



**Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan 3 parkwoningen Wehrerweg**

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen
d.d. 21 mei 2019.

INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan “3 parkwoningen Wehrerweg” heeft ten behoeve van de inspraak vanaf 13 maart 2017 gedurende 6 weken, zowel analoog als digitaal ter inzage gelegen. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Alle direct-omwonenden zijn middels een separate brief van de bestemmingsplanprocedure op de hoogte gebracht. Op 11 april 2017 is bovendien een informatie-avond gehouden, die bezocht werd door een zevental omwonenden. De bewoners van de woning Wehrerweg 221, die direct grenst aan het plangebied, zijn daarenboven op 31 maart 2017 afzonderlijk ter plaatse door de projectontwikkelaar en een gemeentelijk vertegenwoordiger bezocht, waarbij de ontwikkeling en procedure werden toegelicht.

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg is tevens om advies gevraagd aan de daartoe betrokken Rijks- en provinciale diensten.

In deze nota is allereerst het provinciale en enig ingekomen advies verwerkt, daarna zijn de inspraakreacties samengevat.

Adviezen (1)

Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht (ingekomen per mail op 19 april 2017)

Advies

Medegedeeld wordt dat het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, waarbij met name aandacht gevraagd wordt voor de volgende punten:

- Het opnemen van de toe te voegen woningen in de subregionale woningmarktprogrammering
- Het verankeren van de compensatie van de extra te bouwen woning, bij voorkeur door het wegbestemmen van de bouwtitel van de te slopen c.q. reeds gesloopte woning.

Indien deze opmerkingen adequaat in het plan worden verwerkt, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen het plan (aldus de provincie in haar reactie).

Gemeentelijk standpunt.

De opmerkingen van de provincie zijn in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Inspraakreacties (3)

Inspiraakreactie (samengevat) van de heer H. Bruns en anderen, p/a Lange Voer 4 te Sittard (ingekomen 20 april 2017).

Vragen:

1. Graag ontvangen wij feedback over hoe de namenlijst (uit de gemeentelijke basis administratie) is samengesteld, aangezien deze fouten bevat.
2. We zouden graag een overzicht willen ontvangen met alle maten van het te bebouwen perceel, en de omliggende percelen (welk deel is Duits gebied).
3. We zouden meer uitleg willen krijgen over de ruiling/koop van de fruitweide en waarom dit niet in het bestemmingsplan genoemd is. Wat voor gevolg heeft dit op de bestemmingslocatie "groen" van deze wei?
4. Hoe zorgt u ervoor dat het beeldkwaliteitsplan, zoals bijgevoegd aan het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt, aangezien de bouwregels in het voorgestelde bestemmingsplan (zoals boven beschreven) beperkt zijn?

Voorstellen ter verbetering:

1. Neem in de besluitvorming van het plan, niet alleen de financiële motieven van de projectontwikkelaar mee, maar ook het algemene belang van alle omwonenden en plaats derhalve twee huizen op dit perceel conform huidig bestemmingsplan. Gevolg, nog ruimere bouwplaatsen, geen private zijweg nodig en meer groen voor de huidige omwonenden en de nieuwe bewoners.
2. Plaats de huizen en weg dusdanig op het perceel, dat alle rechten op de velen jaren oude beplanting aan de westzijde van het perceel behouden kunnen blijven en zodoende geen groenvoorziening gekapt hoeft te worden.
3. Behoud de waardevolle fruitboomgaard en haag voor mens en dier, zodat het groene uitzicht van alle omwonenden alsmede ook alle wandelaars in het gebied behouden blijft, en compenseer verwijderd groen in overleg met de betrokkenen.
4. Vind een oplossing voor het jaren slepende conflict tussen gemeente en eigenaar van het grasland ten zuiden van het perceel en bepaal duidelijk grenzen voor de oostzijde van het perceel.
5. Creëer een duidelijke groene zone aan de oostzijde van het perceel, wat nu gedeeltelijk asfalt is. Geef hierbij ook duidelijk aan welk deel van de gemeente is en welk deel van Duitsland.
6. Zorg ervoor dat de projectontwikkelaar met een aannemer de plannen verder concretiseert en dit als geheel ter verkoop aanbiedt, zodat, zoals in het bestemmingsplan aangegeven, het beeldkwaliteitsplan ook echt ten uitvoering gebracht wordt en de overlast met 1 gezamenlijke bouw beperkt blijft voor de direct omwonenden.

Antwoorden op vragen.

