



BIJLAGE 3 VAN DE TOELICHTING

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan

Afbouw planvoorraad woningbouw 2018

konijnenburg groep

Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018'

1. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 16 november 2018 tot en met donderdag 27 december 2018 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zienswijzen ingediend door:

1. 4 P Vastgoed B.V., Prins de Lignestraat 6, 6161 CZ, Geleen (ontvangen d.d. 17 december 2018);
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen (ontvangen d.d. 19 december 2018);
3. Sleydal B.V., Postbus 74, 6040 AB, Roermond (ontvangen d.d. 20 december 2018);
4. DAS, Postbus 23000, 1100 DM, Amsterdam (ontvangen d.d. 24 december 2018);
5. TS Projecten B.V., Hoogstraat 33, 6017 AP, Thorn (ontvangen d.d. 21 december 2018);
6. @@@ (ontvangen d.d. 27 december 2018);
7. Wonen Zuid, Postbus 400, 6040 AK, Roermond (ontvangen d.d. 27 december 2018).

De ingekomen zienswijzen zijn in de bijlage bij deze "Nota van beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018'" opgenomen en worden hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. De zienswijzen dienen hier wel als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd. Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

De zakelijke samenvatting van de zienswijzen, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

2.1 Zienswijze 1

1 - 4 P Vastgoed B.V., Prins de Lignestraat 6, 6161 CZ, Geleen (ontvangen d.d. 17 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van 4 P Vastgoed B.V. is d.d. 14 december 2018 verzonden en d.d. 17 december 2018 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Voor het perceel aan de Heerbaan 24 in Heel is op 28 juni 2018 een omgevingsvergunning verleend. Het is niet begrijpelijk dit perceel, als laatste onbebouwde kavel in een klein plangebied (voorheen braakliggend terrein in het centrum van Heel), op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.
- b. Het sluiten van de zogenoemde straatwand aan de Heerbaan, door realisatie van een woning op het perceel Heerbaan 24 in Heel (gelegen midden in het plangebied aan de doorgaande straat Heerbaan in Heel), ligt stedenbouwkundig gezien voor de hand.
- c. Verzocht wordt de kavel Heerbaan 24 in Heel uit het bestemmingsplan te halen.

Standpunt gemeente

Ad a. Op 28 juni 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Heerbaan 24 in Heel. Daarom heeft het perceel Heerbaan 24 in Heel in het onderhavige bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' de bestemming 'Wonen - Met bouwmogelijkheid' gekregen. Dit betekent dat er op het perceel Heerbaan 24 in Heel een woningbouwtitel rust. Het is dus nog steeds mogelijk om op het perceel Heerbaan 24 in Heel een woning te bouwen. Wel dient er binnen 104 weken na inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan een woning te zijn gebouwd of in aanbouw te zijn. Is dit niet het geval dan kunnen burgemeester en wethouder de bouwtitel verwijderen.

Ad b. Door in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Met bouwmogelijkheid' op te nemen, is het nog steeds mogelijk om op het perceel Heerbaan 24 in Heel een woning te bouwen. Hiermee kan worden gekomen tot een gesloten straatwand aan de Heerbaan.

Ad c. In het thans geldende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' heeft het perceel Heerbaan 24 in Heel de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' mag het aantal woningen per bouwperceel niet toenemen. Met de op 28 juni 2018 verleende omgevingsvergunning is afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Heel - Panheel'. Omdat het perceel Heerbaan 24 in Heel in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Met bouwmogelijkheid' heeft gekregen, is het niet noodzakelijk om het perceel Heerbaan 24 in Heel uit het onderhavige bestemmingsplan te halen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.2 Zienswijze 2

2 - N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen (ontvangen d.d. 19 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie is d.d. 17 december 2018 verzonden en d.d. 19 december 2018 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Binnen de nabijheid van 500 meter van het plangebied zijn de HTL-leidingen A-521 en A-585, met een belemmeringstrook van 5 meter, gelegen. De leidingen Z-540-01 en Z-513-01 zijn in de buurt van Sleydal gelegen.
- b. Verzocht wordt het bestemmingsplan te voorzien van de volledige toelichtingstekst, die bij hoofd- en regiotransportleidingen hoort. In de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Een suggestie voor een opzet voor de toelichtingstekst is als bijlage toegevoegd.

