



BIJLAGE 2 VAN DE TOELICHTING

ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan

Afbouw planvoorraad woningbouw 2018

konijnenburg groep

Ingekomen:	17 DEC 2018		
Nr.:	[REDACTED]		
Ruimte	E&R	C&C	V&V
Inw. Z	Ond.	CPB	Handh.
F. beheer	F. beleid	Staf	V.K.A.



Gemeente Maasgouw
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT

4 P Vastgoed B.V.
Prins de Lignestraat 6
6161 CZ Geleen
[REDACTED]

Geleen, 14 december 2018

Kenmerk : 15.01 G zienswijze adres Heerbaan 24 d.d. 7-12-2018
Betreft : Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018'.

Geachte B&W van de gemeente Maasgouw,

Met uw schrijven van 8 november 2018 met referentie UIT/55185 hebt u aangegeven dat de gemeente Maasgouw bezig is met een reductie van de plancapaciteit voor het realiseren van woningen. Een van de percelen die hiervan deel uitmaakt is het bouwkaavel aan de Heerbaan 24 te Heel. Inmiddels is het ontwerp-bestemmingsplan hiervoor gepubliceerd en met dit schrijven teken ik een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' aan. Deze zienswijze heeft alleen betrekking op kavel Heerbaan 24 te Heel.

Motivatie:

- Voor het perceel aan de Heerbaan 24 is door de gemeente Maasgouw recent (28 juni 2018) een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning. Deze woning vormt het sluitstuk van een al jaren braakliggend terrein in het centrum van Heel. Na jaren van geen activiteiten is recent 80% van dit plangebied bebouwd in de vorm van de realisatie van een viertal woningen. Het laatste nog niet bebouwd perceel, perceel Heerbaan 24, heeft de gemeente Maasgouw, zoals al aangehaald, op 28 juni 2018 een omgevingsvergunning verstrekt. Het is in onze ogen vreemd en onbegrijpelijk om deze kavel, als laatste onbebouwde kavel van een klein plangebied, op te nemen in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan.
- De kavel aan de Heerbaan 24 ligt midden in het plangebied en ook aan de doorgaande straat Heerbaan in Heel. Het sluiten van de 'wand aan de Heerbaan' ligt stedenbouwkundig ook voor de hand. Het eventueel wegnemen van de verstrekte omgevingsvergunning lijkt voor deze plek dan ook niet verstandig.

Kortom het verzoek aan B&W om de kavel Heerbaan 24 uit het ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' te halen.

Vertrouwende u hiérmee voldoende te hebben geïnformeerd.

4 P Vastgoed B.V.

A large area of the document is redacted with thick black ink, obscuring the signature and any text that might have been present below the name '4 P Vastgoed B.V.'.

Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen: 19 DEC 2018			
Nr.: [REDACTED]			
Ruimte	E&R	C	V&V
Inw. Z	Ond.	CPB	Handh.
F. beheer	F. beleid	Staf	V.K.A.

Gemeente Maasgouw
T.A.V. mr. E.J.T.H.M. (Erwin) Savelkoul
Markt 36
6051 DZ Maasbracht

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
17 december
2018

Doorkiesnummer
[REDACTED]
e.nl

Ons kenmerk
OPO 18.3352

Uw kenmerk
OPO 18.3352

Onderwerp
Zienswijze Bestemmingsplan "Afbouw planvoorraad
Woningbouw 2018 "

Geachte heer Savelkoul,

Dit schrijven vervangt het niet bij u aangekomen schrijven van 5 december.
Op 5 december kwam ondergetekende, namens de N.V. Nederlandse Gasunie, het ontwerp bestemmingsplan "Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018 " onder ogen.
Namens de Nederlandse Gasunie N.V. bestaan er meerdere wensen over twee inhoudelijke punten van het plan.

Ten eerste wordt er melding gedaan van een gastransportleiding in het bestemmingsplangebied.
Dit is onjuist. Binnen de nabijheid van 500 meter liggen er de HTL-leidingen en A-521 A-585 met een belemmeringstrook van 5 meter.
Dit is dus niet de genoemde 4 meter in het betreffende bestemmingsplan. Tevens loopt de Z-540-01 en de Z-513-01 (beschreven als zijnde "in de buurt van" Leydal) langs locaties waarover het bestemmingsplan zicht buigt.

Graag wil ik u namens de Gasunie verzoeken om het bestemmingsplan te voorzien van de volledige toelichtingstekst die bij Hoofdtransportleidingen en regiotransportleidingen hoort. In de toelichting is hier tot dusver onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen.

Een suggestie voor een opzet voor de toelichtingstekst voor het onderdeel leiding-gas ,die bovendien onze voorkeur geniet, treft u aan in de bijlage.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ordening en Leefomgeving

Tekstvoorstel

Artikel XX Dubbelbestemming 'Leiding-Gas'

x.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsstroken.

x.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

x.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in x.1. bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

x.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

x.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

x.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

x.6.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

x.6.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
 - d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- x.6.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
- x.6.4 Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in x.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Gemeenteraad Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Roermond, 19 december 2018

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan / NL.IMRO.1641.BPL082-ON01

Kopie: de heer Mr E.J.T.H.M. Savelkoul

Geachte Raad,

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' met nummer NL.IMRO.1641.BPL082-ON01 berichten wij met de navolgende zienswijzen.

