek van de initiatiefnemer als op voorschrift van de gemeente kunnen in de latere planvorming nog in volle omvang wijzigingen plaatsvinden. Het bestemmingsplan en de uiteindelijke bouwaanvraag vormen dan ook de formele toetsingsdocumenten.

6. Het gezondheidscentrum is gesitueerd aan de Moutheuvellaan en de impact van de bouwmassa wordt beperkt doordat gebruik wordt gemaakt van het verloop in het terrein. Bovendien is de locatie gelegen aan de rand van het centrumgebied van Schinnen en is naar het oordeel van de gemeente een gezondheidscentrum een binnen de woonomgeving passende functie.

7. In de door het college genomen principebesluiten is reeds uitgegaan van het toevoegen van een of twee woningen op dit perceel. De omvang van het perceel leent zich ook voor het toevoegen van de woning op het bovenste perceelsgedeelte, dat ook in bestemmingsplan Kern en al een woonbestemming heeft.

8. De groenstrook bij het perceel Moutheuvellaan/Groenenborg is opgenomen omdat hier sprake is van een openbare parkeerplaats tussen de grondgebonden woningen en het appartementencomplex. Deze groenstrook fungeert derhalve als structuurbepalend functioneel groen. Dit is op het perceel Moutheuvellaan 6 niet aan de orde en derhalve wordt het ook niet noodzakelijk geacht om hier een groenstrook op te nemen.

9. Zoals eerder gesteld zijn de voorwaarden uit het principebesluit niet doorslaggevend en heeft het college op basis van de ingediende formele aanvraag voor het gezondheidscentrum besloten om in zijn huidige vorm medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

10. Niet de hele omgeving van het perceel kenmerkt zich door eenlaags bungalows. Het woonhuis van bezwaarmaker is uitgevoerd in twee bouwlagen met een lessenaarsdak. Het bestemmingsplan Kern en kent – uit oogpunt van uniformiteit – gelijklopende bouwvoorschriften, die binnen de woonbestemming gelden voor alle woningen in de kern en. **Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op dit onderdeel echter een uitvoerige heroverweging plaatsgevonden. Hoewel het gegeven van een levensloopbestendige woning niet impliceert dat zodanige woning maximaal kan bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, valt er in de onderhavige situatie voldoende voor te beargumenteren om de maximale bouwhoogte te beperken tot de feitelijke hoogte van de omliggende bungalows.**

Op dit onderdeel is de zienswijze gegrond, in die zin dat de maximale goothoogte voor de nieuw te bouwen (levensloopbestendige) woning wordt verlaagd van 7 meter naar 3,50 meter en dat de maximale bouwhoogte wordt verlaagd van 12 meter naar 7 meter. Zodoende is de bouw mogelijk van een woning met 1 bouwlaag en een kap (tot een hoogte van 7 mtr).

11. Het ontwerpbestemmingsplan Eerste wijziging kernen gaat uit van de definitie van peil zoals deze ook geldt voor het bestemmingsplan Kernen en zoals deze dus ook van toepassing is op de overige bebouwing in de kernen.

12. Zie de reactie onder 11. Het wordt niet redelijk geacht om in dit specifieke geval een andere definitie van peil te hanteren dan in de rest van de gemeente.

13. Openingstijden zijn geen ruimtelijk relevant criterium en hebben dan ook geen plek in een bestemmingsplan. De activiteiten van het gezondheidscentrum zullen zich naar verwachting overigens concentreren tijdens de kantooruren en het wordt dan ook niet zinvol geacht om dit als beperkende voorwaarde op te leggen.

14. Dit aspect is beschreven in hoofdstuk 4.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Een woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wgh, maar omdat de planlocaties zijn gelegen binnen snelheidsregime van maximaal 30 kilometer per uur, is er geen verplichting om een akoestisch onderzoek uit te voeren en worden geen verdere eisen gesteld aan de geluidsbelasting.

15. Dit aspect is beschreven in hoofdstuk 4.6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. In en rondom het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het plangebied is evenmin gelegen binnen het invloedsgebied van wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen. De externe veiligheid is niet in het geding, waardoor nader onderzoek niet is voorgeschreven.

16. Dit aspect is benoemd in hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. In de omgeving van de projectlocaties zijn geen waterlopen of andere wateroppervlakten aanwezig, waardoor nader onderzoek op dit punt niet aan de orde is.

17. Dit aspect is beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De in onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgenomen planlocaties passen binnen de beschreven beleidsdocumenten op het terrein van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

18. Dit aspect is beschreven in hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Vooropgesteld kan worden dat dit sectorale facet slechts in geringe mate van toepassing is binnen het onderhavige plangebied. Het plangebied betreft immers gronden die sinds jaar en dag zijn gelegen binnen de woonkern, voorzien zijn geweest van bebouwing, vervolgens zijn gesloopt, en in die zin geroerde gronden betreffen. Deze waarden zijn gelet op de contour en aard van het plangebied niet in het geding.

19. Hoewel dit niet noodzakelijk is, kan worden vermeld dat deelgebied Moutheuvellaan 6 is gelegen binnen de kadastrale gemeente Schinnen, sectie C, nummer 3182. De voormalige schoollocatie betreft het perceel in kadastrale gemeente Schinnen, sectie C, nummer 4243.

20. Het opstellen van een exploitatieplan als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht gezien het overwegend beheersmatige c.q. conserverende karakter van het bestemmingsplan. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen welke meegenomen worden in onderhavig bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waardoor de kosten van de ontwikkeling in voldoende mate verzekerd zijn en geen exploitatieplan nodig is.

Onder nieuwe ontwikkelingen worden niet verstaan de geboden planologische bouw mogelijkheden bij bestaande woningen c.q. bebouwing. De in het plan beschreven ontwikkelingen zijn gezien de schaal niet exploitatieplichtig vanwege de wettelijke drempelwaarde.

21. De stelling dat in de onderhavige situatie sprake is van waardevermindering van de woning, door toedoen van het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een appartementencomplex, kan pas worden beoordeeld nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden. Alsdan kan door de indiener middels een verzoek daartoe een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die conform de daartoe aangewezen regeling zal worden beoordeeld. Die regeling voorziet in een onafhankelijke beoordeling van de planologische mutatie door een adviseur als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De planschadewetgeving bepaalt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak) in elk geval voor rekening blijft van de aanvrager.

22. Het deelgebied van het gezondheidscentrum is gesitueerd aan de uiterste rand van de wijk Moutheuvel. Het gebouw wordt voor het grootste gedeelte geïntegreerd in de aanwezige helling, waardoor de architectonische impact niet toonaangevend voor de omgeving wordt geacht. Voor de goede orde zij opgemerkt dat niet het bouwplan thans formeel in procedure is gebracht, maar het ontwerpbestemmingsplan.

Enigszins paradoxaal is de stelling van bezwaarmaker die ervoor pleit dat in het plangebied uitsluitend eenlaags bungalows mogen worden toegestaan, terwijl de woning van bezwaarmaker in dat gebied bestaat uit twee bouwlagen met een lessenaarsdak. Bij de beantwoording onder punt 10 is echter aangegeven dat dit onderdeel van de zienswijze na heroverweging gegrond wordt verklaard.

In het bestemmingsplan wordt overigens niet gedifferentieerd naar woningstijl en –uitstraling, maar worden objectief toetsbare bouw- en gebruiksregels gegeven. Architectonische en esthetische overwegingen worden pas getoetst in het kader van de bouw aanvraag, door de Welstandscommissie. Tegen die besluitvorming staan in die fase aparte rechtsmiddelen open, maar dat traject is op dit moment nog niet aan de orde.

23. Voor de sloop van de woning is op 13 december 2012 door het gemeentebestuur een sloopvergunning verleend met nummer 2010/100 (onder intrekking van nummer 2010/83). Dit is gepubliceerd in Goed Nieuws d.d. 22 december 2010.

24. De initiatiefnemer beschikt over een grondpositie, rechten en belangen om specifiek op de onderhavige locatie de geschetste ontwikkeling te doen plaatsvinden. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol, waarbij getoetst wordt of de door de ontwikkeling van de initiatiefnemer op de door hem gevraagde locatie ruimtelijk gewenst is. Het onderzoeken naar alternatieve locaties snijdt gelet op deze specifieke omstandigheden geen hout, omdat de gevraagde ontwikkeling is toegespitst op het betreffende perceel (maatwerk) en bij een andere locatie door de ontwikkelaar eerst grondposities en rechten zouden moeten worden verworven om de ontwikkeling elders realiseerbaar te maken. Zodanige handelswijze wordt niet opportuun geacht.

