

Zienswijzennota bestemmingsplan Heerlerheide Noord

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" heeft met ingang van 4 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt.

Reclamant 1:

Kort samengevat zijn namens de reclamanten de volgende punten naar voren gebracht:

- 1.) Het college is bij het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende inspraakreactie niet tegemoet gekomen aan de bezwaren van de reclamanten. Gesteld wordt dat enkel een summiere verwijzing is opgenomen naar provinciaal beleid op basis waarvan kort gezegd ongebruikte bouwtitels bij een bestemmingsplanherziening zouden moeten vervallen. Reclamanten kunnen niet instemmen met het gegeven dat de bouwtitels zouden moeten vervallen op hun perceel gelegen naast het woonhuis;
- 2.) Namens reclamanten wordt nogmaals aangevoerd dat reclamanten op termijn voornemens zijn om op de bewuste perceel een voor hen aangepaste woning te bouwen. Dit gezien hun verslechterende gezondheidssituatie. De in de inspraakreactie geuite wens om de tweede bouwtitel te gebruiken voor de realisatie van een wooneenheid voor hun dochter is niet meer wenselijk. Wel benadrukken reclamanten nogmaals dat zij binnen de planperiode van dit bestemmingsplan een aangepaste woning willen realiseren enkel en alleen in de Passart, waar zij beiden al vanaf 1993 woonachtig zijn. Namens reclamanten wordt het voorstel gedaan om één van de twee bouwtitels te behouden en de andere bouwtitel te laten vervallen;
- 3.) Vervolgens stellen reclamanten dat het realiseren van een zorgwoning juist conform het woonbeleid zou zijn. Reclamanten spreken de bereidheid uit om zelf zorg te dragen voor de realisatie van een extramurale zorggeschikte woning wanneer de noodzaak zich in de komende jaren zou voordoen. In dat licht bevreemdt het de reclamanten dat gezien een gesteld te kort aan extramurale zorgwoningen toch de bouwtitels op hun perceel worden geschrapt.
- 4.) Verder wijzen reclamanten op de mogelijkheid om op grond van de Structuurvisie om nieuwbouw van zelfstandige woningen te compenseren door het doen van een bijdrage sloopcompensatie van 7% van de WOZ- waarde in een sloopfonds. Er wordt gesteld door reclamanten dat met een dergelijke maatregel de gemeente voldoet aan het provinciaal beleid, en de reclamanten worden niet onevenredig in hun belangen geschaad. De reclamanten zouden de mogelijkheid behouden om de door hen gewenste aangepaste woning te realiseren en bovendien minder in hun vermogenspositie worden aangetast. Omdat de verwachte waardedaling van het perceel na het vervallen van de bouw-titels een stuk groter zal zijn dan een bijdrage van 7% van de WOZ- waarde van de te bouwen aangepaste woning in het sloopfonds;
- 5.) Tenslotte merken de reclamanten op dat omstreeks mei 2018 zij op de hoogte kwamen van een mogelijke gemeentelijk voornemen om twee bouw-titels te schrappen. Echter gedurende een telefonisch gesprek hebben de reclamanten aan de behandeld ambtenaar aangegeven dat het op dit moment te vroeg zou zijn om een omgevingsvergunning aan te vragen om de bouwtitels te redden, hiermee hun planologische bouwrechten alsnog te verzilveren en ervoor zorg te dragen dat de bouwtitels niet zouden komen te vervallen. Gesteld wordt dat de behandelend ambtenaar heeft aangegeven in een persoonlijk gesprek terplekke te bekijken of er ruimte zou zijn om de bouwtitels te behouden. Reclamanten stellen dat ondanks meerdere malen aandringen een persoonlijk gesprek ter plekke niet heeft plaatsgevonden, maar wel het verwijt krijgen dat zij in de tussentijd geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd. De reden hiervoor- zou volgens reclamanten- zijn, om op deze wijze ervoor zorg te dragen dat een succesvol beroep kan worden gedaan op voorzienbaarheid bij een mogelijk verzoek om tegemoetkoming in schade.

Reactie gemeente

Op dit moment bestaat er ruimte in het geldende bestemmingsplan voor de realisatie terplekke van twee woningen. Door de reclamanten is aangegeven dat het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een –in hun ogen- ongewenst bouwplan, niet opportuun zou zijn. De wens van reclamanten is erop gericht om op het juiste moment die woning ter plekke te bouwen die tegemoetkomt op de dan van toepassing zijnde woonwensen.