- Ad. 1. De adressenlijst is samengesteld met behulp van de google-zoekmachine (dus niet via een gemeentelijk persoons- en/of adressenbestand), waarbij gezocht is met de zgn. 'zoek en bel' functie. Het is daarom niet uitgesloten dat de aan de adressenlijst gekoppelde bewonersinformatie niet geheel actueel of volledig is. Belangrijk is echter dat er op alle relevante adressen een brief bezorgd is over het voorontwerpbestemmingsplan

en de inspraakprocedure. Alle omwonenden die belang menen te hebben bij de voorgestane ontwikkeling hebben inspraak kunnen leveren en zijn reeds uit dien hoofde niet in hun belangen geschaad.

- Ad. 2. Aan de landmeetkundig specialist van de gemeente werd inmiddels opdracht verstrekt om een overzichtstekening te maken met daarop aangegeven alle maten van het te bebouwen perceel en de omliggende percelen. Deze tekening zal gelijktijdig met een afschrift van de inspraaknota aan brievenverzenders worden toegezonden.
- Ad. 3. Ruiling/verkoop (eigendomsoverdracht) is een privaatrechtelijke aangelegenheid, die niet in een bestemmingsplan (een bestuursrechtelijk instrument) verantwoord wordt. Gemeente en projectontwikkelaar hebben overeenstemming bereikt over de eigendomsoverdracht. Gedachtengang daarbij is aan één van de entreeroutes aan de oostzijde van Sittard de mogelijkheid te creëren voor de ontwikkeling van een drietal hoogwaardige bouw kavels, waarmee deze locatie kwalitatief een boost wordt gegeven en de gemeente bovendien een deel van het terrein om niet in eigendom heeft verkregen met de mogelijkheid het in te kunnen richten voor een ecologische verbindingzone.
- Desgewenst kan inzicht worden verkregen in de feitelijke eigendomsverhoudingen. Bestemmingsplantechnisch/planologisch zal de fruitweide grotendeels een woonbestemming krijgen in plaats van de op dit moment nog geldende groenbestemming. De hierboven bedoelde en tegen de Nederlands/Duitse grens liggende strook, ten oosten van de ontwikkellocatie, heeft bestemmingsplantechnisch/planologisch een woonbestemming en zal na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan een groenbestemming krijgen. Per saldo zal de oppervlakte van de als groen aangewezen gronden dan toenemen. De in het plangebied voor wonen bestemde gronden zullen daarentegen kleiner worden ten gunste van het kunnen realiseren van de groenstrook; de ruimtelijke kwaliteit is daarmee gediend.
- Ad. 4. Het beeldkwaliteitsplan is juridisch in het bestemmingsplan verankerd omdat in de bestemmingsplanvoorschriften (die voor een ieder bindend zijn) een directe koppeling met het beeldkwaliteitsplan wordt gelegd. Dat betekent dus dat bouwinitiatieven zowel aan het beeldkwaliteitsplan als aan de bestemmingsplanvoorschriften getoetst dienen te worden. In dit beeldkwaliteitsplan zijn thans toetsingscriteria opgenomen inzake massa, positionering, materialen, kleuren en detaillering. Hierdoor wordt tevens invulling gegeven aan verbetervoorstel nr. 6 van inspraakreactie; een toekomstig bouwer weet waaraan zijn ontwerp zal moeten voldoen. Concreet houdt dit in dat indien niet aan het bestemmingsplan dan wel het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan, er ook geen omgevingsvergunning verleend kan worden.

Gemeentelijk standpunt t.a.v. verbeteringsvoorstellen.

- Ad. 1. Bij de ontwikkeling van de planvorming was oorspronkelijk sprake van 4 parkwoningen. De stedenbouwkundige en gemeentelijke eis destijds was om het aantal van vier woningen terug te brengen naar drie woningen. Hiermee heeft de projectontwikkelaar uiteindelijk ingestemd en heeft de gemeente het vervolgtraject ingezet. Verder werden er