Daarnaast kan van de door bezwaarmaker gesuggereerde alternatieve locaties bovendien worden gezegd dat deze niet op loopafstand van het centrumgebied van Schinnen zijn gelegen en alleen al om die reden niet geschikt zijn voor de doelgroep mensen (steeds meer senioren) die van het gezondheidscentrum gebruik gaan maken.

Moutheuvellaan/Groenenborgstraat

1. De voormalige schoollocatie resulteerde in het brengen en ophalen van schoolgaande kinderen, waarbij met name op bepaalde piekmomenten van de dag sprake was van verkeersbewegingen. Na realisatie van het appartementencomplex is sprake van een aantal verkeersbewegingen van de bewoners verspreid over de dag. Mede gelet op de ligging in een helling van de Groenenborgstraat, die uitkomt op de ontsluitingsweg van de Moutheuvellaan, kan worden gesteld dat in de oude situatie (met de school) redelijkerwijs eerder sprake was van verkeersonveilige situaties dan in de geplande nieuwe situatie. Concrete maatregelen in het kader van verkeersveiligheid worden getroffen door middel van verkeersbesluiten, wanneer het nut en noodzaak tot het nemen van een zodanig besluit is komen vast te staan op basis van ervaringsgegevens. Eerst nadat een concrete bouwvraag voorhanden is kan uit integraal oogpunt het nemen van specifieke verkeersbesluiten, zoals het instellen van éénrichtingsverkeer, worden overwogen indien de situatie er dan om vraagt. Deze overweging valt op voorhand buiten het bestek van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Algemeen

1. De terinzagelegging van een voorontwerp is geen wettelijke verplichting en de gemeente heeft ervoor gekozen om, naast de wettelijk verplichte terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, een informatieavond te houden op 16 april 2013. Deze informatieavond is met een brief aan de omwonenden kenbaar gemaakt en gepubliceerd op de gemeentelijke website en drie keer in Goed Nieuws. Deze communicatie heeft erin geresulteerd dat deze bijeenkomst door circa 100 omwonenden van het plangebied is bezocht. In het kader van burgerparticipatie heeft op deze avond inspraak kunnen plaatsvinden, van deze mogelijkheid heeft bezwaarmaker toen ook gebruik gemaakt. Sedert 27 maart 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het plan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de publicatie in de Staatscourant.

2. In de publicatie is inderdaad niet vermeld dat er een mogelijkheid bestond om zienswijzen ook mondeling in te dienen. Bezwaarmaker is hierdoor echter niet in zijn belangen geschaad aangezien deze zijn zienswijze schriftelijk kenbaar heeft kunnen maken aan de gemeente en van die mogelijkheid ook gebruik heeft gemaakt. Hiervan kan inhoudelijk nog worden vermeld dat, vanwege het in de zienswijze van bezwaarmaker grote aantal aangevoerde onderdelen, de indruk zou kunnen ontstaan dat daarmee beoogd wordt om het proces van de besluitvorming nadrukkelijk te vertragen. Wanneer in dit geval geen schriftelijke maar mondelinge zienswijzen zouden zijn ingediend, dan zou de verslaglegging en beantwoording daarvan een onevenredige druk op het ambtelijke apparaat hebben teweeg gebracht. Bezwaarmaker is op de informatieavond overigens al in de gelegenheid geweest om mondeling te reageren op het ontwerpbestemmingsplan (zie daartoe het vorige antwoord).

3. De door de gemeente georganiseerde informatieavond is geen wettelijke verplichting en het ontwerp plan kon reeds vanaf 27 maart 2013 worden ingezien in het gemeentehuis of via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ten tijde van het schrijven van de toelichting bij het ontwerpplan was de datum voor de informatieavond nog niet bekend. In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan zal de datum van de informatieavond worden opgenomen.

4. In het voorliggende plan is rekening gehouden met de belangen van derden, onder meer door het opnemen van één extra bouwka­vel, waar het verzoek van initiatief­nemer aan de gemeente eerder was om hier twee extra woningen mogelijk te maken.

5. De gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie en zal de kosten die verband houden met het planologisch regime verhalen door uitgifte (verkoop) van de gronden en met de initiatief­nemer te sluiten overeenkomsten ingevolge de Grondexploitatie­wet. Ten aanzien van de projectlocatie Moutheuvellaan 6 is met de initiatief­nemers een planschade­ver­haals­con­tract gesloten, waardoor de gemeente met het vaststellen van het bestem­mings­plan geen risico loopt. De exploitatie wordt gefinancierd door de particuliere initia­ti­ef­nemers, de gemeente loopt geen exploitatierisico's. Op grond hiervan kan worden ge­con­cludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van deze projectlocatie is ge­waarborgd.

Kanttekening

De twee aanbevelingen van de bezwaarmaker op pagina 7 van haar zienswijze zullen als suggestie aan de initiatief­nemer worden meegegeven bij het opstellen van het bouwplan c.q. de bouwaanvraag. Bezien zal worden of naar het oordeel van de gemeente en de initia­ti­ef­nemer zal blijken dat de suggesties m.b.t. het hoogte­peil van de entree naar het ge­zondheids­centrum en de positionering van de mechanische installatie realiseerbaar en van toegevoegde waarde zijn. Hieruit valt echter expliciet geen toezegging af te leiden.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **gegrond is voor wat betreft de maximale goothoogte en bouwhoogte van de levensloopbestendige woning op het perceel Moutheuvellaan 6**. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast in de regels en met een specifieke aanduiding op de verbeelding.

De overige grieven zijn **ongegron­d** verklaard.

Zienswijze 3

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 2 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

Wij kunnen ons niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan betreffende de realisering van een appartementencomplex van 12 meter hoog op de locatie van de voormalige basisschool grenzend aan de Moutheuvellaan en de Groenenborgstraat. Wij wonen direct tegenover deze locatie.

A. Er is geen rekening gehouden met onze belangen, alsmede de belangen van de bewoners van de overige vijf eengezinswoningen. Wij ondervinden ook al dagelijks overlast van het appartementencomplex aan de achterzijde van onze woning en de nabijgelegen Aldi supermarkt. Het nieuw geplande appartementencomplex zorgt ervoor dat onze woning geheel wordt ingesloten door hoogbouw en leidt tot verdere aantasting van onze privacy. Ondanks dat de nieuwbouw verder weg is geprojecteerd dan de voormalige schoolbebouwing, zal er meer inkijk en privacyaantasting zijn vanwege de hoogbouw tot 12 meter.

B. Ook vragen wij ons af of er wel voldoende vraag is naar seniorenwoningen, nut en noodzaak, en lijkt de financiële uitvoerbaarheid van dit plan niet gewaarborgd.

C. De nieuwbouw leidt tot flinke waardedaling van onze woning, zal potentiële kopers afschrikken, en wij zullen planschadevergoeding claimen als deze ontwikkeling doorgaat.

Wij verzoeken u de realisering van een appartementencomplex van 12 meter hoog op de locatie van de voormalige basisschool aan de Moutheuvellaan en Groenenborgstraat niet op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Eerste wijziging bestemmingsplan kernen".

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

Deze zienswijze is gericht tegen het planvoornemen in het deelgebied aan de Moutheuvellaan/Groenenborgstraat, met betrekking tot de locatie van de voormalige basisschool van Schinnen. Dit schoolgebouw is in 2010 gesloopt en ook de aanwezige beplanting is in zijn geheel geroid. Het terrein is nu derhalve braakliggend. In de directe omgeving bevinden zich overwegend woningen, zowel grondgebonden als appartementen. Richting het zuidwesten liggen op loopafstand de centrumvoorzieningen van Schinnen.

Op deze locatie is een plan in ontwikkeling om een appartementencomplex te realiseren voor circa 8 tot 12 appartementen. Langs de Mgr. Savelbergstraat bestaat het planvoornemen voor de bouw van maximaal 4 vrijstaand of 6 twee-onder-één-kap vrije sector woningen. De strook tussen deze beide locaties zou kunnen worden ingericht als parkeerterrein (met 22 tot 28 plaatsen) teneinde de parkeerdruk in de nabije omgeving te ontlasten.