De behandelend ambtenaar heeft meerdere malen telefonisch bevestigd dat het realiseren van een bouwplan en daarmee benutten van de resterend woningbouwtitels de enige manier is om ervoor zorg te dragen dat de woningbouwtitels niet komen te vervallen. Een gesprek ter plekke zou aan deze boodschap niks veranderen, omdat er simpelweg beleidsmatig geen andere uitleg mogelijk is. Daarbij heeft de desbetreffende ambtenaar al in mei 2018 uitgelegd dat bij een eventuele verzoek om tegemoetkoming in schade, de publicatiedata (Regionale Woonvisie 2011 en beleidsstukken van latere datums) van beleidsstukken met betrekking tot het wegbestemmen van onbenutte woningbouwtitels zou betekenen dat reclamanten kennis hadden kunnen hebben van de werkwijze van het verwijderen van onbenutte woningbouwtitels bij nieuwe bestemmingsplannen. En de consequenties hiervan mocht een verzoek om (plan)schadevergoeding worden ingediend.

De woningbouwtitels behouden kan enkel en alleen door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Echter gezien de persoonlijke omstandigheden aan de zijde van reclamanten is het begrijpelijk dat in de afgelopen periode de focus niet lag bij het indienen van een passend bouwplan. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de twee woningbouwtitels op het bewuste perceel op te nemen en de reclamanten een termijn van vijf jaar te geven om alsnog een passend bouwplan in te dienen. Indien na een periode van vijf jaar geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om terplekke woningen te realiseren, bestaat de planologische mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid alsnog de twee woningbouwtitels van het perceel te verwijderen.

Resumé

Zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Op het bewuste perceel van de reclamanten zal een bouwvlak worden opgenomen voor de realisatie van twee woningen. Indien binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" geen gebruik wordt gemaakt van de planologische bouwrechten, kunnen de woningbouwtitels door middel van een wijzigingsbevoegdheid van het bewuste perceel worden verwijderd.

Reclamant 2:

De zienswijzen van reclamant 2 behelst de volgende opmerkingen:

Toelichting

In de toelichting van het plan ontbreekt een expliciete benoeming van de belemmeringstrook bijhorende de gastransportleiding Z-503-01. Deze belemmeringstrook bedraagt aan weerszijden van de gastransportleiding 4 meter. Wij verzoeken u om de belemmeringstrook en de geldige afmeting benoemen. Dit kan in sub 4.7.5 van de toelichting.

Planregels

Wij verzoeken u om een eenduidige voorrangsbepaling op te nemen ten gunste van de dubbelbestemming Leiding-Gas. Hierin dient expliciet te worden vermeld dat de dubbelbestemming Leiding-Gas primair geldt ten opzichte van andere bestemmingen.

De term "onevenredig" komt op meerdere plaatsen in Artikel 21 voor. De betekenis hiervan is voor een ieder anders te interpreteren. Wij verzoeken u derhalve om deze term in ieder geval uit artikel 21 te schrappen.

De benaming van de aanduiding "hartlijn leiding - gas" in sub 21.1.1 is verwarrend omdat de hartlijn van de leiding niet op de verbeelding is weergegeven. Het is ons inziens beter om de bestemmingsomschrijving te gebruiken zoals opgenomen in het bijgaande tekstvoorstel.

In sub 21.2 is het wenselijk om te benoemen dat het nut van de bouwregels gerelateerd is aan de externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

In sub 21.5 sub 1 dient de zin "het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren" te worden uitgebreid met de toevoeging "met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding."

In sub 21.3 zien wij graag vermeld dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Verbeelding

De belemmeringstrook van leiding Z-503-01 is niet correct weergegeven op de planverbeelding. De breedte van de belemmeringstrook is op de verbeelding op veel plaatsen 5 meter. Wij verzoeken u om de belemmeringstrook overal correct weer te geven en tevens op de juiste locaties. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat de belemmeringstrook voor regionale aardgastransportleidingen wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding dient te bedragen.

Reactie gemeente

Na de ontvangst van de zienswijze is het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" nader bekeken. Geconstateerd is dat de gewenste aanpassingen correct zijn en is vervolgens besloten om de gewenste aanpassingen, zoals genoemd in de zienswijze van reclamant over te nemen en het bestemmingsplan aldus aan te passen.

Resumé

Zienswijze gegrond. Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de genoemde punten.