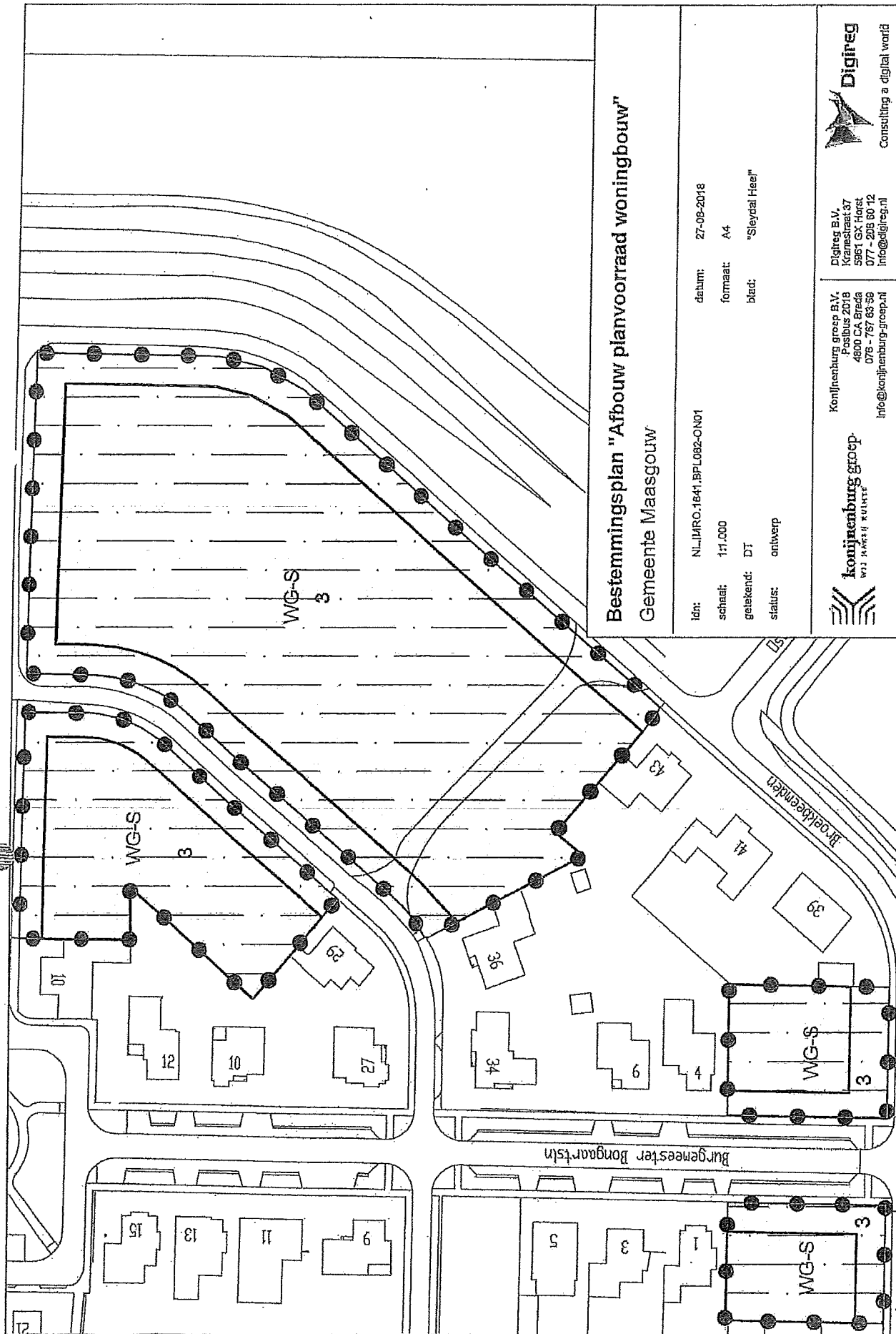
1. Wij hebben de stukken bestudeerd middels raadplegen van www.ruimteliijkeplannen.nl. Het zal u duidelijk zijn, dat voor buitenstaanders het zeer moeilijk is alle stukken op de site te raadplegen en diepgang te krijgen; zeker als men dit niet dagelijks voor zijn praktijk nodig heeft.
2. Wij hebben ons als Sleydal BV gericht op de hoofdstukken in het ontwerp bestemmingsplan welke onze huidige en toekomstige ontwikkeling aangaat.
3. Wij kunnen instemmen met afbouw van de huidige fase van het plan met 47 woningen.
4. Wij hebben in de overeenkomst met de gemeenten Heel en later Maasgouw altijd de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst een 5^e fase te realiseren. De gemeente heeft daartoe een inspanningsverplichting van haar zijde toegezegd en op papier gezet. In de gesprekken met betrekking tot de afbouw van het plan hebben wij overeenstemming bereikt over de 47 contingenten en nadrukkelijk de toekomstige fase 5 opengehouden. Daartoe hebben wij toegezegd de aanvraag voor de in deze fase 5 te realiseren woningen tegen het jaar 2020 aan de gemeente voor te leggen.
Dit mede in verband met het voorliggende concept bestemmingsplan 'afbouw' planvoorraad. In dit afbouwplan wordt niet gerept over toekomstige ontwikkelingen. Zie in de bijlagen de geel gearceerde plandelen/ kavels betrekking hebbende op het aantal van 47 woningen. Naar onze mening dienen de afspraken mbt fase 5 in het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw' vermeld worden.
Nogmaals, in de realisatie overeenkomst met de Gemeente en Sleydal B.V. en binnen de opeenvolgende bestemmingsplannen betreffende plangebied Sleydal is altijd een vijfde fase voorzien geweest.
5. Binnen het aantal van 47 woningen treffen wij 2 kavels aan die eigenlijk betrekking hebben op oude ontwikkeling. Het betreft de twee hoekkavels Burgemeester Bongaartslaan/