A. Bij de totstandkoming van dit planvoornemen heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij enerzijds is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden, die zijn afgezet tegen het door de gemeente na te streven algemene belang van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader heeft de gemeente onderzocht welke soort functies in het deelgebied passend kunnen worden beschouwd gelet op de in de nabijheid aanwezige functies en bestemmingen. Uit dat onderzoek (bron: Stec Groep, 2012) is blijkens de navolgende passage naar voren gekomen dat primair de functie “woondoeleinden” ter plaatse opportuun is:

De voormalige schoollocatie is gesitueerd te midden van grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex “Moutheuvel Residence” aan de Moutheuvellaan. Voorzieningen en groen liggen in de directe omgeving en maken deze plek aantrekkelijk om te wonen. Het gaat om een buiten-centrum dorps woonmilieu. Het realiseren van woningbouw is vanuit die optiek een logische en aantrekkelijke invulling. Voor wat het woningtype en de massa betreft is de Nota Bouwhoogte richtinggevend. Deze Nota bepaalt dat de maximale hoogte drie bouwlagen is (voor grondgebonden bouw of appartementen). Dit past ook binnen de regionale volkshuisvestelijke kaders. De voormalige schoollocatie is in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (uit 2011) vermeld als: “versteking/toevoeging woonfunctie, eventueel met stedelijke functies en (toekomstige) woonservicezone”. Wij adviseren u om vooral te focussen op senioren en slechts in beperkte mate op gezinnen. Met name deze doelgroep maakt in omvang de komende jaren een groei door. De huidige woningvoorraad voldoet niet aan de kwaliteit voor deze specifieke doelgroep om in hun woningen te blijven wonen. Voor deze doelgroep dient daarom geschikte woonruimte te worden toegevoegd.

Om uiteenlopende redenen worden commerciële functies, sociaal-maatschappelijke functies en retail niet kansrijk geacht om te ontwikkelen op de betreffende planlocatie. Zo blijkt ook uit onderstaande tabel uit het rapport van Stec Groep.

Tabel 11: overzicht van functies voor voormalige schoollocatie

functie	passend bij de plek?	toegevoegde waarde?	marktruimte?	kansrijk/arm of beperkte kans
woningen	++	+	0/+	kansrijk
woonwerkwooningen	+ / 0	0 / +	0 / +	beperkte kans
zorgwoningen	+	+	+	kansrijk
zorg	+ / 0	+	+	beperkte kans
kleinschalige retail	- / 0	0 / +	0 / -	kansarm
kleinschalige kantoren	-	0	-	kansarm
kleinschalige bedrijfsruimte	-	0	-	kansarm
leisure, horeca of hotelierie	-	+	0 / +	kansarm
cultuur	0 / +	+	0 / +	beperkte kans

Bron: Stec Groep (2012).

De door de indiener gestelde overlast door toedoen van het (reeds in 2008 gerealiseerde) appartementencomplex aan de achterzijde van de woningen aan de Groenenborgstraat en de daartoe behorende Aldi supermarkt houdt geen verband met de onderhavige planontwikkeling op de voormalige schoollocatie (aan de voorzijde van die woningen). Die bebouwing is evenwel mede bepalend voor het totale stedenbouwkundige beeld dat behoort tot het centrumgebied van de kern Schinnen.

Hiervan kan worden gesteld dat met het opnemen van de planologische mogelijkheid voor de bouw van een nieuw appartementencomplex op de hoek van de Moutheuvellaan en Groenenborgstraat het stedenbouwkundige beeld niet op onlogische wijze wordt ingevuld. Te meer vanwege de reeds aanwezige schakering van complexgewijze appartementen in dat gebied kan worden gesteld dat hiermee juist een consequente, voor de hand liggende, invulling met overeenstemmende centrumfuncties wordt gecreëerd.

Bij het opstellen van de planologische regeling voor het beoogde appartementencomplex is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met die belangen is onder andere rekening gehouden door er voor te kiezen om tenminste 8 meter afstand in acht te nemen vanaf de zijgevel van het complex tot aan de openbare weg aan de zijde van de Groenenborgstraat. Eveneens circa 8 meter afstand is in acht genomen vanaf de (andere) zijgevel van het complex tot de erfgranszijde van de Moutheuvel Residence. Omdat de Moutheuvel Residence circa 7 meter uit haar eigen erfgrans is gebouwd, is zelfs sprake van een feitelijke afstand van circa 15 meter tussen deze beide complexen. De afstand tussen het nieuwe complex en de woningen van de Groenenborgstraat is, vanwege de tussengelegen straat met trottoirbanden, circa 21 meter. Deze afstanden worden dermate ruim beschouwd, dat van de gestelde overlastfactoren in de vorm van inkijk, privacyaantasting en schaduwwerking redelijkerwijs geen sprake zal zijn, althans niet in de mate zoals in de zienswijze wordt gesuggered.

Voorts is ook bij het bepalen van de bouwhoogte overwogen dat het complex passend dient te zijn bij de omgeving, die bestaat uit reguliere eengezinswoningen enerzijds en de bestaande Moutheuvel Residence anderzijds. De Nota Bouwhoogten biedt de richtlijn om bij complexgewijze nieuwbouw drie bouwlagen te hanteren. Drie bouwlagen is geen hoogbouw, maar laagbouw, omdat bij drie bouwlagen met een plat dakconstructie de bouwhoogte niet veel afwijkt van reguliere woningen met twee bouwlagen en een kapconstructie. In opdracht van de gemeente is door architect dhr. G. Neijns een dwarsdoorsnede-profiel geschetst, waarin de hoogteverschillen tussen de voorgenomen nieuwbouw en de bestaande omliggende woningen is weergegeven. Fragment doorsnede (vooraanzicht vanuit Moutheuvellaan):



Fragment doorsnede (zijaanzicht vanuit woningen Groenenborgstraat):



Bij het tekenen van deze dwarsdoorsneden is uitgegaan van een maximale invulling van het planologische regime. De bouwhoogte van het nieuwe complex is maximaal 12 meter, oftewel 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen van de Groenenborgstraat hebben in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 7 meter, met een kap van maximaal 60 graden, waarmee de totale bouwhoogte op circa 10 meter kan uitkomen. Het verschil in bouwhoogte tussen reguliere woningen en een appartementencomplex met 3 bouwlagen is derhalve niet wezenlijk groot. Daarbij wordt vermeld dat het complex van de Moutheuvel Residence, zoals ook op bovenstaande tekening is weergegeven, een maximale bouwhoogte van 15 meter heeft.

Het steile verloop, vanwege de ligging in de helling, noopt ertoe om het nieuwe complex te situeren op een zo laag mogelijk gelegen punt in het projectgebied. Het laagstgelegen punt impliceert dat de voorzijde van het complex wordt gesitueerd aan de Moutheuvellaan. Vanwege dat steile verloop naar boven toe, parallel aan de Groenenborgstraat, zullen voornamelijk de laagstgelegen woningen aan de Groenenborgstraat geconfronteerd worden met de volledige bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het hoogteverschil tussen deze blokken met tweekappers is telkens circa 1,5 meter, waardoor de woningen naarmate deze hoger zijn gelegen worden geconfronteerd met een lagere gevelhoogte van het nieuwbouwcomplex.

De voormalige schoolbebouwing was op het meest dichtbij gelegen punt gesitueerd op een afstand van circa 16 meter tot de woningen aan de Groenenborgstraat, terwijl bij de nieuwe bebouwing een afstand van tenminste 21 meter in acht wordt genomen.

De stelling dat sprake is van een onaanvaardbare planologische verslechtering, met daaraan ten grondslag gelegde planschadefactoren, wordt door het bevoegde gezag weersproken.

B. Daarnaast heeft het gemeentebestuur zich bij de afweging voor een bestemming ook laten leiden door de beschikbare beleidsdocumenten op de relevante terreinen van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Deze kaders zijn met name de Woonmilieuvisie (2008), de Regiovisie Westelijke Mijnstreek (2009), het kwalitatief woningmarktonderzoek (2010), de Strategische Visie (2010), de Provinciale Woonvisie Limburg, de regionale Structuurvisie Wonen (2011) en de structuurvisie Ruimte (2012). Hierin wordt de krimpopgave beschreven om in kwantitatieve en kwalitatieve zin in te zetten op de toevoeging van de juiste (woon- en zorg)functies binnen het landelijke en dorpse woonmilieu van Schinnen.