Standpunt gemeente

Ad a. Het deel van het project Sleydal, dat zich in onderhavig bestemmingsplan bevindt, is gelegen op een afstand van meer dan 500 meter (i.c. 590 meter) van de dichtstbijzijnde gasleiding (leiding Z-513-01). Gasleiding Z-540-01 bevindt zich op een afstand van meer dan 2 km van het project Sleydal. Beide leidingen hebben dan ook geen invloed op de bestemmingslegging voor het deelgebied Sleydal. Gasleiding Z-513-01 is wel gelegen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, namelijk ter plaatse van het deelgebied Reutsdaal. Ter plaatse wordt de vigerende bestemming Woongebied - Reutsdaal gewijzigd in Groen, waardoor het groepsrisico ter plekke afneemt. De belemmeringstrook ter plaatse wordt wel verbreed van 4 naar 5 meter.

Ad b. In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader aandacht worden besteed aan de ligging van de diverse gasleidingen in en rondom het plangebied van dit bestemmingsplan. Overigens hebben deze gasleidingen geen invloed op het bestemmingsplan, aangezien het totale groepsrisico in het plangebied afneemt. Terzijde wordt opgemerkt dat de (door de Gasunie) bijgevoegde opzet voor een toelichtingstekst een voorstel bevat voor de planregel, behorende bij de dubbelbestemming Leiding - Gas. Dit voorstel wordt niet overgenomen, aangezien

de huidige standaardregels van de gemeente afdoende zijn alsmede in het verleden tot stand zijn gekomen in overleg met de Gasunie.

De zienswijze wordt:

- *gegrond verklaard voor zover het betreft het verbreden van de belemmeringenstrook van de gasleiding in het deelgebied Reutsdaal van 4 naar 5 meter alsmede het extra aandacht besteden in de toelichting van het bestemmingsplan aan de ligging van alle gasleidingen in en rondom het plangebied;*
- *voor het overige ongegrond verklaard.*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast.

2.3 Zienswijze 3

3 - Sleydal B.V., Postbus 74, 6040 AB, Roermond (ontvangen d.d. 20 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van Sleydal B.V. is d.d. 19 december 2018 verzonden en d.d. 20 december 2018 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. De stukken zijn moeilijk raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.
- b. De zienswijze ziet op de huidige en toekomstige ontwikkelingen, die Sleydal B.V. aangaan.
- c. Er kan worden ingestemd met de afbouw van de huidige fase van het plan met 47 woningen.
- d. De afspraken over fase 5 behoren in het onderhavige bestemmingsplan vermeld te worden. Hiertoe wordt verwezen naar de overeenkomst met de gemeente Maasgouw (voorheen: gemeente Heel), naar de gesprekken over de planafbouw alsmede naar de opeenvolgende bestemmingsplannen voor het plangebied Sleydal.
- e. Binnen het aantal van 47 woningen zijn 2 kavels opgenomen, die deel uitmaken van een eerdere ontwikkeling en die aan particulieren zijn verkocht.

Standpunt gemeente

Ad a. De digitale versie van een bestemmingsplan, zoals deze op www.ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen, is de juridisch bindende versie. Dit feit, alsmede de wijze van raadplegen op deze site, volgt uit Rijkswetgeving.

Ad b. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad c. Ook dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad d. In de brief van Sleydal B.V. d.d. 12 maart 2018 (ontvangen d.d. 14 maart 2018 met kenmerk van gemeentewege IN/47453) is onder meer opgenomen (met onderlijning door Sleydal B.V.):

“Wij willen, ervan uitgaande dat dit de aantallen van Sleydal fase 5 zijn, deze parkeren tot na 2023”.