Broekbeemden met de nummers 2 en 0. Deze vrije sector kavels zijn reeds jaren geleden verkocht aan zelfbouwers' (kavel 0 nom reeds in de jaren 90).

Voor de volledigheid zullen wij de kwestie rond fase 5 nogmaals onder de aandacht brengen van B&W van de gemeente Maasgouw.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben,


Algemeen directeur Sleydal B.V.



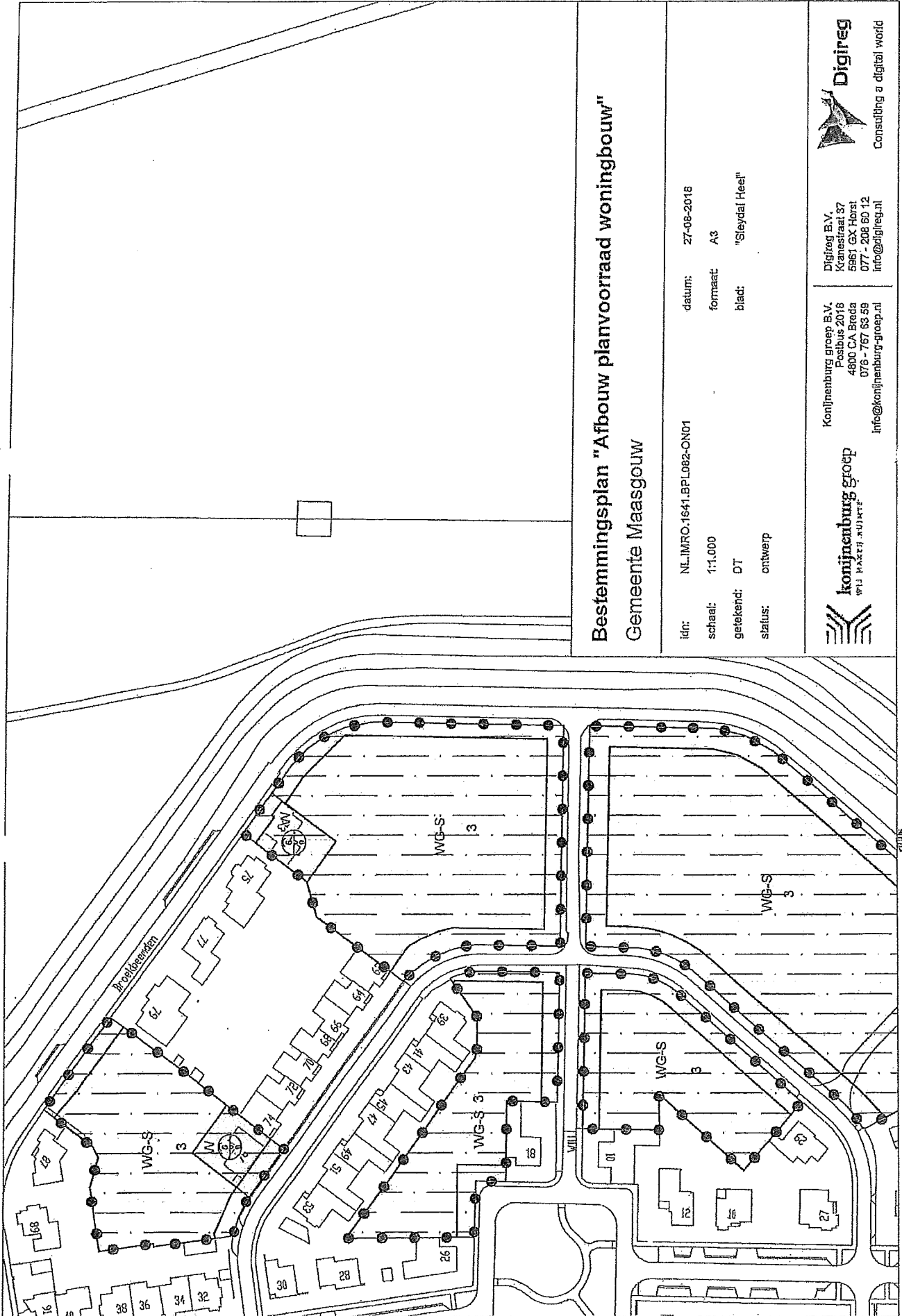
Bestemmingsplan "Afbouw planvoorraad woningbouw"

Gemeente Maasgouw

idn: NL.IMRO.1641.BPL082-0101 datum: 27-08-2018
 schaal: 1:1.000 formaat: A4
 getekend: DT blad: "Sleydal Heerl"
 status: ontwerp