Het planvoornemen met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie gaat primair uit van het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, met als doel het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de algemene doelstelling en de specifieke opgave voor de transformatie in de woningbouw. De noodzaak om te komen tot woningen die geschikt zijn voor senioren staat gelet op alle beschikbare beleidsinformatie vast. De vraag of op basis van het bestemmingsplan uiteindelijk woningen zullen worden gebouwd in het huursegment of in het koopsegment is in het kader van de onderhavige procedure ruimtelijk niet relevant. De gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie en zal de kosten die verband houden met het planologisch regime verhalen door uitgifte (verkoop) van de gronden en met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomsten ingevolge de Grondexploitatiewet. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van deze projectlocatie is gewaarborgd.

C. De stelling dat in de onderhavige situatie sprake is van waardevermindering van de woning, door toedoen van het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een appartementencomplex, kan pas worden beoordeeld nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden. Alsdan kan door de indiener middels een verzoek daartoe een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die conform de daartoe aangewezen regeling zal worden beoordeeld. Die regeling voorziet in een onafhankelijke beoordeling van de planologische mutatie door een adviseur als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De planschadewetgeving bepaalt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak) in elk geval voor rekening blijft van de aanvrager.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **ongegrond** is.

Dit geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 6 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

A. Mijn woning is minder waard en is moeilijker om te verkopen als er een appartementencomplex wordt gerealiseerd.

B. Waarom geen aangepaste woningen voor ouderen of levensloopbestendige woningen? Een stuk of 7 of 8 woningen met een huur van €900 is een beter alternatief in plaats van het beoogde appartementencomplex.

C. Ik ben er niet op tegen dat er iets voor mijn huis gebouwd wordt maar wel dat we ingesloten worden aan de voorkant en aan de achterkant.

Zonlichttoetreding wordt door het beoogde bouwplan minder op mijn woonperceel.

Ik verzoek u om het projectplan nog eens te bekijken en in heroverweging te nemen.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

A. De stelling dat in de onderhavige situatie sprake is van waardevermindering van de woning, door toedoen van het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een appartementencomplex, kan pas worden beoordeeld nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden. Alsdan kan door de indiener middels een verzoek daartoe een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die conform de daartoe aangewezen regeling zal worden beoordeeld. Die regeling voorziet in een onafhankelijke beoordeling van de planologische mutatie door een adviseur als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De planschadewetgeving bepaalt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak) in elk geval voor rekening blijft van de aanvrager.

B. Het planvoornemen met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie gaat primair uit van het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, met als doel het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de algemene doelstelling en de specifieke opgave voor de transformatie in de woningbouw. De noodzaak om te komen tot woningen die geschikt zijn voor senioren staat gelet op alle beschikbare beleidsinformatie vast. De vraag of op basis van het bestemmingsplan uiteindelijk woningen zullen worden gebouwd in het huursegment of in het koopsegment is in het kader van de onderhavige procedure ruimtelijk niet relevant.

C. Bij het opstellen van de planologische regeling voor het beoogde appartementencomplex is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met die belangen is onder andere rekening gehouden door er voor te kiezen om tenminste 8 meter afstand in acht te nemen vanaf de zijgevel van het complex tot aan de openbare weg aan de zijde van de Groenenborgstraat. Eveneens circa 8 meter afstand is in acht genomen vanaf de (andere) zijgevel van het complex tot de erfgranszijde van de Moutheuvel Residence. Omdat de Moutheuvel Residence circa 7 meter uit haar eigen erfgrans is gebouwd, is zelfs sprake van een feitelijke afstand van circa 15 meter tussen deze beide complexen. De afstand tussen het nieuwe complex en de woningen van de Groenenborgstraat is, vanwege de tussengelegen straat met trottoirbanden, circa 21 meter. Deze afstanden worden dermate ruim beschouwd, dat van de gestelde overlastfactoren in de vorm van inkijk, privacyaantasting en schaduwwerking redelijkerwijs geen sprake zal zijn, althans niet in de mate zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd. Bovendien is het appartementencomplex geprojecteerd op de Noord zijde ten opzichte van de Groenenborgstraat en zal derhalve geen noemenswaardige invloed (belemmering) op toetreding van zonlicht hebben voor de woningen aan de Groenenborgstraat.

Voorts is ook bij het bepalen van de bouwhoogte overwogen dat het complex passend dient te zijn bij de omgeving, die bestaat uit reguliere eengezinswoningen enerzijds en de bestaande Moutheuvel Residence anderzijds. De Nota Bouwhoogten biedt de richtlijn om bij complexgewijze nieuwbouw drie bouwlagen te hanteren. Drie bouwlagen is geen hoogbouw, maar laagbouw, omdat bij drie bouwlagen met een plat dakconstructie de bouwhoogte niet veel afwijkt van reguliere woningen met twee bouwlagen en een kapconstructie. In opdracht van de gemeente is door architect dhr. G. Neijns een dwarsdoorsnede-profiel geschetst, waarin de hoogteverschillen tussen de voorgenomen nieuwbouw en de bestaande omliggende woningen is weergegeven. Fragment doorsnede (vooraanzicht vanuit Moutheuvellaan):



Fragment doorsnede (zijaanzicht vanuit woningen Groenenborgstraat):



Bij het tekenen van deze dwarsdoorsneden is uitgegaan van een maximale invulling van het planologische regime. De bouwhoogte van het nieuwe complex is maximaal 12 meter, oftewel 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen van de Groenenborgstraat hebben in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 7 meter, met een kap van maximaal 60 graden, waarmee de totale bouwhoogte op circa 10 meter kan uitkomen. Het verschil in bouwhoogte tussen reguliere woningen en een appartementencomplex met 3 bouwlagen is derhalve niet wezenlijk groot. Daarbij wordt vermeld dat het complex van de Moutheuvel Residence, zoals ook op bovenstaande tekening is weergegeven, een maximale bouwhoogte van 15 meter heeft.

Het steile verloop, vanwege de ligging in de helling, noopt ertoe om het nieuwe complex te situeren op een zo laag mogelijk gelegen punt in het projectgebied. Het laagstgelegen punt impliceert dat de voorzijde van het complex wordt gesitueerd aan de Moutheuvellaan. Vanwege dat steile verloop naar boven toe, parallel aan de Groenenborgstraat, zullen voornamelijk de laagstgelegen woningen aan de Groenenborgstraat geconfronteerd worden met de volledige bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het hoogteverschil tussen deze blokken met tweekappers is telkens circa 1,5 meter, waardoor de woningen naarmate deze hoger zijn gelegen worden geconfronteerd met een lagere gevelhoogte van het nieuwbouwcomplex.

De voormalige schoolbebouwing was op het meest dichtbij gelegen punt gesitueerd op een afstand van circa 16 meter tot de woningen aan de Groenenborgstraat, terwijl bij de nieuwe bebouwing een afstand van tenminste 21 meter in acht wordt genomen.

Uit voornoemde hoogte- en afstandsmaten tussen het beoogde complex en de woning kan thans niet worden verondersteld dat verminderde zonlichttoetreding zal intreden zoals door de indiener van deze zienswijze wordt gesteld. Mochten dergelijke overlastfactoren zich uiteindelijk wel in onaanvaardbare mate voordoen, dan kunnen deze aspecten in een separate planschadeprocedure worden beoordeeld.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **ongegrond** is.

Dit geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 3 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

Wij kunnen ons niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan betreffende de realisering van een appartementencomplex van 12 meter hoog op de locatie van de voormalige basisschool grenzend aan de Moutheuvellaan en de Groenenborgstraat. Wij wonen direct tegenover deze locatie.

A. Er is geen rekening gehouden met onze belangen, alsmede de belangen van de bewoners van de overige vijf eengezinswoningen. Wij ondervinden ook al dagelijks overlast van het appartementencomplex aan de achterzijde van onze woning en de nabijgelegen Aldi supermarkt. Het nieuw geplande appartementencomplex zorgt ervoor dat onze woning geheel wordt ingesloten door hoogbouw en leidt tot verdere aantasting van onze privacy. Ondanks dat de nieuwbouw verder weg is geprojecteerd dan de voormalige schoolbebouwing, zal er meer inkijk en privacyaantasting zijn vanwege de hoogbouw tot 12 meter. Wij hebben onze woning al ruim 3 jaar te koop staan en potentiële kopers zien de bebouwing aan de achterzijde als grootste blokkade. Onze woning heeft al een waardedaling van 11% doorgemaakt.