door de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld, waarvan de belangrijkste zijn dat gezorgd dient te worden voor het slopen en opruimen van de bestaande bebouwing en buitenruimte (waaronder begrepen een niet geringe asbestsanering) en een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. De projectontwikkelaar is hier ons inziens goed in geslaagd. Wij zijn dan ook van oordeel dat de ontwikkeling niet conflicteert met de naburige woonwijk. De drie te ontwikkelen en ruim opgezette bouwkvavels zijn gelegen richting stadsrandzone en komen feitelijk te grenzen aan bestaande bebouwing, waarbij sprake is van aanvullende woningbouw grenzend aan de bebouwde kom. Hierdoor krijgt een (voorheen) rotte plek aan een van de toegangswegen van Sittard een nieuwe en ons inziens goed passende invulling. Buiten het feit dat wij de mening zijn toegedaan dat de nieuw te bouwen woningen uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn, is de kortste afstand van de voorgevel van de woningen Lange Voer 2 en 4 (bewoners aan de Lange Voer die het dicht bij de ontwikkellocatie zijn gelegen) tot de bebouwingsgrens (zijgevel) van het 3e bouwperceel, circa 50 meter. Wij zijn van oordeel dat, mede gelet op deze afstand, het woongenot en het uitzicht van de omwonenden aan de Lange Voer niet onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Gehoor geven aan de gedane suggestie om slechts twee woningen te mogen bouwen, zou ook betekenen dat gedane afspraken niet worden nagekomen, hetgeen als onrechtmatig zal worden betiteld. Bovendien blijven wij, zoals gezegd, van oordeel dat het hier om een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing gaat, waarbij belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

- Ad. 2. Naar aanleiding van dit voorstel heeft overleg plaatsgevonden met de projectontwikkelaar. Resultaat daarvan is geweest dat de oude beplanting aan de westzijde van het perceel, dus direct grenzend aan de oostelijke kant van het perceel Wehrerweg 221 (fam. De Laat) niet zal worden gerooid. Over de volle lengte en over een breedte van circa drie meter zal deze strook in het ontwerpbestemmingsplan een zogenaamde tuinbestemming krijgen. De toegangsweg en de bouwvlakken van de woningen zullen ten gevolge daarvan drie meter in oostelijke richting worden verschoven. Door deze aanpassing wordt geheel aan het voorstel van briefschrijvers tegemoet gekomen; de bestaande groenvoorziening hoeft niet gekapt te worden.
- Ad. 3. De fruitboomgaard. De boomgaard bestaat uit een 15-tal pruimenbomen, waarbij de vraag kan worden gesteld in hoeverre deze als waardevol moeten worden aangemerkt. Wellicht dat deze fruitbomen vanuit persoonlijke invalshoek door briefschrijvers als waardevol worden ervaren, maar vanuit ecologisch/landschappelijk perspectief hebben deze fruitbomen weinig waarde. De fruitbomen zijn grotendeels in eigendom overgegaan naar de projectontwikkelaar. De gemeente heeft over het behoud van deze fruitbomen geen zeggenschap. De beukenhaag daarentegen blijft wel eigendom van de gemeente, maar maakt geen onderdeel uit van het plangebied. In dit verband kan reeds worden toegezegd dat deze haag en het daarmee gepaard gaande groene aanzicht van deze haag, behouden zullen blijven.
- Ad. 4. Van een jaren slepend conflict tussen gemeente en eigenaar van het akkerland ten zuiden van het perceel, is geen sprake. De betreffende en in Duitsland woonachtige eigenaren (het betreft hier 6 zaakgerechtigden) wensen de mogelijkheid open te houden om de door briefschrijvers bedoelde percelen als agrarische gronden te kunnen

gebruiken. Pogingen van de gemeente in het verleden om tot aankoop van deze gronden over te gaan hebben helaas niet tot het gewenste resultaat geleid. Om deze redenen kon het wandelpad over deze gronden niet doorgetrokken worden. Toegegeven moet worden dat deze situatie niet ideaal is. De betreffende gronden zijn echter gelegen buiten de grenzen van het bestemmingsplangebied en kunnen uit dien hoofde in deze procedure geen onderdeel van discussie vormen.

Overigens zou onteigening op dit moment de enige optie kunnen zijn om het wandelpad door te kunnen trekken. Omdat het ontnemen van eigendom door onteigening als zeer zwaar middel (ultimum remedium) geldt en in dit geval (vanwege de diverse verschillende eigenaren) een zeer complexe procedure zal betekenen, zal ook buiten de bestemmingsplanprocedure niet voor dit traject gekozen worden.