 Konijnenburg Groep B.V.
 Postbus 2018
 4800 CA Breda
 076 - 767 63 59
 info@konijnenburg-groep.nl

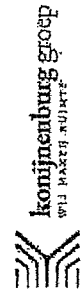

 Digireg
 Constituting a digital world
 Digireg B.V.
 Kruisstraat 37
 5951 GA Herst
 077 - 295 60 12
 info@digireg.nl



**Bestemmingsplan "Afbouw planvoorraad woningbouw"
Gemeente Maasgouw**

idn: NL.IMRO.1641.BPLO82-ON01
 datum: 27-08-2018
 schaal: 1:1.000
 formaat: A3
 getekend: DT
 blad: "Sleutel Heet"
 status: ontwerp

Konijnenburg groep B.V.
 Postbus 2016
 4800 CA Breda
 076 - 767 63 59
 info@konijnenburg-groep.nl



Digireg B.V.
 Kranestraat 97
 5861 GX Hbrst.
 077 - 208 60 12
 info@digireg.nl



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA MAASBRACHT

Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen:		24 DEC 2018	
Nr.: [REDACTED]			
Ruimte	Ear	C&C	V&V
Inw. Z	Ond.	CPB	Handh.
F. beheer	F. beleid	Staf	V.K.A.

Per aangetekende e-mail info@gemeentemaasgouw.nl

Dossiernummer:
CHS.8.18.059959

Telefoon: 020-6518888

Datum: 21 december 2018

Behandeld door:

[REDACTED]
afwezig op maandag

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018'

Geachte gemeenteraad,

Namens cliënten, [REDACTED]

[REDACTED] wordt hierbij van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen n.a.v. vorenstaand ontwerp plan.

Het betreft het perceel van cliënten en het [REDACTED] perceel Singelstraat Noord 15. Ambtenaar van uw gemeente, de heer [REDACTED] heeft cliënten reeds bevestigd dat het perceel Singelstraat Noord 11 (voorheen 13) en 15 verkeerd zijn ingetekend op de verbeelding.

Er is voor deze percelen geen wijziging beoogd ten opzichte van bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert'. Dat betekent voor het perceel van cliënten een woonbestemming, op het direct oostelijk aansluitende gedeelte een groenbestemming en op het gedeelte daarop aansluitend een woonbestemming. Dit blijkt ook al reeds uit de plantoelichting op pagina 99 (bijgevoegd), maar heeft zich niet juist vertaald op de verbeelding.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

De Entree 222

Postadres

Postbus 23000

Bestemmingsplan "Afbouw planvoorraad
woningbouw 2018"

T 020 6517517

F 020 6914737

E info@das.nl

www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)

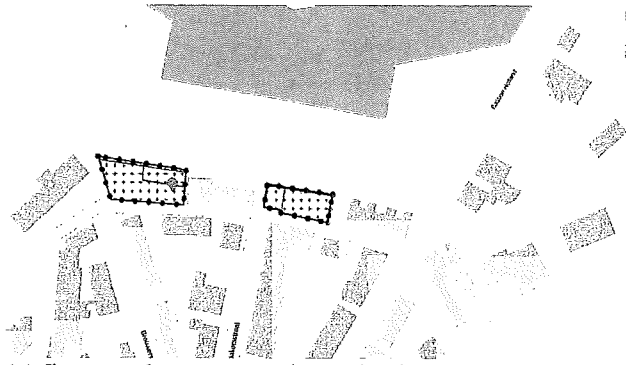
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

Gemeente Maasgouw

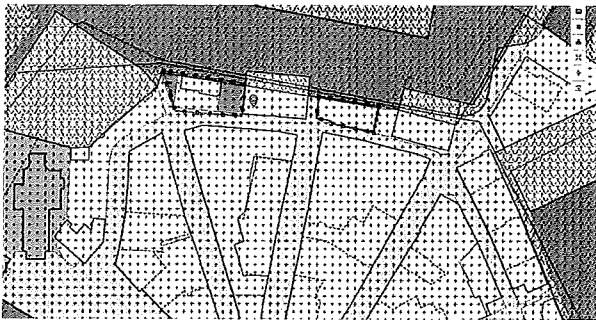
BIC ABNANL2A

KvK 33110754

Bijlage 2 van toelichting



'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018'



'Oude kern Stevensweert'

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken deze zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding aan te passen naar de verbeelding zoals deze thans nog vigerend is in bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert', e.e.a. conform de tekst uit de toelichting.

Cliënten zijn tot nadere toelichting bereid.

In afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,

DAS



Bijlage:

* Pagina 99 toelichting ontwerp bestemmingsplan afbouw planvoorraad woningbouw 2018



In het project "Op de Konie" zijn dus verschillende partijen betrokken.

In overleg met de betrokken partijen binnen het projectgebied wordt het plan aangepast om het aantal nog te realiseren woningen in het gebied zo minimaal mogelijk te houden.

Voor het project "Op de Konie" wordt, nadat er overeenstemming is over de nieuwe invulling en het exact aantal woningen, een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Het voorlopige resultaat van de gesprekken is, dat er binnen het gebied 29 woningen worden gerealiseerd en dat de overige 80 woningen niet gerealiseerd worden.

De afname van deze 80 woningen wordt in het separate bestemmingsplan "Op de Konie" gerealiseerd.