B. Ook vragen wij ons af of er wel voldoende vraag is naar seniorenwoningen, nut en noodzaak, en lijkt de financiële uitvoerbaarheid van dit plan niet gewaarborgd.

Onbewezen is ook dat de woningtypen en -aantallen overeenkomen met de woningbehoefte van de bevolkingsaanwas in de gemeente Schinnen.

Wij zijn van mening dat het appartementencomplex voor senioren aan onze voorkant niet passend is in ons straatbeeld.

C. De nieuwbouw leidt tot flinke waardedaling van onze woning, zal potentiële kopers afschrikken, en wij zullen planschadevergoeding claimen als deze ontwikkeling doorgaat.

D. Wij geven in overweging om het plan eens anders te bezien, in die zin dat de bestaande zes woningen aan de Groenenborgstraat door de gemeente kunnen worden opgekocht, waardoor het areaal daarvan kan worden toegevoegd aan het plangebied om in te zetten voor het nieuwe woningbouwplan. Mocht uitkopen geen optie zijn dan vinden wij dat financiële compensatie aangeboden zou moeten worden.

Wij verzoeken u de realisering van een appartementencomplex van 12 meter hoog op de locatie van de voormalige basisschool aan de Moutheuvellaan en Groenenborgstraat niet op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Eerste wijziging bestemmingsplan kernen".

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

Deze zienswijze is gericht tegen het planvoornemen in het deelgebied aan de Moutheuvellaan/Groenenborgstraat, met betrekking tot de locatie van de voormalige basisschool van Schinnen. Dit schoolgebouw is in 2010 gesloopt en ook de aanwezige beplanting is in zijn geheel gerooid. Het terrein is nu derhalve braakliggend. In de directe omgeving bevinden zich overwegend woningen, zowel grondgebonden als appartementen. Richting het zuidwesten liggen op loopafstand de centrumvoorzieningen van Schinnen.

Op deze locatie is een plan in ontwikkeling om een appartementencomplex te realiseren voor circa 8 tot 12 appartementen. Langsrij de Mgr. Savelbergstraat bestaat het planvoornemen voor de bouw van maximaal 4 vrijstaand of 6 twee-onder-één-kap vrije sector woningen. De strook tussen deze beide locaties zou kunnen worden ingericht als parkeerterrein (met 22 tot 28 plaatsen) teneinde de parkeerdruk in de nabije omgeving te ontlasten.

A. Bij de totstandkoming van dit planvoornemen heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij enerzijds is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden, die zijn afgezet tegen het door de gemeente na te streven algemene belang van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader heeft de gemeente onderzocht welke soort functies in het deelgebied passend kunnen worden beschouwd gelet op de in de nabijheid aanwezige functies en bestemmingen. Uit dat onderzoek (bron: Stec Groep, 2012) is blijkens het navolgende passage naar voren gekomen dat primair de functie “woondoeleinden” ter plaatse opportuun is:

De voormalige schoollocatie is gesitueerd te midden van grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex “Moutheuvel Residence”aan de Moutheuvellaan. Voorzieningen en groen liggen in de directe omgeving en maken deze plek aantrekkelijk om te wonen. Het gaat om een buiten-centrum dorps woonmilieu. Het realiseren van woningbouw is vanuit die optiek een logische en aantrekkelijke invulling. Voor wat het woningtype en de massa betreft is de Nota Bouwhoogte richtinggevend. Deze Nota bepaalt dat de maximale hoogte drie bouwlagen is (voor grondgebonden bouw of appartementen). Dit past ook binnen de regionale volkshuisvestelijke kaders. De voormalige schoollocatie is in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (uit 2011) vermeld als: “versteking/toevoeging woonfunctie, eventueel met stedelijke functies en (toekomstige) woonservicezone”. Wij adviseren u om vooral te focussen op senioren en slechts in beperkte mate op gezinnen. Met name deze doelgroep maakt in omvang de komende jaren een groei door. De huidige woningvoorraad voldoet niet aan de kwaliteit voor deze specifieke doelgroep om in hun woningen te blijven wonen. Voor deze doelgroep dient daarom geschikte woonruimte te worden toegevoegd.

Om uiteenlopende redenen worden commerciële functies, sociaal-maatschappelijke functies en retail niet kansrijk geacht om te ontwikkelen op de betreffende planlocatie. Zo blijkt ook uit onderstaande tabel uit het rapport van Stec Groep.

Tabel 11: overzicht van functies voor voormalige schoollocatie

functie	passend bij de plek?	toegevoegde waarde?	marktruimte?	kansrijk/arm of beperkte kans
woningen	++	+	0/+	kansrijk
woonwerkwoningen	+ / 0	0 / +	0 / +	beperkte kans
zorgwoningen	+	+	+	kansrijk
zorg	+ / 0	+	+	beperkte kans
kleinschalige retail	- / 0	0 / +	0 / -	kansarm
kleinschalige kantoren	-	0	-	kansarm
kleinschalige bedrijfsruimte	-	0	-	kansarm
leisure, horeca of hotelierie	-	+	0 / +	kansarm
cultuur	0 / +	+	0 / +	beperkte kans

Bron: Stec Groep (2012).

De door de indiener gestelde overlast door toedoen van het (reeds in 2008 gerealiseerde) appartementencomplex aan de achterzijde van de woningen aan de Groenenborgstraat en de daartoe behorende Aldi supermarkt houdt geen verband met de onderhavige planontwikkeling op de voormalige schoollocatie (aan de voorzijde van die woningen). Die bebouwing is evenwel mede bepalend voor het totale stedenbouwkundige beeld dat behoort tot het centrumgebied van de kern Schinnen. Hiervan kan worden gesteld dat met het opnemen van de planologische mogelijkheid voor de bouw van een nieuw appartementencomplex op de hoek van de Moutheuvellaan en Groenenborgstraat het stedenbouwkundige beeld niet op onlogische wijze wordt ingevuld. Te meer vanwege de reeds aanwezige schakering van complexgewijze appartementen in dat gebied kan worden gesteld dat hiermee juist een consequente, voor de hand liggende, invulling met overeenstemmende centrumfuncties wordt gecreëerd.

Bij het opstellen van de planologische regeling voor het beoogde appartementencomplex is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met die belangen is onder andere rekening gehouden door er voor te kiezen om tenminste 8 meter afstand in acht te nemen vanaf de zijgevel van het complex tot aan de openbare weg aan de zijde van de Groenenborgstraat. Eveneens circa 8 meter afstand is in acht genomen vanaf de (andere) zijgevel van het complex tot de erfgranszijde van de Moutheuvel Residence. Omdat de Moutheuvel Residence circa 7 meter uit haar eigen erfgrans is gebouwd, is zelfs sprake van een feitelijke afstand van circa 15 meter tussen deze beide complexen. De afstand tussen het nieuwe complex en de woningen van de Groenenborgstraat is, vanwege de tussengelegen straat met trottoirbanden circa 21 meter. Deze afstanden wordt dermate ruim beschouwd, dat van de gestelde overlastfactoren zoals inkijk, privacyaantasting, schaduwwerking redelijkerwijs geen sprake zal zijn, althans niet in de mate zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd.

Voorts is ook bij het bepalen van de bouwhoogte overwogen dat het complex passend dient te zijn bij de omgeving, die bestaat uit reguliere eengezinswoningen enerzijds en de bestaande Moutheuvel Residence anderzijds. De Nota Bouwhoogten biedt de richtlijn om bij complexgewijze nieuwbouw drie bouwlagen te hanteren. Drie bouwlagen is geen hoogbouw, maar laagbouw, omdat bij drie bouwlagen met een plat dakconstructie de bouwhoogte overeenkomt met reguliere woningen in twee bouwlagen met een kapconstructie. In opdracht van de gemeente is door architect dhr. G. Neijns een dwarsdoorsnedeprofiel geschetst, waarin de hoogteverschillen tussen de voorgenomen nieuwbouw en de bestaande omliggende woningen is weergegeven. Fragment doorsnede (vooraangezicht vanuit Moutheuvellaan):



Fragment doorsnede (zijaanzicht vanuit woningen Groenenborgstraat):



Bij het tekenen van deze dwarsdoorsneden is uitgegaan van een maximale invulling van het planologische regime. De bouwhoogte van het nieuwe complex is maximaal 12 meter, oftewel 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen van de Groenenborgstraat hebben in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 7 meter, met een kap van maximaal 60 graden, waarmee de totale bouwhoogte op circa 10 meter kan uitkomen. Het verschil in bouwhoogte tussen reguliere woningen en een appartementencomplex met 3 bouwlagen is derhalve niet groot. Daarbij wordt vermeld dat het complex van de Moutheuvel Residence, zoals ook op bovenstaande tekening is weergegeven, een maximale bouwhoogte van 15 meter heeft. Het steile verloop, vanwege de ligging in de helling, noopt ertoe om het nieuwe complex te situeren op een zo laag mogelijk gelegen punt in het projectgebied. Het laagstgelegen punt impliceert dat de voorzijde van het complex wordt gesitueerd aan de Moutheuvellaan. Vanwege dat steile verloop naar boven toe richting, parallel aan de Groenenborgstraat, zullen voornamelijk de laagstgelegen woningen aan de Groenenborgstraat geconfronteerd worden met de volledige bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het hoogteverschil tussen deze tweekappers is telkens circa 1,5 meter is, waardoor de woningen die hoger zijn gelegen worden geconfronteerd met een lagere gevelhoogte van het complex. De voormalige schoolbebouwing was op het kortste punt gelegen op een afstand van circa 16 meter tot de woningen aan de Groenenborgstraat, terwijl bij de nieuwe bebouwing een afstand van tenminste 21 meter in acht dient te worden genomen.

