

Nota zienswijzen

Aanvraag omgevingsvergunning 27 woningen Poorterstraat

Versie: 4 mei 2021 (EA)
Verseonnr.: 890542/1073511

Ingekomen reacties:

1. Provincie Limburg bij mail van 4 januari 2021 (Verseonnr. 1044837 en 1044836).
2. GGD Zuid-Limburg bij mail van 14 januari 2021 (Verseonnr. 1047678).
3. Brandweer Zuid-Limburg bij mail van 14 januari 2021 (Verseonnr. 1047679).
4. Waterschap Limburg bij mail van 15 januari 2021 (Verseonnr. 1048172).
5. Een omwonende bij brief van 11 februari 2021 (Verseonnr. 1054596).

Standpunt gemeente: door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed (ROV).

Datum: 26 april 2021

Inleiding

Op 8 januari 2020 heeft Stichting Weller Wonen (hierna te noemen: aanvrager) een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van 27 woningen gelegen aan de Poorterstraat. Het gaat om 12 eenlaagse en 4 tweelaagse levensloopbestendige woningen en 11 eengezinswoningen.

De locatie valt in het 'Veegplan Centrum' (vastgesteld op 14 april 2015) en heeft hierin de bestemmingen 'Groen', 'Wonen – 1 (bouwaanduiding gestapeld)' en 'Tuin' gekregen. Op diverse plaatsen, aan de zuidwestzijde van de Poorterstraat, worden gronden gebruikt ten behoeve van woonfuncties terwijl hier de bestemming 'Groen' geldt; binnen de bestemming 'Groen' is het niet mogelijk woningen te realiseren. Ook de aldaar geldende wijzigingsbevoegdheid is niet toereikend om extra woningen toe te voegen ten opzichte van het bestaande aantal.

Om het woningbouwproject te realiseren is derhalve een omgevingsvergunning (middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure) nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan (ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c jo 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo).

Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit volgt dat het onderhavige bouwplan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Nadat de publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad, de Staatscourant en Via Limburg, zijn de ontwerpvergunning (inclusief de ruimtelijke onderbouwing) en de verklaring van geen bedenkingen voor eenieder te inzage gelegd vanaf 23 december 2020 tot en met 12 februari 2021.

Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Gedurende de terinzagetermijn is door een omwonende (hierna te noemen: reclamant) een zienswijze ingediend met betrekking tot de ruimtelijke procedure. In deze nota wordt een gemeentelijk standpunt daaromtrent ingenomen. Op 8 maart 2021 heeft er, op verzoek van reclamant, een overleg plaatsgevonden ter toelichting op de ingediende zienswijze. Een kort zakelijk verslag van dit overleg is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

De provincie heeft bij mail van 4 januari 2021 verklaard dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen en dat zij geen aanleiding zien een zienswijze in te brengen. De mail van de provincie wordt dan ook verder voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Zuid-Limburg heeft bij mail van 14 januari 2021 aangegeven akkoord te gaan met de ontwerpvergunning.

GGD Zuid-Limburg merkt in haar mail van 14 januari 2021 op geen bezwaren te hebben. Tevens verwijst zij naar de notitie Kernwaarden Leefomgeving die kan helpen bij gezondheidsbevordering en het bewaken van een gezond binnenmilieu. Omdat dit geen reactie is op het bouwplan zelf, is deze opmerking ter informatie aangenomen.

Waterschap Limburg geeft in zijn mail van 15 januari 2021 aan, dat wordt uitgegaan van verkeerde infiltratiebronnen. In het plan wordt uitgegaan van 50 mm met beschikbaarheid van 24 uur. De normen die het waterschap op dit moment hanteert voor de dimensionering van de berging is 80 mm in 2 uur. Het waterschap adviseert het plan op dit punt aan de passen.

Van gemeentezijde is op 20 januari 2021 richting Waterschap gereageerd. In dit geval wordt niet op een oppervlaktewater geloosd maar op een eigen berging. Daarom is het college bevoegd om af te wijken van de norm van het Waterschap. Het Waterschap heeft hierop aangegeven dat hun reactie een advies was en geen harde eis. Het advies is daarom als kennisgeving aangenomen.

Gemeentelijke standpunt ingediende zienswijzen

Reclamant heeft aantal aandachtspunten die hierna door de gemeente nader worden beschouwd.

1. Privacy

Reclamant is van mening dat de nieuwe woningen te kort op de bestaande woningen worden gebouwd. Daarnaast verschilt de hoogte van de nieuwe percelen van de hoogte van de bestaande percelen, waardoor er volledige inkijk is op de bestaande percelen.

Door de schending van de privacy zullen de bestaande percelen oplossingen gaan zoeken om de privacy terug te krijgen, wat afdoet aan het mooie groene en open karakter dat er op dit moment is.