3.1.8.11 Singelstraat Noord, naast 15

Voor het perceel naast Singelstraat Noord 15 heeft de gemeente in een eerder stadium een principemedewerking toegezegd voor de realisatie van een woning. De realisatie van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een zogenaamd 'zacht plan'.

De initiatiefnemer heeft, na de principemedewerking, geen acties ondernomen om de woning alsnog planologisch mogelijk te maken.

Het bouwplan voor deze woning is in het uitvoeringsbeleid daarom aangemerkt als een 'nee'-bouwplan.

Aangezien het geldende bestemmingsplan geen bouwbaarheid voor deze woning bevat, wordt het project niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het schrappen van dit plan zorgt voor een afname van 1 woning.

3.1.8.12 Singelstraat Noord 13

Voor het perceel Singelstraat Noord 13 heeft de gemeente in het bestemmingsplan "Oude kern Stevensweert" een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van één extra woning. Inmiddels is voor deze woning een omgevingsvergunning verleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 december 2018 12:16
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Eiland 31 Stevensweert

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Geachte heer [REDACTED]

Op vrijdag d.d. 21 december 2018 om 11.45 uur heeft u bij mij telefonisch een mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft u ingediend namens TS Projecten B.V., Hoogstraat 33, 6017 AP, Thorn. Uw zienswijze betreft een letterlijke herhaling van het gestelde in uw onderstaande e-mail d.d. 20 december 2018 om 18.09 uur aan wethouder [REDACTED] en luidt als volgt:

"Op 23 november hebben wij samengezeten in aanwezigheid van de heer [REDACTED] om informeel na te gaan of er een oplossing kan worden gevonden om voor het pand Eiland 31 te Stevensweert buiten het programma van de planologische capaciteitsvermindering te laten, dan wel te laten vallen binnen de extra contingenten voor particulieren die nader beschikbaar zijn gekomen. De vraagstelling was om na te gaan of er redenen en/of overwegingen zouden kunnen zijn dat gezien de voorgeschiedenis van dit plan redelijkerwijs gesteld kan worden dat voor dit plan een oplossing gevonden dient te worden, die de realisatie ervan alsnog mogelijk zou maken.

Met name is genoemd de overweging dat in 2008 een bouwvergunning is aangevraagd en dat wanneer er geen duidelijke afwijzing of toekenning binnen 2x6 weken plaatsvindt, er van rechtswege een bouwvergunning verleend had moeten worden.

Afgesproken is dat dit meteen bekeken zou gaan worden binnen de gemeente, omdat -zoals ik stelde- wij nog voldoende tijd wensten te hebben om -in het negatieve geval- een zienswijze voor te bereiden, voor het verstrijken van de uiterlijke indieningstermijn 27 december.

Afgelopen maandag 17 december heb ik [REDACTED] gebeld en j.l. woensdag 19 december begrepen dat er geen vergunning van rechtswege verleend was. Nadere informatie zou ik kunnen krijgen bij de heer [REDACTED] van de omgevingsdienst, die ik vandaag kon bellen.

Vanmiddag heb ik de heer [REDACTED] telefonisch kunnen spreken die mijn vermoeden bevestigde dat hij de vraag had gekregen of er een bouwvergunning was verleend van rechtswege. Hij had dit gezocht en dat bleek niet het geval te zijn. De conclusie is daarmee dat voor mij kostbare tijd verloren is gegaan omdat de vraagstelling niet correct is gecommuniceerd. Ik vind het bijzonder jammer dat hier sprake is van miscommunicatie, omdat doordat de vraagstelling blijikbaar vervormt is.

De zaak ligt denk ik redelijk ingewikkeld en ik zou dus graag juridisch advies erbij willen betrekken, omdat ik het gevoel heb dat destijds de gunningaanvraag had moeten leiden tot een vergunning te verlenen van rechtswege. Daarvoor ontbreekt nu de tijd. Blijft mij dus over het indienen van een zienswijze, waarbij ik deze mail als zodanig wil inzetten."


U ontvangt nog een schriftelijke ontvangstbevestiging van het indienen van uw zienswijze.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Ruimtelijke Ordening



Adres: Markt 36, Maasbracht
Tel: 0475 - 85 25 00
Fax: 0475 - 46 61 84
www.gemeentemaasgouw.nl

 Spaar papier - is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Indien u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. De gemeente Maasgouw sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 december 2018 11:04
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Eiland 31 Stevensweert

Geachte heer [REDACTED]

Een zienswijze kan op de volgende manieren ingediend worden:

1. schriftelijk bij de gemeenteraad, postbus 7000, 6050 AA Maasbracht;
2. mondeling, op werkdagen, tijdens de openingstijden van het gemeentehuis (Markt 36 te Maasbracht) behalve tijdens de avondopenstelling. U kunt hiervoor een afspraak maken bij [REDACTED] of, bij afwezigheid, bij een van de andere medewerkers Ruimtelijke Ordening (tel.: 0475 – 85 25 00).