De stelling dat sprake is van een onaanvaardbare planologische verslechtering, met daaraan ten grondslag gelegde planschadefactoren, wordt door het bevoegde gezag weersproken.

B. Daarnaast heeft het gemeentebestuur zich bij de afweging voor een bestemming ook laten leiden door de beschikbare beleidsdocumenten op de relevante terreinen van volkshuisvesting en ruimte. Deze kaders zijn met name de Woonmilieuvisie (2008), de Regiovisie Westelijke Mijnstreek (2009), het kwalitatief woningmarktonderzoek (2010), de Strategische Visie (2010), de Provinciale Woonvisie Limburg, de regionale Structuurvisie Wonen (2011) en de structuurvisie Ruimte (2012). Hierin wordt de krimpopgave beschreven om in kwantitatieve en kwalitatieve zin in te zetten op de toevoeging van de juiste (woon- en zorg)functies binnen het landelijke en dorpse woonmilieu van Schinnen.

Het planvoornemen met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie gaat primair uit van het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, met als doel het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de algemene doelstelling en de specifieke opgave voor de transformatie in de woningbouw. De noodzaak om te komen tot woningen die geschikt zijn voor senioren staat gelet op alle beschikbare beleidsinformatie vast. De vraag of op basis van het bestemmingsplan uiteindelijk woningen zullen worden gebouwd in het huursegment of in het koopsegment is in het kader van de onderhavige procedure ruimtelijk niet relevant. De gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie en zal de kosten die verband houden met het planologisch regime verhalen door uitgifte (verkoop) van de gronden en met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomsten ingevolge de Grondexploitatiewet. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van deze projectlocatie is gewaarborgd.

C. De stelling dat in de onderhavige situatie sprake is van waardevermindering van de woning, door toedoen van het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw van een appartementencomplex, kan pas worden beoordeeld nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden. Alsdan kan door de indiener middels een verzoek daartoe een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, die conform de daartoe aangewezen regeling zal worden beoordeeld. Die regeling voorziet in een onafhankelijke beoordeling van de planologische mutatie door een adviseur als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De planschadewetgeving bepaalt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening dat de binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade (gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak) in elk geval voor rekening blijft van de aanvrager.

D. Het aankopen van zes woningen aan de Groenborgstraat is geen optie vanwege de investering die hiermee gemoeid is. Daardoor zou het plan financieel niet haalbaar worden.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **ongegrond** is. Deze constatering geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 7 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

Vanaf augustus 2011 ben ik samen met mijn echtgenote eigenaar van het appartement, plaatselijk bekend als Moutheuvellaan 4G. We hebben dit appartement gekocht ook vanwege zijn ligging te midden van het groen. Bomen aan de balkonzijde van het appartement en daarachter een open groen gebied. Een soort groene long tussen de bebouwde omgeving.

Volgens de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende plantekening is naast ons appartement een appartementencomplex voor wonen en zorg ingetekend, bijna identiek aan de huidige Moutheuvel Residence. Dit betekent dus een gebouw in 3 bouwlagen, te weten begane grond en twee etages, ruimte biedend aan maximaal 12 appartementen.

A. Toen wij de mogelijkheid kregen om het appartement Moutheuvellaan 4 G te kopen, hebben wij goed nagedacht over wat er in de naaste toekomst met het naastgelegen groengebied zou kunnen gebeuren. Is het juist niet de charme en ook de planologische aantrekkelijkheid van een dorp dat landschap, bebouwing en open groene gebieden elkaar afwisselen?

B. Uiteraard hebben wij als burens ook nog persoonlijke problemen en wel met de hoogte van de bebouwing, met name in de winter wordt elke vorm van privacy ontnomen en in de zomer het zonlicht.

C. Naar ik meen te weten is ook de rijksoverheid van oordeel dat de oplossing van de toekomstige behoefte aan zorg niet in de bouw van nog meer zorgwoningen moet worden gezocht, maar in de aanpassing van bestaande woningen zodat deze meer geschikt worden voor deze functie.

Het zal duidelijk zijn dat wij tegen de voorgenomen bebouwing van het gebied Moutheuvellaan zijn en dienen dit als zienswijze in bij uw Raad en vragen alle aspecten van de bebouwing van dit gebied nogmaals in uw afwegingen te betrekken.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend.

Inhoudelijke toets:

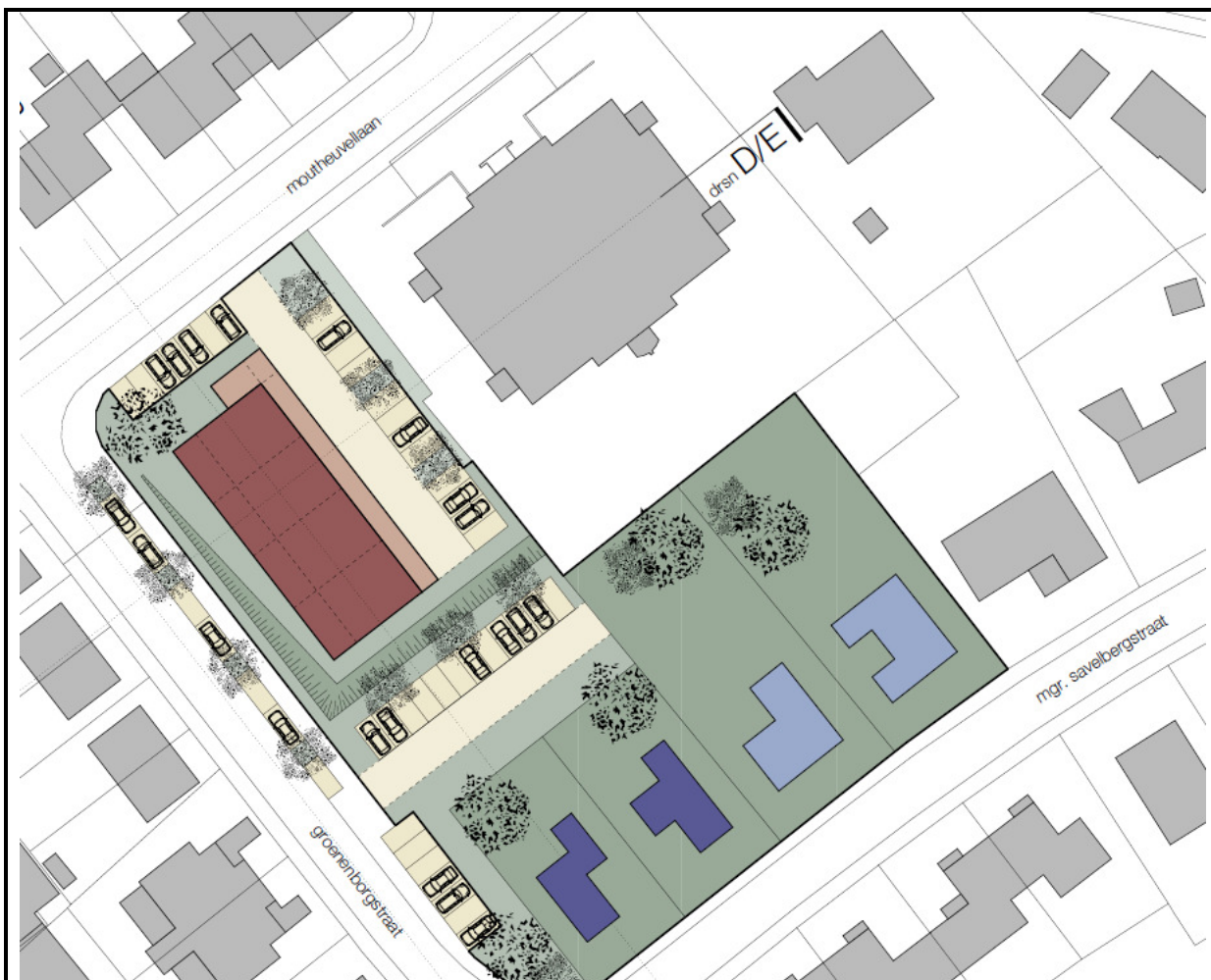
A. De stelling van de indiener die pleit voor een gezonde afwisseling tussen bebouwing en open groene gebieden wordt in principe onderschreven. Echter, daarmee is niet gezegd dat juist de voormalige schoollocatie een groene bestemming zou moeten krijgen. De gewenste groene afwisseling is reeds te vinden in het nabijgelegen Kakkertdal, het buurtschap Wolfhagen met haar karakteristieke omliggende landschappelijke waarden en het groene gebied rondom de Geleenbeek en de Mulderplas. Voorheen was het terrein ingericht als schoolgebouw met bijbehorende infrastructuur. Na de sloop daarvan ligt herbestemming met een nieuw soort bebouwing uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt zeer wel in de rede.