In de brief van gemeentewege d.d. 28 maart 2018 (verzonden d.d. 29 maart 2018, kenmerk UIT/53565) aan Sleydal B.V. is onder meer opgenomen:

“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’

(vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt, een en ander zoals nader omschreven in onze brief d.d. 22 januari 2018 (verzonden d.d. 26 januari 2018; kenmerk 52974). U heeft aangegeven dat dit aantal van 17 woningen voldoende is voor de afbouw van het desbetreffende plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal'.

In laatstgenoemd bestemmingsplan wordt voor alle 47 woningbouwtitels, gelegen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal', de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het aantal wooneenheden, zoals genoemd in lid <...>, aanhef en onder a., verwijderen dan wel naar beneden bijstellen, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. voor het desbetreffende perceel / de desbetreffende percelen op 1 januari 2024 geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen / oprichten van een woning, of;*
- b. voor het desbetreffende perceel / de desbetreffende percelen op 1 januari 2024 geen woning is gebouwd / opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is /in oprichting is.*

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."

De strekking van het citaat uit voornoemde brief kan in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad e. Het al dan niet verkopen van kavels aan particulieren staat los van de regulering van de planologische bouwrechten in het bestemmingsplan. Deze zijn voor het plangebied Sleydal correct opgenomen.

De zienswijze wordt:

- gegrond verklaard voor zover het betreft het opnemen van de strekking van het citaat uit de brief van gemeentewege d.d. 28 maart 2018 (verzonden d.d. 29 maart 2018, kenmerkt UIT/53565) aan Sleydal B.V. in de toelichting van het bestemmingsplan;*
- voor het overige ongegrond verklaard.*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast.

2.4 Zienswijze 4

4 - DAS, Postbus 23000, 1100 DM, Amsterdam (ontvangen d.d. 24 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van DAS is d.d. 21 december 2018 verzonden en d.d. 24 december 2018 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Het perceel Singelstraat Noord 11 (voorheen 13) en 15 in Stevensweert zijn verkeerd ingetekend op de verbeelding. Er is voor deze percelen geen wijziging beoogd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert'. Dat betekent voor het perceel van @@@ een woonbestemming, op het direct oostelijk aansluitende gedeelte een groenbestemming en op het gedeelte daarop aansluitend een woonbestemming. Dit blijkt ook uit de plantoelichting op pagina 99, maar is niet juist vertaald op de verbeelding. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen naar de verbeelding, zoals deze thans nog vigerend is in het bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert'.

Standpunt gemeente

Ad a. De verbeelding van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018', vergeleken met de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert', geeft het volgende beeld:

Geldend bestemmingsplan

Ontwerp-bestemmingsplan



Uit het vorenstaande blijkt dat het perceel met de woonbestemming en het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan incorrect is opgenomen: het desbetreffende perceel is onterecht verruimd en het bouwvlak is onjuist naar rechts verschoven. De thans geldende bestemming en het bouwvlak, behorende tot de locatie van Singelstraat Noord 11 in Stevensweert, ligt hierdoor gedeeltelijk op de

locatie van Singelstraat Noord 15 in Stevensweert (met de momenteel geldende bestemming groen). Dit is niet de intentie van het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018', hetgeen duidelijk blijkt uit de toelichting van dit bestemmingsplan. De bestemming, gelegen tussen Singelstraat Noord 11 en 15 in Stevensweert, dient derhalve als groen bestemd te blijven.

Het bestemmingsplan 'Afbouw Planvoorraad Woningbouw 2018' behoort daarom te worden aangepast zodat de verbeelding overeenstemt met de planologische situatie in het geldende bestemmingsplan, te weten:



De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast door, voor Singelstraat Noord 11 (voorheen 13) en 15 in Stevensweert, het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het geldende bestemmingsplan 'Oude kern Stevensweert'.