Teneinde er voor te zorgen dat uw zienswijze ontvankelijk is, kunt u op één van de vorenstaande manieren uw zienswijze kenbaar maken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist Ruimtelijke Ordening



Jres: Markt 36, Maasbracht
Tel: 0475 - 85 25 00
Fax: 0475 - 46 61 84
www.gemeentemaasgouw.nl

 Spaar papier - is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Indien u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. De gemeente Maasgouw sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van: [REDACTED]
Datum: 20 december 2018 om 18:09:00 CET
Aan: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Onderwerp: Eiland 31 Stevensweert

Geachte heer [REDACTED]

Op 23 november hebben wij samengezeten in aanwezigheid van de heer [REDACTED] om informeel na te gaan of er een oplossing kan worden gevonden om voor het pand Eiland 31 te Stevensweert buiten het programma van de planologische capaciteitsvermindering te laten, dan wel te laten vallen binnen de extra contingenten voor particulieren die nader beschikbaar zijn gekomen.

De vraagstelling was om na te gaan of er redenen en/of overwegingen zouden kunnen zijn dat gezien de voorgeschiedenis van dit plan redelijkerwijs gesteld kan worden dat voor dit plan een oplossing gevonden dient te worden, die de realisatie ervan alsnog mogelijk zou maken.

Met name is genoemd de overweging dat in 2008 een bouwvergunning is aangevraagd en dat wanneer er geen duidelijke afwijzing of toekenning binnen 2x6 weken plaatsvindt, er van rechtswege een bouwvergunning verleend had moeten worden.

Afgesproken is dat dit meteen bekeken zou gaan worden binnen de gemeente, omdat -zoals ik stelde- wij nog voldoende tijd wensten te hebben om -in het negatieve geval- een zienswijze voor te bereiden, voor het verstrijken van de uiterlijke indieningstermijn 27 december.

Afgelopen maandag 17 december heb ik de heer [REDACTED] gebeld en j.l. woensdag 19 december begrepen dat er geen vergunning van rechtswege verleend was. Nadere informatie zou ik kunnen krijgen bij de heer [REDACTED] van de omgevingsdienst, die ik vandaag kon bellen.

Vanmiddag heb ik de heer [REDACTED] telefonisch kunnen spreken die mijn vermoeden bevestigde dat hij de vraag had gekregen of er een bouwvergunning was verleend van rechtswege. Hij had dit gezocht en dat bleek niet het geval te zijn. De conclusie is daarmee dat voor mij kostbare tijd verloren is gegaan omdat de vraagstelling niet correct is gecommuniceerd.

Ik vind het bijzonder jammer dat hier sprake is van miscommunicatie, omdat doordat de vraagstelling blijkbaar vervormt is.

De zaak ligt denk ik redelijk ingewikkeld en ik zou dus graag juridisch advies erbij willen betrekken, omdat ik het gevoel heb dat destijds de vergunningaanvraag had moeten leiden tot een vergunning te verlenen van rechtswege. Daarvoor ontbreekt nu de tijd.

Blijft mij dus over het indienen van een zienswijze, waarbij ik deze mail als zodanig wil inzetten.

Inmiddels verblijf ik met u een goede kerst en een goed 2019 toe te wensen.

Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen: 27. DEC 2018			
Nr. [REDACTED]			
Puimte	E&R	G&G	V&V
Inv. Z	Ond.	OPB	Handh.
F. Dienst	F. beleid	Staf	V.K.A.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeenteraad maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Heel, 25-12-2018

Betreft:

Bezwaar tegen (zienswijze m.b.t) uitvoering ontwerp-bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' (NL.IMRO.1641.BPL082-ON01).

Geachte heer, mevrouw,

Langs deze weg maak ik mijn zienswijze bekend met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' (NL.IMRO.1641.BPL082-ON01).

Volgens uw brief d.d 8 november 2018 ([REDACTED] afbouw planvoorraadwoningbouw 2018) maakt mijn bouwperceel, gelegen aan de [REDACTED] een onderdeel uit van dit ontwerp-bestemmingsplan.

In deze brief geeft u aan dat u voornemens bent de woningbouwtitel weg te bestemmen, als niet binnen een bepaalde termijn omgevingsvergunning is aangevraagd om tot realisatie te komen. Hiertegen maak ik bezwaar.

Het perceel inclusief woonbestemming is aangekocht van de gemeente op 13 december 1978 in het kader van een onteigeningsprocedure die het de gemeente mogelijk maakte in het omringend gebied woningbouw mogelijk te maken. Mede door de aankoop van dit perceel en de verkoop van andere percelen hebben wij het de gemeente mogelijk gemaakt om het gebied geschikt te maken voor woningbouw.

Op 20 juli 2004 hebben wij een strook [REDACTED] aan dit perceel, op verzoek van de gemeente, verkocht aan de gemeente, zodat de gemeente een toegangsweg kon aanleggen naar de gebouwde seniorenwoningen.

In de koopacte is onder artikel 7 opgenomen dat de koper (gemeente) op het moment dat de koper besluit een aanvraag in te dienen voor de bouw van een vrijstaande woning op het aan hem in eigendom toebehorende, aan het verkochte grenzende perceel, kadastraal bekend -gemeente Beegden, [REDACTED] het planologisch zodanig aan te passen dat de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning mogelijk wordt. Hierbij is geen in tijd bepalende beperking opgenomen.

Op 24 mei 2017 is het perceel door [REDACTED] Makelaar/Taxateur (rapport 175_15) geschat op een waarde van € 71.000,-

Het kan niet zo zijn dat de gemeente eerst een perceel met woonbestemming verkoopt aan een bewoner en vervolgens eenzijdig de woningbouwtitel van het perceel verwijdt.