Met dit plan voor een appartementencomplex wordt een zinvolle invulling gegeven aan het momenteel braakliggend terrein. Het gebouw kan maximaal in drie bouwlagen worden opgericht en blijft met een maximale bouwhoogte van 12 meter lager dan de reeds aanwezige Moutheuvel Residence. Uit stedenbouwkundig oogpunt past het gebouw uitstekend in de rij met complexen voor woningbouw die verwant zijn aan een centrumfunctie. Het nieuwe complex zorgt voor een passende overgang tussen het centrumwinkelgebied van Schinnen en het daarachter gelegen woningencluster, waartoe ook de Moutheuvel Residence behoort. Dit geldt ook voor de te realiseren vrije sector woningen als logische afbouw van de in de Mgr. Savelsbergstraat aanwezige bebouwingsstrook.

B. Bij het opstellen van de planologische regeling voor het beoogde appartementencomplex is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met die belangen is onder andere rekening gehouden door er voor te kiezen om tenminste 8 meter afstand in acht te nemen vanaf de zijgevel van het complex tot aan de openbare weg aan de zijde van de Groenenborgstraat. Eveneens circa 8 meter afstand is in acht genomen vanaf de (andere) zijgevel van het complex tot de erfgranszijde van de Moutheuvel Residence. Omdat de Moutheuvel Residence circa 7 meter uit haar eigen erfgrans is gebouwd, is zelfs sprake van een feitelijke afstand van circa 15 meter tussen deze beide complexen. De afstand tussen het nieuwe complex en de woningen van de Groenenborgstraat is, vanwege de tussengelegen straat met trottoirbanden circa 21 meter. Deze afstanden wordt dermate ruim beschouwd, dat van de gestelde overlastfactoren in de vorm van inkijk, privacyaantasting, schaduwwerking redelijkerwijs geen sprake zal zijn, althans niet in de mate zoals in de zienswijze wordt gesuggerd.

Voorts is ook bij het bepalen van de bouwhoogte overwogen dat het complex passend dient te zijn bij de omgeving, die bestaat uit reguliere eengezinswoningen enerzijds en de bestaande Moutheuvel Residence anderzijds. De Nota Bouwhoogten biedt de richtlijn om bij complexgewijze nieuwbouw drie bouwlagen te hanteren. Drie bouwlagen is geen hoogbouw, maar laagbouw, omdat bij drie bouwlagen met een plat dakconstructie de bouwhoogte overeenkomt met reguliere woningen in twee bouwlagen met een kapconstructie. In opdracht van de gemeente is door architect dhr. G. Neijns een dwarsdoorsnede-profiel geschetst, waarin de hoogteverschillen tussen de voorgenomen nieuwbouw en de bestaande omliggende woningen is weergegeven. Fragment doorsnede (vooraangezicht vanuit Moutheuvellaan):





Bij het tekenen van deze dwarsdoorsnede en plattegrond is uitgegaan van een maximale invulling van het planologische regime. De bouwhoogte van het nieuwe complex is maximaal 12 meter, oftewel 3 bouwlagen met een plat dak. Daarbij wordt vermeld dat het complex van de Moutheuvel Residence, zoals ook op bovenstaande tekening is weergegeven, een maximale bouwhoogte van 15 meter heeft. Hierdoor is sprake van een trapsgewijs verloop van de bouwhoogte, aflopend van 15 meter naar 12 meter naar 10 meter zodat er sprake is van een geleidelijke overgang. De zienswijze dat het nieuwe bouwplan in de gestelde mate resulteert in aantasting van privacy en zonlichttoetreding wordt gelet op de voornoemde feiten niet aannemelijk geacht.

C. Daarnaast heeft het gemeentebestuur zich bij de afweging voor een bestemming ook laten leiden door de beschikbare beleidsdocumenten op de relevante terreinen van volkshuisvesting en ruimte. Deze kaders zijn met name de Woonmilieuvisie (2008), de Regiovisie Westelijke Mijnstreek (2009), het kwalitatief woningmarktonderzoek (2010), de Strategische Visie (2010), de Provinciale Woonvisie Limburg, de regionale Structuurvisie Wonen (2011) en de structuurvisie Ruimte (2012). Hierin wordt de krimpopgave beschreven om in kwantitatieve en kwalitatieve zin in te zetten op de toevoeging van de juiste (woon- en zorg)functies binnen het landelijke en dorpse woonmilieu van Schinnen.

Het planvoornemen met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie gaat primair uit van het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, met als doel het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij de algemene doelstelling en de specifieke opgave voor de transformatie in de woningbouw. De noodzaak om te komen tot woningen die geschikt zijn voor senioren staat gelet op alle beschikbare beleidsinformatie vast. Met dit schetsplan is het gemeentebestuur dan ook van oordeel dat een waardevolle toevoeging wordt gefaciliteerd van de woonkern Schinnen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **ongegrond** is.

Dit geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7

Indiener:
Datum ontvangst zienswijze: 7 mei 2013
<u>Zakelijke weergave zienswijze:</u> Allereerst wil ik vermelden dat het initiatief tot het bouwen van een nieuwe woonvoorziening voor de ouderen aan de Kerkstraat 48 in Doenrade met open armen en dankbaarheid wordt ontvangen. A. Momenteel wordt het pad langs de hoofdingang van onze woningen aan de Kerkstraat nummers 44 t/m 44C als een “steeg achteraf” ervaren. In het verleden is herhaaldelijk geprobeerd via het smalle pad in de woningen binnen te dringen. Dit heeft onzekerheid en gevoelens van onveiligheid veroorzaakt bij de bewoners. Ook de aanblik van de hoofdingang is niet aantrekkelijk. Het nieuwe ontwikkelingsplan biedt mogelijkheden voor een oplossing. Voldoende ruimte voor een betere toegang met eventueel groen zou hier op zijn plaats zijn. Wij vragen u vriendelijk om bovenstaande aspecten in overweging te nemen in de ontwikkeling van het mooie project Kerkstraat 48 voor de ouderen in Doenrade. B. Tot slot noem ik nog de suggestie om de nieuwe woningen te voorzien van een tweede slaapkamer, ten behoeve van naaste familie of mantelzorgers die in het (toekomstige) beleid een steeds belangrijkere rol gaan spelen in de zorg voor ouderen.
<u>Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:</u> Ontvankelijkheidstoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend. Inhoudelijke toets: A. In eerste instantie wordt opgemerkt dat de gesignaleerde problematiek in het kader van deze ruimtelijke procedure geen relevantie toekomt nu deze geen betrekking heeft op het tervisie liggende plangebied. Dit onderdeel van de zienswijze betreft immers inrichtingsaspecten. Echter zal door het gemeentebestuur bij de nadere planvorming worden gezien in hoeverre er mogelijkheden zijn om bij de fysieke inrichting en ontsluiting van het terrein aan de zienswijze tegemoet te komen. B. Bij het opstellen van de planologische regeling voor de beoogde 8 zorgwoningen is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met die belangen is onder andere rekening gehouden door er voor te kiezen om de bebouwingshoogte te beperken tot in beginsel 1 bouwlaag. Daardoor ontstaat een woonvorm met patiowoningen in een soort open binnenhof. Gelijkvloerse woningen passen daarnaast binnen het concept dat de woningen (mede) geschikt zullen zijn voor zorgbehoevenden. Hoewel een tweede slaapkamer bij nieuwbouw in beginsel aanbevelenswaardig is, wordt in het voorliggende plan gekozen voor een specifieke indeling van de beschikbare woonruimte, waarmee naar verwachting niet aan de woonbehoefte van de toekomstige bewoners tekort wordt gedaan.