2.5 Zienswijze 5

5 - TS Projecten B.V., Hoogstraat 33, 6017 AP, Thorn (ontvangen d.d. 21 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van TS Projecten B.V. is mondeling ingediend d.d. 21 december 2018 en is dus ontvangen d.d. 21 december 2018.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Op 23 november jl. is met de gemeente overleg geweest teneinde informeel na te gaan of er een oplossing kan worden gevonden voor het pand Eiland 31 in Stevensweert door dit pand 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.
- b. Gevraagd is of de aanvraag om bouwvergunning in 2008 geresulteerd heeft in een van rechtswege verleende bouwvergunning alsmede hierover snel uitsluitsel te geven vanwege de lopende zienswijzentermijn. Op 19 december 2018 is pas uitleg van gemeentewege verkregen over het niet van rechtswege verleend zijn van een bouwvergunning. Door dit tijdsverloop is kostbare tijd verloren gegaan, omdat de vraagstelling niet correct is gecommuniceerd. Hierdoor kan geen juridisch advies meer worden ingewonnen: vandaar dat onderhavige zienswijze wordt ingediend. Destijds had de vergunningaanvraag (wellicht wel) moeten leiden tot een vergunning van rechtswege.

Standpunt gemeente

Ad a. De gemeenteraad heeft op 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' vastgesteld. Dit beleid beschrijft per woningbouwplan op welke wijze de overtollige woningbouwplancapaciteit wordt teruggebracht. Het plan "Eiland 31" is als volgt in het beleid opgenomen:

"Eiland 31

Woningbouwprogramma: 2 grondgebonden eengezinskoopwoningen.

Resultaat uitvoeringsbeleid:

Nee:

Geen actie ondernomen tot realisatie."

Het desbetreffende plan kan derhalve niet buiten het programma van de planologische capaciteitsvermindering gelaten worden.

In laatstgenoemd beleid is, voor de toevoeging van 1 woning, onder meer opgenomen:

“Bouwplannen, die al onderdeel zijn van het Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024, kunnen niet in aanmerking komen voor één van de 42 woningbouwcontingenten.”.

Het desbetreffende plan kan alleen daarom al niet vallen binnen de extra contingenten voor particulieren, die nader beschikbaar zijn gekomen.

Ad b. De vraagstelling is duidelijk en van miscommunicatie is geen sprake geweest. Op 18 december 2018 is het onderzoek naar het antwoord hierop afgerond. Vanaf die datum is er contact van gemeentewege geweest met TS Projecten B.V. over de uitkomst hiervan en is getracht een overleg in te plannen teneinde hierop een toelichting te geven. Dit laatste is niet meer mogelijk gebleken.

De aanvraag om bouwvergunning is niet van rechtswege verleend. Op basis van het ten tijde van de aanvraag (in 2008) geldende recht kon geen vergunning van rechtswege ontstaan. Ook nu past het plan, zoals opgenomen in de voormelde aanvraag, niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De aanvraag is op 17 november 2008 ingediend. Op basis van het toen geldende recht gold een plicht voor een bouwvergunning. Aangezien de bouw van de woningen niet bij recht werd toegestaan en alleen mogelijk was bij toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 46 lid 3 Woningwet (oud), was er geen fatale termijn van toepassing. Bij de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is om de overgangsrechtelijke situatie te bepalen een invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: invoeringswet Wabo) van kracht geworden. Ingevolge artikel 1.2 lid 2 van de Invoeringswet Wabo is bepaald dat het recht dat gold onmiddellijk voor het tijdstip van inwerkintreding van artikel 2.1 Wabo van toepassing blijft op de voorbereiding en vaststelling van de beschikking op een aanvraag om een vergunning of ontheffing, indien voor dat tijdstip een aanvraag is ingediend. Dit gegeven maakt dat de aanvraag afgedaan dient te worden binnen het kader van artikel 46 lid 3 van de Woningwet (oud). Artikel 46 lid 4 bepaalt: *“In de situatie, bedoeld in het derde lid, tweede volzin, wordt de beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning voorbereid overeenkomstig de procedure die van toepassing is op de voorbereiding van de beslissing omtrent de aanvraag om een ontheffing, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij beslissen burgemeester en wethouders omtrent de aanvraag om bouwvergunning, voor zover van toepassing in afwijking van artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken nadat is beslist omtrent de aanvraag om een ontheffing, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, 3.41 of 3.42 van de Wet ruimtelijke ordening.”* Hierbij wordt overwogen dat onderhavig bouwplan nog in strijd is met het bestemmingsplan “Eiland 31 te Stevensweert”, artikel 5.2.4 aanhef en onder a van de regels. Dit regelt: *“de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor*

zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen;"

Uitsnede bestemmingsplan Eiland 31 te Stevensweert



De bij de aanvraag behorende poort heeft een hoogte van 3,6 meter. Op basis hiervan dient een binnenplanse ontheffing, ex artikelen 11.1 aanhef en onder c van de regels behorend bij het bestemmingsplan gelezen in samenhang met 3.6 lid 1 onderdeel c Wro, te worden verleend. Daar dit planologisch besluit nog niet genomen is, betekent dat de termijn van 4 weken nog niet is gaan lopen zoals aangegeven in artikel 46 lid 4 van de Woningwet (oud). Daar het betreffende besluit niet is genomen, is de vergunning niet van rechtswege verleend zoals aangegeven in artikel 46 lid 5 van de Woningwet (oud).

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2.6 Zienswijze 6

6 - @@@ (ontvangen d.d. 27 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van @@@ is d.d. 25 december 2018 verzonden en d.d. 27 december 2018 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen de woningbouwtitel weg te bestemmen, als niet binnen een bepaalde termijn omgevingsvergunning is aangevraagd om tot realisatie te komen. 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. Op 20 juli 2004 is een strook @@@ van 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, @@@, het planologisch zodanig aan te passen dat de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning mogelijk wordt. Hierbij is geen in tijd bepalende beperking opgenomen.
- b. Op 24 mei 2017 is het perceel door @@@, 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 verwijdert. Indien uitvoering gegeven wordt aan het ontwerp-bestemmingsplan betekent dit dat het perceel nog maar een waarde kent van circa € 3000,--. Hiermee wordt niet akkoord gegaan.
- c. Verzocht wordt 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 het plan is het wel bespreekbaar dat de gemeente het perceel koopt voor een bedrag van € 71.000,-- (conform taxatie) en er vervolgens een bestemming aan geeft die de gemeente past. Een andere optie is dat de gemeente het verschil tussen de

getaxeerde waarde en de nieuwe waarde, na toepassing van de bepaling in het nieuwe bestemmingsplan, vergoedt.

Standpunt gemeente

Ad a. tot en met c. Op basis van artikel 7 van de koopovereenkomst d.d. 20 juli 2004 dient het perceel, kadastraal bekend gemeente Beegden, @@@, buiten het onderhavige bestemmingsplan gelaten te worden. Immers, de gemeente heeft in deze overeenkomst geen termijn opgenomen waarbinnen tot realisatie van een woning op het desbetreffende perceel dient te worden gekomen.

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast door het perceel, kadastraal bekend gemeente Beegden, @@@, buiten het onderhavige bestemmingsplan te laten.