Reactie gemeente

De nieuwe woningen bestaan slechts uit 1 bouwlaag met op de hoeken plaatselijk 2 bouwlagen. Voorheen waren hier 92 portiek-etagewoningen aanwezig in 4 bouwlagen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de tuin van reclamant is gemiddeld 16,50 m., terwijl de afstand tussen de portiek etageflat en de tuin ca. 12.00 m. was. Aannemelijk is dus dat de situatie er qua privacy door de nieuwe invulling erop vooruit zal gaan. In de kopgevel van de woning van reclamant is geen raam aanwezig. Daar is geen risico op inkijk aanwezig.

De maaiveldhoogtes die nu aanwezig zijn door het tijdelijke gronddepot zijn niet de maaiveldhoogtes die straks in het nieuwe plan aanwezig zijn. Hoogteverschillen zullen in de nieuwe situaties minder zijn.

Het niveauverschil tussen de tuinen van de nieuwe woningen en de tuin van reclamant is ca. 1.00 m. Er is een strook tussen de tuinen aanwezig van ca. 3.00 m. tot 3.50 m. breed die met groenaanplant (o.a. een hogere haag) ingericht zal worden. Hierdoor zal het probleem van inkijk minimaal zijn.

Naar aanleiding van het overleg van 8 maart 2021 heeft aanvrager uit eigen initiatief besloten om een haag van minimaal 2 meter hoogte te plaatsen naast het aan te leggen voetpad dat is voorzien ter ontsluiting van de achtertuinen van de woningen. Daarnaast zal op de keerwand van de hoekwoning, die gelegen is naast het pad waar het perceel van reclamant aan grenst, een gaashekwerk met Hedera Helix worden aangebracht van 1,8 meter hoogte. Beide aanpassingen zijn terug te vinden op tekening die als bijlage 2 bij deze nota is gevoegd en maakt tevens onderdeel uit van de stukken op grond waarvan een besluit op de aanvraag zal worden genomen.

Aanvrager heeft aangegeven dat de aanpassingen worden gedaan om de privacy van reclamant te waarborgen.

Naar mening van de gemeente voldoet de aanvraag op dit punt aan alle vereisten en is er geen grond om te oordelen dat de aanvraag hierom zou moeten worden geweigerd.

2. Afwatering

Reclamant is van mening dat, door het hoogteverschil tussen nieuwe en bestaande percelen, er problemen ontstaan bij de afwatering van de nieuwe woningen en dat de afwatering van de nieuwe woningen zo de tuinen van de bestaande woningen instroomt. Bij regenval ligt er momenteel modder op de stoep en het wegdek.

Reclamant vreest dat door een gebrekkige afwatering en overbelasting van de onderstaande put zij veel wateroverlast en stankoverlast zal krijgen.

Reactie gemeente

Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen (27) is ruim minder dan het oorspronkelijke aantal portiek etagewoningen (92). Bovendien is er ruim voldoende openbaar groen aanwezig waar ook natuurlijke infiltratie kan plaatsvinden. Het weghalen van de verhardingen van de vroegere parkeerplaatsen draagt hier ook aan bij.

De modderoverlast/afwateringsproblemen worden op dit moment veroorzaakt omdat er geen versturende elementen t.b.v. sturing/ opslag neerslag aanwezig zijn, zoals begroeiing, verhard oppervlak (zoals daken), waarbij de neerslag wordt opgevangen en gestuurd via riool of infiltratievoorzieningen. Het water kiest nu de weg van de minste weerstand met de modder als gevolg. Nadat de woningen, begroeiing en verhard oppervlak (zoals daken) zijn aangebracht, zal het regenwater niet meer op openbaar gebied terechtkomen, zoals nu het geval is.

Het regenwater dat valt op de verharding van de nieuw te bouwen woningen stroomt naar eigen bergingen die voor de woningblokken in de bodem gesitueerd worden. In deze bergingen wordt het regenwater geborgen en geknepen afgevoerd richting gemeentelijk regenwaterbassin/buffer dat gelegen is in de hoek Poorterstraat – Schepenstraat. Het regenwater dat op het onverhard gedeelte van de tuinen valt wordt geacht in de grond te infiltreren. Onder normale weersomstandigheden is deze oplossing voldoende om te voldoen aan de vereisten. Indien dit in de toekomst tot overlast leidt, dient de woningcorporatie dit op te lossen.

In die situaties waarin geen sprake is van gebruikelijke regenval (uitzonderlijke plotselinge hevige regenval in korte tijd), bestaat de kans dat regenwater niet de kans krijgt om op de gebruikelijke manier te infiltreren. Er bestaat dan een kans dat dit water over de keermuur zal stromen en mogelijk tot overlast zou kunnen leiden.

Op eigen initiatief heeft aanvrager daarom uit voorzorg ervoor gekozen om langs het talud, aan de benedenzijde, een greppel aan te leggen, die vervolgens het water afkomstig van de tuinen geknepen afvoert richting gemeentelijk (regenwater)riool (zie tekening bijlage 2). Deze greppel zorgt ervoor dat ook bij uitzonderlijke hevige regenval er geen wateroverlast zal ontstaan.