- Ad. 5. De betreffende en in het ontwerpbestemmingsplan voor groen bestemde strook aan de oostzijde van het perceel is inmiddels om niet in eigendom overgedragen aan de gemeente. De bedoeling is om deze strook een groen karakter te geven in de vorm van aanplant door bomen en struiken. Op deze manier ontstaat er een ecologisch-landschappelijke verbindingzone langs de landgrens die qua inrichting kan aansluiten bij de reeds gerealiseerde verbindingzone ten zuiden en noorden van het plangebied. Zo kan/zal een duidelijke groene zone aan de oostzijde van het perceel gecreëerd worden, waardoor aan het voorstel van briefschrijvers tegemoet gekomen kan worden. Op dit moment (volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied) heeft deze strook echter grotendeels een woonbestemming. Zolang deze woonbestemming blijft gelden, kunnen/mogen de in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan als 'groen' aangewezen gronden niet als zodanig worden ingericht.
- Ad. 6. Over het nader concretiseren van de plannen door de ontwikkelaar (met een aannemer) heeft de gemeente eveneens geen invloed c.q. zeggenschap. Wel biedt het bestemmingsplan ons inziens voldoende handvaten om het gewenste referentiekader dan wel de opgenomen sfeerimpressie gestalte te kunnen geven. In verband daarmee zijn, zoals gezegd, in het beeldkwaliteitsplan thans toetsingscriteria opgenomen. Bovendien zal na inwerkingtreding van het bestemmingsplan aan de projectontwikkelaar een termijn gesteld worden, waarbinnen de te bouwen woningen moeten zijn gerealiseerd. Indien na de gestelde termijn geen aanvang is gemaakt met de bouw, is het beleid er op gericht om de bouwtitels weg te bestemmen.

De inspraakreactie is mitsdien aanleiding geweest om het bestemmingsplan (zie ad. 2) en het beeldkwaliteitsplan (zie ad. 6) aan te passen.

Inspiraakreactie (samengevat) van F.E.S.G. Beck en M.C.L. Boogaard, Straatsburglaan 103 te Sittard (ingekomen 25 april 2017).

1. Het project zou een inbreuk vormen op een groen gebied; de bebouwing zou geen recht doen aan de schoonheid van Sittard-Geleen.
2. Het woongenot zou worden aangetast door belemmering van het uitzicht.
3. In de gemeente zouden voldoende (vergelijkbare) woningen te koop staan, het aanbod zou groter zijn dan de vraag.
4. De gemeente zou in een inspraaknota van een ander bestemmingsplan hebben gesteld dat de vraag naar nieuwe woningen steeds verder afneemt; het bouwen van 3

nieuwe woningen in een groenstrook zou niet stroken met deze uitspraak.

5. De Westelijke Mijnstreek is een erkende krimpregio, waardoor een overschot aan woningen aanwezig zou zijn. Het uitbreiden van het aantal woningen strookt niet met dit gegeven.

Gemeentelijk standpunt.

- Ad. 1. De ontwikkeling zal grotendeels plaatsvinden op gronden die volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming hebben en waarop reeds bouwtitels aanwezig zijn. Planologisch gezien is er dus géén groene zone aanwezig. Daarentegen wordt met het nieuwe bestemmingsplan wel een groene verbindingzone aan de oostelijke zijde van het te ontwikkelen perceel mogelijk gemaakt.
- Ad. 2. Het bestaande uitzicht vanaf de voorzijde van het perceel Straatburglaan 103 manifesteert zich door een zicht op een vrij groot en met bomen aangelegd plantsoen, dat omgeven is door een beukenhaag. Voorheen kon hier in de verte zicht verkregen worden op het afgebrande en inmiddels gesloopte horecapand aan de overzijde van de Wehrerweg. Dit laatst genoemde zicht zal vergeleken moeten worden met het toekomstige zicht, waarbij hooguit zicht kan worden verkregen op de nieuw te bouwen woning, direct grenzend aan de Wehrerweg. Op de twee overige nieuw te bouwen woningen kan vanuit de woning Straatsburglaan 103 geen zicht worden verkregen. Van een belemmering op uitzicht op een groen zone kan dan ook geen sprake zijn. De afstand van de voorgevel van de woning Straatsburglaan 103 tot het bouwvlak van de eerste nieuw te bouwen woning aan de Wehrerweg bedraagt circa 120 meter; een alleszins royale afstand. Van vermindering van woongenot en uitzicht voor betrokkenen zal derhalve geen sprake zijn. Vergelijken we het 'bestaande' uitzicht (waaronder moet worden verstaan het zicht op het (afgebrande) horecapand) met het toekomstige zicht, dan moet worden vastgesteld dat het zicht op verstening eerder zal afnemen. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat er aan de zijde van de Wehrerweg een geluidswal zal worden aangelegd, waardoor het zicht op de nieuw te bouwen woningen nagenoeg zal worden weggenomen.
- Ad. 3. De inspraakreactie, wat daar overigens ook van zij, wordt voor kennisgeving aangenomen; in deze reactie wordt niets gevraagd of gesteld waarmee men het niet eens is of wat men van de gemeente verwacht. Ook wordt niet concreet aangegeven waar en welke vergelijkbare woningen er op dit moment te koop zouden worden aangeboden. Om deze redenen zal/kan niet nader op de inspraakreactie worden ingegaan.
- Ad. 4. In dit verband kan nogmaals verwezen worden naar het gestelde onder ad. 1.; er worden géén woningen gebouwd in een groenstrook. De bestaande ontwikkellocatie heeft reeds een woonbestemming. De voorheen aanwezige woningen en opstallen zijn inmiddels gesloopt. Ook het voorheen aanwezige en bij het voormalige restaurant behorende parkeerterrein is ontmanteld. Het perceel dient, nu de ontmanteling van het parkeerterrein en de overige zich daarop bevindende bouwwerken heeft plaatsgevonden, te worden gekwalificeerd als een zogenaamd 'braakliggend terrein'. Van bouwen in een bestaand groengebied is dan ook geen sprake. Gezien het feit dat