Indien u uitvoering geeft aan uw ontwerp-bestemmingsplan betekent dit dat het perceel nog maar een waarde kent van circa € 3000,-.

Hiermee ga ik niet akkoord.

Ik verzoek u derhalve dit perceel uit het ontwerp-bestemmingsplan te halen en daarmee de bestemming wonen op dit perceel voor onbepaalde tijd te handhaven.

Om medewerking te geven aan uw plan is het voor mij wel bespreekbaar dat u het perceel van mij koopt voor een bedrag van € 71.000,- (conform taxatie) en er vervolgens een bestemming aan geeft die u past. Een andere optie is dat u het verschil tussen de getaxeerde waarde en de nieuwe waarde, na toepassing van de bepaling in het nieuwe bestemmingsplan aan mij vergoedt.

In afwachting van uw antwoord, teken ik.

Met vriendelijke groet





Bewijs van ontvangst

Ingekomen: 27 dec 2018

**WONEN
ZUID**

Gemeenteraad gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Gemeente
MAASGOUW
Ingekomen voor de Raad

29 JAN. 2019

NR [REDACTED]
Nota [REDACTED] VKA

Roermond : 21 december 2018

12 01. 2019

Contactpersoon : [REDACTED]
Oms kenmerk : RT/FM/AK/HL20181221
Doorkiesnummer : 088 665 37 17
Betreft : Zienswijze Afbouw planvoorraad 2018

Geachte Raad,

Bij schrijven UIT/55230 datum 8 november 2018 heeft u ons geïnformeerd over het ter inzage liggen van uw Ontwerp-bestemmingsplan: "Afbouw planvoorraad woningbouw 2018" (NL.IMRO.1641.BPL082-ON01), betreffende een partiële herziening van diverse bestemmingsplannen.

Aangezien deze herziening rechtstreeks negatieve gevolgen heeft voor een van de tot deze planvoorraad behorende plannen welke in ons bezit is, dienen wij bij deze een zienswijze in.

Wonen Zuid is eigenaar van het perceel aan de Mr Delhoofenstraat 18 tot en met 40 te Heel. Blijkens het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan is het de bedoeling om de bouwtitel weg te bestemmen en de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen in "Wonen- zonder bouwmogelijkheid", waardoor aldus de bouwmogelijkheden van Wonen Zuid voor dit perceel verloren gaan. Onderstaand wil ik hier nader op ingaan.

Meester Delhoofenstraat

In de beschrijving van het betreffende perceel (pagina 57, par. 3.1.3.9.) geeft u aan dat hier in een eerder stadium een wooncomplex is gesloopt en ruimte gereserveerd

Wonen Zuid +31 88 66 53 653
Postbus 400 info@wonen-zuid.nl
6040 AK Roermond wonen-zuid.nl
f @ in

Bezoekadressen:
Heerlen, Dr. Poelsstraat 8
Roermond, Buitenop 9

BTW NL002581966801
KvK 13011993
IBAN NL85INGB0655613730

Regel uw huurderszaken
Direct online via: wonen-zuid.nl

is voor de realisatie van in totaal 15 woningen. Waarbij het project destijds deel uitmaakte van het "Centrumplan Heel".

In het vervolg van de gegeven beschrijving wordt vermeld dat: "Tot op heden er nooit concrete plannen gemaakt zijn voor de invulling van het terrein". En dat: "Ook de huidige eigenaar van het perceel heeft geen initiatief getoond voor de realisatie van de desbetreffende woningen". Alsmede dat: "De afgelopen jaren heeft de eigenaar herhaaldelijk – zowel schriftelijk als mondeling – aangegeven dat hij het vergunde bouwplan niet meer zal realiseren".

Het is correct dat het oorspronkelijke bouwplan voor 12 appartementen ondanks diverse aanpassingen voor ons als corporatie uiteindelijk financieel/technisch niet haalbaar bleek. Waarop u uiteindelijk de hiervoor afgegeven omgevingsvergunning heeft ingetrokken.

Wonen Zuid heeft echter het afgelopen jaar diverse keren zowel ambtelijk en bestuurlijk overleg met uw gemeente gehad, waarin wij u nadrukkelijk op de hoogte gesteld hebben van ons streven en onze activiteiten om voor dit gebied naar een passend en financierbaar alternatief te komen, juist ook in overleg met de gemeente.

In uw overwegingen heeft u verder geen rekening gehouden met het feit dat Wonen Zuid u bij brief d.d. 17 juni 2017 heeft bericht te denken aan het realiseren van zorg gerelateerde woningen aan de Mr. Delhoofenstraat.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ons vervolgens pas bij schrijven d.d. 22 november 2017 (vijf maanden later) bericht dat inmiddels de eigenaar van het kasteelterrein in Heel een plan voor ontwikkeling van het Chateaupark Heel in studie had dat zich richt op hetzelfde marktsegment. Het realiseren van een herbestemming van Kasteel Heel zou voor de gemeente Maasgouw van groot belang zijn. In genoemd schrijven van het college werd medegedeeld dat dat het college in verband met de plannen voor het herbestemming tot 14 mei 2018 geen medewerking zou verlenen aan een bestemmingsplan wijziging voor het ontwikkelen van PG eenheden in de kern Heel.