Reclamant 3:

De reclamant stelt dat hij destijds het perceel heeft verkregen met de bestemming "groen" en dat de aanwezige bomen zijn gekapt conform de kapvergunning. Reclamant stelt dat de bestemming "wonen" zou betekenen dat de mogelijkheid wordt verkregen om bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen, maar hetzelfde argument geldt voor vele andere percelen in de wijk die wel de bestemming "wonen" zullen gaan krijgen. Reclamant stelt dat deze percelen ook zijn verkregen met de bestemming "groen", terwijl in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "wonen" zal gaan gelden met uiteraard met de daarbij behorende mogelijkheden om te bouwen. Voor reclamant is het moeilijk te begrijpen waarom mensen in een vergelijkbare situatie straks wel kunnen bouwen op een perceel dat voorheen "groen" was, maar reclamant (met vergelijkbare omstandigheden) dit niet zou mogen.

Reclamant vervolgt door te stellen dat de stelling niet juist is dat met de bestemming "wonen" de mogelijkheid wordt verkregen om te parkeren op het betreffende perceel.

Deze redenering is volgens reclamant niet juist omdat reclamant nu reeds de mogelijkheid heeft om te parkeren op dit perceel. Reclamant verwijst hierbij naar de "gereed melding" van de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu dagtekening 12 maart 2007 met als kenmerk V-06-0006.

Verder stelt reclamant dat de gemeentelijke stelling dat het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen verloren zal gaan terwijl dit karakter op de andere plekken behouden zou zijn gebleven, niet correct is.

Daarbij verwijst de reclamant naar de recentelijk verleende vergunningen voor het realiseren van parkeerplaatsen en toegangswegen op maar liefst 24 percelen. De reclamant stelt dat met de verlening van deze omgevingsvergunningen het groene karakter aan de Italië laan en de Unescostraat verloren is gegaan en reclamant vervolgt door te stellen dat de gemeente dit "burgerinitiatieven" heeft gestimuleerd en zelfs een deel van de financiering voor haar rekening heeft genomen. Tenslotte stelt reclamant dat in de Nederlandlaan het groene karakter al geruime tijd geleden verloren is gegaan met instemming van de gemeente. Dit alles in overweging nemen zou volgens reclamant betekenen dat het wijzigen van de tuinbestemming in een woonbestemming voor het perceel aan de Nachtegaalstraat 10-16, gelet op de bestemmingswijziging van andere percelen in de wijk, tot de mogelijkheden zou kunnen behoren.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in het verslag inspraak en vooroverleg heeft de vragensteller het perceel verkregen op het moment dat terplekke de bestemming "Groen" gold. Er stonden diverse bomen op het perceel. Nu het perceel geen openbaar karakter meer heeft is bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Heerlerheide Noord" besloten de bestemming "tuin" aan te houden. De

bestemming "Wonen" aan het perceel geven is ruimtelijk niet gewenst. Met deze bestemming "Wonen" zou de eigenaar de mogelijkheid krijgen bijbehorende bouwwerken op het perceel te bouwen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan hebben wij de verleende ontheffing opgenomen en heeft het perceel gelegen aan de achterzijde van de Nachtegaalstraat 8 de bestemming wonen. Voor het perceel, waar de zienswijze op doelt, is nooit een ontheffing verleend om te parkeren. Dus de gestelde verleende toestemming om op eigen perceel te parkeren geldt alleen voor het perceel gelegen aan de achterzijde van Nachtegaalstraat 8 en niet voor de overige percelen in eigendom van de reclamant. Onze eerdere conclusie ten aanzien van die overige percelen verandert niet, omdat het college anno 2020 andere opvattingen heeft over de inrichting van het gebied. Het groene karakter tussen de bouwblokken witte woningen (zoals die op de andere plekken behouden is gebleven is, dient het uitgangspunt te zijn. Deze opvatting wordt versterkt door het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan:

"Het (conserverend) beeldkwaliteitsplan is erop gericht de eenheid, de samenhang tussen de woningen en het parkachtige karakter, te behouden en de kwaliteiten welke in het verleden verloren gegaan zijn door verscheidene aanpassingen, geheel of gedeeltelijk weer terug te brengen. De woningen zijn zo veel mogelijk met hun tuinzijde op het zuiden georiënteerd. Tussen twee woningstroken liggen gemeenschappelijke groenstroken of plantsoenen".

De eisen van het Beeldkwaliteitsplan zijn verwerkt in de planvoorschriften behorend bij het bestemmingsplan Heerlerheide Noord en deze planvoorschriften zorgen nu voor het waarborgen van het groene karakter tussen de bouwblokken van de witte woningen. Het verlenen van planologische toestemmingen voor het realiseren en verbreden van de toegangswegen op door reclamant genoemde percelen/ straten was ingegeven door de noodzaak om ter plekke de parkeerdruk te verlagen.

Resumé

Zienswijze ongegrond. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast conform de genoemde punten.