de ontwikkellocatie er na de sanering ongebruikt bij ligt, is het min of meer logisch dat deze in de ogen van betrokkenen en in de loop van de tijd door de vorming van natuurlijke vegetatie een enigszins groene uitstraling heeft gekregen; op een braakliggend terrein zijn immers vaak veel verschillende soorten wilde planten te vinden. Een groengebied is het echter geenszins. De ontwikkellocatie bezit geen of nauwelijks ecologische dan wel natuur/landschappelijke waarden.

- Ad. 5. Het bouwen van een nieuwe woning is in beginsel toegestaan, indien daarvoor in de plaats een andere woning wordt gesloopt of een woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken. In de onderhavige situatie zijn er twee woningen gesloopt en is er elders binnen de gemeente een woning aan de woningvoorraad onttrokken. Per saldo neemt het aantal woningen dus niet toe.

De inspraakreactie is mitsdien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Insppraakreactie (samengevat) van M.H. van de Brock, Straatsburglaan 105 te Sittard (ingekomen 25 april 2017).

1. Het project zou een inbreuk vormen op een groene zone.
2. Uitzicht op de groene zone zou ernstig belemmerd worden in de thans nog open natuur.

Gemeentelijk standpunt.

- Ad. 1. Het project zal worden ontwikkeld op gronden die volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied een woonbestemming hebben en waarop reeds bouwtitels aanwezig zijn. Planologisch gezien is er dus géén groene zone aanwezig. Daarentegen wordt met het nieuwe bestemmingsplan wel een groene verbindingzone aan de oostelijke zijde van het te ontwikkelen perceel mogelijk gemaakt.
- Ad. 2. Het bestaande uitzicht vanaf de voorzijde van het perceel Straatsburglaan 105 manifesteert zich door een zicht op een vrij groot en met bomen aangeplant plantsoen dat omgeven is door een beukenhaag. Voorheen kon hier in de verte zicht verkregen worden op het afgebrande en inmiddels gesloopte horecapand aan de overzijde van de Wehrerweg. Dit laatst genoemde zicht zal vergeleken moeten worden met het toekomstige zicht, waarbij in de toekomstige situatie en in verband met de aan te leggen geluidswal hooguit een beperkt zicht kan worden verkregen op de nieuw te bouwen woning, direct grenzend aan de Wehrerweg. Op de twee overige nieuw te bouwen woningen kan vanuit de woning Straatsburglaan 105 geen zicht worden verkregen. Van een belemmering van uitzicht op een groene zone is dan ook geen sprake. De afstand van de voorgevel van de woning Straatsburglaan 105 tot het bouwvlak van de eerste nieuw te bouwen woning aan de Wehrerweg bedraagt circa 120 meter; een alleszins royale afstand. Van verminderd woongenot en uitzicht voor betrokkenen zal derhalve geen sprake zijn.

De inspraakreactie is mitsdien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Ambtshalve aanpassing.

Op aangeven van de projectontwikkelaar is op de verbeelding aan de noordzijde van de te bouwen woningen grenzend aan de Wehrerweg thans een groenstrook opgenomen, die tevens de aanleg van een 'groene' geluidswal mogelijk maakt. Hierdoor zal het zicht op de te bouwen woningen (vanuit noordelijke richting) nagenoeg geheel worden weggenomen.