De gemeentelijke berging is berekend op de aanvoer van het daarop aangesloten verhard oppervlak en de geknepen afvoeren van de eigen bergingen in het bouwplan.

De door reclamant benoemde “put” betreft de buffer gelegen op de hoek Poorterstraat-Schepenstraat en is berekend op het feit dat alle huizen gelegen tussen de Poorterstraat en de Leenheerstraat hier qua hemelwaterafvoer op aangesloten kunnen zijn en eveneens alle kolken van dat gebied.

In de huidige situatie is enkel 1 woning in de Schepenstraat aangesloten en de kolken in dit gebied. Op dit moment is er dus een overcapaciteit t.b.v. buffering regenwater. De buffer is tevens voorzien van een noodoverloop die rechtstreeks op het riool overloopt, indien dit nodig mocht zijn. Eveneens is de buffer voorzien van een geknepen leegloopvoorziening die ervoor zorg draagt dat het tijdelijk opgeslagen water in de buffer langzaam leegloopt naar het riool, waardoor er maar tijdelijk water in de buffer staat.

Overigens stroomt er enkel regenwater naar de buffer waardoor je het kunt vergelijken met een vijver. Het gestelde dat de buffer stank zou veroorzaken, is dan ook gelet op de feitelijke situatie niet aannemelijk.

Voor wat betreft het vuilwaterriool worden de woningen aangesloten op de uitleggers die zich bevinden in de Poorterstraat waarbij het vuilwaterriool rechtstreeks naar de Dorpstraat loopt en de geknepen afvoeren van het regenwater meteen via het kruispunt Poorterstraat/Schepenstraat naar de buffer loopt.

3. Bouwoverlast

Reclamant vreest bouwoverlast van de bouw van 27 woningen. Zij heeft meer dan 1,5 jaar overlast ervaren als gevolg van het niet goed aanleggen van de nieuwe riolering. De straat moet geregeld opnieuw worden opengebrouwen om de riolering of de afwatering aan te passen.

Reactie gemeente

Dat de riolering niet juist is aangelegd, is een foutieve aanname van reclamant. Dit waren opleverpunten: boven- en ondergronds die inmiddels ofwel naar tevredenheid zijn aangepakt en opgelost ofwel die op korte termijn zullen worden opgelost. Er zijn tevens video-inspecties uitgevoerd en het riool voldoet wel aan alle eisen.

Het door reclamant in haar zienswijze genoemde “fiasco” houdt verband met de aanleg van de nieuwe riolering en heeft geen betrekking op het onderhavige bouwplan. Daarom wordt hier in deze zienswijzennota ook geen reactie op gegeven.

De bouw van de 27 woningen zal wellicht voor enige overlast kunnen zorgen, maar dit is inherent aan de bouw en kan niet worden uitgesloten. Uiteraard zal aanvrager alle regels in acht dienen te nemen om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Het betekent echter niet dat de ruimtelijke onderbouwing of de bij de aanvraag behorende tekeningen en berekeningen op onjuiste feiten en/of argumenten zijn gebaseerd.

4. Verplaatsing woningen direct aan de Poorterstraat en niet aan de grenzen van de achterliggende percelen.

Reclamant is van mening dat de woningen direct aan de Poorterstraat moeten worden gesitueerd en niet aan de grenzen van de achterliggende percelen om de privacy van iedereen te behouden en de afwatering goed te laten verlopen. Daarnaast kan het open en groene karakter daarmee worden behouden.

Reactie gemeente

Het is de aanvrager die bepaalt welke aanvraag/bouwplan wordt ingediend. De gemeente toetst deze aanvraag en heeft in dit geval geoordeeld dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die aan alle eisen voldoet.

In dit geval was er voor de gemeente geen aanleiding om te oordelen dat het plan stedenbouwkundig niet voldoet. Wij verwijzen naar onze reactie onder ad. 1. Voor wat betreft het gestelde over de afwatering verwijzen wij naar onze reactie onder ad. 2.

Ten aanzien van het open karakter van de wijk merken wij op dat de inmiddels gesloopte 92 portiek etagewoningen worden vervangen door 27 woningen.

In het bestemmingsplan “Veegplan Centrum” was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van 26 woningen. Aanvrager heeft ervoor gekozen om 27 woningen te realiseren waardoor er een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dient te worden gevolgd. Gelet op de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het nooit planologisch de bedoeling geweest om, na de sloop van de portiek-etagewoningen, het groene en open karakter te behouden. De gemeente is echter wel van mening dat het onderhavige plan in stedenbouwkundig opzicht hierin zo veel mogelijk voorziet.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van reclamant en andere omwonenden. Er kan dan ook, gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening, medewerking worden verleend aan het onderhavige bouwplan.