Daarnaast had Wonen Zuid inmiddels een tweede nieuw plan gemaakt voor de invulling van haar perceel aan de Mr. Delhoofenstraat 18 tot en met 40.

Hetgeen heeft geleid tot de presentatie van ons initiatief tot het plaatsen van een achttal "Tiny Houses". Waarvan u ons op 4 juli een ontvangstbevestiging stuurde (kenmerk ALGIN-49569).

We menen dan ook dat de door u gegeven beschrijving in het ontwerp bestemmingsplan geen correcte weergave is van de feitelijk voorhanden zijnde situatie en geen recht doet aan de door WZ geleverde inspanningen en de belangen

van Wonen Zuid bij het behoud van de bouwmogelijkheden op het betreffende perceel.

Prestatieafspraken 2019

Op 4 december 2018 zijn door een groot aantal betrokken partijen waaronder de gemeente Maasgouw en Wonen Zuid de: "Prestatieafspraken 2019" ondertekend. In deze overeenkomst wordt op pagina 20, paragraaf 5 "Activiteiten vastgoedontwikkelingen" aangegeven dat: "Wonen Zuid onderzoekt de mogelijkheden voor de realisatie van 8 conceptuele woningen voor specifieke doelgroepen aan de Mr. Delhoofenstraat en treedt hierover met de gemeente in overleg".

Hieruit blijkt dat u op de hoogte bent van onze initiatieven op dit gebied en dat u deze niet op voorhand afwijst. We menen dan ook terecht te mogen aannemen dat het verder praten over dit plan tot de mogelijkheden behoort. Hetgeen natuurlijk alleen zin heeft als de huidige geldende bouwbestemming gehandhaafd blijft.

Woningmarktontwikkelingen

Uit het op 31 juli 2018 verschenen Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030 van de Etil Research Group, betreffende de herijking van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt naar onze mening duidelijk dat dit ook voor Maasgouw kwantitatief als ook kwalitatief gevolgen heeft. Hetgeen dan eveneens impact heeft op de planvoorraad.

Naar onze mening komen de hierin gegeven aanbevelingen in het thans voorliggende programma voor de afbouw van de planvoorraad woningbouw niet tot uiting. Waardoor Wonen Zuid juist op het gebied van de huisvesting van specifieke doelgroepen in het sociale domein op haar eigen braakliggende locatie niet tot de vervulling van haar taken kan komen.

Volkshuisvestelijke ambities gemeente Maasgouw

In brief van 1 maart 2018 (met kenmerk UIT/53377) heeft Wethouder Wilms ons kenbaar gemaakt dat ondanks de huidige beperkingen van de aanpak van de plancapaciteit Maasgouw op het terrein van wonen nog voldoende ambities heeft. Daarbij is gewezen op de huisvesting van statushouders, het realiseren van voldoende woningen binnen zowel de sociale huursector als het middensegment en de opvang van bijzondere doelgroepen c.q. woonurgenten via tijdelijke huisvestingsconcepten. Wethouder Wilms gaf in deze brief aan dat hij hoopte –en er van uit ging– dat gemeente en Wonen Zuid de komende periode zich gezamenlijk

zouden inzetten om deze ambities waar te maken. Het bouwprogramma hebben wij hierop vervolgens afgestemd, namelijk naar tijdelijke huisvestingsconcepten, zoals opgenomen in de prestatieafspraken 2019.

Resumerend

Wonen Zuid meent dat in de gegeven toelichting en onderbouwing van het voorstel dat gedaan wordt om het perceel Meester Delhoofenstraat te voorzien van de bestemming "Wonen - Zonder bouwmogelijkheid", niet volledig is en een vertekend negatief beeld geeft van de feitelijke situatie.

Daarnaast hanteert WZ de opvatting dat het verwijderen van bedoeld perceel uit de planvoorraad strijdig is met de getekende Prestatieafspraken 2019.

Verder wordt er onvoldoende rekening gehouden met de allernieuwste inzichten in de demografische ontwikkelingen in Midden-Limburg en de hierbij behorende kwantitatieve alsmede kwalitatieve aanpassingen van o.a. de bestaande sociale planvoorraad.

Wonen Zuid staat dan ook op het standpunt dat zij onevenredig zwaar getroffen worden in haar belangen, dat hierbij niet afdoende gekeken is naar de maatschappelijke taak die zij als corporatie vervullen. Alsmede dat ten gevolge van het verwijderen van een bouwtitel op bedoeld terrein onnodig maatschappelijk kapitaal wegvloeit. Immers er is weer een wijziging van het bestemmingsplan nodig om bebouwing weer mogelijk te maken.

U dient bij uw besluitvorming voldoende rekening te houden met de belangen van Wonen Zuid, die er evident mee gediend zijn dat de bebouwingmogelijkheden op het perceel van Wonen Zuid aan de Mr. Delhoofenstraat worden gehandhaafd.

We verzoeken daarom de raad om tot handhaving van de huidige bouwtitel op bedoeld perceel over te gaan en verdere gesprekken met WZ om tot een concrete invulling ervan te komen positief te ondersteunen.

Met vriendelijke groet,



Manager Nieuwbouw, Aan- en Verkoop Vastgoed