2.7 Zienswijze 7

7 - Wonen Zuid, Postbus 400, 6040 AK, Roermond (ontvangen d.d. 27 december 2018)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tot en met donderdag 27 december 2018 ter inzage gelegen. De zienswijze van Stichting Wonen Zuid d.d. 21 december 2018 is d.d. 27 december 2018 afgegeven en ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. Wonen Zuid is eigenaar van de gronden aan de Mr Delhoofenstraat 18 - 40 in Heel, waarop thans woningbouwtitels gelegen zijn.
- b. De gegeven toelichting en onderbouwing van het voorstel teneinde de woningbouwtitels te schrappen is niet volledig alsmede geeft een vertekend en negatief beeld ten opzichte van de feitelijke situatie.
- c. Het schrappen van de woningbouwtitels is in strijd met de Prestatieafspraken 2019.
- d. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de allernieuwste inzichten in de demografische ontwikkelingen in Midden - Limburg en de hierbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen van onder meer de bestaande sociale planvoorraad.
- e. Naar aanleiding van de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Maasgouw, zoals besproken met Wonen Zuid, heeft Wonen Zuid zijn bouwprogramma aangepast.
- f. Wonen Zuid wordt onevenredig zwaar in zijn belangen getroffen door het wegbestemmen van de woningbouwtitels.
- g. Wonen Zuid is daarom van mening dat de geldende woningbouwtitels gehandhaafd dienen te blijven.

Standpunt gemeente

Ad a. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad b. De intrekking van de omgevingsvergunning is in onderling overleg tot stand gekomen, nadat de woningcorporatie te kennen had gegeven dat het oorspronkelijke woningbouwplan niet zou worden gerealiseerd. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen toelichting en onderbouwing is terecht enkel gebaseerd op deze vergunning en niet op nieuwe ontwikkelingen, anders dan het oorspronkelijke initiatief.

- Ad c. Er is geen strijdigheid met de overeengekomen prestatieafspraken voor 2019. Immers, de geldende woningbouwbestemming is niet noodzakelijk voor de realisatie van het nieuwe, in de zienswijze omschreven, tijdelijke initiatief. Dit is (in geval van wenselijkheid van gemeentewege) namelijk mogelijk te maken via een tijdelijke omgevingsvergunning, mits aan alle andere nog te stellen voorwaarden wordt voldaan. Bovendien behoren de eventueel te vergunnen tijdelijke wooneenheden na de vergunde termijn te worden verwijderd.
- Ad d. Het in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek vormt de basis van de nieuwe, nog vast te stellen Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Centraal daarin staat eveneens de reductie van de overtollige plancapaciteit.
- Ad e. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen met een verwijzing naar het gestelde onder Ad c.. Tijdelijke huisvestingsconcepten kunnen (in geval van wenselijkheid van gemeentewege) namelijk met gebruikmaking van een tijdelijke omgevingsvergunning worden gerealiseerd, mits ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan. De eventueel te vergunnen tijdelijke wooneenheden moeten na afloop van de vergunde termijn worden verwijderd.
- Ad f. Gelet op het vorenstaande wordt de woningbouwcorporatie door de planologische regulering van het geldende volkshuisvestelijke beleid niet anders dan wel zwaarder getroffen.
- Ad g. Gezien het vorenstaande worden de desbetreffende woningbouwtitels terecht wegbestemd.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. Raadsbesluit

Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

4. Bijlagen

Als bijlagen zijn toegevoegd de ontvangen zienswijzen, te weten van:

1. 4 P Vastgoed B.V., Prins de Lignestraat 6, 6161 CZ, Geleen (ontvangen d.d. 17 december 2018);
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen (ontvangen d.d. 19 december 2018);
3. Sleydal B.V., Postbus 74, 6040 AB, Roermond (ontvangen d.d. 20 december 2018);
4. DAS, Postbus 23000, 1100 DM, Amsterdam (ontvangen d.d. 24 december 2018);
5. TS Projecten B.V., Hoogstraat 33, 6017 AP, Thorn (ontvangen d.d. 21 december 2018);
6. @@@ (ontvangen d.d. 27 december 2018);
7. Wonen Zuid, Postbus 400, 6040 AK, Roermond (ontvangen d.d. 27 december 2018).