De concrete uitwerking van het bouwplan ligt in het kader van de huidige ruimtelijke procedure overigens niet ter beoordeling voor, maar zal in een later stadium op haar eigen merites worden beoordeeld bij het beoordelen van de bouwaanvraag. Het planologische kader is op dit moment van belang, terwijl op onderdelen het bouwplan nog bij de nadere uitwerking kan wijzigen. Deze zienswijze bevat derhalve geen aspecten die kunnen leiden tot wijzigingen van het ontwerp.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **ongegrond** is.

Dit geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 8

Indiener:
Datum ontvangst zienswijze: 7 mei 2013
<u>Zakelijke weergave zienswijze:</u> In het ontwerp voor de nieuwe bestemmingsplannen zijn mijn kadastrale percelen Doenrade, sectie D, nummer 925 en 926, aangeduid als “woondoeleinden”. Inmiddels heb ik een deel van het aangrenzende gebied verworven, met als doelstelling dit toe te voegen aan mijn tuin en als zodanig ook te gaan gebruiken. Derhalve verzoek ik u dit deel van circa 10,5 meter diep over de volle breedte van beide percelen (conform arcering in bijlage) ook de bestemming “woondoeleinden” te geven.
<u>Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:</u> Ontvankelijkheidtoets: de zienswijze voldoet aan de vormvereisten en is tijdig ingediend. Inhoudelijke toets: Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld, waarin de bestemmingen van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. In paragraaf 1.2 van de toelichting bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is een omschrijving gegeven van de bij het plangebied behorende gronden. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit 4 deelgebieden, welke zijn benoemd en omschreven in de paragrafen 2.2.1 t/m 2.2.4 en verder. Het door de indiener van deze zienswijze aangehaalde perceel behoort niet tot het plangebied waarop de onderhavige bestemmingsplanprocedure betrekking heeft. Gelet hierop wordt deze zienswijze ongegrond verklaard en zal deze niet leiden tot aanpassing van het ontwerpbesluit.
<u>Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:</u> Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 9

Indiener:

Datum ontvangst zienswijze: 8 mei 2013

Zakelijke weergave zienswijze:

Door bezwaarmaker is een naar eigen zeggen “pro forma” zienswijze ingediend, aldus zonder vermelding van inhoudelijke gronden, met het verzoek om een redelijke termijn te geven ter aanvulling van de zienswijze.

Beoordeling zienswijze door bevoegd gezag:

Ontvankelijkheidstoets:

Deze zienswijze is ontvangen op 8 mei 2013, doch verzonden binnen de wettelijke zienswijzentermijn van zes weken, welke afliep op 7 mei 2013. Op basis van de verzendtheorie zoals verankerd in artikel 3:16 lid 3 jo. 6:9 lid 2 Awb is een zienswijze tijdig wanneer deze binnen de termijn is verzonden en uiterlijk een week na afloop van de termijn is ontvangen. De zienswijze is derhalve tijdig ingediend.

Hoewel de zienswijze tijdig is ontvangen bevat deze geen inhoudelijke gronden, waardoor deze dient te worden gekwalificeerd als “pro forma” zienswijze. In de zienswijze wordt verzocht om een redelijke termijn ter nadere aanvulling. Op 24 augustus 2011 deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak in de zaak LJN: BR5653 omtrent pro forma zienswijzen. In deze uitspraak oordeelde de Afdeling dat buiten de termijn aangedragen argumenten kunnen worden toegelaten *als die zijn te koppelen aan de in de binnen de termijn ingediende zienswijze bestreden plandelen*. Echter, omdat in een zuivere pro forma zienswijze geen plandelen worden bestreden, ontbreekt de vereiste koppeling waardoor aanvulling van een zodanige (inhoudsloze) zienswijze niet mogelijk is. Uit deze uitspraak kan worden afgeleid dat naar het oordeel van de Afdeling zienswijzen buiten de termijn uitsluitend kunnen worden aangevuld met betrekking tot plandelen die in een tijdige zienswijze reeds zijn bestreden. Daarmee wordt het aanvullen van een volledig inhoudsloze (“pro forma”) zienswijze niet mogelijk geacht. Het verzoek om een termijn te geven voor aanvullende zienswijzen wordt in de onderhavige situatie derhalve afgewezen.

Wellicht ten overvloede wordt geconstateerd dat de zienswijze ook overigens niet voldoet aan de vormvereisten zoals gesteld in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Analoog aan artikel 6:5, eerste lid onder c Awb dient een zienswijze een beschrijving te bevatten van het besluit waartegen de zienswijze is gericht. De zienswijze is gericht tegen het “ontwerpbestemmingsplan Kern en”, echter dat genoemde bestemmingsplan is reeds op 14 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Tervisie heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Eerste wijziging bestemmingsplan Kern en”, echter de zienswijze is niet tegen dit ontwerp gericht en dient daardoor, nu deze betrekking heeft op een besluit waartegen geen formele zienswijzen mogelijk zijn, niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Deze zienswijze is gelet op vorenstaande indieningsgebreken niet-ontvankelijk verklaard.

Inhoudelijke toets:

Nu de zienswijze niet-ontvankelijk is verklaard is een inhoudelijke toets niet aan de orde.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze **niet-ontvankelijk** is.

Dit geeft **geen** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten worden de volgende ambtshalve wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen:

1. In de toelichting en regels kunnen nog tekstuele aanpassingen doorgevoerd worden. Het betreft hier uitsluitend herformulering van zinnen of zinsdelen zonder dat hiermee de inhoud wordt gewijzigd. Het betreft hier eveneens het corrigeren van eventuele typefouten.
2. Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van de gemeente door een architect stedenbouwkundige illustraties gemaakt voor het plangebied van de voormalige schoollocatie aan de Groenenborgstraat/Moutheuvellaan in Schinnen. In die inrichtingstekeningen is het geplande parkeerterrein qua locatie enigszins verschoven ten opzichte van de verbeelding (plankaart) in het ontwerpbestemmingsplan. Als ambtshalve wijziging wordt thans voorgestaan om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de door de architect geïllustreerde situatie te hanteren. Dit leidt ertoe dat de verbeelding in het ontwerpplan dienovereenkomstig wordt aangepast. Voordeel van deze nieuwe situatieschets is dat daarmee een meer optimale inrichting van het gehele terrein wordt bereikt, waarbij ook ruimte wordt benut voor een functionele groenstrook. Deze mutatie betreft een relatief marginale wijziging, zonder dat belangen van omwonenden worden geschaad, en zal na de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig worden verwerkt.
3. Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de projectontwikkelaar van het perceel Kerkstraat 48 in Doenrade nieuwe stedenbouwkundige illustraties gemaakt. Hoewel in eerste instantie er twee rijen van respectievelijk 3 en 5 woningen waren geprojecteerd, gaat de nieuwe planschets uit van 4 en 4 woningen tegenover elkaar. Om deze verschuiving mogelijk te maken is een aanpassing van de verbeelding (plankaart) in het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk. Als ambtshalve wijziging wordt thans voorgestaan om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de nieuwe situatie te hanteren overeenkomstig de door de projectontwikkelaar geschetste illustraties. Dit leidt ertoe dat de verbeelding in het ontwerpplan dienovereenkomstig wordt aangepast. Voordeel van deze nieuwe situatieschets is dat daarmee een meer optimale inrichting van het gehele terrein wordt bereikt, waarbij ook ruimte wordt benut voor een functionele groenstrook en extra parkeergelegenheden. Deze mutatie betreft een relatief marginale wijziging, zonder dat belangen van omwonenden worden geschaad, en zal na de vaststelling van het bestemmingsplan als zodanig worden verwerkt.